



Cofinanciado por  
la Unión Europea



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA  
Y ALIMENTACIÓN



Principado de  
Asturias

Consejería de  
Medio Rural y  
Política Agraria

LEADER

Desarrollo liderado por las comunidades locales

# CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN y DIRECCIÓN FACULTATIVA PARA ADECUACIÓN DE EDIFICACIÓN DESTINADA A CENTRO DE EMPRENDIMIENTO, HUB RURAL, EN EL ESCAMPLERO, LAS REGUERAS, CON MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ADECUACIÓN DE EXTERIORES

## INFORME DEL ORGANO DE CONTRATACION

### EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN 41/2026

**1.- Antecedentes.-** El Ayuntamiento de Las Regueras es titular de la edificación denominada “Antigua vivienda de los maestros”, ubicada en el núcleo de El Escamplero. El inmueble presenta una superficie total construida total aproximada de 79 m<sup>2</sup>, con una superficie útil de intervención estimada en 58 m<sup>2</sup>, distribuida en dos niveles de planta:

- Planta baja: Superficie útil: 29.12 m<sup>2</sup>.
- Planta alta: Superficie útil: 28.62 m<sup>2</sup>.

En cuanto a su configuración exterior y espacios anexos, la edificación dispone de las siguientes áreas de actuación:

- Zona exterior trasera: Superficie útil: 21 m<sup>2</sup>. Espacio de uso privativo vinculado al inmueble.
- Zona exterior delantera, área de acceso principal: 100 m<sup>2</sup>. Espacio de uso público destinado actualmente a estacionamiento.

Se adjunta al presente informe ANEXO 1. Fotos del estado actual y ANEXO 2. Planos.

La intervención objeto del presente contrato contempla la adecuación integral de dichos espacios, garantizando la correcta transición entre el acceso principal (fachada sur) y las áreas de uso privativo, así como la optimización funcional de la edificación para su nuevo destino como Centro de Emprendimiento, Hub Rural.

Dicha edificación es objeto de una de las actuaciones previstas dentro del proyecto de cooperación **EMPRENDE EN CAMÍN**, expediente: AYUD/2025/30471, línea 7119\_3 (proyectos de Cooperación) de la intervención 7119 “LEADER” en el marco del Plan Estratégico de la Política Agraria Común de España, para el periodo 2023-2027 en el Principado de Asturias, con subvención concedida al GAL Camín Real de la Mesa, para convertirlo en un centro de emprendimiento rural, HUB RURAL.

El inmueble presenta deficiencias constructivas, energéticas y funcionales que requieren intervención. Asimismo, los espacios exteriores asociados al mismo necesitan adecuación para garantizar la operatividad y un mejor aprovechamiento del espacio exterior.

La actuación tiene como finalidad la rehabilitación y transformación de la edificación citada, en centro de emprendimiento, HUB RURAL, incorporando criterios de eficiencia energética y mejora del espacio exterior.

**2.- Justificación de la necesidad.-** Es objeto del contrato la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución y dirección de obra; para la reforma de edificio municipal, con mejora de eficiencia energética y adecuación de exteriores, para convertirlo en un centro de emprendimiento rural, HUB RURAL. Dicha intervención permitirá:

- Fomentar la implantación de pequeñas empresas.
- Optimizar el uso de patrimonio municipal infrautilizado.
- Atraer talento emprendedor innovador.
- Crear un espacio colaborativo.

**3.- Objeto del contrato.-** Es objeto del contrato el servicio de redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, dirección de obra para la reforma de edificio municipal sito en El Escamplero, denominado Antigua Vivienda de los maestros, incluyendo actuaciones de eficiencia energética y adecuación de espacios exteriores vinculados.

El contrato incluirá:

- Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución.
- Dirección de Obra.
- Visado C.O.A.A. (si procede).
- Estudio básico de Seguridad y Salud.
- Coordinación de Seguridad y Salud.
- Estudio de Gestión de Residuos.
- Manual de uso y mantenimiento del edificio.

**4.- Insuficiencia de medios.-** Esta contratación se motiva por la insuficiencia del G.D.R. Camín Real de la Mesa en medios técnicos propios especializados, para la realización del objeto de este contrato, por lo que resulta necesaria la contratación externa.

**5.- Justificación de que no se está alterando el objeto del contrato.-** A efectos de lo previsto en el artículo 118.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, se



Cofinanciado por  
la Unión Europea



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA  
Y ALIMENTACIÓN



Principado de  
**Asturias**

Consejería de  
Medio Rural y  
Política Agraria

**LEADER**

Desarrollado mediante por las comarcas rurales

manifiesta expresamente que no se está alterando el objeto del contrato para evitar las reglas generales de la contratación.

**6.- Valor estimado del contrato.-** El valor estimado del contrato es de 10.500,00 €, sin incluir el IVA.

Con un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) estimado en 70.000,00 €, y según los criterios orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias (COAA) como referencia general, se pueden aplicar unos honorarios en un porcentaje que oscila entre el 5% y el 15% del PEM, y además teniendo en cuenta que se incluye la Coordinación de Seguridad y Salud, aplicando el máximo porcentaje, resulta un valor estimado del contrato de 10.500,00 €.

**7.- Presupuesto base de licitación.-** El presupuesto del contrato es de 12.705,00 €. Dicho importe se desglosa en la cantidad de 10.500,00 € de base imponible y 2.205,00 € de Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo vigente del 21%.

**8.- Existencia de crédito para contratar.-** Existe crédito suficiente hasta el importe del presupuesto máximo fijado por la Asociación Grupo de Acción Local para el Desarrollo de la Comarca del Camín Real de la Mesa, con cargo al proyecto de cooperación **EMPRENDE EN CAMÍN**, expediente: AYUD/2025/30471, línea 7119\_3 (proyectos de Cooperación) de la intervención 7119 "LEADER" en el marco del Plan Estratégico de la Política Agraria Común de España, para el periodo 2023-2027 en el Principado de Asturias.

**9.- Plazo de duración del contrato.-**

**Para la primera fase:** Redacción del proyecto básico y de ejecución, la duración del contrato será de como máximo 16 semanas, contadas desde la firma de la Resolución de Concesión.

**Para la segunda fase** (Dirección Facultativa): El contrato irá ligado al plazo de duración de las obras, con el plazo de garantía previsto en la ley.

**10.- Sistema de contratación.-** En base al valor estimado del contrato y su duración, se propone su tramitación como contrato menor, ya que se trata de un contrato de servicios de cuantía no superior a los 15.000,00 € y cuya duración no es superior al año y no contempla la posibilidad de prórrogas.

**11.- Invitaciones.-** Se cursará un mínimo de tres invitaciones a empresas con la habilitación profesional necesaria, que tengan plena capacidad de obrar y que no se encuentren incursas en causa de prohibición para contratar.



Cofinanciado por  
la Unión Europea



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA  
Y ALIMENTACIÓN



Principado de  
Asturias

Consejería de  
Medio Rural y  
Política Agraria

LEADER

Desarrollo liderado por las comunidades locales

La invitación se hará por correo electrónico, que se remitirá a todas las empresas invitadas en la misma fecha, en la cual se definirá el plazo y modo de presentación, de lo que se dejará constancia en el expediente.

**12.- Criterios de adjudicación.-** La adjudicación del contrato se realizará en función de criterios evaluables mediante fórmula:

1. Oferta más económica: MENOR PRECIO, hasta 70 puntos.

El cálculo de la puntuación obtenida se hará aplicando la siguiente fórmula:  
$$\text{PRECIO} = 70 \times \text{MEJOR OFERTA} / \text{OFERTA DE CADA LICITADOR.}$$

2. Reducción del plazo de entrega, hasta 30 puntos.  
POR CADA SEMANA DE REDUCCION PARA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN: 5 PUNTOS.  
(MÁXIMA REDUCCIÓN 6 SEMANAS)

**13.- Forma de pago.-** Se podrá abonar en tres pagos, con la presentación de las facturas debidamente conformadas:

- Primer pago: El 20% del precio de adjudicación a la entrega del levantamiento del estado actual, diagnóstico de patologías y propuesta de reforma interior y adecuación exterior.
- Segundo pago: El 50% a la entrega del proyecto básico y de ejecución.
- Cuarto pago: El 30 % restante a la recepción de la obra.

**14.- Responsable del contrato.-** Se designa como responsable del contrato a Beatriz López Álvarez.

En Grado, a la fecha de la firma electrónica.

Belarmino Fernández Fervienza.

Fdo. PRESIDENTE DEL G.D.R. CAMÍN REAL DE LA MESA



Cofinanciado por  
la Unión Europea



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA  
Y ALIMENTACIÓN



Principado de  
Asturias

Consejería de  
Medio Rural y  
Política Agraria

LEADER

Desarrollo liderado por las comunidades locales

**ANEXO 1. Fotos estado actual.  
Fachada principal. Zona de acceso principal.**





Cofinanciado por  
la Unión Europea



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA  
Y ALIMENTACIÓN



Principado de  
Asturias

Consejería de  
Medio Rural y  
Política Agraria

**LEADER**

Desarrollo liderado por las comunidades locales

**Fachada trasera. Zona de uso privativo.**





Cofinanciado por  
la Unión Europea



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA  
Y ALIMENTACIÓN



Principado de  
Asturias

Consejería de  
Medio Rural y  
Política Agraria

**LEADER**

Desarrollo liderado por las comunidades locales



**Interior.**





Cofinanciado por  
la Unión Europea



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, PESCA  
Y ALIMENTACIÓN



Principado de  
**Asturias**

Consejería de  
Medio Rural y  
Política Agraria

**LEADER**

Desarrollo liderado por las comunidades locales





### ANEXO 2. Planos.

