# MEMORIA JUSTIFICATIVA

**EXPEDIENTE:** CONTR_2026_000019143

**TÍTULO:** ESTUDIO GEOTÉCNICO PARA IDENTIFICAR Y EVALUAR LOS DAÑOS ESTRUCTURALES SOBRE EL EDIFICIO DE MÓDULOS TECNOLÓGICOS Y EDIFICIO RETSE EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA EN MÁLAGA.

**ÓRGANO PROPONENTE:** UNIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA DIRECCIÓN DE ESPACIOS DE INNOVACIÓN Y SECTORES ESTRATÉGICOS

## ÍNDICE

I. **NECESIDADES A SATISFACER, IDONEIDAD Y CONTENIDO, E INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS**

II. **OBJETO Y TIPO DEL CONTRATO.**

III. **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.**

IV. **FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS**

V. **PLAZO DE EJECUCIÓN.**

VI. **PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.**

**I. NECESIDADES A SATISFACER, IDONEIDAD Y CONTENIDO, E INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS.**

**a) Necesidad a satisfacer, idoneidad y contenido:**

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía es propietaria del Edificio de Módulos Tecnológicos (en adelante EMT) y del Centro de Empresas RETSE Málaga (en adelante RETSE) ubicados en la calle Severo Ochoa nº 7 y 9, respectivamente, del Parque Tecnológico de Andalucía en Málaga. El edificio EMT está destinado al alquiler de naves y módulos de oficinas para facilitar la instalación de empresas en el Parque Tecnológico, y el edificio RETSE está cedido a la entidad ADIF para la instalación del Centro de Tecnologías Ferroviarias.

Desde el año 2015, se empiezan a visualizar algunas patologías sobre los muros de hormigón, concretamente en la medianera entre la parcela del edificio EMT y la parcela del edificio RETSE- que, con el paso del tiempo, han sufrido un deterioro en su estado general debido sobre todo a su sistema constructivo y a la inestabilidad del terreno donde se asienta.

De forma generalizada, se evidencias grietas en los muros de contención propiciadas por el empuje del terreno sobre el trasdós produciendo fallos de estabilidad y pequeños vuelcos de las cabezas de los muros, falta de drenaje en el terreno, pavimentos agrietados por expansividad en el terreno, y filtraciones en redes de saneamiento. A la vista de lo acontecido, en julio de 2017 se contrata la redacción de un informe técnico sobre las patologías existentes en los muros de contención y las zonas de influencia del edificio EMT.

Las patologías existentes se han visto agravadas por el paso del tiempo y las condiciones meteorológicas. Se han detectado nuevas patologías en el propio edificio EMT, concretamente en el cerramiento y la solería de planta baja del Bloque 2, produciéndose un asentamiento de dicho Bloque, lo que está provocando un desplazamiento del edificio con respecto a la pasarela. Debido a la condición en la que se encontraba, se tuvo que llevar a cabo el apuntalamiento como medida de seguridad con carácter de urgencia.

Sin embargo, antes de acometer las obras de rehabilitación y consolidación, resultaba imprescindible disponer de un estudio de daños concluyente que permitiese establecer las directrices técnicas necesarias que permitiera redactar un proyecto de obra con todos los datos necesarios. Dicho estudio debía plasmarse en un Informe-Dictamen Técnico que definiera las medidas de intervención a adoptar en los elementos estructurales afectados, así como un Plan de Actuación que contemplara los trabajos de investigación y/o los ensayos complementarios que resultaran necesarios. Solo una vez completado este análisis podrá redactarse el correspondiente Proyecto de Ejecución que concrete la solución arquitectónica y constructiva más adecuada.

En base a lo expuesto, en 2025 se llevó a cabo la contratación de la asistencia técnica para la REDACCIÓN DE INFORME-DICTAMEN TÉCNICO SOBRE LA REHABILITACIÓN ESTRUCTURAL Y CONSOLIDACIÓN DE LOS MUROS DE CONTENCIÓN DEL EDIFICIO DE MÓDULOS TECNOLÓGICOS (EMT) EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA (PTA), MÁLAGA, expediente CONTR 2025 0000309390, que sirviera de base para la posterior redacción del Proyecto de Ejecución de las obras de rehabilitación y consolidación de los muros de contención en el edificio EMT y en el edificio RETSE. Este Proyecto será objeto de licitación en una fase posterior.

La empresa EDARTEC, adjudicataria del citado contrato de asistencia técnica, con fecha 7 de octubre de 2025, como fase 1 del contrato, entregó el documento técnico “PRIMERA FASE: INFORME PRELIMINAR SOBRE EL ESTADO DE LOS MUROS DE CONTENCIÓN DEL EDIFICIO DE MÓDULOS TECNOLÓGICOS (EMT) EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA (PTA), MÁLAGA”.

El citado documento incluye en su apartado 5, una “Propuesta para la segunda fase de la investigación geotécnica”. Se describe a modo de pliego de prescripciones técnicas el estudio geotécnico necesario para abordar la fase 2 del contrato.

El estudio geotécnico propuesto permitirá el reconocimiento de la cimentación preexistente y el trasdosado de muros a través de calicatas de apertura mecánica y manual, además de una investigación geotécnica convencional, con la ejecución de sondeos geotécnicos a rotación, con extracción continúa de testigo, toma de muestras inalteradas y ejecución de ensayos estándar SPT en su interior. Además, se realizarán ensayos de penetración dinámica continua tipo DPSH, hasta alcanzar el rechazo normativo. Sobre las muestras de los sondeos se realizarán ensayos de laboratorio de mecánica de suelos para determinación de clasificaciones USCS, comportamiento resistente a esfuerzos normales y esfuerzos cortantes, ensayos volumétricos y ensayos químicos.

Por ello, se hace necesario contratar el servicio para la redacción del estudio geotécnico del edificio EMT y RETSE, así como algunos elementos de su urbanización.

**b) Justificación de la insuficiencia de medios.**

Los medios personales y materiales con que cuenta Agencia IDEA para cubrir las necesidades que se tratan de satisfacer a través del contrato propuesto son insuficientes y faltos de adecuación al objeto del servicio propuesto, por la especialidad del mismo, no estimándose conveniente su ampliación, por lo que es necesario acudir consecuentemente al mercado para satisfacer la necesidad a cubrir.

Dicha insuficiencia de medios es debida a que para la ejecución de las prestaciones recogidas en el objeto del contrato es necesario disponer de personal cualificado para la realización de las prestaciones, así como de los recursos materiales y maquinaria específica indispensables para el correcto desarrollo de las actuaciones, lo que justifica la contratación externa de este tipo de trabajos.

**c) Justificación de la no división del contrato en lotes.**

El objeto del contrato no se considera susceptible de division por lotes, de acuerdo con lo establecido en el art. 99.3.b de la LCSP. La correcta ejecución del contrato se dificultaría desde el punto de vista técnico, ya que las prestaciones comprendidas en el objeto del contrato llevadas a cabo de forma separada pueden ir en detrimento del fin último que se pretende.

Por otra parte, existe riesgo para la correcta ejecución del contrato procedente de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, puesto que con la división en lotes del objeto del contrato se pierde la optimización del control de la ejecución global del contrato que resultaría excesivamente compleja y de elevada dedicación en la supervisión de los diferentes trabajos. Así mismo, se pierde la coordinación de la ejecución de las prestaciones si se separa por lotes, se deteriora la figura del técnico autor del estudio que desempeña funciones directoras, técnicas, administrativas y económicas a fin de que los trabajos sirvan de la mejor forma posible a los intereses y objetivos, siendo responsable de la comprobación, coordinación y vigilancia de la correcta realización de la asistencia técnica contratada y de que las prestaciones se ejecuten con estricta sujeción al plan aprobado o modificaciones debidamente autorizadas por la administración y a las condiciones del pliego, así como del cumplimiento de las condiciones contractuales por parte del contratista adjudicatario de la redacción del estudio geotécnico.

**II. OBJETO Y TIPO DEL CONTRATO.**

El presente contrato tiene por objeto la contratación del servicio de redacción del ESTUDIO GEOTÉCNICO PARA IDENTIFICAR Y EVALUAR LOS DAÑOS ESTRUCTURALES SOBRE EL EDIFICIO DE MÓDULOS TECNOLÓGICOS Y EDIFICIO RETSE EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA EN MÁLAGA.

El alcance del contrato incluye:

- La realización de una investigación geotécnica del terreno y de las cimentaciones existentes en el ámbito de actuación, mediante trabajos de campo (sondeos geotécnicos, ensayos de penetración dinámica y calicatas) y ensayos de laboratorio.
- La caracterización geológica y geotécnica del subsuelo y la determinación de sus propiedades físico-mecánicas, hidrogeológicas y químicas, así como la identificación de posibles condicionantes geotécnicos (deformabilidad, expansividad, colapsabilidad, estabilidad de laderas, nivel freático, agresividad, etc.).
- El análisis del comportamiento del terreno y su influencia en las patologías y daños existentes en edificaciones, muros y urbanización, incluyendo el estudio de asientos y estabilidad.
- La redacción del correspondiente informe geotécnico, con conclusiones y recomendaciones técnicas para la reparación, consolidación y, en su caso, recalce de las cimentaciones, así como otras recomendaciones constructivas de carácter geotécnico.

**Tipo de contrato:** Servicios.

**III. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.**

**Presupuesto base de licitación:**

Importe total (IVA excluido): 50.838,27 €

Importe del IVA: 10.676,04 €

Importe total (IVA incluido): 61.514,31 €

Importe desglosado:

| | | | TOTAL |
|---|---|---|---|
| 1 | Sondeos geotécnicos | | 19.982,89 € |
| 2 | Ensayos DPSH | | 7.081,54 € |
| 3 | Calicatas | | 4.177,22 € |
| 4 | Ensayos de laboratorio | | 7.461,36 € |
| 5 | Redacción de informe geotécnico | | 2.773,92 € |
| | Costes Directos CD | | 41.476,93 € |
| | Costes Indirectos CI | 3% | 1.244,31 € |
| | CD + CI | | 42.721,24 € |
| | Gastos Generales GG | 13% | 5.553,76 € |
| | Beneficio Industrial BI | 6% | 2.563,27 € |
| | GG + BI | | 8.117,03 € |
| | **TOTAL Presupuesto Base de Licitación PBL** | | **50.838,27 €** |
| | **IVA** | **21%** | **10.676,04 €** |
| | **TOTAL (IVA incluido)** | | **61.514,31 €** |

Para el cálculo del presupuesto base de licitación se han utilizado precios de referencia recogidos en distintas bases de precios del sector de la construcción, así como precios de mercado realizado por consulta a empresas del sector.

El precio del contrato será aquél al que ascienda la adjudicación y que, por la naturaleza del presente contrato, coincidirá con el presupuesto base de licitación. Si bien éste tiene la consideración de gasto máximo a ejecutar y no constituye una obligación de pago, abonándose únicamente los servicios efectivamente prestados durante el periodo de vigencia del contrato, sin que pueda en ningún caso sobrepasarse el importe de adjudicación.

Asimismo, en el precio del contrato se considerarán incluidos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole, que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para el adjudicatario como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente Pliego, gastos generales y beneficio industrial.

El precio del contrato será la cantidad ofertada por el licitador que resulte adjudicatario del contrato, debiendo indicarse el importe correspondiente al IVA como partida independiente.

No cabe la revisión de precios.

**Valor estimado del contrato:**

Importe del valor estimado (IVA no incluido), en euros: 50.838,27 €

El cálculo del valor estimado del contrato se ha tenido en cuenta el importe de Presupuesto Base de Licitación IVA excluido y la no posibilidad de prórroga, modificaciones, ni ninguna otra circunstancia del artículo 101 LCSP.

**Sistema de determinación del precio:**

Precios unitarios referidos a las distintas unidades de la prestación que se ejecuten, abonándose únicamente los servicios efectivamente prestados durante el periodo de vigencia del contrato, sin que pueda en ningún caso sobrepasarse el importe de adjudicación.

**IV. FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS.**

No.

**V. PLAZO DE EJECUCIÓN.**

**Plazo total (en meses):** cuatro (4) meses, que comenzará a computarse desde la fecha de inicio efectivo de los trabajos, la cual deberá producirse dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la formalización del contrato, previa indicación por parte del responsable del contrato.

No obstante, dicho plazo podrá ser inferior al haberse establecido como criterio de adjudicación la propuesta de reducción del plazo del mismo en un (1) mes, siendo el plazo de ejecución el que resulte de la oferta finalmente adjudicada.

**Plazos parciales (en meses):** No se contemplan

**Posibilidad de prórroga**: No hay posibilidad de prórrogas, siempre sin perjuicio de los periodos de suspensión y posibles ampliaciones de plazo motivadas por causas sobrevenidas no previstas por el órgano de contratación.

**VI. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.**

**Procedimiento de licitación:** El presente expediente se tramitará mediante el procedimiento abierto simplificado ordinario conforme a lo previsto en los apartados 1 a 5 del artículo 159 de la LCSP.

**Justificación del procedimiento seleccionado:**

La presente contratación se tramita mediante procedimiento abierto simplificado, de conformidad con lo previsto en los apartados 1 a 5 del artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por tratarse de la modalidad más ágil y adecuada para la contratación de servicios técnicos como el estudio geotécnico objeto del contrato.

Este procedimiento se caracteriza por la simplificación de trámites administrativos y la reducción de los plazos de licitación y adjudicación, lo que resulta especialmente relevante en el presente caso, dado que la disponibilidad del estudio geotécnico es un requisito previo imprescindible para la definición técnica y la ejecución de las obras de reparación del edificio. La utilización de

procedimientos más complejos supondría una dilación innecesaria que podría retrasar el inicio de dichas actuaciones.

Asimismo, el objeto del contrato está claramente definido, su importe se sitúa dentro de los límites legales establecidos y existen en el mercado suficientes operadores económicos capacitados para su ejecución, circunstancias que hacen plenamente procedente la aplicación del procedimiento abierto simplificado. Con ello se garantiza una contratación eficiente, competitiva y conforme a los principios de la LCSP, permitiendo disponer del estudio geotécnico en el menor plazo posible sin menoscabo de la calidad técnica exigible.

En virtud de lo anterior, se propone que se acuerde el inicio del correspondiente expediente de licitación.

ELENA ORAMAS MARTIN
Jefa de la Unidad de Infraestructuras