

**MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REFUERZO PARCIAL DE LA VERIFICACIÓN Y APOYO A LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE DETERMINADOS INMUEBLES DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.**

**Código Expte G3: 2024/001461**  
**Código Expte. Contratación: CONTR 2024 942834**

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.**

Andalucía es la Comunidad Autónoma que cuenta con el parque público de viviendas sociales más numeroso de España; está compuesto por más de 73.000 viviendas repartidas por las 8 provincias de la Comunidad, gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Aproximadamente 50.000 de ellas están cedidas en arrendamiento.

Una buena y eficaz gestión patrimonial del parque público de viviendas protegidas está estrechamente vinculada al conocimiento y relación de la Agencia arrendadora con los usuarios -titulares y/o ocupantes- de cada uno de estos inmuebles. Ello se consigue principalmente mediante la realización de las verificaciones.

Como instrumento excepcional que coadyuve a su mejora se propone la contratación de trabajos de refuerzo parcial a la verificación y de apoyo a la gestión y administración del Parque Público de Viviendas que contribuyan a:

- Actualizar el censo.
- Hacer posible la regularización de la correcta ocupación.
- Reforzar la atención personalizada y presencial de la Junta de Andalucía.
- La presencia y atención en el domicilio.
- Acercar al usuario a la Administración.
- Velar por la correcta ocupación de las viviendas.
- Detectar situaciones de vulnerabilidad.
- Evitar usos indebidos en las viviendas.
- Facilitar la convivencia vecinal.
- Alcanzar la sostenibilidad de la inversión.

Los trabajos se desarrollarán sobre dos tipologías de promociones -normalizadas o con diagnóstico de complejidad social- todas ellas adjudicadas en régimen de arrendamiento, pero con diferentes características sociales y situación jurídico-administrativa. Estas especificidades determinarán la mayor o menor intensidad de cada una de las tareas previstas en cada ámbito. En total, se actuará sobre 25.649 viviendas.

El contrato que se suscriba tendrá carácter administrativo, a tenor de lo señalado en el artículo 25 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y se regirá por la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de contratos del Sector Público, el Regla-

LEONOR CRISTINA CISNEROS BARRERA		26/09/2024 14:17:31	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw7QhXW5Bf8111Ljhk8qoi75cCi	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



mento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en lo que no se oponga a la citada Ley.

Del contrato que se suscriba formará parte, revistiendo carácter contractual, el Pliego de Cláusulas Administrativas y el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como las mejoras que hayan sido ofertadas por el licitador y aceptadas por el órgano contratante.

## **2. Tipo de contrato.**

Contrato de servicio de carácter administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.1 a) de la Ley de Contratos del Sector Público.

## **3. Necesidad, idoneidad de la contratación.**

Tras la crisis sanitaria pasada, nos encontramos con un incremento de la ocupación ilegal de inmuebles y un auge de las viviendas destinadas a actividades ilícitas y/o contra la salud pública. Este escenario precisa de la utilización coyuntural de la contratación de trabajos de refuerzo parcial a la verificación y de apoyo a la gestión y administración del PPV. La contratación se realizará mediante procedimiento abierto, SARA con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

Para ello, el contratista desarrollará las siguientes tareas:

- Verificación periódica de ocupación de las viviendas, que tiene por objeto llevar a cabo una revisión y comprobación cíclica de la identidad de las unidades familiares adjudicatarias y del uso de las viviendas protegidas del PPV acorde a su finalidad legal de servir de domicilio habitual y permanente.
- Gestión documental, consistente en la obtención, recogida, entrega y notificación de documentos relativos a expedientes y otros procedimientos jurídicos que AVRA inicie en relación con ocupantes y/o adjudicatarios.
- Confección de carpeta digital de soporte documental por cada uno de los expedientes.
- Gestión Venta de inmuebles que integran el Parque Público de la agencia a favor de sus adjudicatarios en régimen de alquiler, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de venta.
- Gestión de la morosidad, para la recuperación de deudas resultantes de la relación contractual con las personas adjudicatarias de las viviendas en régimen de arrendamiento.

## **4. Informe de insuficiencia de medios.**

AVRA no cuenta con los medios personales propios para afrontar las necesidades coyunturales descritas, que exigen una intervención intensa y limitada en el tiempo, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación de los servicios de esta naturaleza.

## **5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.**

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.

LEONOR CRISTINA CISNEROS BARRERA		26/09/2024 14:17:31	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw7QhXW5Bf8111Ljkh8qoi75cCi	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Cada lote se corresponde con varias provincias andaluzas en función del número de viviendas objeto del contrato para cada uno de ellos y la distribución geográfica. No se limita el número de lotes para los que un mismo licitador o candidato puede presentar oferta y resultar adjudicatario.

La división de lotes se ha hecho de manera proporcionada, y es la siguiente:

Lote 1: Inmuebles de las provincias de Córdoba y Sevilla: 10.147 viviendas.

Lote 2: Inmuebles de las provincias de Cádiz y Huelva: 6.985 viviendas.

Lote 3: Inmuebles de las provincias de Almería, Granada, Jaén y Málaga: 8.517 viviendas.

#### 6. Tramitación y procedimiento de licitación.

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

#### 7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración DOS años y 2 prórrogas de 12 meses cada una.

La prórroga será obligatoria para la entidad adjudicataria siempre que AVRA preavise, al menos, con dos meses de antelación.

#### 8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

##### Presupuesto de licitación:

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 6.261.279,00 Euros (IVA

Excluido), dividido en lotes conforme al siguiente cuadro:

LOTES	PRESUPUESTO LICITACIÓN 1º AÑO (IVA 21% incluido)	PRESUPUESTO LICITACIÓN 1º AÑO IVA EXCLUIDO	PRESUPUESTO LICITACIÓN 2º AÑO (IVA 21% incluido)	PRESUPUESTO LICITACIÓN 2º AÑO IVA EXCLUIDO	VALOR MÁXIMO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO POR LOTE IVA EXCLUIDO
LOTE 1 (CÓRDOBA Y SEVILLA)	1.396.344,63	1.154.003,83	1.396.344,63	1.154.003,83	2.308.007,66
LOTE 2 (CÁDIZ Y HUELVA)	1.100.329,48	909.363,21	1.100.329,48	909.363,21	1.818.726,42
LOTE 3 (ALMERÍA, GRANADA, JAÉN Y MÁLAGA)	1.291.399,68	1.067.272,46	1.291.399,68	1.067.272,46	2.134.544,92
TOTALES		3.130.639,50		3.130.639,50	6.261.279,00

El presupuesto base de licitación (IVA Excluido) desglosado es el siguiente:

LEONOR CRISTINA CISNEROS BARRERA		26/09/2024 14:17:31	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw7QhXW5Bf8111Ljhk8qoi75cCi	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



LOTES	COSTES LABORALES	COSTES DIRECTOS E INDIRECTOS	BENEFICIO INDUSTRIAL	INCREMENTO HONORARIOS EJECUCIÓN ÓPTIMA	TOTAL
LOTE 1 (CÓRDOBA Y SEVILLA)	719.066,64	46.384,41	45.927,06	342.625,72	1.154.003,83
LOTE 2 (CÁDIZ Y HUELVA)	557.188,68	33.059,57	35.414,90	283.700,06	909.363,21
LOTE 3 (ALMERÍA, GRANADA, JAÉN Y MÁLAGA)	759.675,60	46.536,51	48.372,73	212.687,62	1.067.272,46

Valor estimado del contrato: 12.522.557,96€.

Para la determinación del valor estimado del contrato se ha tenido en cuenta el importe total, incluidas las posibles prórrogas previstas, sin incluir el impuesto sobre el valor añadido. Se han tenido en cuenta igualmente los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes derivados de la ejecución material de los servicios, gastos generales de estructura y el beneficio industrial. Igualmente, al estar vinculados los honorarios del adjudicatario a la realización efectiva de cada una de las gestiones incluidas en su prestación de servicios y depender las mismas en una parte significativa de la colaboración o interés de las personas inquilinas del parque público de viviendas, se ha incluido en el presupuesto base de licitación un escenario de máxima eficiencia para garantizar la aplicación en el procedimiento de contratación de las normas de adjudicación correspondientes. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 101 de la Ley de Contratos del Sector Público.

#### 9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 9958.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Concepto	Aplicación	Partida	AÑO 1	AÑO 2
LOTE 1, Importe licitación	1751020000 G/43A/22709/00 01	9958.01.91.003	1.154.003,83	1.154.003,83
LOTE 1, IVA licitación	1751020000 G/43A/22709/00 01	9958.01.10.007	242.340,80	242.340,80
LOTE 2, Importe licitación	1751020000 G/43A/22709/00 01	9958.01.91.003	909.363,21	909.363,21
LOTE 2, IVA licitación	1751020000 G/43A/22709/00 01	9958.01.10.007	190.966,27	190.966,27
LOTE 3, Importe licitación	1751020000 G/43A/22709/00 01	9958.01.91.003	1.067.272,46	1.067.272,46
LOTE 3, IVA licitación	1751020000 G/43A/22709/00 01	9958.01.10.007	224.127,22	224.127,22
<b>Total presupuesto licitación LOTE 1+2+3</b>			<b>3.130.639,5</b>	<b>3.130.639,5</b>
<b>Total IVA LOTE 1+2+3</b>			<b>657.434,3</b>	<b>657.434,3</b>
Total presupuesto LOTE 1+2+3 (IVA INCLUIDO)			<b>3.788.073,79</b>	<b>3.788.073,79</b>

LEONOR CRISTINA CISNEROS BARRERA		26/09/2024 14:17:31	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw7QhXW5Bf8111Ljkh8qoi75cCi	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Se trata de un presupuesto máximo de licitación.

#### **10. Órgano de contratación.**

El órgano de contratación es la Dirección de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 14.2.g) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, así como según lo previsto en el artículo 118 del Reglamento de Régimen Interior, aprobado mediante acuerdo del Consejo Rector de fecha 28 de septiembre de 2017.

#### **11. Clasificación exigida .**

De conformidad con el artículo 77.1. b) de la LCSP, para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario.

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

La solvencia económica y financiera se acreditará 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 alcance un importe mínimo de una vez y media del valor de cada lote.

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 o profesional del empresario se acreditará por el medio que 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 entidad privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 60 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

#### **13. Criterios de adjudicación.**

LEONOR CRISTINA CISNEROS BARRERA		26/09/2024 14:17:31	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw7QhXW5Bf811Ljkh8qoi75cCi	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



De conformidad con el art. 116.4 c) los criterios de adjudicación elegidos se consideran idóneos para la oferta más ventajosa al tener consideración no sólo aspectos económicos sino también las mejoras, con el siguiente detalle:

1. Proposición económica: Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre los capítulos que componen la relación de honorarios recogida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Es decir, a los precios propuestos por AVRA habrá que deducirle el porcentaje de baja ofertado y añadir el IVA correspondiente. Por esta proposición económica se podrá obtener hasta un máximo de 80 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación a aquella oferta económica con mayor porcentaje de baja global ponderada (excepto cuando se haya estimado el carácter desproporcionado o anormal de la proposición económica, según se indica en el Anexo XII del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares) y obtendrá cero puntos aquella oferta que no haya realizado ninguna baja sobre ningún capítulo (por lo tanto su baja global ponderada sería cero).

Para la cuantificación de la puntuación de las restantes ofertas se procederá a aplicar la siguiente fórmula matemática que corresponde con una regla de tres inversa:

La fórmula a utilizar es por tanto:

$$P = 80 \times 1 - \left[ \frac{B_{max} - B_o}{B_{max}} \right]$$

P= Son los puntos obtenidos

Bmax= Baja global ponderada de la oferta más barata.

Bo=Baja global ponderada de cada uno de los licitadores

2. Atención al público en las dependencias del contratista: Se valorará la atención presencial al público en las dependencias del contratista, con un límite máximo de 10 horas semanales. Por esta mejora se podrá obtener hasta un máximo de 15 puntos.

Según el número de horas a la semana que el licitador oferte y con un límite máximo de 10 horas semanales, se repartirá la puntuación proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a aquella propuesta que no ofrezca atención presencial al público en las dependencias del contratista y 10 puntos a aquella que ofrezca el máximo número de horas hasta el precitado límite, según la siguiente fórmula:

$$P = (M_o / M_{max}) \times 15$$

P= Son los puntos obtenidos

Mo=Mejora de oferta

Mmax=Mejora máxima ofertada

LEONOR CRISTINA CISNEROS BARRERA		26/09/2024 14:17:31	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw7QhXW5Bf8111Ljkh8qoi75cCi	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



3. Aumento de la cantidad garantizada por el seguro de responsabilidad civil: Se valorará el aumento de la cantidad asegurada mediante seguro de responsabilidad civil, cuyo mínimo obligatorio asciende a 350.000,00 Euros, con un límite máximo de 500.000,00 Euros. Por esta mejora se podrá obtener hasta un máximo de 5 puntos.

Según la cuantía que el licitador oferte y con el citado límite máximo de 500.000,00 Euros, se repartirá la puntuación proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a aquella propuesta que no ofrezca aumento de la cantidad asegurada y 5 puntos a aquella que ofrezca el máximo hasta el precitado límite, según la siguiente fórmula:  $P = (Mo/Mmax) \times 5$

P= Son los puntos obtenidos

Mo=Mejora de oferta

Mmax=Mejora máxima ofertada

#### **14. 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 especial, la protección de datos de carácter personal:

Se establece como condición especial de ejecución del presente contrato la obligación de la empresa adjudicataria de cumplir durante su vigencia la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos vigente en cada momento.

Esta obligación tiene la consideración de obligación contractual esencial a efectos de lo dispuesto en el artículo 211.1.f) de la LCSP, por lo que su incumplimiento constituirá causa de resolución del contrato.

#### **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, para el ejercicio de 2024 “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.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Directora de Área de Gestión del Parque Público de Vivienda  
Leonor Cristina Cisneros Barrera

LEONOR CRISTINA CISNEROS BARRERA		26/09/2024 14:17:31	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw7QhXW5Bf811Ljkh8qoi75cCi	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	