

CONTRATO DE Obras POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO
Ejecución de cuatro naves industriales de promoción municipal

Expediente nº: 2025/408340/006-002/00001

Memoria Justificativa

Procedimiento: Contrato de Obras por Procedimiento Abierto Simplificado

Asunto: Ejecución de las obras para la construcción de cuatro naves industriales FASE 1: EJECUCIÓN DE CUATRO NAVES INDUSTRIALES DE PROMOCIÓN MUNICIPAL SIN USO ESPECÍFICO

Documento firmado por: *El Alcalde Presidente*

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Introducción

El Ayuntamiento de Serón tiene un firme compromiso con la mejora de la economía local y el fomento del desarrollo industrial en el municipio. En la actualidad, se ha detectado una demanda creciente por parte de empresas interesadas en establecerse en el polígono industrial "Las Zaleas". Sin embargo, a pesar de su potencial, el polígono cuenta con numerosas parcelas vacantes, muchas de ellas propiedad de la Junta de Andalucía, y existe una oferta insuficiente de naves industriales disponibles para su ocupación.

Para facilitar la implantación de nuevas empresas y dinamizar la actividad económica, el Ayuntamiento de Serón ha tomado la iniciativa de promover la construcción de naves industriales en parcelas de su propiedad. Esta medida busca subsanar la falta de oferta existente y proporcionar a las empresas un espacio adecuado para desarrollar sus actividades, contribuyendo así a la generación de empleo y al crecimiento económico del municipio.

2. Descripción de la situación actual

a. Situación en la Institución

El Ayuntamiento de Serón, en su compromiso con el desarrollo económico local, es titular de varias parcelas de uso industrial ubicadas en el Polígono Industrial "Las Zaleas". Estas parcelas, con las referencias catastrales detalladas en el proyecto, representan un activo estratégico para la promoción de la actividad empresarial en el municipio.

Actualmente, se observa una creciente demanda de suelo industrial por parte de empresas tanto locales como externas que desean establecerse o expandirse en Serón. Sin embargo, la oferta de naves industriales disponibles no satisface esta demanda, lo que limita el potencial de crecimiento económico y la generación de empleo en la zona.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Serón ha decidido tomar la iniciativa de construir naves de promoción pública en parcelas de su propiedad. Esta actuación tiene como objetivo principal facilitar la implantación de empresas, ofreciendo infraestructuras adecuadas y modernas que respondan a sus necesidades, y así dinamizar el tejido empresarial del municipio.

En definitiva, la construcción de estas naves de promoción pública se justifica por la voluntad del Ayuntamiento de Serón de impulsar la economía local, aprovechar el

CONTRATO DE Obras POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO

Ejecución de cuatro naves industriales de promoción municipal

potencial de su suelo industrial y dar respuesta a la creciente demanda de espacios industriales por parte de las empresas

b. Marco normativo

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Contratos del Sector Público.
- 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.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Real Decreto 751/2011, de 27 de mayo, por el que se aprueba la Instrucción de Acero Estructural (EAE).
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RSCIEI).
- Norma UNE-EN 1090, Ejecución de estructuras de acero y aluminio.
- Norma UNE-EN ISO 12944, Protección contra la corrosión de estructuras de acero.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Objeto del contrato

El objeto del contrato es la ejecución de las obras indicadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas respecto a la FASE 1 del "PROYECTO DE EJECUCION DE CUATRO NAVES INDUSTRIALES DE PROMOCION MUNICIPAL SIN USO ESPECIFICO" en el Polígono Industrial "Las Zaleas" Parcelas 34-35 del Término Municipal de Serón (04.899) – Almería, que corresponde con las naves 2, 3 y 4 del proyecto.

CONTRATO DE Obras POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO

Ejecución de cuatro naves industriales de promoción municipal

4. Análisis Técnico

a. Consideraciones técnicas y requerimientos

En lo que respecta a las consideraciones y requisitos técnicos de la presente licitación, se atenderá a lo previsto en el Pliego de Cláusulas administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, de acuerdo a lo indicado en el proyecto de ejecución de las obras, que define las mismas desde el punto de vista técnico y de calidades así como de su presupuesto de ejecución material (PEM).

5. Análisis Económico

a. Valor Estimado

De conformidad con lo establecido en el **artículo 100.1 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público**, el **valor estimado del contrato** se ha calculado atendiendo al presupuesto base de licitación, excluido el IVA, e incluyendo la totalidad de las prestaciones previstas. En este caso, el valor estimado de la FASE 1 asciende a **287.831,33 €**, al no preverse prórrogas ni prestaciones complementarias, ni modificaciones contractuales que deban computarse conforme al artículo 101 de la misma Ley.

b. Estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad financiera

El gasto previsto para la presente licitación se encuentra recogido en el presupuesto de gastos del Ayuntamiento de Serón, en la partida presupuestaria número 2025.459.63201

Es necesario realizar operación de crédito para financiar el gasto previsto en la contratación referida, que cumplirá el principio de prudencia financiera.

Paralelamente a la licitación de la obra de construcción de las naves se licitará la enajenación de las mismas con un calendario de pagos tal que ayude a su autofinanciación. De este modo se cumple el principio de estabilidad presupuestaria y la sostenibilidad financiera en la presente licitación respecto de la Administración que licita las obras. La realización de estas obras no supondrá repercusiones ni tendrá efectos económicos de ningún tipo respecto a su fase de ejecución y durante la vida útil de las mismas, ya que al enajenarse no implicarán un gasto futuro en alguno de los conceptos tales como el mantenimiento, seguros, conservación, desmontaje etc.

6. Análisis del Procedimiento

a. Justificación del procedimiento

CONTRATO DE Obras POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO

Ejecución de cuatro naves industriales de promoción municipal

El contrato se tramita mediante procedimiento abierto simplificado, de acuerdo al artículo 159.6.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, al tratarse de un contrato de obras con un valor estimado inferior a 2.000.000€ y al no superar los criterios evaluables mediante juicio de valor el 25 % de la puntuación total.

b. Calificación del contrato

El contrato se califica como **contrato de obras**, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, al tener por objeto la ejecución de construcciones que cumplen una función económica y técnica por sí mismas, concretamente la edificación de cuatro naves industriales. El valor estimado del contrato asciende a 287.831,33 €, por lo que, conforme al artículo 77 de la misma norma, **no resulta exigible la clasificación del contratista**, al no superarse el umbral de 500.000 euros establecido para los contratos de obras.

c. Análisis de ejecución por lotes

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el presente contrato no se divide en lotes, al tratarse de una obra que requiere una ejecución unitaria, técnicamente coordinada e indivisible, en la que la fragmentación por lotes podría comprometer la correcta planificación, la coordinación de los trabajos y la funcionalidad del resultado final. La no división en lotes se justifica en la necesidad de garantizar una adecuada ejecución técnica, evitar interferencias entre adjudicatarios y optimizar la gestión contractual por parte del órgano de contratación.

d. Duración

Según lo indicado en el proyecto técnico, dadas las características de las obras, y teniendo en cuenta el emplazamiento de las mismas, el plazo de ejecución previsto es de 12 meses. No obstante, se considera que es un plazo amplio que puede ser objeto de reducción a efectos de los criterios de adjudicación de las ofertas.

Así mismo, se considera un plazo de garantía de la obra ejecutada de 12 meses a contar desde la firma del acta de recepción de la obra.

7. Conclusiones

En virtud de lo expuesto, se considera debidamente justificada la necesidad de contratación de la ejecución de las obras para la construcción de cuatro naves industriales promovidas por el Ayuntamiento de Serón, con un valor estimado de **287.831,33 €, IVA no incluido**.

El contrato se califica como **contrato de obras**, conforme al artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y se tramitará mediante **procedimiento abierto simplificado**, al reunir los requisitos establecidos en el artículo 159.6.a) de dicha norma. La ejecución del contrato se configura como una unidad funcional técnicamente indivisible, por lo que no procede su división en lotes, de conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP. Dado que el valor estimado del

CONTRATO DE Obras POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO
Ejecución de cuatro naves industriales de promoción municipal

contrato no supera los 500.000 euros, **no se requiere la clasificación del contratista**, en aplicación del artículo 77.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de **doce meses** a contar desde la formalización del contrato, siendo este plazo adecuado para la correcta realización de los trabajos previstos. La elección del procedimiento y configuración del contrato se alinean con los principios de **eficiencia, economía, transparencia, concurrencia y buena gestión de los recursos públicos**.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE