MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE MEJORA Y REHABILITACIÓN DE 7 VIVIENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN CALLE SIETE REVUELTAS N.º 28 DE CÓRDOBA (CO-7049)

Código Exp. GEC: CONTR 2024 0000448186
Código Exp. G3: 2024/000710
Código PRINEX: 6215

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.
Obras de mejora y rehabilitación de 7 viviendas en edificio plurifamiliar en calle Siete Revueltas n.º 28 de Córdoba. CO-7049.

2. Tipo de contrato.
Contrato de obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP)

Código CPV:
45211100 Trabajos de construcción para viviendas.

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 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.

Por las características de la intervención, está prevista su financiación 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.

Se trata de un edificio Plurifamiliar de 2 Plantas (B+1) de altura y compuesto de 7 viviendas distribuidas alrededor de un patio centrado y adosado a la medianera del fondo, que se configura como el principal elemento de distribución e iluminación. Las viviendas se reparten en 4 unidades en la planta baja, siendo una de ellas un dúplex, y 3 en la planta alta. Todas con acceso a través de la galería que circunda el patio.

Las zonas comunes que comparten son el patio central, 2 escaleras de comunicación entre plantas y 2 cubiertas transitables.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		03/05/2024 10:39:48	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw57pBsFg2X2WnPse7Ip7YfMhGD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se prevé la Reforma integral en cocinas y baños. Sustitución de las carpinterías de cada una de las viviendas; en puertas de paso interiores de madera; y las ventanas y puertas exteriores en aluminio o PVC. Revisión de la instalación eléctrica y la de fontanería, así como limpieza de arquetas y colectores que discurren bajo las viviendas. Intervención en las zonas de los revestimientos degradados por la aparación de humedades por capilaridad en algunas estancias. Repaso de pinturas en aquellas estancias que hayan sido objeto de la intervención descrita.

4. División del objeto del contrato en lotes.
De conformidad con el art. 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por la necesidad de coordinar de manera correcta la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y la ejecución por una pluralidad de contratistas.

Según lo establecido en el art. 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiendo por esta 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.
Procedimiento abierto simplificado según lo dispuesto en los arts. 156 a 159 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de duración.
Tres Meses

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.
De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (86.428,57 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (104.578,57 €)

01 DEMOLICIONES Y LEVANTADOS	……..	478,86 €
02 CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	……..	2.891,00 €
03 INSTALACIONES	……..	8.420,11 €
04 REVESTIMIENTOS	……..	7.382,30 €
05 CARPINTERÍAS	……..	31.952,36 €
06 PINTURAS	……..	19.406,90 €
07 GESTIÓN DE RESIDUOS	……..	336,00 €
08 CONTROL DE CALIDAD	……..	352,67 €
09 SEGURIDAD Y SALUD	……..	1.408,85 €
TOTAL P.E.M. (Presupuesto de Ejecución Material)	**……..**	**72.629,05 €**
Gastos Generales (G.G.) 13,00 %	……..	9.441,78 €
Beneficio Industrial (B.I.) 6,00 %	……..	4.357,74 €
TOTAL P.E.C. (Presupuesto de Contrata) antes de IVA	**……..**	**86.428,57 €**
IVA 21 %	……..	18.150,00 €
TOTAL P.E.C. (Presupuesto de Contrata)	……..	**104.578,57 €**

DAVID JESUS RECIO LEBRON		03/05/2024 10:39:48	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw57pBsFg2X2WnPse7Ip7YfMhGD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Otros conceptos:
- Eventuales prórrogas del contrato: No procede.
- Abono de primas o pagos a los candidatos o licitadores: No previstos en el PCAP.
- Modificaciones al alza el contrato: No previstas en el PCAP.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (86.428,57 €), IVA excluido

El método de cálculo utilizado para determinar 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.

8. Presupuesto PRINEX.
El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6215

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTES	Partida (100%)
2024	86.428,57 €	6215.18.4
2024	18.150,00 €	625.18.10 IVA NO DED

9. Órgano de contratación.
El órgano de contratación es el Director Provincial de Córdoba 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,
De conformidad con el artículo 77 de la LCSP no se exige clasificación de los empresarios como contratistas de obras por tratarse de un contrato con un valor estimado inferior a 500.000 euros.

11. Criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional.
De conformidad con lo previsto en el Artículo 77 de la LCSP, tratándose de un contrato de obras, el anuncio de licitación y los pliegos del contrato establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible, siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV del contrato, según el Vocabulario común de contratos públicos aprobado por Reglamento (CE) 2195/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de noviembre de 2002.

En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación correspondientes al contrato, que en este caso es:

Clasificación Contratista	Equivalencia R.D. 773/2015
Grupo: C, Subgrupo: 4, Categoría: 1	Grupo: 4, Subgrupo: 4, Categoría: a

DAVID JESUS RECIO LEBRON		03/05/2024 10:39:48	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw57pBsFg2X2WnPse7Ip7YfMhGD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

o bien acreditar el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación y detallados en los pliegos.

12. Criterios de adjudicación.
Por la singularidad de las obras previstas, se considera necesario contar con personal técnico cualificado en el desarrollo de trabajos de la misma naturaleza al que corresponde el objeto del contrato.

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

- Oferta 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)

La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal. Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo VIII del PCAP.

- Mejora Técnica: 20 puntos.
Se asignarán 20 puntos al licitador con el compromiso expreso por escrito de realizar una mejora técnica, sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo I del PCAP, consistente en:

MEJORAS TÉCNICAS en la instalación del saneamiento horizontal existente. 10 puntos

Ante las diferentes incidencias que vienen surgiendo sobre la red horizontal de saneamiento que discurre por la cámara sanitaria situada bajo los edificios, se propone lo siguiente:

- Levantamiento, mediante planimetría a escala proporcionada, de la distribución exacta de los colectores existentes, debiendo verificar las características de la instalación, trazado, diámetros y pendientes de los colectores, así como de la ubicación y dimensiones de las arquetas existentes.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		03/05/2024 10:39:48	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw57pBsFg2X2WnPse7Ip7YfMhGD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Comprobación de posibles fugas o anomalías detectadas en ese primer análisis.

- Reparación de aquellas incidencias encontradas y evacuación de posibles aguas fecales que pudieran haber quedado estancadas bajo el forjado sanitario o sótano

- Limpieza de la red mediante equipo de agua a presión específico.

- Certificación del buen estado de la instalación tras su comprobación y/o reparación realizada, por parte de Empresa de Entidad de Control colaboradora.

MEJORAS TÉCNICAS en la supervisión de la ejecución de las obras a través de técnico responsable de Seguridad y Salud. 10 puntos

RESPONSABLE DE SEGURIDAD Y SALUD	Máster Universitario en Prevención de Riesgos Laborales Arquitecto / Arquitecto T. Ingeniero/ Ingeniero T.	3 años	Ejecución de obras como Responsable en Prevención de Riesgos Laborales

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.

El número total de horas necesarias, conforme a documentación técnica, para la ejecución del referido Proyecto de Ejecución asciende a 1.097 horas. Por tanto, las horas destinadas a algunos de los colectivos en situación de desempleo, antes referidos, ha de ser como mínimo de 109,70 horas.

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP.

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 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida 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.

14. Innecesaria fiscalización previa del expediente.

Se someterán a fiscalización previa de la autorización del gasto los expedientes de gasto que requieran autorización previa del Consejo de Gobierno. Según el artículo 28.1 de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que, para el ejercicio de 2021, *"se requerirá acuerdo del*

DAVID JESUS RECIO LEBRON		03/05/2024 10:39:48	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw57pBsFg2X2WnPse7Ip7YfMhGD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Consejo de Gobierno para autorizar cualquier tipo de expediente de gastos de consejerías, agencias y consorcios adscritos cuyo importe global sea igual o superior a ocho millones de euros ***(8.000.000 €****)...".*

A la vista de lo anterior, este expediente no se somete a fiscalización previa ya que no precisa autorización del gasto por el Consejo de Gobierno, de conformidad con lo previsto en la Resolución de la Intervención General de la Junta de Andalucía de 06 de abril de 2021, publicada en BOJA de 14 de abril de 2021, y por la que se da publicidad a la que establece la fiscalización previa de determinadas operaciones de entidades sometidas a control financiero.

15. Solicitud de informe preceptivo previo a la contratación.
No procede

16. Inversiones Culturales.

En virtud de lo dispuesto en el Art. 84.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, *"en toda obra pública, financiada total o parcialmente, por la Administración de la Junta de Andalucía, cuyo presupuesto exceda de un millón de euros, se incluirá una partida equivalente al menos al 1 por ciento de la aportación autonómica destinada a obras de conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico Andaluz.".* Para ello deberá ser solicitado el correspondiente certificado a la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, el cual deberá incorporarse al expediente previamente a su aprobación.

En Córdoba, a la fecha de la firma electrónica

David Recio Lebrón
Jefe de Sección Técnica de la Dirección Provincial de Córdoba

DAVID JESUS RECIO LEBRON		03/05/2024 10:39:48	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw57pBsFg2X2WnPse7Ip7YfMhGD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	