

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE ADECUACIONES EXTRAORDINARIAS DE VIVIENDAS PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE SEVILLA

Código PRINEX: 6213

Expediente: 2024/000707_CONTR 2024_443870

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 Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, 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.

No obstante, hay otro tipo de adecuaciones extraordinarias de viviendas que difieren de las características de las adecuaciones básicas de viviendas habituales.

En este sentido, se consideran adecuaciones extraordinarias de vivienda aquellas intervenciones a realizar en viviendas en muy mal estado, ya porque no se hayan mantenido durante el periodo de alquiler, hayan sido vandalizadas, o porque hayan sido utilizadas para el cultivo de marihuana en su interior, etc. En estas viviendas frecuentemente se encuentran instalaciones eléctricas manipuladas, carpinterías inexistentes o muy deterioradas, así como muy mal estado de instalaciones y revestimientos, acabados, e incluso cubiertas en el caso de viviendas unifamiliares. Este tipo de intervención se aleja bastante de lo que ha venido siendo una adecuación básica de vivienda, donde es suficiente realizar pequeñas reparaciones y trabajos de pintura para dotarla de condiciones de habitabilidad.

RAFAEL RIVERA BLANCAS		13/05/2024 10:37:36	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwrXRetz630k2I0v1nba5XXK7Al	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El objeto del expediente es la contratación del servicio de adecuaciones extraordinarias de 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, todo ello relativo a las viviendas gestionadas por la dirección provincial de Sevilla.

2. 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.

Código CPV: 50000000-5 Servicios de reparación y mantenimiento

3. 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 la presente memoria, son la prestación del Servicio de Adecuaciones Extraordinarias de Viviendas en régimen de arrendamiento del Parque Público Residencial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante PPV-AVRA) a cuyo fin la Agencia no cuenta con recursos humanos ni materiales.

En relación a la contratación del Servicio de adecuaciones extraordinarias 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:

- Volumen: más de **18.900 viviendas protegidas** (incluyendo las viviendas en régimen de compraventa y acceso diferido), de las cuales **12.845 viviendas son en régimen de alquiler**, entre VPP y VPA. Los servicios objeto de este contrato sólo se extenderá a las viviendas en régimen de alquiler, incluyendo VPP y VPA.
- Dispersión geográfica: repartidas entre **84 municipios** de la provincia de Sevilla
- Impacto social: Habitan más de **36.000 personas**, con distintos regímenes de tenencia (arrendamiento, compraventa y acceso diferido)

En relación a la contratación del Servicio, 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 considerar que, las adecuaciones extraordinarias de viviendas suponen una elevada inversión hasta obtener la habitabilidad en las mismas, superando la media del coste de las adecuaciones básicas que se vienen realizando, unido igualmente a que dicha circunstancia genera un impacto social entre los vecinos anexas a este tipo de viviendas, por el estado deplorable en la que éstas se encuentran.

RAFAEL RIVERA BLANCAS		13/05/2024 10:37:36	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwrXRetz630k2l0v1nba5XXK7Al	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por tanto la contratación de este servicio hace posible la organización y control de los trabajos a realizar, afectando no solo 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 en Sevilla.

4. Informe de insuficiencia de medios.

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.

5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.

A tenor del art. 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes, ya 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 resultar imposibilitada por la división en lotes y su 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 viable una división en lotes que por ejemplo responda a determinadas zonas geográficas, pues podría darse el caso de que los licitadores no ofertasen por lotes en zonas más conflictivas y quedasen desiertos, además de que la demanda potencial de adecuación de viviendas se extiende a la totalidad del parque público de la provincia de Sevilla, desconociéndose a priori en qué zonas se concretará la misma, existiendo la posibilidad de que durante el periodo del contrato haya zonas que incluso no hayan requerido adecuación, y por tanto no se ejecute el gasto. Además en caso de agotarse el presupuesto disponible para un lote, no se podría trasvasar presupuesto de otro lote, quedando una serie de viviendas sin posibilidad de mantenimiento.

6. Tramitación y procedimiento de licitación.

Se propone la tramitación ordinaria del expediente mediante procedimiento abierto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 151 y 156 y siguientes de la LCSP.

7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

RAFAEL RIVERA BLANCAS		13/05/2024 10:37:36	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwrXRetz630k2I0v1nba5XXK7Al	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto 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 172.970,00 euros.

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.

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6213.

La imputación presupuestaria y anualidades serán en las partidas:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE IVA EXCLUIDO	Partida	Partida
2024	142.950,41 €	6213.01.09	COSTE DE MANTENIMIENTO
2024	30.019,59 €	6213.01.10	IVA NO DEDUCIBLE

La financiación se realiza con fondos propios de AVRA.

10. 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 artículo 118 del Reglamento de Régimen Interior, aprobado por acuerdo del Consejo Rector, en su sesión de 28 de septiembre de 2017.

11. Clasificación exigida.

Aún cuando no se exija, el licitador podrá acreditar la solvencia económica y financiera así como técnica o profesional mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios.

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

RAFAEL RIVERA BLANCAS		13/05/2024 10:37:36	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwrXRetz630k2I0v1nba5XXK7Al	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Grupo	Subgrupo	Categoría
0	1	1

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

La solvencia económica y financiera se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios 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 que se señala a continuación:

- 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: **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 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).

la solvencia técnica se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios 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 se señala a continuación:

- **Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza** que los que constituyen el objeto del contrato, 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.

RAFAEL RIVERA BLANCAS		13/05/2024 10:37:36	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwrXRetz630k2I0v1nba5XXK7AI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 80 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato: Código CPV

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

13. 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 solo aspectos económicos sino también de calidad:

- Oferta económica: de 0 a 80 puntos

- Ampliación del plazo de garantía: de 0 a 20 puntos

Según el apartado 8 – Anexo I Criterios de Adjudicación del Pliego de Cláusulas 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 I apartado 8 B 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

RAFAEL RIVERA BLANCAS		13/05/2024 10:37:36	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwrXRetz630k2l0v1nba5XXK7Al	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

14. Condiciones especiales de ejecución.

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 ex drogodependientes, ex reclusos y menores de 30 años que hayan abandonado los estudios prematuramente.

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.

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.

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. 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.

15. 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 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.

RAFAEL RIVERA BLANCAS		13/05/2024 10:37:36	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwrXRetz630k2I0v1nba5XXK7Al	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



16. Solicitud de informe preceptivo previo a la contratación.

No procede

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Rafael Rivera Blanca
Jefe de Sección Técnica de la D.P. de Sevilla

RAFAEL RIVERA BLANCAS		13/05/2024 10:37:36	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwrXRetz630k2l0v1nba5XXK7Al	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	