DIRECCIÓN PROVINCIAL DE AVRA EN SEVILLA

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS EN MATERIA DE ADECUACION Y MEJORAS EN 11 VIVIENDA DEL GRUPO SE-7139 EN EL NUMERO 17 DE LA CALLE VÍRGENES, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA, CEDIDAS AL INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER, DEL PARQUE PÚBLICO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA).

Código PRINEX: 6221

Código Expte. Contratación: 2024/000677_CONTR 2024_000422860

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

La actuación prevista consiste en la realización de obras de adecuación y mejora de las 11 viviendas situadas en edificio plurifamiliar de titularidad 100% AVRA del Parque Público de Vivienda, ubicada en suelo urbano de titularidad pública del municipio de Sevilla.

En la actualidad y promovido por esta Agencia, se prevé ejecutar obras de adecuación y mejoras en 11 viviendas del GRUPO SE-7139 del numero 17 de la C/ Vírgenes en Sevilla, cedidas al Instituto Andaluz de la Mujer (IAM).

Concretamente, se van a realizar obras consistentes en la reforma integral de baños y cocina. En el resto de estancias sustitución de 7 Aires Acondicionado, y se actuará sobre paramentos verticales y horizontales actuando sobre el revestimiento, pintando el interior de las viviendas y las puertas de paso. En zonas comunes revestimiento interior de parámetros verticales y horizontales del edificio 1.

Código CPV:
45211100-0_TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDAS
45262520-2_ TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA

2. Tipo de contrato

El contrato se califica, según el art. 13.1.a) de la LCSP, como contrato de OBRAS.

3. Necesidad, idoneidad de la contratación

La actuación se encuadra dentro del Pacto de Estado en materia de Violencia de Género aprobado por el Congreso de los Diputados en su sesión de 28 de septiembre de 2017. A tener en cuenta las

medidas y recomendaciones contenidas en el Informe de la Subcomisión para el referido Pacto, así como el informe de la ponencia de estudio para la elaboración de estrategias contra la violencia de género aprobado, en este caso, por el Pleno del Senado en su sesión de 13 de septiembre de 2017, pudiendo ser incluidas en la II Estrategia Nacional para la Erradicación de la Violencia sobre la Mujer 2018-2022, así como en el Plan Nacional de Sensibilización y Prevención de la Violencia de Género para su implementación y desarrollo, según los términos aprobados por las Cortes Generales.

En base a ello, por Resolución del Director Provincial en Sevilla de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de fecha 8 de abril de 2024, se aprueba la intervención de AVRA en la presente actuación aprobando el gasto que será ejecutado con fondos procedentes de transferencias de capital del Pacto de Estado contra la Violencia de Género del Ministerio de Igualdad, en sus medidas 167 y 245 del Pacto I, actuación 2.1.02 en su punto tercero del Pacto II y la medida 198 de la Estrategia. (Partida 30.02.232C.750 de los PGE).

Por todo ello, y de conformidad con los artículo 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), la propuesta de contratación está motivada en la necesidad de acometer la Memoria de Valoración tras el análisis de las mejoras que presenta las 11 viviendas del edificio de la C/Vírgenes nº17.

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

La Memoria Valorada, redactada por Dª. Beatriz Cordero González, Arquitecta Técnica de la Dirección Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Sevilla, ha sido aprobada por el Director Provincial de Sevilla, con fecha de 29 de Abril de 2024, previo informe de supervisión emitido por la Oficina de Supervisión de AVRA, de fecha 2 de abril de 2024.

4. División del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 párrafo segundo y apartado b) del mismo de la LCSP, **NO** se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes. 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 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 con el requisito establecido en el artículo 99.3. b) de la LCSP, 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 l correcta ejecución del mismo desde un punto de vista técnico, o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto 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.

Según lo establecido en el art.13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiendo por ésta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las ampliaciones de que posteriormente pueda ser objeto y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

5. Tramitación y procedimiento de licitación

Por el importe, el contrato de obra se pretende licitar, se llevará a efecto por el procedimiento abierto simplificado (artículo 159 LCSP).

6. Plazo de duración

El plazo de ejecución previsto de las obras es de 4 **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 **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (174.264,58€), IVA excluido,** siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, de **DOSCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS** (**210.860,14 €**).

El desglose del presupuesto base de licitación es el que resulta del documento IV de la Memoria Valorada.

Es por ello que, el desglose del presupuesto base de licitación según la Memoria Valorada supervisada es el siguiente:

SUBTOTAL INTERVENCIÓN	145.697,72 €
0,23 % G.R.	343,10 €
0,27 % S.S.	400,00 €
TOTAL PEM	146.440,82 €
13% G.G.	19.037,31 €
6% B.I.	8.786,45 €
SUMA	174.264,58 €
IVA 21%	36.595,56 €
TOTAL PRESUPUESTO (IVA incl.)	10.860,14 €

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (174.264,58€), IVA excluido.**

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado ha sido la consideración del importe total, según Proyecto, sin incluir el porcentaje de IVA, donde se han tenido en cuenta costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que

deriven de la ejecución material del servicios , gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

Con fecha 22 de marzo de 2024, según procedimiento establecido por la Gerencia de Urbanismo (GU), se solicitan las tasas para poder obtener licencia de obra mediante declaración responsable. Atendiendo a lo anterior se presenta en la Gerencia de Urbanismo dicha declaración responsable el 6 de mayo de 2024 con el justificante de pago de las tasas.

8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6221.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2024	174.264,58 €	6221.18.04
2024	36.595,56 €	6221.18.10 (IVA DEDUCIBLE)

La actuación está financiada con fondos del Estado

La actuación se incorpora al PAIF vigente con un presupuesto de licitación de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (**174.264,58 €)** IVA excluido.

Siendo el presupuesto de licitación de la obra según Proyecto, igual a la carga presupuestaria en PRINEX para licitar, se concluye, que la actuación cuenta con presupuesto suficiente para licitar.

9. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Provincial de Sevilla 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 118 del Reglamento de Régimen Interior.

10. Clasificación exigida (en su caso).

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el importe del valor estimado de la obra inferior a 500.000 euros, **NO** será exigible clasificación al contratista, no obstante, 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.

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4	2
C	6	2

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, a continuación se indican los criterios de solvencia:

a) **Solvencia económica y financiera**: Por los medios ALTERNATIVOS siguientes:

Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera.
Cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia económica y financiera se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación[1]: ALTERNATIVOS

☒ 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: **174.264,58** euros.[2]

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.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

☒ **2. El patrimonio neto,** según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas, deberá superar al menor de los siguientes:

- El 20% del importe del contrato.
- Los siguientes importes en relación con la categoría de la clasificación indicada en el Cuadro Resumen:

CATEGORÍAS	IMPORTE EN EUROS
1	15.000 euros
2	36.000 euros
3	84.000 euros
4	240.000 euros
5	500.000 euros
6	1.000.000 euros

1 En caso de que sean varios los medios que se señalan, indicar si son alternativos o acumulativos.
2 Indicar el volumen de negocios mínimo exigido que no podrá exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, salvo en casos justificados en los que deberán indicarse las principales razones de la imposición de dicho requisito.

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.

Cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia técnica se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación:

☒ 1. **Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato,** avalada por **certificados de buena ejecución** para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Se amplía el periodo para tener en consideración las obras realizadas a ….. años, para garantizar un nivel adecuado de competencia (en su caso, cumplimentar los años de ampliación y justificar en el expediente).

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al **174.264,58** euros.

12. Criterios de adjudicación

De conformidad con el artículo 116.4.c) de la LCSP, se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios de adjudicación, utilizando pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad precio.

En base al artículo 145.1 LCSP, 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:

1. Proposición 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)

2. Mejoras (De 0 a 20 puntos máximo) Se asignarán 20 puntos máximos al licitador que se comprometa a realizar las siguientes mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo.

Mejora técnica 1:(10 PUNTOS)

Se propone la mejora técnica consistente en el suministro y colocación de rótulos señalizadores e identificativos denominadores de viviendas y plantas del edificio, formado por soporte de metacrilato de dimensiones 31x7 cm en el caso de la señalítica de las plantas y de 9x8 cm en el caso de las viviendas. Las letras o números serán en adhesivos.

Señalización en escalera 1 y 2 (31x7 cms). 8 unidades

- Planta baja
- Planta primera
- Planta segunda
- Planta cubierta

Señalización de las viviendas A y B (9x8cms). 11 unidades

Mejora técnica 2:(10 PUNTOS)

Se propone la mejora técnica consistente en limpieza de los muros cortinas mediante técnicas de posicionamiento mediante cuerdas, los núcleos de escaleras 1 y 2. Los muros cortinas están compuestos con perfiles conformados en frio de acero galvanizado, doble grafado, de espesor mínimo 0,8 mm. Acristalamiento con luna pulida flotada incolora de 4 mm de espesor, colocada con perfil continuo.
La superficie corresponde al muro cortina denominación según proyecto original A.26 y A .27
Medición 2uds x 12,645 m x 1,05 m = **26,55 m2**

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 (161,50 horas) de trabajo de la ejecución de la obra a personas provenientes de los siguientes colectivos:
(1) Mayores de 45 años en situación de desempleo.
(2) Menores de 30 años en situación de desempleo.
(3) Mujeres en situación de desempleo.
De ese 10% de horas de trabajo, al menos el 40% (64,60 horas) deben corresponder a horas trabajadas por mujeres .

En número total de horas de trabajo de la obra según documentación técnica es de 1614,96 horas.

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.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe de la Sección Técnica

Fdo.: Rafael Rivera Blancas