**MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ADECUACIONES EXTRAORDINARIAS DE VIVIENDAS PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA.**

Código PRINEX: **6212**
Código Expte. Contratación: **2024/000676**
Código Expte. GIRO: **2024/423188**

## 1. Naturaleza y objeto del contrato.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento Infraestructuras y Ordenación del Territorio, es el primer gestor nacional de patrimonio público residencial debido a la magnitud y dispersión geográfica del Parque Público Residencial de la Comunidad Autónoma, por lo que es un referente en materia de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento.

Uno de los ejes estratégicos u objetivos fundamentales que forman parte de la gestión integral del parque público de viviendas es la conservación y el mantenimiento de sus edificios. Se consideran servicios, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. El mantenimiento correctivo comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas, es decir, no previstas ni previsibles. Esta forma de mantenimiento es aplicable una vez que haya aparecido el mal, actuando directamente en el fallo para su corrección. Actualmente, y tras una serie de intervenciones de recuperación posesoria de viviendas por parte de la Agencia, se dispone de un grupo de viviendas que hay que adecuar poder adjudicarlas a demandantes de vivienda.

El objeto del presente pliego es la contratación del servicio de las adecuaciones extraordinarias de viviendas para nuevas adjudicaciones en las viviendas en **régimen de arrendamiento** del Parque Público, conforme al Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial titularidad de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía aprobado mediante resolución del director general de 22 de mayo de 2023.

Son adecuaciones extraordinarias, como por ejemplo aquellas obras a realizar en viviendas recuperadas en muy mal estado, o que se hayan usado para el cultivo de marihuana en su interior (viviendas en las que frecuentemente se encuentran instalaciones eléctricas manipuladas, carpinterías inexistentes o muy deterioradas, así como pésimo estado de instalaciones y revestimientos y acabados).

Este tipo de intervención no tiene nada que ver con una adecuación básica de vivienda, donde es suficiente con realizar pequeñas reparaciones y trabajos de pintura, para dotarla de condiciones de habitabilidad.

El elevado importe de las obras a realizar en estos casos, que supera la media del coste de las adecuaciones básicas, unido al número de viviendas recuperadas, hace imposible acometer dicha tarea a través del contrato de servicios de reparaciones y adecuación básica de viviendas del Parque Público.




| | | | |
|---|---|---|---|
| DANIEL LEON GOMEZ | | 26/04/2024 | PÁGINA 1 / 8 |
| VERIFICACIÓN | NJyGwICya891aobzZk114iJp69s0s7 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

## 2. Principios Operativos

Los principios operativos que se pretenden conseguir con el presente contrato son los siguientes:

• Mejorar el estado de las condiciones actuales del Parque Público Residencial de AVRA

La prestación de todos los servicios objeto del contrato se efectuará bajo los parámetros de la máxima eficiencia y sostenibilidad y protección medioambiental, con especial incidencia en los siguientes aspectos:

• *Eficiencia*: Se procurará la mejor relación entre los recursos utilizados en cada momento y los logros que se consigan, evitando:

- Los sobrecostos económicos,

- Las alteraciones al normal desenvolvimiento de la actividad de los centros de trabajos

- El dispendio de recursos humanos o materiales empleados,

-La inadecuación de los recursos a la labor a desempeñar.

• *Sostenibilidad*: Se pondrá especial interés en la obtención de la mayor eficiencia energética en la prestación del servicio contratado:

– Suprimiendo los consumos innecesarios de cualquier tipo de energía, mediante la utilización de los medios de mayor rendimiento energético en cada momento, en relación al trabajo para el que se destinen, atendiendo, sobretodo a la reducción de los consumos de agua.

– El uso eficiente de los recursos, la reducción de vertidos y emisiones de gases de efecto invernadero, la utilización de materiales de bajo impacto medioambiental.

– El ruido y las actividades que se realicen se generará la menor emisión posible.

– Se analizará la contribución a la disminución de la huella de carbono.

– Minimizando los desplazamientos de medios humanos y materiales.

– Garantizando al máximo el mantenimiento de la capacidad aislante térmica y/o energética de las construcciones o recintos objeto de los trabajos.

– Minimizando la producción de residuos generados y facilitar su reciclaje ya que las actividades incluidas en el presente pliego, por sus propias características, conllevan un gran consumo de materiales y productos. Por ello es muy importante realizar una buena elección de materiales , a la hora de comprar un material para los servicios, aparte de los requisitos técnicos, se deben tener en cuenta parámetros ambientales o negociando con el proveedor para que acepte los materiales sobrantes y la devolución de los envases y embalajes con el fin de reutilizarlos.

– Procurando comprar aquellos materiales provenientes de recursos renovables y obtenidos a través de procesos respetuosos con el medio ambiente.





| DANIEL LEON GOMEZ | | 26/04/2024 | PÁGINA 2 / 8 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwICya891aobzZk114iJp69s0s7 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

– Comprando materiales en envases reciclables o retornables y evitando comprar productos químicos peligrosos, tienen el problema que sus envases tienen que gestionarse como productos peligrosos.

– Reutilizando: El empleo de un producto usado para el mismo fin para el que fue diseñado originariamente.

– o llevando a cabo cuantas medidas sean precisas para minorar la huella energética de cada servicio prestado.

• *Protección medioambiental:* Los servicios procurarán ocasionar la menor afección posible al medio ambiente, tanto en los ámbitos directamente afectados por la ejecución material de los trabajos (centros educativos y edificios municipales), como en los ámbitos ajenos a los mismos, pero relacionados con dichos trabajos. Se vigilará y minimizará la producción de ruido, polvo, olores y residuos, atenuando al máximo su incidencia a las personas cuando no sea posible evitarla y se controlará el almacenamiento, transporte y la adecuada gestión de los residuos generados.

**3. Tipo de contrato.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LCSP, el contrato tiene por objeto la prestación de los servicios, mediante procedimiento abierto simplificado con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

**4. Necesidad, 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 naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato que regula el presente pliego, son la prestación del servicio de adecuación extraordinaria de viviendas en arrendamiento de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante PPV-AVRA) en la provincia de Málaga, a cuyo fin la Agencia no cuenta con recursos humanos ni materiales.

En relación a la contratación del servicio de adecuación extraordinaria de viviendas en arrendamiento del PPV-AVRA, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la ley 9/2017, se considera que concurren suficientes motivos que justifican el objeto del contrato.

Por tanto, la contratación de este servicio hace posible la organización y control de los trabajos a realizar, afectando no sólo a la calidad y plazo de ejecución de los mismos, sino también a la seguridad de los trabajadores y de los inquilinos que habitan en el PPV-AVRA.

**5. Informe de insuficiencia de medios.**

Con base en lo dispuesto en el artículo 116.4.f) de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, por el 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, cuando se haga necesario celebrar un contrato de servicios, previamente se deberá justificar adecuadamente en el expediente la insuficiencia de medios.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, mediante la Dirección provincial de Málaga, impulsa el acceso a la vivienda que nuestra Constitución formula, como principio programático, en su artículo 47. Y así los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, aprobados por el Decreto 174/2016, de 15 de Noviembre, dicen en su artículo 1.4:





| DANIEL LEON GOMEZ | | 26/04/2024 | PÁGINA 3 / 8 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwICya891aobzZk114iJp69s0s7 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

***"La Agencia tiene carácter de promotor público a los efectos previstos en la legislación vigente en materia de vivienda y suelo",*** y en su artículo 2.a), especifica: ***" Su sometimiento al principio de instrumentalidad y a estrictos criterios de interés público, rentabilidad social y calidad de servicio, constituyendo áreas de intervención de servicio público a la ciudadanía destinadas a hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada"***, para ello está necesitada de realizar las labores de mantenimiento en buen uso de sus bienes inmuebles de su titularidad dominical constitutivos de vivienda.

Desde el punto de vista de los recursos humanos que resultarían necesarios para la prestación del servicio, dentro del catálogo de puestos de trabajo existentes en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, no existe dotación de puestos de trabajo con la cualificación necesaria, como actividad específica, para llevar a cabo las tareas y funciones necesarias.

En consecuencia, el servicio objeto del contrato propuesto se debe contratar a empresas privadas cualificadas.

AVRA no cuenta con los medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de los servicios de esta naturaleza, en particular para abordar las reparaciones que de manera inesperada, es decir, no prevista ni previsible que se producen a lo largo del ciclo de vida de los edificios y viviendas y la adecuación de las viviendas.

**6. 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 debido a que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; además del riesgo para la correcta ejecución del contrato proveniente de la naturaleza del objeto del mismo y de los principios operativos, 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.

La ejecución de los trabajos por una única empresa contratista facilitaría la correcta planificación de las obras, en la minimización de las interferencias en los servicios y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas tendiendo como objetivo principal el criterio de garantizar la seguridad de los usuarios y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

Por otro lado, no es conveniente la división en lotes pues podría darse el caso de que los licitadores no ofertasen por lotes en zonas más conflictivas y quedase desierto. Además en caso de agotarse el presupuesto disponible para un lote, no se podría trasvasar presupuesto de otro lote, quedando una serie de edificios sin posibilidad de mantenimiento (imprevisión de establecer presupuesto por lotes al ser reparaciones no programadas).

**7. Tramitación y procedimiento de licitación.**

Procedimiento abierto simplificado según lo dispuesto en el art. 159 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada, por aplicación del art. 19 en correlación con el 22.1 a) de la disposición citada.

**8. Plazo de duración.**

De conformidad con el artículo 29.4 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración de **TRES MESES,** no prorrogables.





| DANIEL LEON GOMEZ | | 26/04/2024 | PÁGINA 4 / 8 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwICya891aobzZk114iJp69s0s7 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

**9. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.**

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto base de licitación asciende a 142.950,41 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 172.970 euros.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 142.950,41 euros, IVA excluido, siendo el método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado, los datos estadísticos de adecuaciones realizadas en años anteriores.

El presupuesto tendrá carácter de máximo, sin que ello presuponga, no obstante, la obligación del consumo total del mismo, quedando en consecuencia el precio efectivo del contrato condicionado por las necesidades reales de esta Administración, no encontrándose ésta obligada a demandar una determinada cuantía de unidades ni a gastar la totalidad del presupuesto, que tiene carácter indicativo. Se incluye en el importe los Gastos Generales y el Beneficio Industrial según el listado de precios de servicios de reparaciones del Anexo II del Pliego de Prescripciones Técnicas.
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.

**10. Presupuesto PRINEX.**

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código **6212.**

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

| ANUALIDAD | TOTAL IMPORTE | Partida | Partida |
|---|---|---|---|
| 2024 | 142.950,41€ | 01.09.001 | COSTE DE MANTENIMIENTO |
| 2024 | 30.019,59 € | 01.10.007 | IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE |

La financiación se realiza con **fondos propios** de AVRA.

**11. Órgano de contratación.**

El órgano de contratación es el Director Provincial de Málaga 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.

**12. Criterios de adjudicación.**

De conformidad con el artículo 116.4 c) los criterios de adjudicación elegidos se consideran idóneos para seleccionar la oferta más ventajosa al tener en consideración no sólo aspectos económicos sino también de calidad:

Oferta económica:_____de 0 a 80 puntos

Ampliación del plazo de garantía:___de 0 a 20 puntos

**100 PUNTOS**





| DANIEL LEON GOMEZ | | 26/04/2024 | PÁGINA 5 / 8 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwICya891aobzZk114iJp69s0s7 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

Según el Anexo X Criterios de Adjudicación y Baremos de Valoración del Pliego de Clausulas Administrativas, respecto a la fórmula de valoración del apartado económico, los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre los capítulos que componen la base de precios de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas. Es decir, a los precios propuestos por AVRA habrá que deducirle el porcentaje de baja ofertado por capítulo y añadir el IVA correspondiente.

Esta baja afectará únicamente a los precios manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación.

Gracias al estudio del histórico de los servicios de reparaciones ejecutados por AVRA, se ve la necesidad de ponderar las bajas ofertadas por capítulos por los licitadores para así llegar a un porcentaje de baja global ponderada que será la resultante de la media aritmética de las bajas ponderadas por capítulos.

Se puntuará con la máxima puntuación aquella oferta económica con mayor porcentaje de baja global ponderada (excepto cuando se haya estimado el carácter desproporcionado o anormal de esta baja global ponderada según los criterios del Anexo XI del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares) y obtendrá cero puntos aquellas oferta que haya realizado ninguna baja sobre ningún capítulo del listado de precios de servicios de reparaciones (por lo tanto, su baja global ponderada sería cero).

Respecto al plazo de garantía, se valorará entre 0 y 20 puntos el aumento de plazo de garantía de los servicios respecto al mínimo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas: Según el número de meses adicionales que el licitador oferte, ampliando el plazo mínimo de garantía establecido, y con un límite máximo de ampliación de hasta 24 meses adicionales, se repartirá la puntuación proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a aquella propuesta que no ofrezca mejora respecto al plazo de garantía mínimo, y 20 puntos a aquella que ofrezca el máximo número de meses hasta el citado límite.

**13. Criterios de selección relativos a la solvencia económica y financiera del empresario.**

La solvencia económica y financiera se acreditará por el medio o los medios que se señalan a continuación:

**A. Grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación del contrato**.

| Clasificación anterior al RD 773/2015 | | | Clasificación posterior al RD 773/2015 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **GRUPO** | **SUBGRUPO** | **CATEGORIA** | **GRUPO** | **SUBGRUPO** | **CATEGORIA** |
| **O** | **1** | **A** | **O** | **1** | **1** |

B. Volumen anual de negocios de la persona licitadora o candidata, que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe como mínimo el 80% del importe anual del contrato.

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

**14. Criterios de selección relativos a la solvencia técnica o profesional del empresario.**

La solvencia técnica o profesional del empresario se acreditará por el medio o los medios que se señalan a continuación:





| DANIEL LEON GOMEZ | | 26/04/2024 | PÁGINA 6 / 8 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwICya891aobzZk114iJp69s0s7 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

• Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, atendiendo a tal efecto al sistema establecido en el anexo I del Pliego de Clausulas Administrativas particulares, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes. Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un comprador privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años, salvo que en el anexo I del Pliego de Clausulas Administrativas particulares se establezca otro mayor, para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 50 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

• Titulaciones académicas y profesionales del personal responsable de la ejecución del contrato, así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación:

Se exige que la empresa deberá disponer de suficiente personal cualificado, para atender como mínimo los siguientes oficios: albañilería, fontanería, electricidad, pintura, cerrajería y carpintería de madera y dispondrá de peones para la realización de posibles mudanzas, traslado de enseres y documentos, y así como apoyo a los distintos oficios. Mínimo tres personas asalariadas para realizar esos trabajos, además de los autónomos o subcontratistas que necesiten para llevar a cabo el servicio.

Se exige disponga de un Técnico responsable de la ejecución del contrato posea una titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Graduado en Edificación o equivalente. Se exige que el personal responsable de la ejecución del contrato posea una experiencia de mínima de **5 años**.

Se exige que disponga de Técnico en Prevención de Riesgos Laborales titulación Arquitecto, Arquitecto Técnico, Graduado en Edificación o equivalente. Se exige que el personal responsable de la ejecución del contrato posea una experiencia de mínima de **5 años**.

Se exige que disponga de Encargado de Personal de Mantenimiento que posea una experiencia de mínima de **5 años**.

**15. Condiciones especiales de ejecución**

En cumplimiento de lo exigido en el art. 202 de la LCSP, se establece una obligación especial de ejecución del contrato, de carácter social, consistente en:

“Reunión mensual formativa acerca de los riesgos derivados de la ejecución de la obra contenidos en el Plan de Seguridad y Salud, impartida por el adjudicatario a los trabajadores que intervengan en ese periodo”.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, no acredite ante AVRA el cumplimiento de las condiciones de ejecución antes mencionadas y por lo tanto hubiere incumplido esta cláusula, AVRA podrá, atendidas las circunstancias del caso, penalizar con el 1% del valor estimado del contrato.




| DANIEL LEON GOMEZ | | 26/04/2024 | PÁGINA 7 / 8 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwICya891aobzZk114iJp69s0s7 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

El incumplimiento de esta condición especial con carácter obligatorio, se tipificará como “obligaciones contractuales esenciales” en cuyo caso dicho incumplimiento lleva aparejada la resolución del contrato de conformidad con el artículo 211 LCSP.

En base al 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 Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Jefe de Sección Técnica
Daniel León Gómez





| | | | |
|---|---|---|---|
| DANIEL LEON GOMEZ | | 26/04/2024 | PÁGINA 8 / 8 |
| VERIFICACIÓN | NJyGwICya891aobzZk114iJp69s0s7 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |