DIRECCIÓN PROVINCIAL DE AVRA EN SEVILLA

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD, MEJORA Y MANTENIMIENTO, EN EDIFICIO DE 20 VPP SITO EN LA CALLE SALTILLO Nº1 DE CARMONA (SEVILLA), GRUPO SE-7074, DEL PARQUE PÚBLICO TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA).

Código PRINEX: 6163
Código Expte. Contratación: 2024/000481_CONTR 2024_293956

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

Conforme a lo establecido en el Plan de Actuación del Programa de Accesibilidad la presente actuación forma parte de la programación correspondiente al ejercicio 2023, para la implementación de la Etapa Primera (actuaciones que cuentan con Grado de Importancia ALTA) de la Primera Fase del Programa (grupo de edificios plurifamiliares en arrendamiento en los que AVRA es titular del 100% de las viviendas que componen el edificio).

Por todo ello el principal objeto del presente Proyecto es la adecuación en materia de accesibilidad de las zonas comunes de la promoción en C/ Saltillo n.º 1 de Carmona (Sevilla), identificado con el número de matrícula (SE-7074), pertenecientes al Parque Público de Viviendas en alquiler, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que actúa como promotora y gestora de la actuación.

Son además objeto del Proyecto todas las Actuaciones que sean consideradas necesarias para corregir las deficiencias detectadas y recogidas en el apartado *PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN* del correspondiente Informe de Evaluación del Edificio relativas a cimentación, estructura, cerramientos verticales, azoteas y cubiertas e instalaciones comunes

Código CPV: 45442110-1_TRABAJOS DE PINTURA DE EDIFICIOS
45342000-6_INSTALACIÓN DE BARANDILLAS.
45430000-0_TRABAJOS DE REVESTIMIENTO DE SUELOS Y PAREDES
45211100-0_TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDAS

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

Con fecha 13 de junio de 2019, se aprobó por el Director General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), el Programa de Accesibilidad del Parque Público de Viviendas de AVRA, cuyo objeto es hacer accesibles los edificios pertenecientes al Parque Público de Viviendas mediante a eliminación de barreras arquitectónicas, así como los accesos a éstos, de forma que todos los usuarios los puedan utilizar libre y autónomamente, dando así cumplimiento a la normativa estatal, del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, como por otro lado , en ámbito autonómico, al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

De acuerdo a dicho Programa, el Consejo Rector en sesión celebrada el 19 de abril de 2023, individualizó 16 actuaciones de obras de accesibilidad sobre promociones de viviendas protegidas del Parque Público de Viviendas de Andalucía, titularidad de AVRA, entre las que se encontraba la promoción del grupo SE-7074, 20 VPP sito en la calle Saltillo n.º 1 de Carmona (Sevilla).

No obstante, una vez redactado el proyecto se comprueba que el importe de la misma se ve incrementado, razón por la cual, la actuación queda modificada e incrementado su presupuesto por acuerdo del Consejo Rector de fecha 22 de febrero de 2024.

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 el Proyecto tras el análisis de los problemas constructivos que presenta el edificio en lo que a materia de accesibilidad se refiere.

Es requisito imprescindible que se compatibilicen las obras previstas con el uso de las viviendas. La presencia de los usuarios de las viviendas en las zonas de trabajo se ha tenido en consideración en las distintas fases de la intervención, tanto en la redacción del proyecto como en la futura ejecución de las obras.

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.

El Proyecto, redactado por Dª. Raquel González Romero, Arquitecta de la Dirección Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Sevilla, y D. José Antonio San Román Otegui, Arquitecto Técnico de dicha Dirección Provincial, ha sido aprobada por el Director Provincial de Sevilla, con fecha de 13 de Mayo de 2024, previo informe de supervisión emitido por la Oficina de Supervisión de AVRA, de fecha 29 de Abril de 2024.

4. División del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, **NO** se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes, ya que al tratarse de obras consistentes en la ejecución de rampas de acceso para personas con movilidad reducida, es necesario organizar la ejecución de los trabajos como un conjunto de obras mediante la contratación de un único lote, permitiendo en ese caso coordinar y secuenciar las actuaciones, velando por la seguridad de los usuarios y provocando las menos molestias posibles, haciendo hincapié en la alternancia de los trabajos para no interferir en la vida cotidiana de los vecinos .

Se justifica a su vez, que con la contratación de una única empresa, se consiguen canalizar los criterios de ejecución, haciendo que las soluciones que se adopten ante circunstancias idénticas sean iguales en todos los casos sin diferencias entre bloques, así como también la forma de relacionarse con la totalidad de residentes afectados.

De esta forma se evitarían comparaciones y agravios comparativos entre los inquilinos de distintos edificios.

Por otra parte, la obra incluye también partidas de reposición y/o sustitución de solería en las superficies continuas de los espacios comunes a todos los edificios y entre las diferentes construcciones que requerirán de la misma coordinación y organización, sólo viable y posible conseguir realizando la obra con un único contrato.

Es por ello que, **NO** se considera viable la división por lotes en la realización de las obras proyectadas, cumpliendo con el requisito establecido en el art. 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 dificultará la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, o bien que el riesgo para la ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del 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 **6 meses**, contados a partir de la firma del Acta del Replanteo e 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 CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (159.827,53 €), IVA excluido,** siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (175.810,28 €).

El desglose del presupuesto base de licitación es el que resulta del documento IV del Proyecto.

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

SUBTOTAL INTERVENCIÓN	127.568,37 €
1,34% Gestión de Residuos.	1.852,74 €
3,21% Seguridad Salud.	4.887,74 €
TOTAL PEM	134.308,85 €
13% Gastos Generales.	17.460,15 €
6% Beneficio Industrial.	8.058,53 €
SUMA Presupuesto base licitación (IVA excluido)	159.827,53 €

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (159.827,53 €), IVA excluido.**

Método de Cálculo: En el presupuesto de ejecución material de la obra (PEM) se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa que se reflejan en los precios contemplados en el proyecto de ejecución de la actuación.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado ha sido el importe total, según Proyecto, sin incluir el porcentaje de IVA, donde se han tenido en cuenta los 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 (G.G) y el beneficio industrial (B.I) .

El proyecto cuenta con la Licencia Municipal de obras correspondiente (Declaración Responsable con técnico) vigente, por lo que se puede proceder a la adjudicación del contrato.

8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código **6163**.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2024	79.288,69 €	6163.1.04
2024	7.928,87 €	6163.1.10 (IVA NO DEDUCIBLE)
2025	80.538,85 €	6163.1.04
2025	8.053,89 €	6163.1.10 (IVA NO DEDUCIBLE)

La actuación está financiada con fondos propios de AVRA.

La actuación se incorpora al PAIF vigente con un presupuesto de licitación de **159.827,53 euros**, IVA excluido:

4.- PRESUPUESTO Y FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUYA MODIFICACIÓN SE PROPONE.

A continuación se procede a detallar el presupuesto por gasto y anualidades.
Presupuesto: Conforme al Informe de valoración económica y financiación, que consta en el expediente, la actuación se presupuesta en 182.525,73€ (IVA incluido), contemplando las siguientes partidas

Concepto	Presupuesto Base impon.	%IVA aplic.	IVA	TOTAL CON IVA	Presupuesto Protegible
Honorarios redacción documento técnico	0.00	21.00 %	0.00	0.00	0.00
Honorarios Dirección de Obras arquitecto	0.00	21.00 %	0.00	0.00	0.00
Honorarios Dir. ejec. Obras, Seg. Y Salud	0.00	21.00 %	0.00	0.00	0.00
Licencia de obras	6,715.44	0.00 %	0.00	6,715.44	0.00
Ejecución de obras.	159,827.53	10.00 %	15,982.75	175,810.28	0.00
Publicidad no repercutible	0.00	21.00 %	0.00	0.00	0.00
Otros.	0.00	0.00 %	0.00	0.00	0.00
IVA no repercutible			**15,982.75**		
TOTAL ACTUACIÓN BASE IMPONIBLE	**166,542.97**				
TOTAL ACTUACIÓN IVA INCL.				**182,525.73**	
TOTAL PRESUPUESTO PROTEGIBLE					**0.00**
GASTOS DE REALOJOS				0.00	
Otros Gastos				0.00	
TOTAL COSTES DE LA ACTUACIÓN				**182,525.73**	

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	3	2
C	4	2
C	6	2
C	9	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: 159.827,53 € 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 159.827,53 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*(Se indica, a modo de ejemplo, una posible fórmula a efectos de valorar la proposición económica)*
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 asignaran 20 puntos maximos al licitador que se comprometa a realizar las siguientes mejoras tecnicas, sin repercusion economica para AVRA, recogida en el Anexo.

- Mejora 1: Mejora de la instalación de alumbrado de zonas comunes, incorporando a la solución prevista en en la partida 08WII00313-N, detectores de presencia. (**5 puntos**)

- Mejora 2: Mejora del material de barandillas y pasamanos en rampas en las partidas 11SBA00313-N y 11SBA90032, mediante la sustitución de acero para pintar por acero inoxidable. (**15 puntos**)

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 (**213,6 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% **(85,44 horas**) deben corresponder a horas trabajadas por mujeres .

En número total de horas de trabajo de la obra según documentación técnica es de 2.136 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