MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA EL CONTRATO DE SERVICIO DE ADECUACIONES EXTRAORDINARIAS DE VIVIENDAS EN LA PROVINCIA DE GRANADA

Código PRINEX: 6209
Código G3: 2024/000679
Código GEC: 2024/423225

1.Naturaleza y objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es la CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ADECUACIONES EXTRAORDINARIAS DE VIVIENDAS EN LA PROVINCIA 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, idoneidad de la contratación.

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.

Se consideran adecuaciones extraordinarias, aquellas obras a realizar en viviendas recuperadas en muy mal estado, o que se hayan usado para el cultivo de marihuana en su interior, por ejemplo; viviendas en las que frecuentemente se encuentran instalaciones eléctricas manipuladas, carpinterías inexistentes o muy deterioradas, así como muy mal estado de instalaciones y revestimientos y acabados. Este tipo de intervención se aleja bastante de lo que ha venido siendo una adecuación básica de vivienda, donde es suficiente con realizar pequeñas reparaciones y trabajos de pintura, para dotarla de condiciones de habitabilidad.

Además, 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

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		29/04/2024 09:46:41	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwU4aPYvh09QTZ7DJ4lQ1uSZ5y1	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

recuperadas, hace imposible acometer dicha tarea a través del contrato de servicios de reparaciones y adecuación básica de viviendas del Parque Público.

Los Servicios Centrales ha elaborado un Pliego de Prescripciones Técnicas con los precios necesarios para poder ejecutar las adecuaciones integrales y extraordinarias de las viviendas del parque público.

4. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes *(utilícense los supuestos que procedan).*

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

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.

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).

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.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		29/04/2024 09:46:41	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwU4aPYvh09QTZ7DJ4lQ1uSZ5y1	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de ejecución de obra de 3 meses, sin prórrogas. El inicio del plazo de ejecución comenzará con la fecha de la firma del contrato.

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 CIENTO CUARENTA Y DOS MIL EUROS NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CENTIMOS (142.950,41 €) IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%.

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 de estructura y beneficio industrial, siendo el coste salarial el de mayor relevancia, por la propia naturaleza personal de la prestación.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 142,950,41 euros, IVA excluido.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación 6209 35-GR/ADECUACION EXTRAORDINARIA DE VIVIENDAS (GRANADA)

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida
2024 2024	142.950,41 30.019,59	6209.01.04 (Coste de Mantenimiento) 6209.01.10 (iva no deducible, no activable)

9. Órgano de contratación.

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

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		29/04/2024 09:46:41	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwU4aPYvh09QTZ7DJ4lQ1uSZ5y1	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

10. Clasificación exigida (en su caso).

Según lo dispuesto en LCSP, art 77, al ser un presupuesto inferior a 500.000 euros, no será exigible la clasificación al contratista. No obstante, al exceder el valor del contrato de 80.000 euros, la clasificación mínima admisible a efectos de justificación de solvencia será:

1.-

Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015		
Grupo O	Subgrupo 1	Categoría 3

2.-
Haber realizado obras de las mismas características en precio y plazo.

Los criterios de solvencia vienen establecidos en el PCAP en el Anexo XI y XII
Código CPV: 50000000 Servicios de reparación y mantenimiento

11. 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: 80 puntos
- Mejoras técnicas: 20 puntos

OFERTA ECONÓMICA

1. Proposición económica _____***de 0 a 80 puntos.***

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II). 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 y que será el que determine la mejor oferta según la siguiente ponderación:

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		29/04/2024 09:46:41	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwU4aPYvh09QTZ7DJ4lQ1uSZ5y1	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COD.	CAPÍTULO DE OBRA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	BAJA PONDERADA
CAP. ALB	ALBAÑILERIA	1,18	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,18 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. FON	FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS	1,1	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,1 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. SAN	SANEAMIENTO	1,1	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,1 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. ELE	ELECTRICIDAD	1,06	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,06 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. PIN	PINTURA	1,04	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,04 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. VID	VIDRIOS	1,03	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,03 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. CAR	CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y PERSIANAS	1,03	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,03 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. CUB	CUBIERTAS	1,1	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,1 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. AUX	MEDIOS AUXILIARES	1,03	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,03 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. SEG	SEGURIDAD CONTRA INTRUSISMO	1,08	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,08 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. ADE	ADECUACION DE VIVIENDAS PARA NUEVA ADJUDICACION	1,25	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,25 x Baja Ofertada por Capítulo
				MEDIA DE LAS BAJAS POR CAPÍTULOS= BAJA GLOBAL PONDERADA (*)

(*) Una vez obtenidas las diferentes bajas ponderadas por capítulos, se calculará la media aritmética de las mismas y de esta manera se obtendrá la denominada **BAJA GLOBAL PONDERADA**. Esta baja global ponderada servirá para el cálculo de los puntos y detectar las ofertas con carácter desproporcionado o anormal de la proposición económica.

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 la proposición económica, según se indica en el Anexo I del presente Pliego) y obtendrá cero puntos aquellas oferta que no haya realizado ninguna baja sobre ningún capítulo de obra (por lo tanto su baja global ponderada sería cero).

Para la cuantificación de la puntuación de las restantes ofertas se procederá a aplicar la siguiente fórmula matemática que corresponde con una regla de tres inversa:

La fórmula a utilizar es por tanto:

$$P = 80\,x\,1 - \left[\frac{Bmax - Bo}{Bmax}\right]$$

Donde:

P= Son los puntos obtenidos

Bmax= Baja global ponderada de la oferta más ventajosa para AVRA. Esto es, la de mayor porcentaje de baja.

Bo=Baja blogal ponderada de cada uno de los licitadores

2. Ampliación del plazo de garantía: de 0 a 20 puntos

Se valorará el aumento de plazo de garantía de los servicios respecto al mínimo establecido. Este plazo según la clausula 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas que es 12 meses a contar desde la firma del Documento de Conformidad final de obra (Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas).

Según el número de meses adicionales que el licitador oferte, y con un límite máximo

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		29/04/2024 09:46:41	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwU4aPYvh09QTZ7DJ4lQ1uSZ5y1	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

de ampliación de hasta 24 meses adicionales, se repartirá la puntuación proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a 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 precitado límite, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{Mo}{Mmax} x\,20$$

P= Son los puntos obtenidos

Mo=Mejor oferta

Mmax=Mejora máxima ofertada

12. 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:

La empresa adjudicataria se compromete a incorporar al servicio adjudicado una persona proveniente de los colectivos de personas desempleadas que se encuentran en especial dificultad para acceder al empleo, considerándose colectivos reconocidos en este concepto: jóvenes menores de 30 años, mujeres, parados de larga duración, mayores de 45 años, mujeres víctima de violencia de género, discapacitados físicos, psíquicos y sensoriales, drogodependientes y exdrogodependientes, ex reclusos y menores de 30 años que hayan abandonado los estudios prematuramente.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN ESPECIAL:

Para la comprobación del cumplimiento de esta condición la contrata adjudicataria deberá aportar la siguiente documentación:

X Certificado acreditativo expedido por la empresa adjudicataria con la relación nominal de personas contratadas en cumplimiento de la condición especial del contrato, indicando el DNI de cada uno, el colectivo social al que pertenece y el numero de horas contratadas.

X Por cada trabajador contratado perteneciente a estos colectivos:

◦Copia del alta en la Seguridad Social.

•Copia del DNI en vigor.

•Vida laboral en la que se acredite la situación de desempleo (baja en la Seguridad Social) a fecha de la contratación y la duración del contrato de trabajo.

•Copia del contrato de trabajo.

En Granada a la fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA
Jose Ignacio Vélez Fernández

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		29/04/2024 09:46:41	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwU4aPYvh09QTZ7DJ4lQ1uSZ5y1	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	