

**CONTRATO DE OBRAS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO
TERMINACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 2 VIVIENDAS SOCIALES**

Expediente nº: 2025/408340/006-002/00003

Memoria Justificativa

Procedimiento: Contrato de Obras por Procedimiento Abierto Simplificado

Asunto: TERMINACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 2 VIVIENDAS SOCIALES

Documento firmado por: EL ALCALDE PRESIDENTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Introducción

La presente Memoria Justificativa fundamenta la necesidad y justifica la tramitación del expediente de contratación para la finalización de las obras de rehabilitación de las dos viviendas sociales ubicadas en Calle La Estación, números 5 y 7, en Serón (Almería). Dicha actuación se encuadra en el ámbito de las competencias municipales en materia de vivienda social, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Los trabajos de rehabilitación de estas viviendas fueron iniciados y parcialmente ejecutados en el marco de una Escuela Taller municipal, cuya actividad concluyó en mayo de 2025. Con la presente licitación, el objetivo es la culminación integral de las obras pendientes, detalladas en la "Separata para la Descripción de Obras Necesarias para la Terminación de Obras de Rehabilitación de 2 Viviendas Sociales en el 5 y 7 de Calle La Estación. Serón. Almería. Junio 2.025". La finalidad última es dejar las referidas viviendas en condiciones óptimas de habitabilidad y funcionalidad, permitiendo su inmediata asignación y uso. La contratación de estos trabajos es, por tanto, imprescindible para asegurar la plena operatividad de los inmuebles y optimizar la inversión pública previamente realizada, en coherencia con la satisfacción del interés general y los principios que rigen la contratación pública según el artículo 1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

2. Descripción de la situación actual

a. Situación en la Institución

El Ayuntamiento de Serón gestiona dos inmuebles (Calle La Estación, números 5 y 7) cuya rehabilitación, iniciada a través de una Escuela Taller que concluyó en mayo de 2025, se encuentra en un estado de ejecución parcial. Esta situación impide que las viviendas sean utilizadas, constituyendo un activo que no cumple su finalidad.

El objetivo fundamental de la presente contratación es la finalización de las obras pendientes, según se detalla en la "Separata para la Descripción de Obras Necesarias para la Terminación de Obras de Rehabilitación de 2 Viviendas Sociales en el 5 y 7 de Calle La Estación. Serón. Almería. Junio 2.025", con el fin de dotar a ambas viviendas de las condiciones técnicas y funcionales requeridas para su habitabilidad.

CONTRATO DE OBRAS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO TERMINACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 2 VIVIENDAS SOCIALES

La no conclusión de estas obras implicaría la persistencia de un estado de no disponibilidad de las propiedades, con el consiguiente riesgo de deterioro de las infraestructuras ya construidas y la depreciación de la inversión pública efectuada. Asimismo, se mantendría la imposibilidad de incorporar estas viviendas al parque municipal disponible para atender la demanda de vivienda social.

La motivación de esta contratación radica en la necesidad de activar estos recursos habitacionales, optimizando la gestión del patrimonio público y permitiendo su puesta en el mercado para satisfacer la necesidad de vivienda social en el municipio.

b. Marco normativo

El presente expediente de contratación se rige, con carácter principal y supletorio, por la siguiente normativa aplicable:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), 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
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP), en lo que no contradiga la LCSP y mantenga su vigencia.
- Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, como referente interpretativo.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), en cuanto a las competencias municipales.
- Jurisprudencia aplicable del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español, así como los informes de las Juntas Consultivas de Contratación Pública.

3. Objeto del contrato

El objeto del presente contrato es la ejecución de las obras de terminación de la rehabilitación de dos viviendas sociales situadas en Calle La Estación, números 5 y 7, en Serón (Almería). Estos trabajos comprenden todas las actuaciones necesarias para finalizar la rehabilitación parcial existente y dotar a los inmuebles de las condiciones técnicas y funcionales que permitan su habitabilidad y uso inmediato. La descripción detallada y el alcance de las obras se especifican en la "Separata para la Descripción de Obras Necesarias para la Terminación de Obras de Rehabilitación de 2 Viviendas Sociales en el 5 y 7 de Calle La Estación. Serón. Almería. Junio 2.025", y el "Proyecto básico y de ejecución de Rehabilitación de 3 viviendas como viviendas sociales C/La Estación, 3, 5 y 7. Serón. Almería" que forman parte integrante del expediente.

4. Análisis Técnico

El presente apartado detalla las consideraciones técnicas y los requerimientos para la ejecución del contrato de obras de terminación de las viviendas en Calle La Estación, números 5 y 7, buscando asegurar la eficiencia, calidad y adecuación de la obra finalizada.

4.1. Consideraciones Técnicas Generales

La obra a contratar es la finalización de una rehabilitación ya iniciada. Esto implica la necesidad crítica de integrar los nuevos trabajos con las estructuras y elementos existentes. Los licitadores deberán tener la capacidad de evaluar el estado actual de la obra y asegurar la continuidad técnica y la compatibilidad de los nuevos materiales y sistemas constructivos con los ya implementados, conforme a la "Separata para la Descripción de Obras Necesarias" y el proyecto original ("1_Memoria_LaEstacion_357.pdf"). Asimismo, la gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y la contribución a la eficiencia energética y sostenibilidad serán aspectos relevantes en la ejecución. Se ha optado por un contrato único para ambas viviendas para garantizar una coordinación unificada y optimizar recursos.

4.2. Requerimientos y Criterios de Adjudicación

Para garantizar la idoneidad de los licitadores y la calidad de la prestación, se establecerán los siguientes:

4.2.1. Requerimientos de Solvencia Técnica o Profesional (Artículo 88 LCSP):

Experiencia en obras de edificación o rehabilitación similar: Se solicitará una declaración responsable y relación de obras ejecutadas de naturaleza y cuantía similar en los últimos cinco años, aportando certificados de buena ejecución. Se establecerá un importe mínimo de obra que guarde relación con el valor estimado del contrato para acreditar dicha experiencia.

Disponibilidad de personal técnico cualificado: Se exigirá la adscripción de un Jefe de Obra con titulación de arquitecto técnico, ingeniero de la edificación o equivalente, con al menos tres años de experiencia demostrable en obras de rehabilitación o edificación residencial, a acreditar mediante la documentación pertinente.

4.2.2. Criterios de Adjudicación (Artículo 145 LCSP):

Los siguientes criterios se emplearán para valorar las ofertas, tal como se refleja en el PCAP adjunto:

Oferta Económica (Hasta 70 puntos): Ponderación principal, orientada a la eficiencia en el gasto público.

Aumento del plazo de garantía (Hasta 15 puntos): Valora una mayor cobertura para la Administración frente a posibles defectos post-ejecución.

Reducción del plazo de ejecución de la obra (Hasta 10 puntos): Contribuye a la pronta disponibilidad de las viviendas, atendiendo a la urgencia social.

CONTRATO DE OBRAS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO TERMINACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 2 VIVIENDAS SOCIALES

Clasificación empresarial (Hasta 5 puntos): Se valorará positivamente la posesión de una clasificación superior a la mínima exigida (Grupo C, Subgrupos 4 o 6, Categoría 2 o 3), fomentando la concurrencia de empresas con probada solvencia y experiencia, sin ser un requisito excluyente para la participación. La acreditación se realizará mediante certificado o consulta en ROLECE.

Este análisis fundamenta los requisitos y criterios que se plasmarán en los pliegos, buscando la transparencia y eficacia en la contratación.

5. Análisis Económico

a. Estudio de mercado

El presupuesto base de licitación del presente contrato ha sido elaborado a partir de precios unitarios obtenidos de bases de datos oficiales de precios de la construcción, como el Banco de Precios de la Construcción de Andalucía (Bases de Precios de la Construcción de Andalucía - BCCA) y otras fuentes de referencia de precios de mercado sectoriales.

b. Valor Estimado

El valor estimado del contrato, a efectos de lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se ha determinado a partir del presupuesto base de licitación de la obra, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Según la "Separata para la Descripción de Obras Necesarias para la Terminación de Obras de Rehabilitación de 2 Viviendas Sociales en el 5 y 7 de Calle La Estación. Serón. Almería. Junio 2.025", el valor estimado del contrato asciende a **69.259,69 €** (SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS con SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS).

Este valor estimado es crucial para determinar el tipo de procedimiento de adjudicación y las reglas de publicidad aplicables al contrato, garantizando la observancia de los umbrales económicos establecidos en la normativa de contratación pública.

6. Análisis del Procedimiento

a. Justificación del procedimiento

Para la contratación de las obras de terminación de las viviendas en Calle La Estación, números 5 y 7, se ha optado por el **procedimiento abierto simplificado**. Esta elección se fundamenta en la naturaleza y cuantía del contrato, cuyo valor estimado es de 69.259,69 € (sin incluir el IVA), lo que lo sitúa dentro de los umbrales establecidos en el artículo 159.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

CONTRATO DE OBRAS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO TERMINACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 2 VIVIENDAS SOCIALES

Este procedimiento garantiza los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y eficiencia en la utilización de los fondos públicos, al permitir que cualquier empresario interesado pueda presentar su proposición, sin restricción en el número de candidatos y excluyendo la negociación de los términos del contrato con los licitadores, conforme al artículo 159.1 de la LCSP. La simplificación del procedimiento, prevista en la ley para contratos de menor cuantía, agiliza la tramitación administrativa sin menoscabo de las garantías jurídicas y la libre competencia, resultando idóneo para la necesidad concreta de finalizar las obras de forma eficaz y en un plazo razonable

b. Calificación del contrato

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), y en función de su objeto, el presente contrato se califica como un **contrato de obras**.

c. Análisis de ejecución por lotes

De conformidad con lo establecido en el artículo 99.3 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, el presente contrato no se dividirá en lotes por las siguientes razones, que aseguran la eficiencia en la ejecución y la correcta gestión de la obra:

- Naturaleza unitaria y complejidad técnica de la obra: La rehabilitación de las dos viviendas sociales en la Calle La Estación, números 5 y 7, de Serón (Almería), tal como se detalla en la "Separata para la Descripción de Obras Necesarias para la Terminación de Obras de Rehabilitación de 2 Viviendas Sociales", presenta una complejidad técnica y una interdependencia entre las distintas unidades de obra que desaconsejan su división en lotes. Las actuaciones necesarias, que incluyen trabajos estructurales, de albañilería, instalaciones (eléctricas, fontanería, saneamiento), acabados, etc., están intrínsecamente ligadas y afectan a la globalidad de las edificaciones, siendo inviable su fragmentación sin comprometer la coherencia constructiva y la funcionalidad de las viviendas.
- Riesgos para la buena ejecución del contrato y la seguridad: La división de la obra en lotes podría generar problemas de coordinación entre diferentes contratistas, lo que incrementaría los riesgos de retrasos en la ejecución, de aparición de vicios ocultos o deficiencias en la interfaz entre los trabajos, y de sobrecostos derivados de la necesidad de gestionar múltiples contratos. Asimismo, la fragmentación de responsabilidades podría dificultar la aplicación de medidas de seguridad y salud en la obra, redundando en un perjuicio para los principios de seguridad y buena gestión pública.

CONTRATO DE OBRAS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO TERMINACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 2 VIVIENDAS SOCIALES

- Impacto en el coste total y la eficiencia de la inversión: La división en lotes de una obra de estas características conllevaría un aumento de los costes de licitación y de gestión para la Administración, debido a la necesidad de tramitar y supervisar varios contratos simultáneamente. Además, podría reducir el interés de los licitadores para ofertas integrales, afectando a la optimización de los recursos y la eficiencia económica del proyecto. Mantener el contrato como una única unidad permite obtener economías de escala y una gestión más simplificada y eficaz.
- Responsabilidad única del contratista: La adjudicación de la obra en un único contrato asegura la existencia de un único responsable de la ejecución integral de los trabajos, lo que facilita la exigencia de garantías y responsabilidades ante cualquier eventualidad o defecto que pudiera surgir durante o tras la ejecución. Esto contribuye a una mayor seguridad jurídica y a la protección del interés público.

Por todo ello, y en aras de garantizar la adecuada y eficiente ejecución del objeto contractual, la optimización de los recursos públicos, la simplificación de la gestión administrativa y la salvaguarda de la unidad funcional y técnica de la obra, se ha determinado no dividir el presente contrato en lotes.

d. Duración

La duración estimada para la ejecución del presente contrato de obras es de **nueve (9) meses**. Este plazo se ha determinado considerando la envergadura de los trabajos de terminación de rehabilitación de las viviendas, tal como se describen en la "Separata para la Descripción de Obras Necesarias", y tiene como objetivo permitir una ejecución diligente y de calidad.

La fecha de inicio del contrato se establecerá en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el propio contrato, una vez cumplimentados todos los trámites legales y administrativos necesarios para su formalización, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

7. Conclusiones

La presente Memoria Justificativa fundamenta la necesidad de concluir las obras de rehabilitación de las viviendas en Calle La Estación, números 5 y 7, en Serón, Almería. Estos trabajos, iniciados mediante una Escuela Taller finalizada en mayo de 2025, permitirán la habitabilidad de los inmuebles y la atención a la demanda de vivienda social. El procedimiento de contratación elegido es el **abierto simplificado**, en línea con el valor estimado de 69.259,69 € (sin IVA), lo que se alinea con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Se trata de un **contrato de obras** con una **duración prevista de nueve (9) meses**, y se han definido criterios de solvencia técnica y de adjudicación orientados a garantizar la adecuada ejecución del contrato.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE