

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN MÁLAGA SOBRE EL INICIO DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE ADECUACIONES EXTRAORDINARIAS DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA.

Código PRINEX: 6212

Código Expte. Contratación: 2025/000114

Código Expte. GIRO: 2025/161832

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es el SERVICIO DE ADECUACIONES EXTRAORDINARIAS DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA

El contrato se define como contrato de servicios de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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, (en adelante LCSP).

2. Necesidad, idoneidad de la contratación.

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la mencionada Ley 9/2017, la justificación de la contratación que se propone se basa en que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento Infraestructuras y Ordenación del Territorio, 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, incluyendo el mantenimiento correctivo, que comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones no previstas ni previsibles actuando directamente en el defecto detectado para su corrección. Las reparaciones derivadas de reclamaciones de daños, así como las

Página de 1 de 4

JUAN JESUS BERNAL ORTIZ		21/02/2025 14:18:09	PÁGINA: 1 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwygHp2CiEpry8Cp0zQSEno7kMW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

adecuaciones básicas de viviendas para su posterior adjudicación, son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento que está incluido en la programación anual de conservación y mantenimiento.

Además, hay otro tipo de adecuaciones extraordinarias que difieren de las características de las adecuaciones básicas habituales.

En este sentido, se consideran adecuaciones extraordinarias aquellas intervenciones a realizar en viviendas, elementos o zonas comunes de edificios residenciales que se encuentran en muy mal estado, porque hayan sido vandalizadas o porque hayan sido utilizadas para el cultivo de marihuana en su interior, por ejemplo. En estos casos frecuentemente se encuentran instalaciones eléctricas manipuladas, carpinterías inexistentes o muy deterioradas, así como instalaciones y revestimientos y acabados en muy mal estado. Este tipo de intervención se aleja bastante de lo que ha venido siendo una reparación derivada de reclamación de daños o una adecuación básica donde es suficiente realizar pequeñas reparaciones y trabajos de pintura para dotarla de condiciones de habitabilidad.

Por ello, se establece un nuevo contrato con el que se pueda acometer las adecuaciones extraordinarias.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia que haya de acudir a la contratación externa.

3. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6212.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida	Partida
2025	142.950,41€	01.09.001	COSTE DE MANTENIMIENTO
2025	30.019,59 €	01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

La financiación se realiza con fondos propios de AVRA.

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

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 142.950,41 euros, IVA excluido, siendo el método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado, los datos estadísticos de adecuaciones realizadas en años anteriores.

JUAN JESUS BERNAL ORTIZ		21/02/2025 14:18:09	PÁGINA: 2 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwygHp2CiEpry8Cp0zQSEno7kMW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes:

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, NO se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes debido a 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 verse imposibilitada por su división en lotes y 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 conveniente la división en lotes pues podría darse el caso de que los licitadores no ofertasen por lotes en zonas más conflictivas y quedase desierto. Además en caso de agotarse el presupuesto disponible para un lote, no se podría trasvasar presupuesto de otro lote, quedando una serie de edificios sin posibilidad de mantenimiento (imprevisión de establecer presupuesto por lotes al ser reparaciones no programadas).

5. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de 6 meses, sin prórrogas. El contrato finalizará en todo caso cuando se agote el presupuesto de licitación.

Vista la Memoria justificativa para la contratación de referencia suscrita por la Jefatura de la Sección Técnica de la Dirección Provincial de AVRA en Málaga, en virtud de las facultades contenidas en el art. 17.2 d) el Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de AVRA y en el Art. 118 del Reglamento de Régimen Interior, aprobado por el Consejo Rector en su sesión de 28 de septiembre de 2017, y todo ello de conformidad con lo establecido en el Art. 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

JUAN JESUS BERNAL ORTIZ		21/02/2025 14:18:09	PÁGINA: 3 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwygHp2CiEpry8Cp0zQSEno7kMW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

RESUELVO

ÚNICO.- Iniciar el expediente de contratación de SERVICIO DE ADECUACIONES EXTRAORDINARIAS DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA mediante procedimiento abierto simplificado con múltiples criterios de adjudicación, por un presupuesto máximo de licitación de CIENTO CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (142.950,41 euros) IVA incluido, con un tipo de IVA al 21%, sin división en lotes, y con un valor estimado de 142.950,41-€ euros IVA excluido y un plazo de ejecución de 6 meses, sin prórrogas, si bien, en todo caso, el final del contrato será cuando se agote el presupuesto de licitación.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6212.

En Málaga a la fecha de la firma digital.

EL DIRECTOR PROVINCIAL

Fdo.: Juan Jesús Bernal Ortiz.

JUAN JESUS BERNAL ORTIZ		21/02/2025 14:18:09	PÁGINA: 4 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwygHp2CiEpry8Cp0zQSEno7kMW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	