

INFORME RAZONADO SOBRE LA NECESIDAD DEL CONTRATO, ADECUACIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN A LOS PRECIOS DEL MERCADO, LAS CARACTERÍSTICAS E IMPORTES CALCULADOS DE LA PRESTACIÓN, EL DESGLOSE DE LOS COSTES TENIDOS EN CUENTA PARA SU DETERMINACIÓN Y, EN SU CASO, LA JUSTIFICACIÓN RELATIVA A LA DECISIÓN DE NO DIVIDIR EN LOTES PARA EL SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN DEL LOCAL PARA SEDE DEL CENTRO DE EMPLEO DE MARBELLA

EXPEDIENTE: CONTR_2025_431162

TÍTULO: REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE LOCAL PARA SEDE DEL CENTRO DE EMPLEO DE MARBELLA

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA incluido): CIENTO DIECINUEVE MIL CIEN EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (119.100,41€)

VALOR ESTIMADO (IVA excluido): NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (98.430,09)

El presente informe se emite por esta Secretaria Provincial al objeto de dar cumplimiento al artº 116, en relación con los artículos 28 y 99 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y recoger las consideraciones planteadas por el Servicio Jurídico Provincial de Málaga en informe n.º 2025/98, de fecha 7 de julio de 2025.

1.- NECESIDAD DEL CONTRATO

La Red de Centros y Oficinas del Servicio Andaluz de Empleo, compuesta por 21 unidades, son un instrumento de carácter territorial, constituyendo la parte de la estructura más próxima a la ciudadanía, donde se prestan la mayor parte de los servicios que se ofrecen por parte del SAE, relacionados con la oferta, demanda, intermediación o ayudas al empleo. En el mismo espacio físico constituido por el Centro/Oficina de Empleo, coexisten dos organismos: SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) y SAE (Servicio Andaluz de Empleo), correspondiendo al SAE la titularidad de las referidas oficinas, de acuerdo con el Real Decreto 467/2003, de 25 de abril, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Andalucía de la gestión realizada por el Instituto Nacional de Empleo (INEM). Ambos organismos tienen entre sus fines institucionales la gestión de servicios de gran relevancia social.

Las direcciones provinciales del Servicio Andaluz de Empleo tienen las funciones que le son atribuidas por la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, de creación del Servicio Andaluz de Empleo. Así, las direcciones provinciales asumirán las competencias que se les atribuyan en el desarrollo de la citada Ley y en las normas que desarrollan las actuaciones del Servicio Andaluz de Empleo. Además, ostentarán la representación del Servicio Andaluz de Empleo en el ámbito de su demarcación y velarán por el cumplimiento de los fines del mismo.

Las instalaciones actuales del Centro de Empleo de Marbella se encuentran ubicadas en Avda. Arias de Velasco, Conjunto Residencial Las Palomas s/nº, 29601 Marbella (Málaga). Se trata de una sede en régimen de alquiler.

Cuenta con una superficie insuficiente para acoger al número de empleados públicos que prestan servicios en este Centro, así como a la población demandante que acude diariamente a las mencionadas instalaciones, no cumpliéndose la normativa relativa a lugares de trabajo, por la que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud que deben cumplir los espacios de trabajo. No se cumplen con las medidas de los recorridos de evacuación ni con las distancias mínimas de acceso a los puestos de trabajo. El discomfort térmico es considerable, debido a la insuficiente instalación de climatización presente. El almacén y el archivo ocupan el

CONTR_2025_431162

LEONOR GONZALEZ BALLESTER		06/08/2025 11:30:10	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwQi9Du92Xy5TM5p728HtZKU3t3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



mismo lugar, siendo su espacio bastante reducido. La instalación eléctrica existente presenta deficiencias en los cuadros de mando y protección, así como en el dimensionado de los circuitos de fuerza.

Con base en todo lo anterior, el Servicio Andaluz de Empleo tiene previsto abordar la construcción de un edificio de nueva planta que acogerá la sede del Centro de Empleo de Marbella, en un solar de titularidad propia, ubicado dentro de las actuales instalaciones del albergue Juvenil perteneciente a la empresa pública INTURJOVEN, ubicado en la Avenida del Trapiche, 4. La parcela en cuestión dispone de una superficie de 889,55 m² y se encuentra situada en la confluencia de las calles Salvador Rueda y Huerta los Guerra del citado municipio.

La actuación propuesta implica una optimización de recursos a largo plazo, al permitir prescindir de los pagos periódicos en concepto de arrendamiento, debido a la titularidad del bien inmueble.

Para llevar a cabo los trabajos de edificación, se hace preciso la contratación del servicio de redacción del Proyecto básico y de ejecución, estudio de seguridad y salud, estudio geotécnico, levantamiento topográfico, dirección de obras, dirección de ejecución, coordinación de seguridad y salud, legalización de instalaciones necesarias para la construcción así como liquidación de las obras de construcción de la nueva sede del Centro de Empleo de Marbella (Málaga).

Teniendo en cuenta la ineludible necesidad de realizar el Proyecto y la Dirección Facultativa para llevar a cabo las obras, y dado que actualmente la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Málaga carece de los medios personales y materiales necesarios para acometer los trabajos indicados, no disponiendo de personal laboral propio en la relación de puestos de trabajo con dichas funciones, se hace necesario recurrir a medios ajenos a la Administración, mediante la formalización de un contrato de servicio con una entidad especializada en este ramo de actividad, que organizará los elementos personales y materiales necesarios para su ejecución.

3.-ADECUACIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el art.102.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se dispone lo siguiente: “Los Órganos de Contratación cuidarán de que el precio de licitación sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el presupuesto de licitación y la aplicación, en su caso, de las normas sobre ofertas con valores anormales o desproporcionados”.

El sistema de determinación del precio se ha fijado a tanto alzado, conforme al artículo 309 de la LCSP, al no estar referido a unidades de ejecución o de tiempo, sino conforme a los precios habituales de mercado y a licitaciones de similar naturaleza. En concreto, se han tenido en cuenta los siguientes expedientes de contratación: CONTR_2024_519157, CONTR_2024_275759, ASE018-2021/642886 (890/2021), CC 5011/21.

A fin de ajustar los importes a los precios de mercado actuales, y habida cuenta del volumen de ofertas presentadas y del importe medio de las mismas, se establece un Presupuesto Base de Licitación de 98.430,09€, acorde al presupuesto estimado en los expedientes anteriores. En cualquier caso, debe entenderse como un valor estimado del precio.

Conforme a los costes derivados de la aplicación de las normas laborales vigentes, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial, fijados en un 13% y 6% respectivamente, se obtiene el siguiente resultado:

Importe estimado	82.714,36€
Gastos Generales 13%	10.752,87€
Beneficio Industrial 6%	4.962,86€

CONTR_2025_431162

LEONOR GONZALEZ BALLESTER		06/08/2025 11:30:10	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwQi9Du92Xy5TM5p728HtZKU3t3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



TOTAL	98.430,09€
IVA	20.670,32€
TOTAL IVA incl.	119.100,41€

4.-CARACTERÍSTICAS E IMPORTES CALCULADOS

Procedimiento de adjudicación

Desde la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Málaga se propone que la ejecución del contrato se realice bajo la figura del contrato de servicios, definido en el art. 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, mediante procedimiento abierto simplificado, permitiendo la licitación a toda empresa que reúna los requisitos exigidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, de conformidad con los art. 131.2 y 159 y siguientes del citado cuerpo legal, y tramitación ordinaria.

Plazo de ejecución

El plazo de ejecución del servicio objeto de licitación se desglosa en dos fases:

- Fase de Redacción del Proyecto: 6 meses desde la formalización del contrato. El Proyecto definitivo deberá contar con el preceptivo informe favorable de la Oficina Técnica de Supervisión de Proyectos de la Junta de Andalucía.
- Fase de Dirección Facultativa: Comenzará con el acta de replanteo e inicio de las obras, terminando con la finalización del plazo de garantía de esta fase.

Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las ofertas presentadas se tendrán en cuenta criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas y criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor.

Respecto a los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor, con un máximo de 45 puntos, conforme a lo indicado en el artículo 159.1.b) de la LCSP, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Análisis y propuesta preliminar Máximo 15 puntos
- Racionalidad constructiva de la propuesta Máximo 10 puntos
- Elección y optimización de las instalaciones Máximo 10 puntos
- Propuesta metodológica del equipo de trabajo Máximo 10 puntos

En cuanto a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas, con un máximo de 55 puntos, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Proposición económica Máximo 45 puntos
- Asistencia técnica gratuita 5 puntos
- Compromiso de visitas durante el plazo de garantía Máximo 5 puntos

Condiciones especiales de ejecución

De conformidad con lo indicado en el art.202 de la LCSP, se ha establecido la siguiente condición:

CONTR_2025_431162

LEONOR GONZALEZ BALLESTER		06/08/2025 11:30:10	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwQi9Du92Xy5TM5p728HtZKU3t3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Garantizar el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato. La persona contratista deberá eliminar el uso de papel en todas las comunicaciones con la unidad de seguimiento y ejecución del contrato, utilizando para ello las vías telemáticas habilitadas.

Solvencia económica y financiera

La solvencia económica y financiera se acreditará por los medios que se señalan a continuación, siendo éstos alternativos:

- 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 del valor estimado del contrato.

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 el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

- En el caso de profesionales que no tengan la condición de empresarios, justificación de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, con indicación expresa de los riesgos cubiertos y de su plazo mínimo de vigencia o fecha de vencimiento, por un importe mínimo de 300.000,00 euros.

La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, y mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.

- El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar el 20 por 100 del valor estimado del contrato.

El patrimonio neto de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas correspondientes al último ejercicio para el que esté vencida la obligación de aprobar las cuentas anuales, y depositadas en el Registro Mercantil u oficial que corresponda; si no lo estuvieran, deben presentarlas acompañadas de la certificación de su aprobación por el órgano de administración competente. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil deberán presentar sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

Solvencia técnica o profesional del empresario

La solvencia técnica o profesional se acreditará por el siguiente medio:

- Titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato, así como de los técnicos encargados directamente de la misma.

Equipo Profesional		
Director del Equipo:	Titulación:	Experiencia/Formación requerida:
Proyectista	Arquitecto	Redacción de un proyecto de edificación de similar naturaleza, en los últimos 10 años.
Miembros del Equipo:	Titulación:	Experiencia/Formación requerida:

CONTR_2025_431162

LEONOR GONZALEZ BALLESTER		06/08/2025 11:30:10	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwQi9Du92Xy5TM5p728HtZKU3t3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Redactor del PTE (Proyecto Específico de Telecomunicaciones en los Edificios)	Técnico competente en la materia ^{*1}	-
Coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto	Técnico competente en la materia ^{*2}	Formación específica en funciones de coordinador en materia de seguridad y salud, con un mínimo de 200 horas.
Director de Obra	Arquitecto	Dirección de obra de una obra de edificación de similar naturaleza, en los últimos 10 años.
Director de la ejecución de la obra	Arquitecto Técnico	Dirección de la ejecución de la obra de una obra de similar naturaleza, en los últimos 10 años
Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra	Técnico competente en la materia ^{*2}	Formación específica en funciones de coordinador en materia de seguridad y salud, con un mínimo de 200 horas.
Todos los técnicos requeridos para el Equipo Profesional deberán tener la titulación habilitante para el ejercicio de la profesión regulada y estar colegiados en el Colegio Oficial correspondiente.		

*1. Según Orden 02/06/2017 reguladora de requisitos necesarios para el diseño e implementación de infraestructuras de cableado estructurado y de red de área local inalámbrica en el ámbito de la Administración de la Junta de Andalucía, sus Entidades instrumentales y los Consorcios del Sector Público Andaluz.

*2. Según Disposición Adicional Cuarta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

*3. Edificación de similar naturaleza: se considera obra de edificación de similar naturaleza, la nueva construcción de una edificación de uso terciario (preferentemente administrativo) con un PEM igual o superior a 600.000,00€.

Los requisitos de formación se acreditarán mediante el certificado o documento oficial correspondiente.

La experiencia exigida se acreditará mediante certificaciones expedidas por el Colegio profesional correspondiente o, en su caso, por la Administración pública que haya promovido la obra.

Debido a las características de la obra, la función de Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra no podrá recaer en las mismas personas que actúen como Director de obra y Director de ejecución de la obra. De la misma manera, tampoco podrán coincidir en la misma persona las funciones de Dirección de obra y Dirección de ejecución de la obra.

La no inclusión de la experiencia en servicios de similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato como medio alternativo de acreditación de la solvencia, se justifica por el carácter intelectual y técnico del objeto contractual. La evaluación de servicios anteriores similares no permite acreditar con objetividad la solvencia técnica aplicable a un nuevo proyecto, que tendrá condicionantes distintos y particulares.

Las titulaciones exigidas, junto con la correspondiente experiencia indicada en cada caso, constituyen, por tanto, el único requisito acreditativo de la capacidad técnica, jurídica y profesional necesaria para asumir las funciones del objeto contractual, incluidas las responsabilidades civiles y administrativas derivadas del mismo, reservadas en virtud de lo establecido por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y la normativa profesional vigente, a profesionales que cuenten con la formación específica indicada.

Régimen de abono del precio

CONTR_2025_431162

LEONOR GONZALEZ BALLESTER		06/08/2025 11:30:10	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwQi9Du92Xy5TM5p728HtZKU3t3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El pago del precio se realizará conforme se indica a continuación:

- **Redacción del Proyecto:** El abono de esta fase se realizará tras la entrega del correspondiente Proyecto, disponiendo el adjudicatario de un plazo de entrega de 6 meses desde la formalización del contrato.
- **Dirección Facultativa:** Se abonará el 95% del precio ofertado para esta fase, repartido en función del porcentaje de obra ejecutado. Dado que no podemos determinar con antelación los porcentajes de obra ejecutados que figurarán en cada una de las certificaciones, no se indica proporción de referencia. El importe del 5% restante, se realizará tras la aprobación de la Certificación Final de Obra.

Presupuesto Base de Licitación

El importe asciende a NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (98.430,09€), más VEINTE MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (20.670,32€) en concepto de IVA, lo que hace un total de CIENTO DIECINUEVE MIL CIEN EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (119.100,41€).

Valor estimado.

El importe del valor estimado asciende a NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (98.430,09 €). Para el cálculo del valor estimado del contrato se ha tenido en cuenta el Presupuesto Base de Licitación (IVA excluido), sin posibilidad de prórroga.

Partida presupuestaria.

Es objeto de la presente licitación la celebración de un contrato de servicios por procedimiento abierto simplificado, con cargo a la siguiente partida presupuestaria:

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2026	65.505,23€	1439180000 G/32L /602.00 29/ S0508/ 2005000604
2027	17.865,06€	1439180000 G/32L /602.00 29/ S0508/ 2005000604
2028	35.730,12€	1439180000 G/32L /602.00 29/ S0508/ 2005000604

5.-DESGLOSE DE COSTES

	IMPORTE	IVA	TOTAL
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:	54.136,55€	11.368,68€	65.505,23€
Proyecto Básico y de Ejecución	46.016,07€	9.663,38€	55.679,45€
Estudio de Seguridad y Salud	8.120,48€	1.705,30€	9.825,78€
FASE DE DIRECCIÓN FACULTATIVA:	44.293,54€	9.301,64€	53.595,18€
Dirección de la Ejecución de la Obra	34.106,03€	7.162,26€	41.268,29€
Coordinación de la Seguridad en Obra	4.562,23€	958,07€	5.520,30€
Certificación Final de Obra	5.625,28€	1.181,31€	6.806,59 €
Fin plazo garantía	0,00€	0,00€	0,00 €

CONTR_2025_431162

LEONOR GONZALEZ BALLESTER		06/08/2025 11:30:10	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwQi9Du92Xy5TM5p728HtZKU3t3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



	IMPORTE	IVA	TOTAL
TOTAL	98.430,09€	20.670,32€	119.100,41€

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES

El objeto del trabajo no es susceptible de división en lotes, apartado 4 g) art 116 de la Ley 9/2017, ya que la realización de las prestaciones comprendidas en el mismo es indivisible desde el punto de vista técnico. La realización simultánea de las diferentes tareas que constituyen el objeto del contrato bajo una única dirección y coordinación, favorece la óptima ejecución del proyecto y redundando en una reducción de los costes totales (materiales y personales) necesarios para la consecución del objetivo de las obras. Asimismo, se considera que si los profesionales de la dirección facultativa pertenecen a un mismo equipo, se facilita su correcto entendimiento y con ello una mejor calidad en el servicio objeto de contratación.

En Málaga, a fecha de la firma electrónica
EL COORDINADOR PROVINCIAL
P.S. Resolución 23 de mayo de 2025
LA JEFA DEL SERVICIO
DE INTERMEDIACIÓN E INSERCIÓN LABORAL

CONTR_2025_431162

LEONOR GONZALEZ BALLESTER		06/08/2025 11:30:10	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwQi9Du92Xy5TM5p728HtZKU3t3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	