-

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES Y EDIFICACIONES PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE JAÉN

Código PRINEX: ME-013-LIMPIEZA DE SOLARES

Código Expte G3: 2025/000228
Código Expte GEC: 2025/0000226488

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.

El objeto del presente contrato es el servicio de mantenimiento de condiciones de seguridad, salubridad y ornato de solares y edificaciones propiedad de AVRA en la provincia de Jaén.

2. Tipo de contrato.

El contrato que se propone 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).

3. 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 resulta de lo establecido en las ordenanzas municipales sobre el deber de conservación de los inmuebles. Los solares e inmuebles deben de mantenerse en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía dispone de solares, suelo e inmuebles por distintos municipios de la provincia de Jaén, cuyas ordenanzas disponen de forma análoga el deber de mantenimiento y conservación. Entre los municipios aludidos se encuentran los siguientes: Alcalá la Real, Andújar, Baeza, Cazorla, Huelma, Jaén, La Carolina, Linares, Martos, Peal de Becerro, Torredonjimeno y Úbeda.

4. Informe de insuficiencia de medios.

AVRA no cuenta con los medios materiales ni personales especializados propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudirse a la contratación externa de servicios de esta naturaleza.

5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		12/03/2025 09:51:22	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwd8PXKKi021yc2nsDY9Ppl05vc	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

De conformidad con el artículo 99.3 párrafo segundo de la LCSP, no se prevé la división del objeto del contrato en lotes al implicar la necesidad de tener que coordinar la ejecución de las diferentes servicios, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes, generando un riesgo para la correcta ejecución del contrato.

6. Tramitación y procedimiento de licitación.

Se propone el procedimiento abierto simplificado previsto en el art. 159 LCSP, por la cuantía del contrato con un valor estimado de 100.172,00 €, que se sitúa por debajo del límite legal para esta modalidad de contratación fijado en 143.000,00 €, todo ello en relación con el principio de eficiencia en la contratación pública.

7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de 12 meses, sin posibilidad de prórroga. En todo caso, el contrato finalizará cuando se agote el importe máximo previsto en el mismo según lo indicado en el PPT.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a CIEN MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS (100.172,00 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido, de CIENTO VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS OCHO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (121.208,12 €).

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 100.172 euros, IVA excluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado del contrato incluye todos los costes directos e indirectos, los salariales de la mano de obra directa, gastos generales de estructura y beneficio industrial, siendo el coste salarial el de mayor relevancia, por la propia naturaleza personal de la prestación.

Código CPV: 50800000-3 Servicios varios de reparación y mantenimiento
90522400-6 Limpieza y tratamientos de terrenos

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código META-013.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		12/03/2025 09:51:22	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwd8PXKKi021yc2nsDY9Ppl05vc	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Anualidad	Total importe euros (sin iva)	Partida presupuestaria
2025	1.330	2560.1.9.8 Alcalá Real/Las Monjas 3 y 5
2026	4.200	
2025	855	4634.1.9.8 Alcalá Real/ Cronista Benavides 3
2026	2.700	
2025	950	2760.1.9.8 Alcalá Real/Martinez Mont. 27-29
2026	3.000	
2025	570	80.1.9.8 Andújar/UA-37 El Camping
2026	1.800	
2025	190	85.1.9.8 Jaén/Parcelas RNP-1
2026	600	
2025	760	2770.1.9.8 Jaén/Hornos Negros 4-6
2026	2.400	
2025	665	3576.1.9.8 Jaén/Duende Magdalena 2
2026	2.100	
2025	190	3644.1.9.8 Jaén/Asdrúbal 2
2026	600	
2025	152	3645.1.9.8 Jaén/Positillo 14
2026	480	
2025	1.710	4167.1.9.8 Jaén/Pz Magdalena 18
2026	5.400	
2025	1.159	2480.1.9.8 Jaén/APA III San Andrés
2026	3.660	
2025	494	2746.1.9.8 Martos/Cobatillas Altas 34
2026	1.560	
2025	494	2650.1.9.8 Martos/Pastrana 20
2026	1.560	
2025	684	2744.1.9.8 Martos/Roa 29
2026	2.160	
2025	475	3264.1.9.8 Martos/UE 8_Fuente de la Villa
2026	1.500	
2025	570	2745.1.9.8 Martos/Los Cojos 84
2026	1.800	

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		12/03/2025 09:51:22	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwd8PXKKi021yc2nsDY9Ppl05vc	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2025	190	2495.1.9.8 Martos/San Pedro 14
2026	600	
2025	190	2649.1.9.8 Martos/San Pedro 19
2026	600	
2025	494	3888.1.9.8 Martos/Porcuna 40
2026	1.560	
2025	1.900	377.1.9.8 Torredonjimeno/P.I. Mirabueno
2026	6.000	
2025	418	2752.1.9.8 Martos/Hospital 19
2026	1.320	
2025	1.520	3789.1.9.8 Martos/Real San Fernando 52
2026	4.800	
2025	665	2385.1.9.8 Martos/Real San Fernando 30
2026	2.100	
2025	152	3790.1.9.8 Martos/Felipe II 54
2026	480	
2025	152	4109.1.9.8 Martos/Motril 35
2026	480	
2025	665	3860.1.9.8 Martos/Real de San Fernando 47
2026	2.100	
2025	285	3763.1.9.8 Úbeda/Torrenueva
2026	900	
2025	171	4635.1.9.8 Úbeda/Particiones 6
2026	540	
2025	475	2022.1.9.8 Úbeda/Ariza 5
2026	1.500	
2025	190	4636.1.9.8 Úbeda/Valencia 14
2026	600	
2025	190	2386.1.9.8 Úbeda/Llana de San Millán
2026	600	
2025	190	2297.1.9.8 Úbeda/Redondos 2-4-6
2026	600	
2025	1.425	849.1.9.8 Cazorla/UA-1
2026	4.500	
2025	950	

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		12/03/2025 09:51:22	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwd8PXKKi021yc2nsDY9Ppl05vc	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2026	3.000	921.1.9.8 Huelma/Sector 1 Los Retiros
2025	190	66.1.9.8 La Carolina/UA-3
2026	600	
2025	1.083	2019.1.9.8 Baeza/San Vicente 47
2026	3.420	
2025	190	2020.1.9.8 Baeza/ Cura 19
2026	600	
2025	399	2818.1.9.8 Linares/ Gabriela Mitral (70 VPO)
2026	1.260	
2025	570	673.1.9.8 Peal Becerro/ El Arpa
2026	1.800	
2025	190	389.1.9.8 Jaén/ La Corona
2026	600	

La financiación proviene de los fondos propios de AVRA.

10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Jaén, de conformidad con el art. 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.

11. Clasificación exigida (en su caso).

En el presente expediente no será exigible clasificación administrativa del empresario, tal y como se recoge en el artículo 77.1 b) de la LCSP, pero en caso de poseerla, ésta acreditará su solvencia económica y financiera, técnica o profesional.

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015 /Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015:

Grupo	Subgrupo	Categoría
O	1	A
O	6	A

Grupo	Subgrupo	Categoría
O	1	1
O	6	1

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

Los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional serán los establecidos en el Anexo I-4B del PCAP y son los siguientes:

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		12/03/2025 09:51:22	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwd8PXKKi021yc2nsDY9Ppl05vc	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1.- Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera:

☐ **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: 100.000 euros.[1]

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).

Los criterios de solvencia técnica y profesional serán los establecidos en el Anexo I-4C del PCAP y son los siguientes:

2.- Criterios y medios de acreditación de la Solvencia técnica o profesional.

☐ **1. 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 compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica o profesional mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 75 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

13. Criterios de adjudicación.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 116.4 c) en relación con el 145.3 g) de la LCSP, se establecen dos criterios de adjudicación, la determinación de la oferta mejor calidad-precio resultará de la aplicación de las puntuaciones siguientes :

1

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		12/03/2025 09:51:22	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwd8PXKKi021yc2nsDY9Ppl05vc	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Oferta económica:_____ de 0 a 80 puntos
Mejoras 1 y 2: _____ de 0 a 20 puntos
100 PUNTOS

Según el Anexo I-8 B Criterios de Adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas del PCAP, 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 mantenimiento de los inmuebles 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.

Esta baja afectará únicamente a los precios manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación.

Gracias al estudio del histórico de este tipo de servicios 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 I-8 B 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).

2.- Mejoras:

Mejora 1: 10 puntos a la oferta que incluya realizar pequeñas reparaciones o reposiciones de cerramiento de hasta 2 metros cuadrados, en caso de que sea necesario, sin coste económico para AVRA. En caso contrario, 0 puntos

Mejora 2: 10 puntos a la oferta que se comprometa a aportar los certificados de toda la Gestión de Residuos correspondiente y necesaria en cada una de las actuaciones que lo requieran, sin coste económico para AVRA. En caso contrario 0 puntos.

14. Condiciones especiales de ejecución.

En cumplimiento de lo exigido en el art. 202 de la LCSP, se establece una obligación especial de ejecución del contrato, consistente en:

a) Cumplimiento en el pago de las nóminas.

El adjudicatario deberá encontrarse en todo momento de la vida del contrato al corriente de pago con el personal que preste el servicio. A tal efecto, La Administración podrá exigir, junto a la correspondiente factura mensual, certificación acreditativa de que el contratista se encuentra al día en el pago de las nóminas de sus trabajadores, emitida por el representante legal de la empresa y firmada por todos y cada uno de los empleados que vienen prestando el servicio de que se trate. Esta certificación, en ningún caso podrá sustituirse por certificados bancarios ni documentos contables que contengan información sobre transferencias o ingresos y en los que no conste la conformidad del trabajador.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		12/03/2025 09:51:22	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwd8PXKKi021yc2nsDY9Ppl05vc	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

b) La correcta cotización a la Seguridad Social por la totalidad de la jornada que cada trabajador lleve a cabo, de conformidad con lo establecido en los Pliegos, en el contrato en la legislación vigente. A tales efectos deberán presentar mensualmente en la Dirección Provincial de AVRA en Jaén la documentación acreditativa del pago a la seguridad social de los trabajadores. En cualquier momento, podrá la Administración requerir a los adjudicatarios que aporten certificación de la Seguridad Social de inexistencia de deuda líquida y exigible.

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 Jaén, a la fecha de la firma electrónica.

Ana Belén Martínez Parras

Jefa de la Sección Técnica

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		12/03/2025 09:51:22	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwd8PXKKi021yc2nsDY9Ppl05vc	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	