**MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA.**

**Código PRINEX: META 013.** (86, 391, 1122, 3792, 3793, 4339, 4519, 4568, 4569, 4670).
**Código Expte. Contratación:** 2024/000494
**Código Expte. GEC:** 2024/303718
**Código CPV:** 90522400-6 Limpieza y tratamiento de terreno

**1.Naturaleza y objeto del contrato.**

El objeto del presente contrato es la CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA.

**2. Tipo de contrato.**

El contrato que se propone se define como contrato de servicios de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 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, idoneidad de la contratación.**

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la mencionada Ley 9/2017, la justificación de la contratación que se propone resulta de lo establecido en las ordenanzas municipales sobre el deber de conservación. Así, el PGOU de Málaga en su Título III " Régimen urbanístico del suelo y de las edificaciones", establece en su Capítulo Tercero " El deber de conservar y rehabilitar", y en concreto en su Artículo 3.3.4. "Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad, Ornato y accesibilidad", que obliga a lo siguiente:

*"1.4. En solares: Todo propietario, de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, salvo que a criterio municipal, por motivos de seguridad y/o salubridad se decida mantener sin vallado perimetral, de conformidad con lo establecido en la presente normativa, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, materiales de desechos, basura, desperdicios o defecaciones, así como libres de matojos, pintadas, mobiliario abandonado, carteles o pasquines publicitarios, cables de electricidad colgantes, desniveles de terrenos, de roedores o de cualquier clase de animales o cualesquiera otros elementos contaminantes".*





| DANIEL LEON GOMEZ | | 08/04/2024 11:55:58 | PÁGINA: 1 / 7 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGw71uV22YLY5Od6ROZ50QbBnZ6o | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

Este deber de conservación se recoge también en el artículo 144 de la Ley 7/2021 de 1de diciembre de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Aunque el grueso de solares está en la capital, AVRA dispone además de una serie de solares repartidos por otros municipios de la provincia de Málaga, cuyas ordenanzas disponen de forma análoga el deber de conservación. Los municipios aludidos son Cártama, Pizarra, Mijas y Algarrobo.

Por otro lado, AVRA dispone de una serie de edificaciones en Málaga capital cuyo acceso está tapiado para evitar intrusiones, y requieren ser inspeccionadas periódicamente, por lo que dada la analogía con los trabajos necesarios para acceder a los solares, se incluye en este contrato los trabajos de demolición de tapiados y tapiado de huecos de estos edificios. Excepcionalmente se incluirán además los trabajos necesarios para cumplir órdenes de ejecución municipales que pudiesen llegar sobre estos edificios, según lo recogido en el PPT.

**4. Informe de insuficiencia de medios.**

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

**5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.**

Se proponen 2 lotes:

LOTE 1, CÁRTAMA (ACT. 86), PIZARRA (ACT 1122), ALGARROBO (ACT 4670) Y MIJAS (ACT 391):
Importe total (IVA excluido): 23.388,71 €
Importe del IVA: 4.911,63 €
Importe total (IVA incluido): 28.300,34 €

LOTE 2, MÁLAGA CAPITAL (ACT 3792, 3793, 4339, 4519, 4568,4569):
Importe total (IVA excluido): 64.758,46 €
Importe del IVA: 13.599,28 €
Importe total (IVA incluido): 78.357,74 €

**6. Tramitación y procedimiento de licitación.**

Se propone el procedimiento abierto simplificado previsto en el art. 159 de la LCSP.





| DANIEL LEON GOMEZ | | 08/04/2024 11:55:58 | PÁGINA: 2 / 7 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGw71uV22YLY5Od6ROZ50QbBnZ6o | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

## 7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de 12 meses, sin prórrogas. El contrato finalizará en todo caso cuando se agote el presupuesto de licitación.

## 8. 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 CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (106.658,08-€) IVA incluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (88.147,17-€), IVA excluido.

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, siendo el coste salarial el de mayor relevancia, por la propia naturaleza personal de la prestación. El valor estimado del contrato coincide con el presupuesto disponible.

## 9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en las actuaciones 86, 391, 1122, 3792, 3793, 4339, 4519, 4568, 4569, 4670 **(META 013**).

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

| LOTE | ANUALIDAD | TOTAL IMPORTE € SIN IVA | ANUALIDAD | TOTAL IMPORTE € SIN IVA | Partida (...%) | Fuente Financiera |
|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTE 1 | 2024 | **7.277,20** | 2025 | **3.118,80** | 86.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |
| | 2024 | **2.589,30** | 2025 | **1.109,70** | 391.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |
| | 2024 | **3.036,57** | 2025 | **1.301,39** | 1122.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |
| | 2024 | **3.469,02** | 2025 | **1.486,73** | 4670.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |





| DANIEL LEON GOMEZ | | 08/04/2024 11:55:58 | PÁGINA: 3 / 7 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGw71uV22YLY5Od6ROZ50QbBnZ6o | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTE 2 | 2024 | **4.990,64** | 2025 | **2.138,85** | 3792.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |
| | 2024 | **7.423,00** | 2025 | **3.181,29** | 3793.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |
| | 2024 | **2.794,40** | 2025 | **1.197,60** | 4339.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |
| | 2024 | **21.844,42** | 2025 | **9.361,90** | 4519.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |
| | 2024 | **4.215,81** | 2025 | **1.806,78** | 4568.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |
| | 2024 | **4.062,64** | 2025 | **1.741,13** | 4569.1.9.8 | Presupuesto AVRA. |

**10. Órgano de contratación.**

El órgano de contratación es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Málaga, de conformidad 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.

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

Según PCAP.

En el presente expediente no será exigible la clasificación del empresario, tal y como se recoge en el artículo 77.1.b) de la LCSP; pero en caso de poseerla, ésta acreditará su solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015 / Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015

| **Grupo** | **Subgrupo** | **Categoría** | **/** | **Grupo** | **Subgrupo** | **Categoría** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| O | 6 | A | / | O | 6 | 1 |

**12. Criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional.**

**A.- Solvencia económico financiera**

**Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera**.

**x** 1. **Volumen anual de negocios** de la persona licitadora 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 mínimo de: 85.000 euros.





| DANIEL LEON GOMEZ | | 08/04/2024 11:55:58 | PÁGINA: 4 / 7 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGw71uV22YLY5Od6ROZ50QbBnZ6o | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

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 la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

**B.- Solvencia técnica o profesional**

**Criterios y medios de acreditación de la solvencia técnica o profesional**.

**Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica:**

**x** 1. **Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza** que los que constituyen el objeto del contrato, en los tres años anteriores a la licitación, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora.

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.

## 13. Criterios de adjudicación.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 116.4 c) en relación con el 145.3 f) de la LCSP, se establecen dos criterios de adjudicación; la determinación de la oferta económica más ventajosa resultará de la aplicación de las puntuaciones siguientes :

Oferta económica:_____ de 0 a 80 puntos
Mejoras 1 y 2: _____ de 0 a 20 puntos
**100 PUNTOS**

**Oferta económica:**
Según el Anexo I del PCAP, apartado 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 mantenimiento de los inmuebles adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas. Es decir, a los precios





| DANIEL LEON GOMEZ | | 08/04/2024 11:55:58 | PÁGINA: 5 / 7 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGw71uV22YLY5Od6ROZ50QbBnZ6o | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

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 este tipo de servicios 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 I del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares) y obtendrá cero puntos aquellas oferta que no haya realizado ninguna baja sobre ningún capítulo del listado de precios de servicios de reparaciones (por lo tanto, su baja global ponderada sería cero).

**Mejoras:**

Mejora 1: 10 puntos a la oferta que incluya realizar pequeñas reparaciones o reposiciones de cerramiento de hasta 2 metros cuadrados, y desconexiones de las redes de suministro en caso de que sea necesario, sin coste económico para AVRA. En caso contrario, 0 puntos.

Mejora 2: 10 puntos a la oferta que se comprometa a aportar los certificados de toda la Gestión de Residuos correspondiente y necesaria en cada una de las actuaciones que lo requieran, sin coste económico para AVRA. En caso contrario 0 puntos.

## 14. 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:

a) Cumplimiento en el pago de las nóminas.

El adjudicatario deberá encontrarse en todo momento de la vida del contrato al corriente de pago con el personal que preste el servicio.

A tal efecto, La Administración podrá exigir, junto a la correspondiente factura mensual, certificación acreditativa de que el contratista se encuentra al día en el pago de las nóminas de sus trabajadores, emitida por el representante legal de la empresa y firmada por todos y cada uno de los empleados que vienen prestando el servicio de que se trate. Esta certificación, en ningún caso podrá sustituirse por certificados bancarios ni documentos contables que contengan información sobre transferencias o ingresos y en los que no conste la conformidad del trabajador.




| DANIEL LEON GOMEZ | | 08/04/2024 11:55:58 | PÁGINA: 6 / 7 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGw71uV22YLY5Od6ROZ50QbBnZ6o | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

Junta de Andalucía

b) La correcta cotización a la Seguridad Social por la totalidad de la jornada que cada trabajador lleve a cabo, de conformidad con lo establecido en los Pliegos, en el contrato en la legislación vigente. A tales efectos deberán presentar mensualmente en la Dirección Provincial de AVRA en Málaga la documentación acreditativa del pago a la seguridad social de los trabajadores. En cualquier momento, podrá la Administración requerir a los adjudicatarios que aporten certificación de la Seguridad Social de inexistencia de deuda líquida y exigible.

**EL JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA**

Fdo.: Daniel León Gómez





| DANIEL LEON GOMEZ | | 08/04/2024 11:55:58 | PÁGINA: 7 / 7 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGw71uV22YLY5Od6ROZ50QbBnZ6o | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |