

Madrid, 13 de noviembre 2025

DIRECTOR DE URBANIZACIÓN Y  
AGENDA URBANA

**DOCUMENTO INTERNO**

**ASUNTO: Solicitud de autorización previa para el inicio de la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de prolongación de la Calle Leonardo de Figueroa correspondiente a la Actuación "La Ranilla" en Sevilla.**

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana está impulsando la reconversión de SEPES en la Entidad Pública de Vivienda y Suelo de la Administración General del Estado, que se concibe como instrumento capaz de abordar de manera integral el proceso productivo para la ampliación del parque público de vivienda, desde la adquisición y desarrollo urbanístico de los suelos, hasta la promoción de vivienda y su gestión.

En este contexto, SEPES aborda un proceso de evaluación de determinados activos inmobiliarios estatales correspondientes a diversos centros gestores de patrimonio a fin de identificar los que pueden ser aptos para su incorporación al patrimonio de SEPES y puestos a disposición de la política de vivienda asequible en el menor tiempo posible.

En este sentido, con fecha 14 de octubre de 2025 el Consejo de Ministros ha adoptado un acuerdo por el que se autoriza la reasignación de determinados activos inmobiliarios pertenecientes a la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado S.M.E., S.A (SIEPSE), a fin de posibilitar su aplicación a las actuaciones desarrolladas por SEPES en el marco de la política de generación de vivienda asequible y por el que se revisa el Plan de Amortización y Creación de Establecimientos Penitenciarios (PACEP), aprobando la integración de tales inmuebles en el patrimonio de SEPES. Entre esos activos se encuentra la actuación de "La Ranilla" situada en los terrenos que ocupaba la antigua prisión provincial del mismo nombre, entre las calles de Mariano Benlliure, Vidal de Noya y Clemente Hidalgo. Se trata de un suelo calificado como Urbano Consolidado con una superficie de 47.950 m<sup>2</sup>, conforme al planeamiento, la operación tiene por objeto la transformación, para su uso residencial, del suelo urbano integrado en el ámbito, contemplando 24.865 m<sup>2</sup> de edificabilidad dividida en dos parcelas, con capacidad para la construcción de aproximadamente 240 viviendas.

En línea con el referido acuerdo con el Consejo de Ministros, con fecha 15 de octubre de 2025 el Consejo de Administración de SEPES ha tomado razón del mismo, facultando a diferentes cargos de la Entidad para formalizar el acta de entrega y cuantos documentos resulten necesarios para llevar a efecto el mismo. El acta de entrega de la actuación que nos ocupa se ha formalizado con fecha 12 de noviembre.

Una vez que SEPES es titular del referido inmueble, y en cumplimiento del compromiso de desarrollar la actuación para implementar políticas de vivienda asequible se hace necesario, como paso previo a la disponibilidad de los solares para la edificación, acometer la realización del vial norte de la actuación que se corresponde con la prolongación de la Calle Leonardo Figueroa y que dará acceso a los solares.

Los servicios de redacción del proyecto objeto de esta solicitud incluyen los trabajos específicos para el levantamiento topográfico inicial de los terrenos y los reconocimientos geotécnicos necesarios para la redacción del proyecto de urbanización.

Asimismo, el objeto del contrato incluye la asistencia técnica durante la tramitación del proyecto hasta la obtención de la correspondiente aprobación.

El proyecto objeto de esta solicitud de autorización previa es un documento que requiere un alto grado de especialización y una dotación de medios técnicos y humanos suficiente por lo que en estos momentos no puede ser abordado con efectivos propios de la Dirección de Urbanización y Agenda Urbana en tiempo y forma.

A efectos de la estimación de los honorarios de redacción del proyecto, se utiliza como base para su cálculo el baremo orientativo del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos determinados por la siguiente formula:

$$\text{Honorarios} = \text{PEMR} \times \text{Ca} \times \text{Cb}$$

Siendo PEMR el Presupuesto de Ejecución Material Reducido (504.900 €), Ca el coeficiente por tipo de trabajo y que, en este caso, por redacción de Proyecto, es igual a 1 y Cb el coeficiente por tipo de obra. Teniendo en cuenta el factor de escala del proyecto se ha optado por la modificación del valor del índice Cb, pasando de 0,04 especificado en el baremo al 0,06, ya que gran parte de la documentación a redactar (parte de anejos, cuadros de precios, pliego de condiciones, estudios de seguridad y salud y gestión de residuos) requieren prácticamente el mismo grado de dedicación independientemente del presupuesto de las obras de urbanización.

Para la determinación de los honorarios de los trabajos de topografía y geotecnia se establecen unos criterios de valoración en base a trabajos de igual similitud licitados por Sepes.

Por otra parte, el contrato comprende la asistencia técnica durante la tramitación tanto urbanística como medioambiental, para su valoración se opta por un coeficiente del 20% sobre los honorarios de redacción empleado ya con anterioridad en proyectos de similares características.

El desglose de honorarios (con redondeo a unidad de euro) es el siguiente:

Honorarios de servicios a contratar			
Redacción de proyecto	$H = \text{PEMR} \times \text{Ca} \times \text{Cb}$	$H = 504.900 \times 1 \times 0,06$	30.294 €
Asistencia Técnica a la tramitación.	$AT = H \times 0,20$	$AT = 30.294 \times 0,20$	6.059 €
Topografía	Referencias SEPES		3.750 €
Estudio Geotécnico	Referencias SEPES		1.500 €
<b>HONORARIO TOTALES</b>			<b>41.603 €</b>

En consecuencia, se establece el valor de licitación de los honorarios de los servicios de redacción del Proyecto de prolongación de la Calle Leonardo de Figueroa correspondiente a la Actuación "La Ranilla" en Sevilla, en 41.603 € (IVA excluido).

Por todo ello y atendiendo a la instrucción recibida, se solicita autorización previa para la contratación de los siguientes trabajos:

- Denominación: Servicios de redacción del Proyecto de prolongación de la Calle Leonardo de Figueroa correspondientes a la Actuación "La Ranilla" en Sevilla
- Valor estimado: 41.603 € (IVA excluido). El IVA a aplicar es el 21%, lo que asciende a 8.736,63
- Plazo total de ejecución: VENTICUATRO (24) MESES. Este plazo tiene la consideración de plazo máximo para la ejecución del contrato, pudiendo ser inferior si se alcanza la aprobación definitiva en vía administrativa por los organismos competentes, momento en el que se dará el contrato por finalizado.
- Plazos Parciales de ejecución:
  - CIENTO TREINTA Y CINCO (135) DÍAS NATURALES para presentar en SEPES el Proyecto de Urbanización y los documentos técnicos complementarios que sean

exigibles para la tramitación administrativa de los mismos, contados desde la comunicación de los servicios técnicos de SEPES de poder comenzar los trabajos.

- Procedimiento: ABIERTO SIMPLIFICADO, con varios criterios de adjudicación.
  - Criterios sujetos a juicio de valor: **44 puntos**
    - Dotación medios humanos: 18 puntos
    - Metodología: 18 puntos
    - Dotación de medios materiales: 8 puntos
  - Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes: **56 puntos**
    - Precio del contrato: 48 puntos
    - Certificados de calidad: 4 puntos
    - Inscripción en el Registro de huella carbono: 4 puntos

UNIDAD PROPONENTE DEL  
CONTRATO  
Jefe de División de Agenda  
Urbana y Medio Ambiente

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO  
Director de Urbanización y Agenda Urbana

Aprobado,  
LA DIRECTORA GENERAL