

**MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS MEJORA ENERGETICA: INTERVENCIÓN DE RENOVACIÓN Y CONSERVACIÓN EN TRES EDIFICIOS DE 36 VIVIENDAS PERTENECIENTES AL GRUPO GR-0975 EN LOS NÚMEROS 1, 3 Y 5 DE LA CALLE ARQUITECTO MODESTO CENDOYA, EN EL MUNICIPIO DE GRANADA**

Código PRINEX: 6174

Código Expte. Contratación: 2023/001482

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 objeto del presente contrato es la CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS MEJORA ENERGÉTICA: INTERVENCIÓN DE RENOVACIÓN Y CONSERVACIÓN EN TRES EDIFICIOS DE 36 VIVIENDAS PERTENECIENTES AL GRUPO GR-0975 EN LOS NÚMEROS 1, 3 Y 5 DE LA CALLE ARQUITECTO MODESTO CENDOYA, EN EL MUNICIPIO DE GRANADA

**2. Tipo de contrato.**

El contrato que se propone se define como contrato de obras de conformidad con lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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 adelante 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 propuesta está motivada en:

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, es un organismo, dependiente de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

De conformidad con el art. 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, en su redacción dada por la ley 4/2013, de 1 de octubre, constituye el objeto social de la AVRA, entre otras, las siguientes actividades: "d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía (...)" así como "h) el ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le sean atribuidas"

Esta actuación está incluida en el programa operativo FEDER 2021-2027, dentro del objetivo temático OE 2.1.B Renovación y mejora del parque inmobiliario residencial público para alcanzar una mayor eficiencia energética.

|              |                                |  |                                                  |            |
|--------------|--------------------------------|--|--------------------------------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ   |  | 11/12/2023                                       | PÁGINA 1/6 |
|              | PIEDAD GUTIERREZ CABELLO       |  |                                                  |            |
| VERIFICACIÓN | Pk2imG5KJ3XJ9KDGU3D3MAJ7KE069C |  | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |            |



Las actuaciones seleccionadas se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO2.1. El Fomento de la Eficiencia Energética y la reducción de la emisión de gases invernadero. El importe total de las actuaciones aprobadas y que se encuadran en el REACT- EU, asciende a 13.496.497,88 euros , IVA incluido.

Las actuaciones previstas tienen como objetivo directo la mejora de habitabilidad y confort de las viviendas afectadas mediante una intervención de rehabilitación integral sostenible, que incluirá la renovación de las instalaciones, sistemas completos de cerramientos, aislamientos, revestimientos, así como la renovación de los huecos. Se incluyen también acabados de zonas comunes, así como la mejora de accesibilidad a las viviendas.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia que haya de acudir a la contratación externa.

La Sección Técnica de la Dirección Provincial de Granada ha elaborado una Memoria Valorada que tiene informe de supervisión favorable emitido por los Servicios Centrales de fecha 16/05/2022

#### 4. División del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.

La actuación se va a 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 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.

Se entiende que este servicio que se presta, por su especificidad y grado de especialización necesaria, y el grado de autonomía en su desarrollo se ha de contratar en un único contrato, por lo tanto se aconseja la no división en lotes del contrato.

#### 5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Atendiendo al importe del contrato y para posibilitar la máxima concurrencia, el procedimiento de licitación será ABIERTO SIMPLIFICADO, ajustándose en su tramitación a lo previsto en el artículo 159 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Se propone la tramitación ordinaria del expediente. De conformidad con el art. 20 de la Ley de Contratos del Sector Público, el contrato NO está sujeto a regulación armonizada.

|              |                                |  |                                                  |            |
|--------------|--------------------------------|--|--------------------------------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ   |  | 11/12/2023                                       | PÁGINA 2/6 |
|              | PIEDAD GUTIERREZ CABELLO       |  |                                                  |            |
| VERIFICACIÓN | Pk2imG5KJ3XJ9KDGU3D3MAJ7KEQ69C |  | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |            |



## 6. Plazo de duración.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de 8 meses, sin prórrogas. El inicio del contrato será la fecha de la firma del acta de inicio de obras.

## 7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 100 de la LCSP, se determina el presupuesto de licitación que asciende a CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (479.789,78 €) IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10%.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado y aprobado por la Oficina de Supervisión de la Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía de fecha 16 de mayo de 2022 incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

### RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO

|       |                                           |           |
|-------|-------------------------------------------|-----------|
| CAP01 | DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....      | 31.684,46 |
| CAP02 | ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.....        | 235,19    |
| CAP03 | SANEAMIENTO.....                          | 18.019,47 |
| CAP04 | ALBAÑILERÍA.....                          | 2.640,45  |
| CAP05 | CUBIERTAS.....                            | 82.768,55 |
| CAP06 | INSTALACIÓN FONTANERÍA.....               | 38.058,83 |
| CAP07 | INSTALACIONES ELÉCTRICA Y ESPECIALES..... | 34.651,86 |
| CAP08 | AISLAMIENTOS.....                         | 73.879,78 |
| CAP09 | REVESTIMIENTOS.....                       | 51.412,17 |
| CAP10 | CARPINTERÍA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD..... | 47.727,22 |
| CAP11 | VARIOS.....                               | 1.193,58  |
| CAP12 | PINTURAS.....                             | 15.061,17 |
| CAP13 | GESTIÓN DE RESIDUOS.....                  | 2.476,69  |
| CAP14 | CONTROL DE CALIDAD.....                   | 860,05    |
| CAP15 | SEGURIDAD Y SALUD.....                    | 2.515,22  |

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 403.184,69**

13,00 % Gastos generales 52.414,01

6,00 % Beneficio industrial 24.191,08

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA 479.789,78**

10 % IVA..... 47.978,98

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN 527.768,76**

La actuación cuenta con licencia municipal de obras, tramitada por declaración responsable, de fecha pago de impuestos el 14 de octubre de 2023.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (527.768,76 €). 10% IVA excluido.

|              |                                |  |                                                  |            |
|--------------|--------------------------------|--|--------------------------------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ   |  | 11/12/2023                                       | PÁGINA 3/6 |
|              | PIEDAD GUTIERREZ CABELLO       |  |                                                  |            |
| VERIFICACIÓN | Pk2imG5KJ3XJ9KDGU3D3MAJ7KEQ69C |  | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |            |



El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado del contrato incluye todos los costes directos e indirectos, los salariales de la mano de obra directa, gastos generales de estructura y beneficio industrial, modificaciones al alza, siendo el coste salarial el de mayor relevancia, por la propia naturaleza personal de la prestación.

## 8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación 6.174 35-GR/CL MODESTO CENDOYA 1,3 Y 5

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

| ANUALIDAD | TOTAL IMPORTE SIN IVA | Partida (100%) |
|-----------|-----------------------|----------------|
| 2024      | 295.785,79            | 6174.17.04     |
| 2024      | 29.919,49             | 6174.17.10     |
| 2025      | 184.719,06            | 6174.17.04     |
| 2025      | 18.471,91             | 6174.17.10     |

## 9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Granada, de acuerdo con el art. 17.2 d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior.

## 10. Clasificación exigida.

Según lo dispuesto en LCSP, art 77, al ser un presupuesto inferior a 500.000 euros, no será exigible la clasificación al contratista.

En este caso se podrá acreditar la solvencia económica-financiera, técnica-profesional indistintamente mediante la clasificación como contratista de obras correspondientes a la categoría, grupo y subgrupo objeto del contrato, o mediante los criterios de acreditación de solvencia establecidos en el Anexo I del PCAP y en el anuncio de licitación.

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP los requisitos mínimos de solvencia exigidos para el contrato, así como los medios admitidos para su acreditación, estarán entre los previstos en los artículos 87 a 91 de la LCSP

En este caso, al ser un presupuesto inferior a 500.000 euros, dicha acreditación podrá realizarse indistintamente, mediante la clasificación como contratista de obras correspondientes a la categoría, grupo y subgrupo objeto del contrato, o mediante los criterios de acreditación de solvencia establecidos en el Anexo I, del PCAP y en el anuncio de licitación.

|              |                                |  |                                                  |            |
|--------------|--------------------------------|--|--------------------------------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ   |  | 11/12/2023                                       | PÁGINA 4/6 |
|              | PIEDAD GUTIERREZ CABELLO       |  |                                                  |            |
| VERIFICACIÓN | Pk2imG5KJ3XJ9KDGU3D3MAJ7KEQ69C |  | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |            |



Al exceder el valor estimado del contrato de 80.000 euros, la clasificación mínima admisible a efectos de justificación de solvencia será:

| Clasificación : |               |                |
|-----------------|---------------|----------------|
| Grupo<br>C      | Subgrupo<br>7 | Categoría<br>1 |
| Grupo<br>J      | Subgrupo<br>4 | Categoría<br>1 |

## 12. Criterios de adjudicación.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 116.4 c) en relación con el 145.1 de la LCSP, se establecen dos criterios de adjudicación, ambos evaluables de forma automática, la determinación de la oferta económica más ventajosa resultará de la aplicación de las puntuaciones siguientes :

### CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

- Oferta económica: 70 puntos
- Mejoras técnicas: 30 puntos

#### 12.1. Proposición económica

La máxima puntuación (70 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)

#### 12.2 Mejoras Técnicas:

Se asignará hasta **30 puntos** al licitador que se comprometa a realizar las dos mejoras técnicas sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo VII y que se corresponde con lo siguiente:

|              |                                |  |                                                  |            |
|--------------|--------------------------------|--|--------------------------------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ   |  | 11/12/2023                                       | PÁGINA 5/6 |
|              | PIEDAD GUTIERREZ CABELLO       |  |                                                  |            |
| VERIFICACIÓN | Pk2imG5KJ3XJ9KDGU3D3MAJ7KEQ69C |  | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |            |



12.2.1. Mejora de aislamiento de fachada. Partida 08.01. m<sup>2</sup> de SATE. Incremento del espesor de 60 a 80 Mm de lana de roca doble densidad 120-70 kg/m<sup>3</sup>. Y conductividad térmica 0.035 W/(m\*K): 10 **puntos**

12.2.2. Mejora de aislamiento de cubierta. Partida 05.03. m<sup>2</sup> SUSTITUCION CUBIERTA INCLINADA DE TEJA. Incremento del espesor del AISLAMIENTO 60 a 120 mm de lana de roca 70 kg/m<sup>3</sup> densidad (EN 1602) y conductividad térmica 0.034 W/(m\*K) ( EN 12667): 10 **puntos**

12.2.3. Mejora de instalación de plato de ducha. Partida 06.06. ud. PLATO DE DUCHA ACCESIBLE PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD. Colocación de mampara de cierre consistente en pantalla fija de de vidrio laminar 4+4 . 10 **puntos**

### 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: 6.719,15 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 Granada, a la fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA  
Fdo.: Jose Ignacio Vélez Fernández

ARQUITECTA TÉCNICA REDACTORA  
Fdo.: Piedad Gutiérrez Cabello

|              |                                |  |                                                  |            |
|--------------|--------------------------------|--|--------------------------------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ   |  | 11/12/2023                                       | PÁGINA 6/6 |
|              | PIEDAD GUTIERREZ CABELLO       |  |                                                  |            |
| VERIFICACIÓN | Pk2imG5KJ3XJ9KDGU3D3MAJ7KEQ69C |  | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |            |