



Junta de Andalucía

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE ADAPTACIÓN DEL PROYECTO Y AMPLIACIÓN DEL DEPOSITO DE REGULACIÓN PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-7 “EL MACHORRO” EN MEDINA SIDONIA (CÁDIZ) CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Actuación: 2185

Expediente: 2024/000531 CONTR 2024 325667

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116.4 de la vigente Ley de Contratos del Sector Público y 73.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas se emite la presente Memoria justificativa, considerándose a su vez como informe razonado sobre la necesidad, características e importe calculado de las prestaciones objeto del contrato.

1. Naturaleza y objeto del contrato.

La presente memoria, pretende describir y justificar las necesidades para contratar, por parte de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de las obras del proyecto de Adaptación y ampliación del deposito de regulación del plan parcial del sector SAU-7 “El Machorro” con la finalidad de finalizar el proceso de urbanización del parque empresarial en lo que se refiere a las infraestructuras de suministro de agua.

Código CPV 45213260-3 Trabajos de construcción de depósitos.
45232150-8 Trabajos relacionados con tuberías de distribución de agua.
45252126-7 Trabajos de construcción de plantas de tratamiento de agua potable.
45262311-4 Trabajos de estructuras de hormigón.

2. Tipo de contrato.

Contrato de obras. Conforme al artículo 13.1. b de la LCSP, son contratos de obras aquellos que tienen por objeto uno de los siguientes:

“b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra.”

Conforme al apartado 2 del citado artículo 2. Por «obra» se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

También se considerará «obra» la realización de trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o de su vuelo, o de mejora del medio físico o natural.

3. Necesidad e idoneidad de la contratación.

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP):

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, promueve desde el año 2007 la actuación de suelo industrial denominada SAU-7 PARQUE EMPRESARIAL “EL MACHORRO” en Medina Sidonia, (Cádiz).

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		11/04/2024 14:32:37	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwo8R1kNt3885o3tYb42QQUtXn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Durante la ejecución de las obras de urbanización y debido a la problemática geotécnica del terreno, se han implementado diversas medidas adicionales de contención y drenaje de este, y consecuentemente se ha dilatado la programación inicialmente prevista, para la comercialización y enajenación de las parcelas resultantes. Como es sabido la demanda de suelo industrial en estos años ha decaído notablemente lo que unido a la coyuntura económica, ha aconsejado la división del sector SAU 7 y su finalización en fases de ejecución independientes a las previstas inicialmente.

Las reformas necesarias se han abordado en primer lugar mediante modificaciones del proyecto de urbanización, y de forma adicional con una Innovación del Plan Parcial del SAU-7 El Machorro, que se encuentra aprobada definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Medina-Sidonia desde el 21 de mayo de 2015. BOP nº146 de 31/7/2015, que modifica la ordenación de la última fase dando lugar a parcelas de mayor tamaño que completan la tipología parcelaria del Plan Parcial, para usos de mayor demanda de suelo.

Respecto de las obras de infraestructuras del ciclo del agua del Parque Empresarial, se encuentra en servicio el depósito de regulación de agua potable con la mitad de capacidad prevista inicialmente, 1250 m³ incluyendo la red de distribución a la primera fase de la urbanización, si bien está ejecutada la losa de cimentación conjunta para la ampliación que se pretende acometer en el presente expediente de contratación. Las instalaciones correspondientes a la depuración de aguas residuales, EDAR fueron recibidas provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento el 21-jul-16, habiéndose procedido posteriormente a la ampliación de su capacidad de tratamiento, tanto hidráulicamente como a nivel de cargas de DBO₅ pasando de 100 m³/día a 150 m³/día (aumento +50,00 %) y de 35,0 kg DBO₅/día a ser capaz de tratar 46,67kg DBO₅/día (aumento +33,33 %). La recepción definitiva de la EDAR ha tenido lugar el 14 de abril de 2023.

En cuanto a las obras e infraestructuras eléctricas, se encuentran en ejecución las obras correspondientes al Proyecto de Terminación de la Electrificación de la primera fase, que fueron adjudicadas a la empresa EIFFAGE ENERGÍA S.L.U. cuyo contrato con AVRA fue suscrito el 9 de octubre de 2023 y tiene un plazo de ejecución de 12 meses.

Sin embargo, respecto de la última fase de urbanización, que corresponden a las manzanas 7 y 8, de uso industrial extensivo conforme al plan parcial, cuyas parcelas alcanzan una superficie media de 1Ha y siendo muy probable que el suministro eléctrico se realice en media tensión por las características de las actividades que se pueden desarrollar, se han definido las obras necesarias de obra civil y el resto de infraestructuras en un modificado del proyecto de urbanización actualmente en tramitación que se licitará posteriormente.

Por todo lo anterior éste expediente tiene por objeto la contratación de las obras de construcción de la ampliación del depósito de regulación para el abastecimiento al parque empresarial, mediante la ejecución del segundo vaso previsto inicialmente.

La Actuación cuenta con licencia de obras emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia por Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de septiembre de 2023, expediente 296/2023.

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		11/04/2024 14:32:37	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwo8R1kNt3885o3tYb42QQUtbXn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. División del objeto del contrato en lotes.

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes ya que dada la naturaleza de las obras a realizar, por las dificultades que aparecerían en la coordinación técnica de la realización de los trabajos indicados.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Procedimiento abierto simplificado según lo dispuesto en los arts. 156 a 159 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de duración.

De conformidad con la programación de las obras prevista en el proyecto, se prevé un plazo de duración de 5 meses, para su ejecución.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 531.643,38 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%. y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 643.288,49 euros.

El presupuesto desglosado en costes es el siguiente:

1.01	Movimientos de Tierras y Estructura	200.727,23 €
1.02	Calderería y valvulería	29.918,87 €
1.03	Albañilería y carpintería	58.025,68 €
1.04	Instalaciones mecánicas	4.726,20 €
1.05	Instalación eléctrica, antiintrusismo y alumbrado	24.103,99 €
1.06	Instrumentación y control	28.363,08 €
1.07	Drenaje, saneamiento y agua potable	18.553,43 €
1.08	Sistema de Cloración	25.372,29 €
1.09	Urbanización	38.995,53 €
1.10	Gestión Residuos	635,36 €
P.E.M. de las Obras		429.421,66 €
1.11	P.E.M. Seguridad y Salud	17.337,48 €
Total P.E.M.		446.759,14 €
13% GASTOS GENERALES		58.078,69 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		26.805,55 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA		531.643,38 €
21 % IVA		111.645,11 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN		643.288,49 €

Versión 07/09/2023

Página de 3 de 7

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		11/04/2024 14:32:37	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwo8R1kNt3885o3tYb42QQUtbXn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 531.643,38 euros, IVA excluido

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado es el Proyecto de ADAPTACIÓN DEL DEPÓSITO DE AGUA, DEL SAU-7 EL MACHORRO, EN MEDINA SIDONIA (Cádiz) cuyo objeto es la ejecución de un segundo vaso del depósito de agua potable, redactado por la mercantil Técnicas Gades S.L, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Ignacio Gargallo Sáinz de Vicuña, y supervisado por Juan José Acuña Arenas, Técnico Superior Arquitecto de la Sección Técnica de AVRA de la Dirección Provincial de Cádiz con fecha 8 de abril de 2024.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 2185 siendo la imputación presupuestaria y las anualidades como siguen:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida
2024	230.888,00	2185.01.04
2025	300.755,38	2185.01.04

No obstante lo expuesto, dada la participación de la Comunidad Autónoma de Andalucía como persona jurídica independiente de AVRA, en el Parque empresarial, la misma debe participar en los gastos de urbanización en su porcentaje de participación que asciende al 5,18%, debiendo ser objeto de facturación a nombre la Comunidad Autónoma e imputación en la actuación con código 6013.MEDINA SIDONIA/SAU7 MACHORRO CAA, las facturas que se emitan por el adjudicatario que en su caso resultara del procedimiento.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Cádiz de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.2 d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior

10. Clasificación exigida.

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el valor estimado del contrato superior a 500.000,00 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obra de los poderes adjudicadores.

La clasificación requerida es:

Clasificación Contratista	Equivalencia RD 1098/2001
Grupo: E, Subgrupo:1, Categoría: 3	Grupo: E, Subgrupo:1, Categoría: D

11. Criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional.

De conformidad con el 92 de la LCSP, a continuación se indican los criterios de solvencia:

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		11/04/2024 14:32:37	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwo8R1kNt3885o3tYb42QQUtbXn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Solvencia económica y financiera:

La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Solvencia técnica y profesional:

La solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma

Independientemente de los criterios de solvencia, en cualquier caso, existirá un compromiso de dedicación de los medios personales suficientes para la ejecución, con relación detallada de los mismos. Se consideran medios suficientes como mínimo los siguientes:

Personal técnico asignado con carácter permanente a la obra:			
Puesto y nº de personas:	Titulación :	Antigüedad	Experiencia
JEFE DE OBRA	Ingeniero Industrial, Ingeniero Técnico Industrial / Ingeniero de CCPP o equivalente	3 Años	Ejecución de obras de Urbanización
ENCARGADO DE OBRAS	Sin titulación exigida	5 Años	Ejecución de obras de Urbanización

12. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 145.1 de la LCSP se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios de adjudicación, utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad precio. La mejor relación calidad precio se determinará atendiendo a criterios económicos y cualitativos. En ambos casos serán evaluables de forma automática, y no requerirán constitución de comité de expertos.

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: 80 puntos.
- Mejora del servicio: 20 puntos.

OFERTA ECONÓMICA.

La máxima puntuación (80 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		11/04/2024 14:32:37	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwo8R1kNt3885o3tYb42QQtbn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



siendo,

PL = Presupuesto de Licitación (en euros).

Max = Puntuación máxima de la proposición económica.

OMB = Oferta más baja (en euros).

Of = Oferta económica de la empresa (en euros).

MEJORAS TÉCNICAS

Se asignarán 20 puntos al licitador que se comprometa a realizar las dos mejoras técnicas (conforme al Anexo I.8 del PCAP) y se describen a continuación, al objeto de evitar patologías posteriores en la ampliación ahora proyectada. Estas mejoras, sin repercusión económica para AVRA, consisten en la ejecución de actuaciones preventivas sobre la estructura de hormigón armada del vaso en funcionamiento (cubierta, muro y losa de cimentación) siendo de 10 puntos por cada mejora.

Mejora 1: Impermeabilización y protección química de paramentos de hormigón tipo Sikalastic®-840 (membrana líquida bicomponente de poliurea pura, elástica, de curado rápido, 100% sólidos, con altas resistencias químicas) o similar en paramento horizontal o vertical en contacto con agua clorada, con una dotación de 1,6 kg/m² en dos manos, incluso limpieza y preparación de la superficie. Sistema con Certificado de Potabilidad de acuerdo al RD 140/2003 y 98/83/CE sobre la calidad del agua destinada al consumo humano.

Precio unitario por m² en PEM: 24,43€/m² TOTAL MEJORA en PEM: 10.000€

Mejora 2: Capa de protección en cubierta, compuesta de Emulsión asfáltica de base acuosa; lámina bituminosa de superficie autoprottegida de 4,00 kg/m² compuesta por una armadura de fieltro de fibra de vidrio de 150 g/m², recubierta por ambas caras con un ástic de betún modificado con elastómeros (SBS). Usando como material de protección, en la cara externa, gránulos de pizarra de color gris claro. Totalmente adherida al soporte con soplete. Incluye: Replanteo de los puntos singulares. Limpieza y preparación de la superficie. Aplicación de la emulsión asfáltica. Colocación de la impermeabilización. Revisión de la superficie base en la que se realiza la fijación del aislamiento de acuerdo con las exigencias de la técnica a emplear. Corte, ajuste y colocación del aislamiento.

Precio unitario por m² en PEM: 34,24€/m² TOTAL MEJORA en PEM: 2.000€

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo I.8 del PCAP.

13. Condiciones especiales de ejecución

De conformidad con el artículo 202.2 de la LCSP, el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir la siguiente condición de carácter social:

La empresa adjudicataria deberá emplear en la plantilla que ejecute el contrato al menos a un 10 % de las horas de trabajo de la ejecución de la obra a personas provenientes de los siguientes colectivos:

- Mayores de 45 años en situación de desempleo.
- Menores de 30 años en situación de desempleo.
- Mujeres en situación de desempleo.

Versión 07/09/2023

Página de 6 de 7

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		11/04/2024 14:32:37	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwo8R1kNt3885o3tYb42QQUtBxN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



De ese 10% de horas de trabajo, al menos el 40% deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.

Número total de horas de trabajo según documentación técnica, 4.736 horas, conforme al Anejo 10 ESS del proyecto.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN ESPECIAL:

Para la comprobación del cumplimiento de esta condición la contrata adjudicataria deberá aportar la siguiente documentación:

Certificado acreditativo expedido por la empresa adjudicataria con la relación nominal de personas contratadas en cumplimiento de la condición especial del contrato, indicando el DNI de cada uno, el colectivo social al que pertenece y el número de horas contratadas.

Por cada trabajador contratado perteneciente a estos colectivos:

Copia del alta en la Seguridad Social.

Copia del DNI en vigor.

Vida laboral en la que se acredite la situación de desempleo (baja en la Seguridad Social) a fecha de la contratación y la duración del contrato de trabajo.

Copia del contrato de trabajo.

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, no tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP, ni se le atribuyen el carácter de obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP)

Si se establecen penalidades por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato conforme al artículo 192 de la LCSP: 10% del precio de contrato, IVA excluido.

De conformidad con el artículo 202.4 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

El adjudicatario controlará el cumplimiento de esta condición por parte de los subcontratistas, cuyos datos se computarán conjuntamente con los del adjudicatario a los efectos de su cumplimiento.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica

Jefe de Sección Técnica

Fdo.: Jesús Romero Martínez

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		11/04/2024 14:32:37	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwo8R1kNt3885o3tYb42QQUtbXn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	