

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EXPEDIENTE: CONTR 2025/636491

OBJETIVO Y DESTINO: OBRAS DE ADECUACIÓN DE LOCAL PARA LA OFICINA DE EMPLEO EN BENALUP (CÁDIZ).

SITUACIÓN: Calle Almería planta baja, locales 2A, 2B y 2C de Benalup, Cádiz

Según el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2017/23/UE y 2017/24/UE de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), la celebración de contratos requiere la motivación de la necesidad del mismo en los términos previstos en el artículo 28 de la citada Ley.

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN:

Dado que el espacio donde se ubica actualmente la oficina de empleo de Benalup se ha quedado en unas dimensiones muy por debajo de las necesarias, teniendo en cuenta el personal que trabaja en ella y las personas que a diario acuden como demandantes de empleo, y además, considerando que la oficina presenta un incumplimiento de la normativa de accesibilidad, se hace necesario habilitar un nuevo emplazamiento para dicha oficina de empleo en el municipio, que ofrezca a la población de la comarca unas instalaciones dignas y de calidad. Para tal fin se inició un procedimiento abierto de licitación que contemplaba el arrendamiento de dicho local, el cual fue adjudicado mediante procedimiento abierto mediante Resolución de fecha 231 de abril de 2024, formalizándose contrato de arrendamiento del local para el traslado de la oficina de empleo de la Benalup el 30 de mayo de 2024, con LA ORATIVA S.L, con una duración de 5 años.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN:

Debido a la necesidad de cambio de ubicación de la oficina de empleo de Benalup por haberse quedado pequeña para los demandantes de empleo que acuden a diario a la oficina, así como para el personal que atiende a los desempleados y debido al incumplimiento de la normativa de accesibilidad tanto por parte del SEPE como del SAE se vio necesario sacar a licitación el arrendamiento de una nueva sede que fue adjudica-



DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



da mediante Resolución de fecha 231 de abril de 2024 del Director Provincial del Servicio Andaluz de Empleo.

El local adjudicado se encuentra en estado de "BRUTO", pero es necesario que el SAE acometa las obras de reforma y adaptación del mismo a los espacios reglamentarios según normativa. Dada las características del contrato y debido a que la Dirección Provincial carece de medios propios para acometer dicha obra se saca a licitación mediante el procedimiento abierto simplificado el contrato.

El objeto del contrato es la realización de la obra de reforma y adaptación del local. La redacción del Proyecto y la dirección de la obra se ha adjudicado por esta Dirección Provincial mediante un contrato menor, al no superar dichos servicios la cuantía permitida a tal fin, y correrán a cargo de la arquitecto superior M.ª Pilar Gallego Pérez.

PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PARA LAS OBRAS DE ADECUACIÓN:

El procedimiento de licitación elegido es el ABIERTO SIMPLIFICADO, dado que se trata de un contrato de obra por valor estimado inferior a 2.000.000 euros y con criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.

El procedimiento abierto simplificado es el más adecuado, y ofrece la oportunidad de que licite cualquier empresa que reúna los requisitos exigidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

La tramitación es ordinaria, ya que no existe ningún motivo de urgencia ni de emergencia para la ejecución de las obras objeto del contrato.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO:

Importe total (IVA excluido): 330.018,28 €
Importe del IVA: 69.303,84 €
Importe total (IVA incluido): 399.322,12 €

Desglose del presupuesto:

Demoliciones y Trabajos previos	851,70 €
Saneamiento	1.426,74 €
Albañilería	13.961,64 €
Instalaciones	152.733,27 €
Aislamientos	4.317,47 €
Revestimientos	49.435,94 €
Carpintería Y Elementos de Seguridad y Protección	32.781,66 €
Vidriería y Elaborados Sintéticos	12.818,42 €
Pinturas	2.509,12 €

DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Equipamiento	3.917,02 €
Gestión de residuos	1.141,54 €
Control de Calidad, Pruebas y Ensayos	0,00 €
Seguridad y salud	1.431,76 €
Total ejecución material	277.326,28 €
13% de gastos generales	36.052,42 €
6% de beneficio industrial	16.639,58 €
Suma G.G y B.I	52.692,00 €
Total presupuesto contrata	330.018,28
21% IVA	69.303,84 €
Total presupuesto general	399.322,12

Valor estimado del contrato: 363.020,10 €

Método de cálculo: Se incluye un 10 % de un posible exceso de mediciones

Valor estimado del contrato: 330.018,28 €

Exceso de mediciones (10%): 33.001,82 €

TOTAL VALOR ESTIMADO: 363.020,10 €

En relación a los cálculos efectuados para determinar los costes de la mano de obra y los costes indirectos, aclarar que dichos costes han sido calculados por el arquitecto redactor del Proyecto, detallándose en el mismo el procedimiento para el cálculo de los costes directos e indirectos, los cuales se calculan en base a programas específicos para las obras.

CRITERIOS QUE SE TENDRÁN EN CUENTA PARA ADJUDICAR EL CONTRATO:

Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas. En la proposición económica se entenderán incluidos a todos los efectos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que le sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para la persona adjudicataria, como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente Pliego.

Los criterios que se utilizan para la aplicación de las fórmula son los siguientes:

1. Proposición económica: Máximo 90 puntos.

La máxima puntuación (90 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

DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

La puntuación sera inversamente proporcional a cada oferta, y se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente formula: (Mejor Oferta económica / Oferta económica)*100

2. Mejora del plazo de garantía sobre el plazo obligatorio de 2 años: Máximo 10 puntos.

- Aumento plazo garantía 2 años: 10 puntos
- Aumento plazo garantía 1 año: 5 puntos
- No aumento plazo garantía : 0 puntos

Y en relación con la exclusión de cualquier otro criterio para la adjudicación del contrato, conviene tener presente que la financiación del presente contrato se realiza a través de los fondos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), al haber resultado beneficiario el Servicio Andaluz de Empleo de una subvención de dicho organismo por importe de 218.400,00€ para la renovación de la oficina de empleo del Puerto de Santa María (subvención del Plan Renove, regulada en la Orden ESS 763/2016 de 5 de abril, Resolución de concesión de dicha subvención para dicha oficina de empleo de fecha 26 de agosto de 2022, la cual fue notificada al Servicio Andaluz de Empleo el 6 de octubre de 2022. Los gastos que exceden de la subvención RENOVE concedida correrán a cargo de fondos propios del SAE.

Por ello, este órgano de contratación está sujeto al proyecto presentado por el SAE que resultó adjudicatario de la citada subvención, conforme a los criterios marcados por la convocatoria de esta última, por lo que la posibilidad de tener en cuenta criterios distintos al precio es limitada, toda vez que se han de cumplir con las condiciones preestablecidas que determinaron la concesión de la subvención tales como el plazo, puestos de trabajo para el SEPE, condiciones de edificación, etc.; en relación con los costes, como exige el artículo 146.1 de la LCSP. Por tanto, la adjudicación se decidirá en favor del proponente que garantice la ejecución de la obra demandada en las condiciones fijadas al menor coste (precio) posible.

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución de la obra es de 6 meses, comenzando previsiblemente el 1 de marzo de 2026 y finalizando el 30 de septiembre de 2026. Las cantidades económicas se han estimado para la anualidad 2026 en base al Proyecto de obra, el comienzo de la obra y las certificaciones que se irán realizando conforme se vayan terminando los capítulos incluidos en el Proyecto.

PARTIDA PRESUPUESTARIA (IVA INCLUIDO):

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	1439030000 G/32L/60904/11 01	180.922,12 €
2026	1439181190 G/32L/60904/11 S0667	218.400,00 €

DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



NO DIVISIÓN EN LOTES:

El objeto de la actuación y los trabajos que conforman la prestación no permiten la división del contrato por lotes, al no posibilitar el objeto del contrato la división en unidades funcionales separadas susceptibles de ser entregadas al uso general, que pudieran ser ejecutadas por una pluralidad de contratistas diferentes, tanto desde el punto de vista técnico como de la organización de los trabajos.

El objeto que nos concierne es la reforma y adecuación del local, lo que nos lleva a una obra completa y de uso general, de forma que su división en lotes y ejecución por varios contratistas diferentes hace imposible tanto la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico, como la tramitación de una serie de documentos necesarios y obligatorios para la ejecución de una obra, como pueden ser:

- La solicitud y gestión de la licencia de obras, el impuesto de construcciones, instalaciones y obras que ha de pagar el gestor del contratista adjudicatario en el Ayuntamiento correspondiente.

CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA:

Aunque no es exigible la clasificación en atención al valor estimado de la obra a licitar, la misma constituye un medio de acreditar la solvencia conforme a lo prevenido en el art. 77.1 a) de la LCSP, por lo que los contratistas que hayan obtenido la clasificación podrán presentar la autorización detallada a continuación:

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	1, 3, 4, 6, 7, 8 y 9	2

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL:

Cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia técnica se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación:

Periodo para tener en consideración las obras realizadas a efectos de justificar la solvencia técnica: 5 años. En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto.

En su caso, las personas licitadoras no españolas de Estados miembros de la Unión Europea acreditarán su solvencia técnica por el medio o los medios que se señalan a continuación.

1. 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

DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 363.020,11 euros.

Periodo para tener en consideración las obras realizados a efectos de justificar la solvencia técnica¹:

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto.

2. Declaración indicando el **personal técnico o las unidades técnicas**, estén o no integradas en la empresa, de los que ésta disponga para la ejecución de las obras, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes.

Se exige un equipo de personal técnico participante en el contrato que reúna como mínimo las siguientes condiciones (se especificarán los títulos o acreditaciones académicas o profesionales exigidos, así como el número de técnicos y de experiencia profesional mínima exigida a dichos técnicos, o las características y capacidades mínimas de las unidades técnicas exigidas, según corresponda):

Se exige que el arquitecto o arquitecto técnico posea la titulación al respecto y una experiencia mínima de 3 años con respecto a obras de la misma envergadura.

3. Declaración indicando la **maquinaria, material y equipo técnico** del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

Se exige que la maquinaria, material y/o equipo técnico para la ejecución de los trabajos o prestaciones reúna las siguientes condiciones mínimas:

- Las titulaciones académicas se acreditarán aportando título universitario requerido.
- Las experiencia exigida se acreditará, aportando:
 - En el caso de personal con titulación específica: curriculum vitae, acompañado de certificados emitidos a su nombre por el Ente contratante asociados a los contratos en los que haya participado, que permitan comprobar que dispone de la experiencia exigida. En el caso de que los certificados se refieran a la empresa en la que el técnico prestaba sus servicios, deberán de aportar también un informe de aquella en la que quede constancia de que dicha persona desempeñó en el citado contrato las labores a acreditar.
 - En el caso de personal sin titulación específica: mediante el informe de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social en el que se pueda comprobar la categoría y años trabajados en la misma. Si se tratase de trabajadores autónomos, quedara justificada mediante la aportación del documento de alta en el epígrafe correspondiente, junto a informe de datos de cotización RETA o el Informe de situación de empresario individual.

¹ El periodo para tener en consideración las obras realizadas será el de los cinco últimos años, salvo que se considere necesario establecer otro mayor, para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente.

DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- La pertenencia a la empresa: listado con nombres apellidos, DNI y cargo, así como documento que permita comprobar dichos datos (por ejemplo Relación Nominal de Trabajadores (RNT) de la empresa) .
- Para personas trabajadoras ajenas a la empresa: mismos documentos y con las mismas características que se han indicado para el personal propio del licitador-a, a excepción de los documentos de pertenencia de a la empresa, que se sustituirán por compromisos de colaboración de quienes vayan a aportar medios a la misma, en las que quede claramente especificado el objeto, los medios personales que serán puestos a disposición por ellos, y las unidades de obra a las que serán asignados.

Presentación de **certificados expedidos por organismos independientes acreditativos del cumplimiento de normas de garantía de la calidad o de gestión medioambiental** (contratos sujetos a regulación armonizada): Sí

En caso afirmativo, indicar cuáles:

- Certificado ISO 14001 (Gestión Ambiental)
- Certificado ISO 45001 (Gestión de Seguridad y Salud Laboral)

INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS:

Formas de responsabilidad conjunta: solidaria

- 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 al contrato:					
nº de personas:	Puesto	Titulación:	Presencia en obra	Experiencia:	En plantilla/ subcontratado
1	Jefe de obra	Arquitecto/ Ingeniero Arquitecto Técnico/ Ingeniero Técnico	Visita mínima una vez a la semana	3 años en el ejercicio de la profesión y experiencia como jefe de obra en al menos dos obras del mismo o superior presupuesto de ejecución material en los últimos cinco años	En plantilla
1	Encargado de obra	Sin titulación	Permanente	10 años en el ejercicio de la profesión	En plantilla
2	Oficiales 1ª	Sin titulación	Permanente	10 años en el ejercicio de la profesión	Indiferente
2	Peones	Sin titulación	Permanente	5 años en el ejercicio de la profesión	Indiferente

DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Obligación esencial a efectos del artículo 223 f) 211 TRLCSP: No
- Penalidades en caso de incumplimiento: Sí.

Los incumplimientos, serán considerados infracciones graves correspondiendo a cada infracción una penalidad equivalente al 4% del precio del contrato, IVA excluido.

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera.

Cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia económica y financiera se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación:

1. 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: 544.530,17 euros.²

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).

CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN: de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden.

La persona contratista tendrá, como condición especial de ejecución del artículo 202.2 de la LCSP el garantizar el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato. Para ello se exige que la persona licitadora acredite el cumplimiento de la legislación ambiental que le es de aplicación, y entre otras, la Ley 22/2011, de 28 de julio de residuos y suelos contaminantes, el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados, y el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

- El licitador-a propuesto como adjudicatario deberá, en los términos establecidos en el artículo 140 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, acreditar la disponibilidad efectiva de los medios personales. El compromiso de adscripción de medios personales tendrá carácter de obligación esencial para

² Indicar el volumen de negocios mínimo exigido que no podrá exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, salvo en casos justificados en los que deberán indicarse las principales razones de la imposición de dicho requisito.

DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



el cumplimiento del contrato. A estos efectos, el incumplimiento en la ejecución de este requisito, a parte de las penalidades, podrá suponer la rescisión del contrato

La persona licitadora no podrá encontrarse sujeta a sanción por parte del Órgano Ambiental competente debido a infracción de la normativa ambiental que le sea de aplicación.

Para acreditar que se garantiza el mantenimiento de los valores medioambientales durante la ejecución de la obra, la empresa contratista deberá justificar que los residuos que generen las obras se reciclan en los sitios acordes al tipo de residuo que se trate.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL SAE EN CÁDIZ
Fdo: Daniel Sánchez Román

DANIEL SANCHEZ ROMAN		09/02/2026 13:41:04	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw3SOH11one50r2sE99J96Mq7CW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	