

EXPT: EMSISA/PAS/08/2024

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE PINTURA EN FACHADAS DE EDIFICIOS - 64 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE LA BDA. BIOCLIMÁTICA, GESTIONADOS POR EMSISA, EMPRESA MUNICIPAL, S.A., MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO, CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 en relación con los artículos 99 y 116.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se emite la presente memoria justificativa para la contratación de la ejecución de las obras de pintura en fachadas de edificios - 64 viviendas unifamiliares de la Bda. Bioclimática, gestionado por EMSISA, Empresa Municipal, S.A.(en adelante, EMSISA), mediante procedimiento abierto simplificado.

**1. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO. INSUFICIENCIA DE MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES**

La finalidad principal perseguida con la contratación de la ejecución de las obras de pintura en fachadas de edificios - 64 viviendas unifamiliares de la Bda. Bioclimática, es el mantenimiento y conservación de las mismas, que se efectuará mediante el siguiente marco normativo:

- Código Técnico de la Edificación.
- Normas UNE de aplicación.
- Cualquier otra norma que resulte de aplicación en el periodo de ejecución del contrato.

EMSISA **no dispone de recursos propios para llevar a cabo las prestaciones derivadas de esta ejecución de obra, resulta necesaria la contratación** de empresas especializada en obras de pinturas, consistente en limpieza de superficies con agua a presión, sellado de fisuras mediante masilla acrílica reforzada con fibras de vidrio, revestimiento elástico de paramentos mediante dos manos de pintura elastómera plástica; pintado de rejillas mediante esmalte sintético, previo raspado y limpieza de óxidos, e imprimación antioxidante de base; reparación de cubierta plana, mediante aplicación de dos manos de pintura de caucho reforzado con fibra sintética para el sellado de encuentros entre pretilas y faldones, juntas de dilatación.

**2. OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto de este contrato es regular las condiciones para la contratación de las **obras de pintura de las fachadas de las 64 viviendas unifamiliares de la Barriada Bioclimáticas**, situadas en la zona conocida como La Carabina.

**3. JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN EN LOTES**

El contrato no se divide en lotes. Dadas las características especiales del presente contrato, con prestaciones de diferente naturaleza pero que se complementan unas con otras, es necesario que sea una única empresa la que ejecute todas ellas para garantizar la buena ejecución del contrato. Por todo ello se considera que en el presente caso está justificada la no división en lotes, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 99.3 b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	10/07/2024 10:09:39
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	10/07/2024 08:34:19



r00671a147280a08bd4d07e806f070a09a

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?cs=100671a147280a08bd4d07e806f070a09a>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?cs=100671a147280a08bd4d07e806f070a09a>



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

#### 4. CODIFICACIÓN VOCABULARIO COMÚN DE CONTRATOS PÚBLICOS (CPV)

El objeto del contrato corresponde a los siguientes códigos de la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV) de la Comisión Europea:

- 45440000- Pintura interior y exterior de edificios.
- 50000000-5: Servicios de reparación y mantenimiento.
- 45410000 - Trabajos de enlucido
- 45443000: Trabajos de fachada
- 45442000- Aplicación de recubrimiento protector.
- 44111400- Pinturas y revestimientos de paredes.

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL TIPO DE PROCEDIMIENTO

El procedimiento de adjudicación que regirá la licitación del presente contrato será el **abierto simplificado** (artículo 159 de la LCSP). Asimismo, se realizará mediante tramitación ordinaria, en el que toda empresa interesada podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con las empresas licitadoras.

Por otro lado, se trata de un contrato de obra, cuyo valor estimado es inferior a 2.000.000 €, de acuerdo con la tramitación establecida en el art. 159 LCSP, de acuerdo con los criterios de valoración que se establecen en el PCAP. En consecuencia, esta licitación no está sujeta a regulación armonizada.

#### 6. PLAZO Y PRÓRROGA

La duración del contrato se establece entre la fecha de formalización del mismo, que tendrá lugar en el plazo de 15 días hábiles siguientes al de formalización del contrato de construcción correspondiente, y la fecha en la que legalmente proceda la devolución de la garantía definitiva.

Las obras deberán ser entregadas en el plazo máximo de TRES (3) meses, a contar desde la formalización del acta de comprobación del replanteo.

#### 7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El Presupuesto Base de Licitación (en adelante, PBL), calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 100 de la LCSP, asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS SEIS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (210.306,22 €)**, para el total del periodo de duración del contrato.

El **valor estimado del contrato (VEC)**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 LCSP, asciende a la cantidad de CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (191.187,48 €). suma que corresponde a la duración total del contrato, sin incluir el importe de IVA.

El método de cálculo aplicado por el órgano de contratación para calcular el valor estimado tiene en cuenta los costes directos e indirectos, así como los gastos generales y beneficio industrial de cada una de las prestaciones que componen el objeto del contrato. Asimismo se ha tomado como referencia el valor real de las contrataciones similares llevadas a cabo y los precios actuales de mercado (art. 101 LCSP).

OFICINAS CENTRALES: Cl. La Plaza, 3 - 4º Chiclana de la Fra. -11130- Tfno.: (+34) 956 100 800 Correo: emsisa@chiclana.es

Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 442, Gral. 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja 4226, Inscripción 1ª

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	10/07/2024 10:09:39
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	10/07/2024 08:34:19



r00671a147280a08bd407e806f070a09a

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=r00671a147280a08bd407e806f070a09a>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=r00671a147280a08bd407e806f070a09a>



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

## 8. CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS PARTICIPANTES

De acuerdo con el artículo 77.1 a) de la LCSP para los contratos de obra cuyo valor sea inferior a 500.000 euros, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, y que será recogido en los pliegos del contrato, acreditará su solvencia económica y financiera y solvencia técnica para contratar. En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y detallados en los pliegos del contrato.

En este caso, no será exigible la clasificación, si bien el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante el cumplimiento de los requisitos específicos detallados en los pliegos de acuerdo con los artículos 87 y 88 de la LCSP.

## 9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y TÉCNICA O PROFESIONAL

Las condiciones de solvencia económica y financiera exigidas en la licitación tienen como objetivo asegurar la capacidad de la empresa licitadora que resulte adjudicataria del contrato para afrontar los compromisos derivados de la ejecución del mismo. Las condiciones de solvencia técnica o profesional están encaminadas a garantizar los requisitos mínimos de calidad técnica exigible a las empresas licitadoras para poder formar parte del proceso de adjudicación.

### 9.1 SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

a) Contar con un **volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles** por importe igual o superior a una vez y media (1,5) el valor estimado del contrato, que asciende a la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (286.781,22 €).

b) **Justificante de tener contratado un seguro de responsabilidad civil** vigente por riesgos profesionales por importe no inferior a 1.000.000,00 euros. Deberá mantenerse, en caso de resultar adjudicatario, durante toda la vigencia del contrato (artículos 87.1 b) y 87.3 b) de la LCSP).

Se considera apropiado que la entidad licitadora acredite tener contratado un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales constituida no solo para garantizar las responsabilidades en que se incurra como consecuencia de la ejecución del contrato, sino más exactamente para asegurar la suficiencia financiera del profesional en sus relaciones con terceras personas, precisamente por quedar garantizada su responsabilidad respecto de ellas.

### 9.2 SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

A) Una relación de **obras ejecutadas** de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato en **los cinco últimos años**, concretando importe, fechas, destinatario público o privado de los mismos, y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizó según las reglas por la que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

La acreditación se realizará mediante certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste.

OFICINAS CENTRALES: Cl. La Plaza, 3 - 4º Chiclana de la Fra. -11130- Tfno.: (+34) 956 100 800 Correo: emsisa@chiclana.es  
Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 442, Gral. 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja 4226, Inscripción 1ª

3

r00671a147280a08bd4d07e806f070a09a

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=r00671a147280a08bd4d07e806f070a09a>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=r00671a147280a08bd4d07e806f070a09a>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	10/07/2024 10:09:39
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	10/07/2024 08:34:19

B) Declaración Responsable indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.

## 10. JUSTIFICACIÓN CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS

Teniendo en cuenta que el procedimiento de adjudicación de este contrato de obra es el procedimiento abierto simplificado regulado en el artículo 159 de la LCSP, las ofertas se evaluarán, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el apartado b) del mismo, que establece que de preverse criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor, su ponderación no podrá superar el 25% del total, salvo en el caso de que el contrato tenga por objeto prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, en que su ponderación no podrá superar el 55% del total, caso en el que no nos encontramos.

De este modo, para valoración de las proposiciones se ha optado por los siguientes criterios de adjudicación que permitirán valorar el nivel de calidad de los servicios objeto del contrato, adjudicándose a la proposición que oferte la mejor relación calidad-precio:

Los criterios de adjudicación establecidos son:

### 10.1. CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS. Hasta 75 puntos

- **Oferta económica: Precio.**

Obtendrá la mayor puntuación la oferta más ventajosa económicamente, siempre que cumplan las condiciones de admisión previstas en el pliego, el resto de ofertas se calculará proporcionalmente.

Puntuación de la oferta=(importe de la oferta más baja/importe de la oferta valorada) x 75.

### 10.2. PROPUESTAS DE MEJORAS EN LA EDIFICIÓN. Hasta 25 puntos

Se aplicará la puntuación que corresponda a las propuestas de mejora que los licitadores se comprometen a realizar, sin incremento del importe ofertado, con arreglo a lo dispuesto en los siguientes apartados:

#### B.1.- Repaso en guías y correderas de mallorquinas.

CONCEPTO	PUNTUACIÓN
Repaso en guías y correderas de mallorquinas (revisión de rodamientos y guías)	10

#### B.2.- Mejoras Plazo de Garantía.

CONCEPTO	PUNTUACIÓN
Ampliación del plazo de garantía, por un año más, resultando el plazo de garantía de un total de dos (2) años.	10

#### B.3.- Plazo de ejecución.

CONCEPTO	PUNTUACIÓN
Reducción del plazo de ejecución.	5

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	10/07/2024 10:09:39
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	10/07/2024 08:34:19



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

## 11. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

El artículo 202 de la LCSP impone la obligación de establecer en el pliego de cláusulas administrativas particulares al menos una de las condiciones especiales de ejecución de tipo medioambiental, social o relativas al empleo de entre las que se enumeran en su apartado segundo.

Para este contrato, y dado el peso que tiene el factor humano y el coste laboral, se considera que las más apropiadas son las condiciones de **tipo social**, optándose en particular por las siguientes:

- Incorporación de personas desempleadas inscritas en las oficinas de empleo, en todas las nuevas contrataciones, bajas y sustituciones que precise, priorizando a las personas desempleadas de larga duración, en los términos de su oferta.
- La contratación de mujeres en puestos de responsabilidad. Es condición especial de ejecución la contratación por la persona adjudicataria de mujeres en los supuestos de nuevas contrataciones, bajas o sustituciones de puestos de responsabilidad que se produzcan en la plantilla adscrita a la ejecución del contrato.
- Medidas de conciliación familiar. La persona adjudicataria deberá establecer medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal, familiar y laboral de las personas trabajadoras adscritas a la ejecución de este contrato. EMSISA podrá solicitar a la persona adjudicataria que presente una propuesta donde se especifique de forma detallada las medidas de conciliación previstas, el calendario de aplicación y las medidas de seguimiento y evaluación.

Estas obligaciones tendrá el carácter de obligaciones contractuales esenciales, y su incumplimiento podrá dar lugar a la resolución del contrato de conformidad con lo establecido en el art. 211.f) de la LCSP.

## 12. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS.

Este contrato, de forma excepcional, exige a la empresa licitadora la constitución de una garantía provisional, por importe de **TRES MIL EUROS (3.000,00 €)** que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la perfección del contrato.

**La garantía provisional** se extinguirá automáticamente y será devuelta a las empresas licitadoras inmediatamente después de la perfección del contrato. En todo caso, la garantía provisional se devolverá a la empresa licitadora seleccionada como empresa adjudicataria cuando haya constituido la garantía definitiva, pudiendo aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

**La garantía provisional** podrá presentarse en alguna o algunas de las formas previstas en el apartado 1 del artículo 108 de la LCSP

Asimismo, y en relación con la garantía definitiva, según se establece en el artículo 107 LCPS, se establece como importe a constituir como garantía definitiva la cantidad de 5% de precio final ofertado, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

OFICINAS CENTRALES: Cl. La Plaza, 3 - 4º Chiclana de la Fra. -11130- Tfno.: (+34) 956 100 800 Correo: emsisa@chiclana.es  
Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 442, Gral. 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja 4226, Inscripción 1ª

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	10/07/2024 10:09:39
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	10/07/2024 08:34:19



r00671a147280a08bd4d07e806f070a09a

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?cs=100671a147280a08bd4d07e806f070a09a>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

### 13. JUSTIFICACIÓN DE LA PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN

No se admitirá la cesión del contrato y, en caso de producirse, será causa de resolución del mismo. Queda justificada dicha decisión por haberse tenido en consideración para la adjudicación del contrato las cualidades técnicas y personales del profesional o sociedad oferente.

La empresa contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la obra, debiendo indicar en la oferta la parte del contrato que tenga previsto subcontratar, señalando su importe y el nombre o el perfil empresarial de la empresa subcontratista.

En todo caso, la empresa contratista deberá comunicar por escrito, tras la adjudicación del contrato y, a más tardar, cuando inicie la ejecución de éste, al órgano de contratación la intención de celebrar los subcontratos, señalando la parte de la obra que se pretender subcontratar y la identidad, datos de contacto y representante o representantes legales del subcontratista, y justificando suficientemente la aptitud de ésta para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia, y acreditando que el mismo no se encuentra incurso en prohibición de contratar de acuerdo con el artículo 71 de la LCSP.

En Chiclana de la Fra., al día de la fecha de la firma electrónica.

<i>(Firmado electrónicamente)</i>  Carmen M. <sup>a</sup> Caballero Brea Técnico Jurídico-Contratación EMSISA Empresa Municipal, S.A.	<i>(Firmado electrónicamente)</i>  Vto. B <sup>o</sup> Eva M. <sup>a</sup> Verdugo Aragón Directora Gerente EMSISA Empresa Municipal, S.A.
---	---

OFICINAS CENTRALES: Cl. La Plaza, 3 - 4<sup>o</sup> Chiclana de la Fra. -11130- Tfno.: (+34) 956 100 800 Correo: emsisa@chiclana.es  
Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 442, Gral. 267, Sección 3<sup>a</sup> del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja 4226, Inscripción 1<sup>a</sup>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
34048034F EVA MARIA VERDUGO (R: A11068004)	10/07/2024 10:09:39
CABALLERO BREA CARMEN MARIA	10/07/2024 08:34:19



r00671a147280a08bd4d07e806f070a09a

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?cs=A110671a147280a08bd4d07e806f070a09a>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?cs=A110671a147280a08bd4d07e806f070a09a>