

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EXPEDIENTE: CONTR 2025/568198

OBJETIVO Y DESTINO: Obras de reforma y adecuación de local para la oficina de empleo en Jerez Madre de Dios (Cádiz).

SITUACIÓN: Calle Diego Fernández Herrera nº 12

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:

Dado que el espacio donde se ubica actualmente la oficina de empleo de Jerez Madre de Dios 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 se hace necesario la reforma y adecuación del local para dicha oficina de empleo en el municipio, que ofrezca a la población de la comarca unas instalaciones dignas y de calidad.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN:

Debido a la necesidad de ubicación de la oficina de empleo de Jerez Madre de Dios por haberse quedado pequeña y obsoleta para los demandantes de empleo que acuden a diario a la oficina, así como para el personal que atiende a los desempleados se hace necesario adaptar el espacio a las nuevas exigencias funcionales establecidas, mediante la renovación de instalaciones y la redistribución interior de los espacios garantizando en todo momento la accesibilidad, la seguridad y la adecuación normativa.

La oficina se encuentra en uso como oficina de empleo desde el año 1993. Se encuentra acabada y dispone de puesta en marcha de todas las instalaciones, pero es necesario que el SAE acometa las obras de reforma y adaptación del mismo a los espacios reglamentarios según normativa, que permitan una mejor adaptación de los puestos de trabajo a las necesidades requeridas, es decir espacios fluidos que transmitan orden



DANIEL SANCHEZ ROMAN		13/02/2026 18:57:26	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw267j5b36K81IOlOmQNe6o2yA9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



y transparencia al tiempo que facilite la comunicación entre los distintos servicios que se prestan en la red de oficinas .

El objeto del contrato es la realización de la obra de reforma y adaptación del local manteniendo su uso administrativo. 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 del arquitecto superior José Luis Alemany López.

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): 809.638,06

Importe del IVA: 170.023,99

Importe total (IVA incluido): 979.662,05€

Desglose del presupuesto:

Demoliciones y desmontado	27.363,40 €
Saneamiento	3.304,12 €
Albañilería	33.395,76 €
Instalación de climatización	174.312,79 €
Instalación de ventilación	51.562,81 €
Instalación de electricidad	103.489,72 €
Instalación de fontanería	4.830,30 €
Instalación de contraincendios	1.870,47 €
Instalación de voz-datos	35.361,93 €
Impermeabilización y aislamientos	17.425,07 €
Revestimientos	135.560,05 €
Carpintería exterior	6.676,51 €

DANIEL SANCHEZ ROMAN		13/02/2026 18:57:26	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw267j5b36K81IOlOmQNe6o2yA9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Carpintería interior	56.897,29 €
Cerrajería	6.093,05 €
Equipamiento	7.349,85 €
Pinturas	8.228,44 €
Gestión de residuos	4.537,06 €
Seguridad y salud	2.109,50
Total ejecución material	680.368,12 €
13% Gastos generales	88.447,85 €
6% Beneficio industrial	40.822,09 €
Suma gastos generales y beneficio industrial	129.269,94 €

Total presupuesto contrata	809.638,06 €
21% IVA	170.023,99 €
Total presupuesto general	979.662,05 €

Valor estimado del contrato: 809.638,06

Exceso de mediciones (10%): 80.963,81

TOTAL VALOR ESTIMADO: 890.601,87€.

Método de cálculo: Por precios unitarios referidos a los distintos componentes de la prestación o a las unidades de la misma que se ejecuten o a tanto alzado a la totalidad o parte de las prestaciones del contrato. El importe desglosado del presupuesto está desglosado en el Proyecto redactado por el arquitecto **D. José Luis Alemany López**, con número de colegiado **408 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz**. El precio de considera adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato.

El valor estimado del contrato se ha determinado tomando el importe total sin incluir IVA, pagadero según las estimaciones del Plan de Trabajo. Además se han tenido en cuenta los costes derivados de la aplicación de las normas laborales vigentes, los costes generales, y el Beneficio industrial. De la misma forma, y aunque no se considera modificación de contrato, tal como se establece en el artículo 242 de la LCSP, en la cifra del valor estimado también se ha incluido el posible incremento del 10% derivado de los excesos de medición.

DANIEL SANCHEZ ROMAN		13/02/2026 18:57:26	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw267j5b36K81IOlOmQNe6o2yA9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 fórmulas 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 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 será inversamente proporcional a cada oferta, y se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula: $(\text{Mejor Oferta económica} / \text{Oferta económica}) * 100$

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 915.600,00€ para la renovación de la oficina de empleo de Jerez Madre de Dios (subvención del Plan Renove, regulada en la Orden ESS 763/2016 de 5 de abril, Resolución de concesión de dicha subvención para la oficina de empleo de Jerez Madre de Dios de fecha 18 de abril de 2024, 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.

DANIEL SANCHEZ ROMAN		13/02/2026 18:57:26	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw267j5b36K81IOlOmQNe6o2yA9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución de la obra es de 8 meses , comenzando previsiblemente en 2026 . Las cantidades económicas se han estimado para las 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	915.600,00	1439181130 G/32L/66200/11 S0667 2019000465
2026	64.062,05	1439030000 G32L/66200/11 01

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 el contratista adjudicatario en el Ayuntamiento correspondiente.

CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA:

Sí, ya que según el artículo 77.1 a) "los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores. Para dichos contratos, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o Grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación del contrato¹.

¹ Las clasificaciones otorgadas con fecha anterior a la entrada en vigor del RD 716/2019, de 5 de diciembre han perdido su vigencia y eficacia el día 1 de enero de 2022.

DANIEL SANCHEZ ROMAN		13/02/2026 18:57:26	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw267j5b36K81IOlOmQNe6o2yA9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4,6,7,9	3

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 los cuales son acumulativos:

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 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 809.638,06 € . euros.

Periodo para tener en consideración las obras realizados a efectos de justificar la solvencia técnica²:
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 .

² El periodo para tener en consideración las obras realizados 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		13/02/2026 18:57:26	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw267j5b36K81IOlOmQNe6o2yA9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



☐ 2. Indicación de las **medidas de gestión ambiental** que la persona licitadora podrá aplicar al ejecutar el contrato.

Se exige que la persona licitadora posea certificación en los siguientes sistemas de gestión medioambiental o equivalentes:

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

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):

Nº Persona	Titulación	Antigüedad	Experiencia
1 Arquitecto	Arquitecto técnico o ingeniero técnico	3 años	3 años como jefe de obra en al menos dos obras en el mismo o superior presupuesto de ejecución material en los últimos 5 años

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:

- 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,

DANIEL SANCHEZ ROMAN		13/02/2026 18:57:26	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw267j5b36K81IOlOmQNe6o2yA9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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: **1.335.902,80 euros.**³

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 und «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.

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

³ 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		13/02/2026 18:57:26	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw267j5b36K81IOlOmQNe6o2yA9	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	