

Madrid, 14 de abril de 2026

DIRECTOR GENERAL DE URBANIZACIÓN
Y AGENDA URBANA

ASUNTO: Solicitud de autorización previa de inicio de la Propuesta de Contratación de las Obras de URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, EN MÁLAGA y Servicios asociados de Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

Conforme al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Málaga y SEPES, ahora CASA 47, con fecha 16 de marzo de 1999, así como la Adenda al mismo, de fecha 14 de enero de 2008, se desarrolla la actuación urbanizadora residencial "Buenavista PA-T.2" en colaboración entre ambas instituciones, para la creación de suelo urbanizado de uso residencial destinado a la promoción de vivienda protegida.

Por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura de Málaga, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2011, se adopta el acuerdo "*Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector SUP-T.10 BUENAVISTA*", de acuerdo con la delimitación original del sector del PGOU del año 1997. Con la nueva denominación del Sector el mismo se correspondería con el denominado PA-T.2 "Buenavista Residencial".

Aprobada definitivamente la Modificación de Elementos del PGOU el 17 de julio de 2009, con publicación en el BOJA Nº 245 de 17 de diciembre de 2009, se divide el ámbito en dos sectores denominados PA-T.1 "Buenavista Oeste" y PA-T.2 "Buenavista Este", siendo este último el que ahora nos ocupa.

La zona Residencial del referido Sector se ha concebido como un conjunto de intensidad edificatoria media, con mezcla de usos y diversidad de espacios públicos (parques, bulevares, jardines...) que organizan un sistema espacial rico y complejo.

El sector PA-T.2 BUENAVISTA se sitúa en el área de Teatinos, al Oeste del núcleo urbano de Málaga, y comprende una superficie total aproximada de 27,24 ha (mayoritariamente propiedad de CASA 47) colindando con:

- Al Norte con la carretera autonómica A-357;
- Al Este con la barrida de San Carlos y el sector "Cortijo Merino";
- Al Sur con el sector "Cortijo Merino" y la carrera autonómica A-7054;
- Al Oeste con el arroyo Pocapringue, también conocido como Arroyo Merino, y el Sector PA-T.1 (97) "Buenavista Oeste".



En la referida actuación residencial tendrán cabida un máximo de 1.362 viviendas, distribuidas en 14 Parcelas Residenciales (R1 a R14), equipamientos públicos, una red viaria prevista de 108.206 m² y 48.923 m² de zonas verdes.

Una vez redactado el Proyecto de Urbanización de la actuación residencial "PA-T.2 Buenavista", es intención de esta Entidad licitar las obras correspondientes.

En este sentido, también sería preciso contratar los servicios asociados de Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad en relación con las referidas obras.

Por ello, para proceder a la licitación de las Obras de Urbanización de la Actuación Residencial BUENAVISTA PA-T.2, en Málaga, se solicita Autorización Previa de Inicio de Propuesta de Contratación de las mencionadas obras, así como de las Propuestas de Contratación de los Servicios de Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad asociados a la obra, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- **Contrato de Obras:**

- ✓ TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.
- ✓ LICITACION: Procedimiento ABIERTO sujeto a regulación armonizada.
- ✓ PLAZO DE EJECUCIÓN: VEINTICUATRO (24) MESES. El plazo previsto en el proyecto para el desarrollo de los trabajos es de veinte (20) meses. No obstante, al ser necesario obtener autorizaciones al inicio y conformidades de las diferentes compañías suministradoras, así como del resto de los servicios técnicos municipales con competencia en dichas obras y demás organismos afectados, previamente a la finalización de éstas, y considerando además el control arqueológico necesario durante la ejecución de los movimientos de tierras, se propone un plazo de ejecución de veinticuatro (24) meses.
- ✓ FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES.
- ✓ CRITERIO ADJUDICACIÓN: El criterio de adjudicación será uno, el PRECIO.
- ✓ VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (*presupuesto base de licitación sin IVA*): asciende a 27.925.391,37 €, sin incluir IVA.

Considerando que el valor estimado del contrato es superior a 12.000.000 €, es necesaria la autorización del Consejo de Ministros, tal como establece el art. 324 de la Ley de Contratos del Sector Público.

El presupuesto base de licitación asciende a 33.601.232,43 €, IVA incluido (IVA 21% 5.504.485,50 €; IVA 10% 171.355,56 €).

- **Contrato de Dirección Facultativa:**

- ✓ TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

- ✓ LICITACION: Procedimiento ABIERTO sujeto a regulación armonizada.
Dado el importe de los honorarios estimados se opta por iniciar la licitación mediante el Procedimiento ABIERTO, quedando asegurada la concurrencia de licitadores
Además, la Dirección Facultativa será responsable de la realización de una actividad arqueológica consistente, fundamentalmente, en el control arqueológico de los movimientos de tierra en la superficie afectada por la obra.
Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación simultáneamente con la misma, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.
- ✓ PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato será el mismo que el de la obra a la que va asociado el contrato y terminará con la formalización del Acta de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por CASA47 de la liquidación de éstas.
- ✓ FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES.
- ✓ VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Honorarios de 714.641,05 €, sin incluir IVA, estimados en base a los baremos orientativos habitualmente utilizados por la División de Obras en trabajos similares, contrastados con las últimas contrataciones de servicios de Dirección Facultativa realizadas por esta Entidad, incluyendo también un valor estimado de los trabajos especializados de seguimiento arqueológico por equipo competente (*Cálculo en hoja adjunta*).
- ✓ CRITERIO ADJUDICACIÓN: Varios criterios:
 - A.- *Criterios Evaluables mediante juicio de valor: 41 puntos (41%)*
 - A.1. *Metodología y programa de trabajo (de 0 a 15 puntos)*
 - A.2. *Análisis del proyecto de las obras a ejecutar (de 0 a 10 puntos)*
 - A.3. *Análisis de las afecciones y servidumbres (de 0 a 10 puntos)*
 - A.4. *Implantación de sistemas de calidad y flujos de información (de 0 a 3 puntos)*
 - A.5. *Aspectos medioambientales (de 0 a 3 puntos)*
 - B.- *Criterios Evaluables de forma automática mediante fórmulas: 59 puntos (59%)*
 - B.1. *Compromiso de incorporación de un equipo técnico adicional en obra: 10 puntos (10%).*
 - B.2. *Oferta económica (el precio): 49 puntos (49%).*
- **Contrato de Coordinación de Seguridad y Salud:**
 - ✓ TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.
 - ✓ LICITACION: Procedimiento ABIERTO.
Dado el importe de los honorarios estimados, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.
 - ✓ PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la

formalización del Acta de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por CASA47 de la liquidación de éstas.

- ✓ VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Honorarios de 161.160,26 €, sin incluir IVA, estimados en base a los baremos orientativos habitualmente utilizados por la División de Obras, contrastados con las últimas contrataciones de servicios de Coordinador de Seguridad y Salud realizadas por esta Entidad. (*Cálculo en hoja adjunta*).
- ✓ CRITERIO ADJUDICACIÓN: Varios criterios:
 - A.- *Criterios Evaluables mediante juicio de valor: 41 puntos (41%)*
 - A.1. *Metodología y programa de trabajo (de 0 a 20 puntos)*
 - A.2. *Análisis de las obras cuya coordinación en materia de seguridad y salud se licita, sus afecciones y servidumbres (de 0 a 15 puntos)*
 - A.3. *Implantación de sistemas de calidad y flujos de información (de 0 a 3 puntos)*
 - A.4. *Aspectos medioambientales (de 0 a 3 puntos)*
 - B.- *Criterios Evaluables de forma automática mediante fórmulas: 59 puntos (59%)*
 - B.1. *Compromiso de incorporación en obra de un supervisor en materia de seguridad y salud: 10 puntos (10%).*
 - B.2. *Oferta económica (el precio): 49 puntos (49%).*
- **Contrato de Control de Calidad:**
 - ✓ TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.
 - ✓ LICITACION: Procedimiento ABIERTO sujeto a regulación armonizada.
Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación simultáneamente con la misma, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.
 - ✓ PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato será el mismo que el de la obra a la que va asociado el contrato, y terminará con la formalización del Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las Obras.
 - ✓ FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES.
 - ✓ VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Presupuesto máximo de licitación de 558.175,20 €, sin incluir IVA, en base a la relación de pruebas y ensayos que se adjunta, todo ello sin superar el 2% del presupuesto base de licitación de las obras. Dicho importe se ha establecido, en función de las unidades de obra incluidas en el proyecto de ejecución de las mismas, cuantificando el alcance del Plan de Control de calidad necesario y aplicando a las pruebas y ensayos precios unitarios estimados a partir de los precios públicos que rigen las prestaciones de servicios del Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX) en sus funciones de Laboratorio de Ensayos, y de los precios unitarios de las ofertas de adjudicatarios en las últimas contrataciones de servicios de Control de Calidad realizadas por esta Entidad.



- ✓ CRITERIO ADJUDICACIÓN: Varios criterios:
- A. *Criterios Evaluables mediante juicio de valor: 41 puntos (41%)*
 - *A.1. Metodología y programa de trabajo (de 0 a 20 puntos)*
 - *A.2. Análisis del proyecto de las obras a ejecutar (de 0 a 10 puntos)*
 - *A.3. Implantación de sistemas de calidad y flujos de información (de 0 a 6 puntos)*
 - *A.4. Aspectos medioambientales (de 0 a 5 puntos)*
 - B. *Criterios Evaluables de forma automática: 59 puntos (59%)*
 - *B.1. Compromiso de realización de visitas de control técnico de las distintas fases de la obra: 10 puntos (10%).*
 - *B.2. Oferta económica (el precio): 49 puntos (49%).*

Atendiendo a lo anteriormente indicado, se solicita autorización de inicio de expediente de contratación de los siguientes contratos:

- **Obras de URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, en MÁLAGA** (Valor estimado del contrato: 27.925.391,37 €, sin incluir IVA);
- **Dirección Facultativa de las Obras de URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, en MÁLAGA** (Valor estimado del contrato: 714.641,05 €, sin incluir IVA);
- **Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras de URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, en MÁLAGA** (Valor estimado del contrato: 161.160,26 €, sin incluir IVA).
- **Control de Calidad de las Obras de URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, en MÁLAGA** (Valor estimado del contrato: 558.175,20 €, sin incluir IVA).

EL JEFE DE UNIDAD DE OBRAS
DE URBANIZACIÓN,

EL JEFE DE DIVISION DE OBRAS
DE URBANIZACIÓN,

Conforme:
EL DIRECTOR GENERAL DE
URBANIZACIÓN Y AGENDA URBANA,

Aprobado:
LA PRESIDENTA,