

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE NUEVO VIAL DE LA MANZANA C DEL POLÍGONO INDUSTRIAL LOS RETIROS DE HUELMA, JAÉN

Expediente G3: 2025/000994

Expediente GEC: CONTR 2025/0000462452

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

El objeto del contrato es la urbanización del nuevo vial de la manzana C del Polígono Industrial Los Retiros de Huelma (Jaén), y la reparcelación planteada en el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento de Huelma de parte de la manzana C (concretamente el área que ocupan las parcelas número 26, 27, 28, 41, 42 y 43 con referencias catastrales 2070448VG6617S, 2070449VG6617S, 2070450VG6617S, 2070463VG6617S, 2070464VG6617S y 2070465VG6617S respectivamente de dicha manzana C) del Polígono Industrial “Los Retiros” de Huelma, Jaén, así como la redistribución y rediseño de las acometidas de electricidad, saneamiento, agua potable, red de telefonía y fibra óptica de las mismas.

2. Tipo de contrato.

Contrato de obras según lo dispuesto en el artículo 13.1 a) de la Ley de Contratos del Sector Público.

3. Necesidad, 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 propuesta de contratación está motivada en la necesidad de acometer las obras de urbanización de la calle de nueva apertura de acuerdo con lo indicado en el Estudio de Detalle aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Huelma, con fecha 3 de julio de 2025 (publicado en el BOP de Jaén el 11/07/25), y en el Proyecto de Urbanización, y su Anexo Ambiental, aprobados por resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Huelma, con fecha 14 de julio de 2025; todos estos documentos del área afectada de parte de la manzana C del citado Polígono, a fin de obtener parcelas con formato mas acorde a la demanda de la industria dominante de la zona, garantizando los suministros de electricidad, saneamiento, agua potable, red de telefonía y fibra óptica de las parcelas resultantes de la parte afectada de la manzana C, así como a todos los servicios en sus distintas unidades de ejecución.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwAl14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía suscribió convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Huelma para la urbanización del Sector “Los Retiros” de Huelma, con fecha 12 de marzo de 2003.

Derivado de dicho Convenio la Agencia adquirió suelo en el indicado Sector. Como titular de las parcelas obtenidas en el desarrollo de esta actuación la Agencia ha procedido durante años a la comercialización de las mismas.

En concreto, la intervención prevista en las parcelas consiste, principalmente, en los siguientes:

- Trabajos previos y movimiento de tierras. Debido a que la ejecución de las nuevas acometidas de las parcelas planteadas requiere una reubicación de las mismas existentes afectadas, es necesario el levantado de pavimentos y creación de zanjas y posteriores rellenos allá donde proceda, para posteriormente ser restituidos los pavimentos y terminaciones, una vez ejecutadas las acometidas. Además, se plantea la ejecución de un nuevo vial, con todo lo que ello conlleva, ejecución de destierros, zanjeado para instalaciones, compactaciones de firmes y distribución de pavimentación de acerado y calzada.

- Red de distribución eléctrica. Compuesta de conducción de aluminio bajo doble tubo de PVC.

- Red de telefonía. Preinstalación de telefonía realizada con dos conductos de tubería ligera de PVC.

- Red de fibra óptica. Preinstalación de fibra óptica realizada con dos conductos de tubería ligera de PVC.

- Sistema separativo de recogida de aguas sucias. Compuesto por redes independientes de saneamiento y pluviales.

- Red de distribución de agua potable. Realizada en tubería de polietileno de alta densidad.

- Pavimentos y acerados. Acerados realizados sobre firme de zahorra y encintados con bordillo prefabricado de hormigón. En las acometidas a realizar sobre la urbanización existente, que no corresponda con el nuevo vial, se realizará sobre el firme una solera de hormigón que es la base del pavimento de baldosa hidráulica de 40x40cm o capa de rodadura asfáltica de doble ejecución de 7 cm de espesor (14 cm en total), según proceda. La calzada de la calle de nueva apertura será ejecutada sobre sub-base de zahorra de 75 cm de espesor, al igual que en los acerados, compactada en tongadas de 25 cm. y la terminación se realizará en aglomerado asfáltico con capa intermedia y capa de rodadura de 17 cm de espesor y posteriormente pintado con pintura acrílica. Tal y como se ha dicho anteriormente en los acerados se ejecutará una sub base de 75 cm de zahorra compactada, una solera de hormigón en masa una vez se hayan encintado los bordillos y una capa de solería de baldosa hidráulica unida con mortero de cemento con lechada de cemento.

- Se realizarán obra de albañilería necesarias para desarrollar los monolitos necesarios para la instalación de cajas homologadas de contadores de instalaciones de electricidad y agua potable, hechos a base de fábrica de ladrillo de 1 metro de longitud, 1.5 metros de altura y 0.5 metros de espesor, según especificaciones de planos y detalles, enlucidos con mortero de cemento fratasado.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwAl14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Se ejecutará un sistema de colección de aguas pluviales con 3 pares de imbornales que vierten sus aguas sobre el sistema de evacuación de aguas pluviales.

- Se instalará un alumbrado público en la calle de nueva apertura a base de farolas solares con batería incorporada.

4. División del objeto del contrato en lotes

No se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por las razones que a continuación se indican:

Según lo establecido en el artículo 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiéndose por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

5. Tramitación y procedimiento de licitación

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

6. Plazo de ejecución.

El plazo de ejecución del contrato se estima en 4 meses.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 233.181,15 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, 282.149,19 euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

CAPÍTULOS	Presupuesto (€)
1. ACTUACIONES PREVIAS	2.652,36
2. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	11.286,09

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwAl14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. ALBAÑILERÍA Y REMATES	2.829,19
4. INSTALACIONES	96.068,38
5. REVESTIMIENTOS	70.757,95
6. URBANIZACIÓN	7.388,10
7. GESTIÓN DE RESIDUOS	1.337,11
8. CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	511,69
9. SEGURIDAD Y SALUD	3.209,68
TOTAL PEM	195.950,55
13% Gastos Generales y 6% Beneficio Industrial	37.230,60
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN IVA EXCLUIDO	233.181,15
21% IVA	48.968,04
TOTAL PRESUPUESTO IVA INCLUIDO	282.149,19

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado que cuenta con Informe favorable de técnico competente de la Dirección Provincial de AVRA en Jaén de fecha 15 de julio de 2025, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

En el presupuesto de ejecución material de la obra se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa, contemplados en la memoria de ejecución de la actuación.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado incluye costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que deriven de la ejecución material del servicio, gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwAl14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 233.181,15 euros, IVA excluido.

8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 921.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	PARTIDA
2025	58.000,00 €	921.01.04
2026	175.181,15 €	921.01.04

ORIGEN DE LOS FONDOS: Esta actuación está íntegramente financiada con fondos propios de AVRA.

9. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Provincial de Jaén 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. Criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP de la Ley de Contratos del Sector Público y al ser el valor estimado de la obra inferior a 500.000,00 euros NO será exigible clasificación al contratista. No obstante, se podrá acreditar la solvencia económica-financiera, técnica-profesional, indistintamente, mediante la clasificación como contratista de obras correspondientes a la categoría, grupo y subgrupo objeto del contrato, o mediante los criterios de acreditación de solvencia establecidos en el Anexo I del PCAP y en el anuncio de licitación.

- Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015.

Grupo: G Subgrupo: 6 Categoría: C

- Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwAl14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Grupo: G Subgrupo: 6 Categoría: 2

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

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

a) Solvencia económica y financiera:

Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de: 200.000 euros.¹

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

b) Solvencia técnica y profesional:

Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato, avalada por certificados de buena ejecución para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Se amplía el periodo para tener en consideración las obras realizadas a 5 años, para garantizar un nivel adecuado de competencia (justificar en el expediente).

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 200.000 euros.

Se exige que el jefe de obra tenga una titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico o Ingeniero, con una experiencia mínima de 3 años en ejecución de obras similares.

Se exige que el encargado de obra cuente con una experiencia mínima de 5 años en ejecución de obras similares.

12. Criterios de adjudicación

1

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwAl14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



De conformidad con el artículo 116.4 c) 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.

En base al artículo 145.1, 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.

- Mejoras Técnicas : 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:

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

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.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwAI14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se asignarán **20 puntos** al licitador que se comprometa a realizar las siguientes mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo I del PCAP, consistente en:

MEJORA 1.- PARTIDAS. 02ACC00002, 02ZBB00001, 02ZMM90001 M3 excavaciones en zanjas de tierras de consistencia dura , con medios mecánicos, incluso perfilado de fondo, hasta una profundidad máxima de 1,5 m, medido el volumen en perfil natural

PROPUESTA DE MEJORA:

Ejecución de las partidas 02ACC00002, 02ZBB00001, 02ZMM90001 M3 incorporado el transporte de tierras no reutilizadas, realizado con camión basculante a una distancia comprendida entre 10 y 15 Km, incluso carga con medios mecánicos, y Canon de Vertedero. Medido el perfil esponjado

Puntuación MEJORA TÉCNICA : **Se asignarán 15 puntos**

MEJORA 2.- PARTIDA. 5.2 PAVIMENTOS 15PPP00005 m² Solado con Baldosa Hidraulicas 20x20 cm de nueve pastillas, recibidas con mortero M5 (1:6) incluso nivelado con capa de arena de 2 cm de espesor medio formación de juntas, enlechado y limpieza del pavimento. Medida la superficie ejecutada.

PROPUESTA DE MEJORA:

Ejecución de la partida 15PPP00005 con baldosa Hidraulica antideslizante con una resistencia al deslizamiento Rd > 35, y Clase 2.

Puntuación MEJORA TÉCNICA : **Se asignarán 5 puntos**

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.

El n.º total de horas de trabajo de la obra es de 1.835 horas.

De ese 10% de horas de trabajo (183,5 h.) al menos el 40% deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP. Se aplicará una penalidad del 10% del precio de contrato, IVA excluido, conforme al artículo 192.1 de la LCSP.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwAl14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 Jaén, a la fecha de la firma digital.

JEFA DE LA SECCIÓN TÉCNICA

	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	15/07/2025 10:23:07	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwAl14M3qR72Zr9583pLdMtw8Q0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	