

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE PROCEDER A LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL “PUERTA ANDALUCÍA – LOS PRADOS”(JAÉN), PARA ADAPTACIÓN AL NUEVO SISTEMA DE CUIDADOS CENTRADOS EN LA PERSONA Y EN LA VIDA INDEPENDIENTE**

**TÍTULO DEL CONTRATO:** OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL PUERTA ANDALUCÍA – LOS PRADOS (JAÉN), PARA ADAPTACIÓN AL NUEVO SISTEMA DE CUIDADOS CENTRADOS EN LA PERSONA Y EN LA VIDA INDEPENDIENTE.

**MOTIVACIÓN DEL CONTRATO**

El complejo residencial denominado “Puerta de Andalucía - Los Prados”, está situado dentro del recinto que ocupa el Hospital General Neuro-Traumatológico de Jaén, estando compuesto de 30 viviendas, 10 de ellas con porche delantero, salón-comedor-cocina, baño adaptado, 1 dormitorio y porche trasero, y otras 20 iguales pero con 2 dormitorios, siendo su agrupamiento por módulos de la siguiente forma:

- 5 bloques independientes con 4 viviendas de 2 dormitorios (3 plazas) adosadas entre sí por cada bloque.
- 1 bloque con 3 viviendas con 1 dormitorio (2 plazas) adosadas entre sí.
- 1 bloque con 7 viviendas con 1 dormitorio (2 plazas) adosadas entre sí.

Los 7 bloques están perfectamente delimitados y vallados en su perímetro, con zonas de jardinería, acerados y aparcamientos pavimentados, incluso con farolas para alumbrado exterior.

El complejo dispone de todas las instalaciones de servicios públicos (electricidad, saneamiento, agua potable, riego, gas natural, etc.).

El proyecto data de 2007 y la construcción del complejo se llevó a cabo durante los años 2.008 y 2.009 como obra completa y perfectamente acabada para su ocupación, pero sin uso hasta la fecha actual.

Con la actuación que se propone se pretende poner en uso el complejo con el objetivo de la entrada en funcionamiento de un sistema de cuidados centrado en la persona, la desinstitucionalización y preparación para la vida independiente, de acuerdo con la futura Estrategia Nacional de Desinstitucionalización y desarrollo de servicios de apoyo comunitarios. El proyecto se implementará mediante dos programas diferenciados:

- **Programas Intensivos**, dirigidos a personas con discapacidad, de cinco meses y medio de duración cada uno, con dos ediciones anuales. Los participantes en estos programas ocuparán 16 viviendas triples (viviendas de dos dormitorios).



	PERE CALBO ROCA	30/07/2024 09:32:16	PÁGINA: 1 / 3
VERIFICACIÓN	NJyGwEiyiLw59lySNNLTCuB9ZPN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- **Programa Residencial**, dirigido a alumnos y alumnas con discapacidad en proceso de formación, con una duración de 11 meses ajustados a un curso académico. Estos participantes ocuparán 7 viviendas dobles (viviendas de un dormitorio) y 3 viviendas triples (viviendas de dos dormitorios).

En el tiempo transcurrido desde la finalización de la obras de construcción (2009), no se han llegado a poner en uso las viviendas, de tal manera que al deterioro lógico del paso del tiempo y la falta de mantenimiento, hay que unir desperfectos ocasionados por pequeños actos vandálicos. Para determinar el alcance de los daños y desperfectos, se giraron varias visitas en Junio y Julio de 2023 por los Técnicos del Servicio de Obras y Equipamiento de esta Secretaría General Técnica en las que se revisaron todas las viviendas identificando la relación completa de deficiencias y patologías y constatando que hacen imposible su uso y habitabilidad.

Las deficiencias y patologías existentes, que afectan tanto al interior de las viviendas como a la urbanización exterior que las une, rodea y protege, son las siguientes:

- a) Las calles y Acerados interiores de interconexión entre las viviendas presentan grietas superficiales que necesitan un relleno y/o sellado con material adecuado.
- b) En el interior de prácticamente todas las viviendas existen deficiencias en soleras, techos, alicatados y sanitarios de baños, carpinterías interiores de madera, ventanas exteriores, griferías oxidadas, desagües atascados, ausencia de mecanismos eléctricos, persianas atrancadas, vidrios rotos, etc.
- c) En cuanto a las instalaciones, la correspondiente a la producción de agua caliente sanitaria mediante paneles solares térmicos se encuentra totalmente deteriorada y de imposible reparación, no existen las calderas de gas para la calefacción, se desconoce el estado de los radiadores y equipos de aire acondicionado, termos eléctricos, cuadros eléctricos, suministro de agua, estado de las distintas acometidas de servicios públicos, etc., todo ello debido a los más de 12 años que el complejo ha estado sin uso ni funcionamiento.

Además de lo anterior, y dado que el objeto de la puesta en uso de las viviendas es, como ya se ha explicado, la puesta en marcha de un programa de carácter residencial, se requiere implementar unos servicios y dependencias comunes. En concreto, es necesario instalar una lavandería comunitaria, un local de usos múltiples así como una dependencia destinada a la vigilancia y seguridad del complejo. Además, es necesario prever espacios para la gestión administrativa a desarrollar por el concesionario. Todas estas necesidades se pretenden desarrollar en algunas de las viviendas existentes adecuándolas a los usos descritos.

El objeto del contrato consiste, entonces, en la realización de una multiplicidad de trabajos consistentes, de una parte, en trabajos de reparación de las patologías y deficiencias detectadas, y de otra parte, en la adecuación de las viviendas a los usos comunitarios descritos, lo que requiere de pequeños cambios de distribución (demoliciones parciales, nuevas tabiquerías, carpinterías, pinturas...) así como actuaciones en las instalaciones (fundamentalmente en relación a las necesidades de la lavandería, y consistentes en habilitar tanto el suministro de agua como desagües de



PERE CALBO ROCA		30/07/2024 09:32:16	PÁGINA: 2 / 3
VERIFICACIÓN	NJyGwEiyiLw59lySENCNNLTCuB9ZPN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

las lavadoras, la alimentación eléctrica de lavadoras y secadoras y actuaciones puntuales en iluminación, climatización ..)

Para la definición de todos estos trabajos ya se ha contratado la redacción del proyecto técnico que define y valora detalladamente las obras necesarias para su acondicionamiento, siendo necesario proceder a la realización de las mismas.

Para la ejecución de los trabajos, la Administración no dispone de los medios ni personales (trabajadores con formación y cualificación adecuada a los múltiples oficios que intervienen en una obra de edificación) ni materiales (maquinaria especializada, herramientas....) necesario para la ejecución ni dispone de la infraestructura organizativa imprescindible para la realización de trabajos de construcción. Es por ello que se hace necesario proceder la contratación de las obras descritas al inicio de la presente memoria.

El valor estimado de la obras asciende a la cantidad de **267.022,54 €**. En base a este importe se propone la licitación de un contrato de obras por procedimiento abierto simplificado de acuerdo con lo establecido en el artículo 159 de la Ley de Contratos del Sector Público.

El presupuesto base de licitación asciende a la cantidad de **323.097,27 €** (IVA incluido).

El plazo de ejecución previsto es de **cuatro (4) meses** que empezará a contar desde el día siguiente a la formalización del Acta de Comprobación de Replanteo.

La aplicación presupuestaria aplicable es **1800030000 G/31R/66200/00 01 2017000054**.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.  
EL DIRECTOR GENERAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD



	PERE CALBO ROCA	30/07/2024 09:32:16	PÁGINA: 3 / 3
VERIFICACIÓN	NjyGwEiyiLw59lysENcNNLTCuB9ZPN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	