MEMORIA JUSTIFICATIVA

EXPEDIENTE: CONTR 2026 196054 (13/2026/32L)

OBJETO DE CONTRATACIÓN: construcción de un Centro de Empleo en Motril y la urbanización del resto de parcela.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: ABIERTO ORDINARIO

SITUACIÓN: Inmueble sito en Avenida Doctor Norman Bethune, n.º 6 del término municipal de Motril

Según el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la celebración de contratos por parte de las Administraciones Públicas requiere la motivación de la necesidad e idoneidad del mismo:

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

La red de oficinas del Servicio Andaluz de Empleo (en adelante SAE) son un instrumento de carácter territorial, constituyendo la parte de la estructura más próxima a la ciudadanía, dónde se prestan la mayoría de los servicios que se ofrecen por parte del SAE, relacionados con la oferta, demanda, intermediación o ayudas al empleo.

La oficina es el principal centro de gestión del SAE y, como instrumento de este Servicio deben estar dotadas de los medios necesarios sobre todo en poblaciones con un número de habitantes considerable o en zonas o barriadas donde la dimensión de población así lo aconseja.
Por otra parte, en el mismo espacio físico constituido por la oficina de empleo, coexisten dos organismos: Servicio Público de Empleo Estatal (en adelante SEPE) y SAE, con funciones, listas de esperas diferentes y afluencias de público también diferenciada en la mayoría de los casos.

El Centro de empleo de Motril atiende y es referencia para la población de los municipios de Motril, Los Guájares, Ítrabo, Molvízar, Salobreña, Gualchos, Lújar y Vélez de Benaudalla. Así mismo, se atiende a las localidades, entidades de ámbito municipal inferior al municipio, pedanías o aldeas de Puntalón, Los Tablones, Las Ventanillas, Lobres, Playa Granada, el Varadero, La Garnatilla, Lagos, Gorgoracha, Caleta – La Guardia, Torrenueva, Calahonda, Carchuna, Castell de Ferro, Guájar Alto, Guájar Faragüit y Guájar Fondón.

Los datos estadísticos del número de personas demandantes de empleo de los municipios que acuden al Centro de Empleo de Motril asciende a 11.176 según los datos estadísticos disponibles en

Dirección Provincial de Granada.
Coordinación Provincial
Complejo Administrativo Almanjáyar
C/ Joaquina Eguaras n.º 2, 6ª planta.
18013. Granada.
Correo electrónico: secretaria.gr.sae@juntadeandalucia.es
Web: www.juntadeandalucia.es/servicioandaluzdeempleo.

el mes de mayo de 2026. La población activa hacia la que dirige el ámbito de actuación del SAE y del SEPE son más de 37.000 personas.

Las actuales instalaciones del Centro de Empleo de Motril presentan algunas deficiencias estructurales que impiden un mejor aprovechamiento útil disponible.

2.- PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PARA LAS OBRAS

En virtud de lo dispuesto en los artículos 13, 20, 116 y 156 a 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se establece como procedimiento de adjudicación el procedimiento abierto ordinario.

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

No división en lotes. El objeto de la actuación y los trabajos que conforman la prestación, esto es, las obras necesarias para la construcción del Centro de Empleo de Motril y la urbanización del resto de parcela, no permiten la división por lotes, al no posibilitar el objeto del contrato la división en unidades separadas, que pudieran ser ejecutas por una pluralidad de contratistas diferentes, tanto desde el punto de vista técnico como de la organización de los trabajos. Se establece esta circunstancia como motivo válido para la no división en lotes en el artículos 99.3 b) de la LCSP, poniéndose en riesgo la correcta ejecución del contrato al implicar la necesidad de coordinar las distintas prestaciones.

2.1. Justificación de los criterios de adjudicación y de las fórmulas para su valoración.

2.1.1. La fórmula recomendada por la Comisión Consultiva de Contratación Pública y usada en la licitación del Acuerdo Marco de Homologación de servicios de seguridad interior en inmuebles de la Junta de Andalucía (licitación publicada el 1206-2026) es la que mejor responde a las reglas establecidas, toda vez que resulta fácil de entender, establece una relación lineal y directamente proporcional entre el ahorro económico ofrecido por el licitador y la puntuación obtenida. Su estructura permite que cada euro de bajada respecto al presupuesto base de licitación (PBL) tenga un valor constante en puntos, hasta alcanzar el umbral mínimo admisible (K), al que se asigna la puntuación máxima (P_{max}). Esta proporcionalidad garantiza la objetividad del criterio económico, facilita su comprensión por parte de los licitadores y asegura la transparencia y trazabilidad del proceso evaluador, en plena consonancia con los principios de igualdad de trato y no discriminación que rigen la contratación pública.

Proposición económica. Hasta un máximo de 90 puntos

La máxima puntuación (90 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas. La puntuación será inversamente proporcional a cada oferta, y se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$X = P_{máx}\, x \left(\frac{PBL - Ofi}{PBL - K} \right)$$

Donde:
• X = puntuación económica de la oferta evaluada.
• P_{max} = puntuación máxima asignada al criterio oferta económica (30 puntos), siendo el mismo en las diversas modalidades.
• PBL = presupuesto base de licitación del contrato basado.
• Of_i = importe de la oferta económica presentada por la persona licitadora.
• K= límite establecido en el pliego para determinar una oferta como anormalmente baja. En caso de haberse admitido alguna o algunas ofertas anormalmente bajas por entenderse justificadas, K se corresponderá con el importe de la oferta económica más baja de entre las admitidas.

La selección de esta fórmula obedece a que es la que mejor cumple de forma acumulada las reglas que deben regir la valoración del criterio precio:

1. **Simplicidad, claridad y transparencia.**
La fórmula presenta una estructura matemática elemental y fácilmente comprensible por los licitadores, al utilizar variables objetivas y conocidas (PBL, oferta, umbral mínimo admisible y puntuación máxima). Ello refuerza la transparencia del procedimiento y la seguridad jurídica de la adjudicación. Además, no permite obtener un conocimiento anticipado de la puntuación aproximada de la persona licitadora para no desvirtuar una correcta concurrencia.
2. **Asignación correcta de la puntuación máxima y mínima.**
La fórmula asigna:
- 0 puntos a la oferta que iguala el presupuesto base de licitación, al no aportar ahorro económico alguno.
- La puntuación máxima únicamente a la oferta que alcanza el umbral mínimo admisible (K), es decir, aquella que maximiza el valor económico para la Administración sin comprometer la viabilidad del contrato.

3. **Respeto estricto del principio de proporcionalidad.**
La puntuación se asigna de forma lineal y proporcional al ahorro económico real aportado por cada oferta. Cada euro de bajada respecto al PBL tiene el mismo valor en puntos, evitando distorsiones en la valoración y garantizando que diferencias pequeñas de precio no generen diferencias desproporcionadas de puntuación.
4. **Eliminación del denominado "efecto céntimo".**
Esta fórmula evita que diferencias económicas mínimas (de uno o pocos euros) puedan alterar de forma sustancial el resultado final del procedimiento, impidiendo que una oferta técnicamente inferior resulte adjudicataria por una diferencia económica irrelevante.
5. **No utilización de la baja media como referencia.**
La fórmula descarta expresamente la utilización de la baja media para asignar puntuaciones, en línea con la jurisprudencia y con la doctrina consolidada que considera que dicho método puede vulnerar el principio de igualdad de trato.

Por todo ello se concluye que la fórmula respeta rigurosamente el principio de proporcionalidad, tanto en su dimensión absoluta como relativa, al establecer una relación directa, constante y verificable entre el mérito económico real de cada oferta y la puntuación obtenida. Por ello resulta plenamente coherente con el principio de mejor relación calidad-precio que debe presidir la adjudicación de los contratos, permitiendo que la competencia económica se produzca de forma efectiva, equitativa y ajustada al interés público.

2.1.2. Mejoras. Máximo 10 puntos:

- Ampliación del plazo de garantía a 2 años: 5 puntos
- Ampliación del plazo de garantía a 3 años: 10 puntos

Se han incorporado mejoras consistentes en la ampliación del plazo de garantía (hasta 10 puntos), por las siguientes razones:

- Incrementan la calidad y durabilidad de la prestación
- No introducen elementos de subjetividad en la valoración
- Están directamente vinculadas al objeto del contrato

Además, su peso limitado (10%) garantiza que:

- No distorsionan el criterio económico
- Actúan como elemento complementario y no determinante

2.2.3. Parámetros objetivos para considerar una oferta anormalmente baja

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que una oferta económica se considere anormalmente baja, serán los siguientes:

- Cuando, concurriendo un solo licitador, presente una baja superior en más de 15 puntos porcentuales del presupuesto de licitación.
- Cuando concurran dos licitadores, la que presente una baja superior en más de 10 puntos porcentuales a la otra oferta.
- Cuando concurran tres o más licitadores, las que presenten una baja superior en más de 5 puntos porcentuales respecto de la baja media aritmética simple de las ofertas válidamente admitidas.
- A efectos del cálculo de la media, cuando concurran cinco o más licitadores, se excluirá únicamente a tales efectos, la oferta de mayor importe.
- A efectos del cálculo de la media, cuando concurran diez o más licitadores, se excluirána tales efectos, las ofertas de mayor y menor importe.

Se establece un umbral del 5 por ciento respecto de la baja media en los supuestos en que concurran cinco o más licitadores, en atención a las siguientes consideraciones:

- En situaciones de elevada concurrencia, la media aritmética de las ofertas presentadas constituye un indicador más representativo del comportamiento del mercado, al reducirse el impacto de valores extremos o atípicos. Ello permite aplicar criterios más precisos en la detección de ofertas potencialmente anormales.
- En este contexto, la reducción del umbral al 5 por ciento responde a la necesidad de reforzar el control sobre desviaciones significativas respecto del patrón medio de las ofertas, garantizando que aquellas proposiciones que se aparten de forma relevante del mismo sean objeto de un análisis específico de viabilidad.
- Asimismo, esta medida se adopta con la finalidad de prevenir riesgos en la correcta ejecución del contrato, evitando la adjudicación a ofertas que, por su nivel de baja, puedan no resultar económicamente sostenibles, todo ello sin menoscabo de la concurrencia competitiva, al aplicarse únicamente en escenarios en los que el número de licitadores asegura una adecuada formación del precio de mercado.

El criterio adoptado resulta, por tanto, proporcionado, objetivo y coherente con los principios de eficiencia, estabilidad y correcta ejecución del contrato previstos en la normativa de contratación pública.

De conformidad con el artículo 149 de la LCSP, las personas licitadoras cuyas ofertas resulten incursas en presunción de anormalidad vendrán obligadas a aportar la documentación justificativa que les sea requerida por el órgano de contratación. Dicha justificación deberá desglosar obligatoriamente los costes laborales calculados conforme al convenio colectivo sectorial aplicable, así como los costes técnicos y de materiales, ahorros, innovación, soluciones técnicas, etc., demostrando la viabilidad técnica y económica real de la propuesta bajo los criterios exigidos en los pliegos.

3.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO

El importe desglosado del presupuesto está especificado en la Memoria Técnica redactada por el Arquitecto MÉNDEZ Y DÍAZ ARQUITECTURA S.C.P.

Costes directos: 1.680.641,22
Costes indirectos: 100.838,47
Gastos generales 13%): 231.592,36
Beneficio industrial (6%): 106.888,78
Importe total (IVA excluido): 2.119.960,83 euros.
Importe del IVA: 445.191,77 euros.
Importe máximo de licitación (IVA incluido): 2.565.152,60 euros.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	
CAPÍTULO	**EUROS**
1 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	2.121,48 €
2 ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS	8.530,22 €
3 CIMENTACIÓN	163.986,80 €
4 SANEAMIENTO	21.000,35 €
5 ESTRUCTURAS	115.381,43 €
6 ALBAÑILERÍA	236.593,95 €
7 CUBIERTAS	44.475,58 €
8 INSTALACIONES	484.748,57 €
9 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	32.822,13 €
10 REVESTIMIENTOS	259.062,52 €
11 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	250.642,77 €
12 VIDRIERÍA	46.027,86 €
13 PINTURAS	17.128,62 €
14 EQUIPAMIENTO	18.195,80 €
15 GESTIÓN DE RESIDUOS	42.916,57 €
16 SEGURIDAD Y SALUD	37.845,04 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	1.781.479,69 €
Gastos Generales + Beneficio Industrial (13+6%)	338.481,14 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN	**2.119.960,83 €**
21 % IVA	445.191,77 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACION CON IVA:	**2.565.152,60 €**

El valor estimado del contrato es de 2.119.960,83 €

El convenio laboral tomado como referencia no establece diferencias salariales entre hombres y mujeres, por lo que los costes salariales estimados se han tomado siguiendo criterios de igualdad por razón de genero, evitando diferenciación alguna en las retribuciones de hombres y mujeres que pudiera reflejarse en las ofertas de las empresas licitadoras.

El plazo de ejecución de la obra según la memoria del proyecto es de 12 meses con comienzo previsiblemente el día 1 de enero 2027 y finalización el día 31 de diciembre 2027? Las cantidades económicas se han estimado para las anualidades de 2027 en base al Proyecto de obra, el comienzo de la obra y las certificaciones que se irán realizando conforme se vaya terminando los capítulos incluidos en el Proyecto.

Distribución de anualidades (IVA incluido):

AÑO	IMPORTE	PARTIDA PRESUPUESTARIA
2027	860.430,00 €	G/32L/60200/18 S0667
2027	1.704.722,60	G/32L/60500/18 S0667

A la vista de lo expuesto, por esta Coordinación Provincial se informa de la necesidad de tramitar el expediente de referencia habida cuenta la necesidad de llevar a cabo la mencionada contratación con empresas del ramo.

En Granada, a la fecha de la firma electrónica

LA COORDINADORA PROVINCIAL DEL S.A.E.

Fdo.: Mónica María Jiménez Hispán