MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DEL 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 CÓRDOBA

Código PRINEX: 6208
Código Expte. Contratación GEC: CONTR 2025 000000158216
Código Expte. Contratación G3: 2025/000030

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, 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 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.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		27/02/2025 09:57:24	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGww7UNQcV7DOCw1i1JjNg98cc7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El objeto del expediente es la contratación del servicio de adecuaciones extraordinarias de viviendas, elementos y zonas comunes de edificios residenciales 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 Córdoba.

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 Mantenimiento del PPV-AVRA en Córdoba, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la ley 9/2017, se considera que concurren suficientes motivos que justifican la 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 anexos a este tipo de viviendas, por el estado deplorable en la que éstas se encuentran.

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 Córdoba.

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

DAVID JESUS RECIO LEBRON		27/02/2025 09:57:24	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGww7UNQcV7DOCw1i1JjNg98cc7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 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.

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.

De conformidad con el artículo 29.4 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración de cinco 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 142.950,46 Euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 172.970,06 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 6208

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE IVA EXCLUIDO	Partida	Partida
2025	142.950,46 €	6208.01.09.001	COSTE DE MANTENIMIENTO
2025	30.019,60 €	6208.01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

La financiación se realiza con fondos propios de AVRA.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		27/02/2025 09:57:24	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGww7UNQcV7DOCw1i1JjNg98cc7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Córdoba 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.

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP 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 o los medios que se señalan a continuación:

• Volumen anual de negocios de la persona licitadora o candidata, 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 que no podrá exceder una vez el valor estimado 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 el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos 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 persona adjudicataria deberá presentar justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato.

La solvencia técnica o profesional del empresario se acreditará por el medio o los medios que se señalan a continuación:

• Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, atendiendo a tal efecto al sistema establecido en el anexo I del Pliego de Clausulas Administrativas particulares, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes. Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un comprador privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años, salvo que en el anexo I del Pliego de Clausulas Administrativas particulares se establezca otro mayor, para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		27/02/2025 09:57:24	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGww7UNQcV7DOCw1i1JjNg98cc7M	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.

• Titulaciones académicas y profesionales del personal responsable de la ejecución del contrato, así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación:

Se exige que la empresa deberá disponer de suficiente personal cualificado, para atender como mínimo los siguientes oficios: albañilería, fontanería, electricidad, pintura, cerrajería y carpintería de madera y dispondrá de peones para la realización de posibles mudanzas, traslado de enseres y documentos, y así como apoyo a los distintos oficios

Se exige disponga de un Técnico responsable de la ejecución del contrato posea una titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero de la Construcción o equivalente. Se exige que el personal responsable de la ejecución del contrato posea una experiencia de mínima de **5 años**.

Se exige que disponga de Técnico en Prevención de Riesgos Laborales titulación Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero de la Construcción o equivalente. Se exige que el personal responsable de la ejecución del contrato posea una experiencia de mínima de **5 años**.

Se exige que disponga de Encargado de Personal de Mantenimiento que posea una experiencia de mínima de **5 años**.

La solvencia técnica o profesional del empresario se acreditará por el medio o los medios que se señalan a continuación:

• Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, atendiendo a tal efecto al sistema establecido en el anexo I del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes. Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un comprador privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

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.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		27/02/2025 09:57:24	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGww7UNQcV7DOCw1i1JjNg98cc7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 XII del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares) 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 proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a 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 claúsula, 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 €)**...”.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		27/02/2025 09:57:24	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGww7UNQcV7DOCw1i1JjNg98cc7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

16. Solicitud de informe preceptivo previo a la contratación.

No procede

En Córdoba, a la fecha de la firma electrónica

David Recio Lebrón
Jefe de Sección Técnica de la D.P. de Córdoba

DAVID JESUS RECIO LEBRON		27/02/2025 09:57:24	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGww7UNQcV7DOCw1i1JjNg98cc7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	