MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE INMUEBLES EN C/ SAN JUAN 23, ALBOX (ALMERÍA)

Código PRINEX: 6170
Código Expte. Contratación: 2023/001143

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116.4 de la vigente Ley de Contratos del Sector Público y 73.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas se emite la presente Memoria justificativa, considerándose a su vez como informe razonado sobre la necesidad, características e importe calculado de las prestaciones objeto del contrato.

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El contrato objeto de este expediente tiene naturaleza administrativa al intervenir en el mismo una entidad del sector público como es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, (AVRA), estar destinado a la satisfacción de fines institucionales de carácter público y estar sujeto su régimen jurídico al derecho administrativo, en especial, a la 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, en todo lo relativo a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos.

El principal objeto del presente contrato es la mejora en materia de eficiencia energética de la promoción mediante el refuerzo del aislamiento térmico de la envolvente del edificio sito en calle C/ SAN JUAN 23, ALBOX (ALMERÍA), identificado con el número de matrícula AL-0957, perteneciente al Parque Público de Viviendas en alquiler, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que actúa como promotora y gestora de la actuación. Además de las obras de reparación de escasa entidad que sean necesarias.

La edificación consta de 1 bloque con 24 viviendas plurifamiliares que datan de 1989, con 4 plantas de altura y dos escaleras. Esta actuación se encuadra en el **Programa Operativo FEDER en Andalucía 2021-2027.**

2. Tipo de contrato.

Contrato de obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP.

3. Necesidad e idoneidad de la contratación.

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP):

La necesidad de esta contratación radica en que en Andalucía, el sector de la edificación residencial representa uno de los principales sectores de consumo energético. Esto, unido a que dicho sector se caracteriza por su gran potencial de mejora de la eficiencia energética y por la posibilidad de uso de energías renovables y desde una óptica de protección medioambiental, resulta necesario asumir como prioridad la adopción de medidas tendentes a reducir el consumo energético en el parque andaluz de viviendas.

Los inmuebles gestionados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) se suelen caracterizar por estar situados en ámbitos urbanos desfavorecidos en los que se concentra una población caracterizada por su vulnerabilidad social, además de presentar una importante antigüedad que requieren, en buena medida, de actuaciones de mejora de su eficiencia energética.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	03/11/2023	PÁGINA 1/6
	JOSE ENRIQUE RODULFO RUIZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmKJJ5VS8SRN4PMBSPZZQ22NNUZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Para la continuidad de dichas intervenciones, acordes con el objetivo específico RSO2.1. "Fomentar la eficiencia energética y la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero", se ha solicitado crédito presupuestario para mejorar la eficiencia energética en el ámbito del parque público residencial de titularidad pública regional, atendiendo a entornos vulnerables y de pobreza energética, una vez aprobados con fecha 16 de diciembre de 2022, por la Comisión Europea el «Programa Andalucía FEDER 2021-2027» para recibir ayuda del Fondo Europeo de Desarrollo Regional en el marco del objetivo de inversión en empleo y crecimiento para la comunidad autónoma de Andalucía en España.

En cuanto a la financiación de la actuación propuesta, con fecha 31 de mayo de 2023 se recibe el alta de la transferencia de crédito a favor de AVRA para el ejercicio presupuestario 2023, contra la medida A421AB42VP, por importe de 600.000 euros. Además, con fecha de mayo de 2023, se recibió alta de transferencia de crédito para anualidades futuras 2024, 2025 y 2026, contra la medida A421AB42VP, por importes de 8.000.000 euros, 8.000.000 euros y 1.400.000 euros, respectivamente.

Por ello, a la vista de todo lo anterior, el Consejo Rector de la Agencia aprobó en su sesión de 12 de julio de 2023, entre otras, la actuación de mejora de la eficiencia energética de edificios de viviendas sitos en Calle San Juan, Nº 23 de Albox, Almería.

El Proyecto Básico y de Ejecución ha sido redactado por el técnico de AVRA José Enrique Rodulfo Ruiz, siendo el importe total sin IVA de la actuación de 686.990,22 euros y el plazo de ejecución de obra de 10 meses.

Dicho proyecto consiste en la ejecución de obras para la mejora en materia de eficiencia energética de la promoción mediante el refuerzo del aislamiento térmico de la envolvente del edificio, mejora de instalaciones y reparaciones de escasa entidad de zonas comunes que sean necesarias. Este grupo, identificado con el número de matrícula **AL-0957**, perteneciente al Parque Público de Viviendas en alquiler, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que actúa como promotora y gestora de la actuación.

En resumen, la intervención prevista en dicha promoción consiste fundamentalmente, en la mejora energética del edificio, siendo el objetivo principal de la intervención reducir las emisiones de dióxido de carbono (Kg CO2/m².año) en un 30% respecto al estado actual y mejorar una letra en el Certificado de Eficiencia Energética en dicho parámetro, como mínimo, para lo cual, se interviene principalmente en la envolvente del edificio.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 235 de la LCSP, se emitió informe favorable de supervisión del proyecto, con fecha **16 de marzo de 2023**.

La actuación cuenta con licencia municipal de obras solicitada electrónicamente mediante Declaración Responsable el **21 de septiembre de 2023**.

4. División del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, **NO** se prevé la división del contrato en lotes dado que la actuación se va desarrollar en un conjunto residencial único de difícil división, encontrándose además la edificación en uso, no previéndose el realojo temporal de los vecinos durante la obra. Por este motivo dadas las dificultades que se pueden generar durante la ejecución de las obras de rehabilitación de un edificio ocupado, es de gran importancia realizar una planificación de la obra de forma que suponga la menor incidencia posible en la vida de los residentes de las viviendas. La ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación de la obra y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas teniendo como objetivo principal el

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	03/11/2023	PÁGINA 2/6
	JOSE ENRIQUE RODULFO RUIZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmKJJ5VS8SRN4PMBSPZZQ22NNUZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

criterio de garantizar la seguridad de los ocupantes y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

Por lo tanto, se considera que se cumple el requisito establecido en el art.99.3.b) de la LCS en el que se establece como motivo válido a efectos de justificar la no división del contrato en lotes, que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiendo por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

La licitación del contrato se llevará a cabo mediante tramitación ordinaria y conforme al procedimiento abierto simplificado previsto en el artículo 159 LCSP.

6. Plazo de duración.

El plazo de ejecución se establece en 10 MESES, contados a partir de la firma del Acta de inicio de las obras.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a **686.990,22** euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 %. y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de **755.689,24** euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

TOTAL P.E.M.	577.302,71 €
13% GASTOS GENERALES	75.049,35 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	34.638,16 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN IVA EXCLUIDO	**686.990,22** €
10 % IVA	68.699,02 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**755.689,24 €**

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **686.990,22** euros, IVA excluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado incluye costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que deriven de la ejecución material del servicio, gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

Otros conceptos:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	03/11/2023	PÁGINA 3/6
	JOSE ENRIQUE RODULFO RUIZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmKJJ5VS8SRN4PMBSPZZQ22NNUZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Eventuales prórrogas del contrato: NO PROCEDE.
- Abono de primas o efectuar pagos a los candidatos o licitadores: NO PREVISTO EN EL PCAP.
- Modificaciones al alza del contrato: NO PREVISTO EN EL PCAP.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado por el técnico de AVRA **José Enrique Rodulfo Ruiz**, y aprobado por la Oficina de Supervisión de dicha Agencia con fecha **16 de marzo de 2023**, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código **6170.**

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida (100%)
2024	422.498,99€	6170-17.04.003 (F. FEDER)
2024	42.249,90€	6170-17.10.007 (IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE)
2025	264.491,23€	6170-17.04.003 (F. FEDER)
2025	26.449,12€	6170-17.04.007 (IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE)

La actuación se financiará a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO2.1. Medida / Categoría del gasto: A421AB42VP El Fomento de la Eficiencia Energética y la reducción de la emisión de gases invernadero, con el siguiente porcentaje de cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es la Directora Provincial de Almería de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.2 d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y artículo 118 del Reglamento de Régimen Interior, aprobado por acuerdo del Consejo Rector, en su sesión de 28 de septiembre de 2017.

10. Clasificación exigida *(en su caso).*

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el valor estimado del contrato superior a 500.000,00 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obra de los poderes adjudicadores.

La clasificación requerida para el presente contrato es:

Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015		
Grupo	Subgrupo	Categoría
C	7	4
C	9	4

11. Criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	03/11/2023	PÁGINA 4/6
	JOSE ENRIQUE RODULFO RUIZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmKJJ5VS8SRN4PMBSPZZQ22NNUZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP los criterios de solvencia son los siguientes:

Solvencia económica y financiera:
La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Solvencia técnica y profesional:
La solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

12. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 145 de la LCSP se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios de adjudicación, utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad precio. La mejor relación calidad precio se determinará atendiendo a criterios económicos y cualitativos. En ambos casos serán evaluables de forma automática, y no requerirán constitución de comité de expertos.

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: De 0 a 80 puntos.
- Mejoras Técnicas: De 0 a 20 puntos.

1) OFERTA ECONÓMICA: DE 0 A 80 PUNTOS.

La máxima puntuación (80 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo:
PL = Presupuesto de Licitación (en euros).
Max = Puntuación máxima de la proposición económica.
OMB = Oferta más baja (en euros).
Of = Oferta económica de la empresa (en euros).

La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal. Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el PCAP.

2) MEJORAS TÉCNICAS DE 0 A 20 PUNTOS :

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	03/11/2023	PÁGINA 5/6
	JOSE ENRIQUE RODULFO RUIZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmKJJ5VS8SRN4PMBSPZZQ22NNUZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se asignarán **20** puntos al licitador que se comprometa a realizar las mejoras técnicas propuestas teniendo en cuenta que no supondrán repercusión económica para AVRA. Las mejoras técnicas consisten en:

Mejora 1- Sustitución en partida "05.01 m^2 AISLAMIENTO PAREDES SATE 8 CM WEBER THERM ETICS O EQUIVALENTE" del elemento:

"Planchas rígidas de poliestireno expandido de 80 mm de espesor" por **"Planchas rígidas de poliestireno expandido de 100 mm de espesor".**

Mejora 2- Sustitución en partida 08.02 m^2 ACRIST. TÉRM. ACÚSTICO, 6be+15+(3+3) butiral" del elemento:

"luna interior laminar 3+3 lamina de butiral de polivinilo incolora" por **"lunas interior y exterior laminar 3+3, lámina de butiral de polivinilo incolora"**, cambiando el nombre de la partida a **"08.02 m^2 ACRIST. TÉRM. ACÚSTICO, 3+3 butiral be+15+(3+3) butiral".**

13. Condiciones especiales de ejecución

De conformidad con el artículo 202.2 de la LCSP, el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir la siguiente condición de carácter social:

La empresa adjudicataria deberá emplear en la plantilla que ejecute el contrato al menos a un 10% de las horas de trabajo de la ejecución de la obra a personas provenientes de los siguientes colectivos:

- Mayores de 45 años en situación de desempleo.
- Menores de 30 años en situación de desempleo.
- Mujeres en situación de desempleo.

Número total de horas de trabajo según documentación técnica: 6.686,72 h.

En caso de incumplimiento de esta condición especial, se aplicará una penalidad del 10% del precio de contrato, IVA excluido, conforme al artículo 192.1 de la LCSP.

De conformidad con el artículo 202.4 todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán igualmente exigidas a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

El adjudicatario controlará el cumplimiento de esta condición por parte de los subcontratistas, cuyos datos se computarán conjuntamente con los del adjudicatario a los efectos de su cumplimiento.

En Almería, a la fecha de la firma que consta en el pie del documento.

Fdo. José Enrique Rodulfo Ruiz	Jefa de la Sección Técnica
Técnico de la D.P. Almería AVRA	Fdo. Marina Uroz Sorroche

Versión 13/03/2023

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	03/11/2023	PÁGINA 6/6
	JOSE ENRIQUE RODULFO RUIZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmKJJ5VS8SRN4PMBSPZZQ22NNUZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	