



Junta de Andalucía

**CONSEJERÍA DE FOMENTO,
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y
VIVIENDA**

Agencia de Vivienda y Rehabilitación del
Andalucía

**MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA
CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LAS
CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES
PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN (AVRA) EN LA PROVINCIA DE SEVILLA**

Código PRINEX: ME-013

Código Expte. Contratación: 2025/000359_CONTR_2025_0000268591

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 propietaria de diversos solares dispersos geográficamente en la Comunidad Autónoma, por lo que se hace necesario el mantenimiento de los mismos en la provincia de Sevilla.

El objeto del expediente es la contratación del servicio de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de los solares propiedad de AVRA en la provincia de Sevilla.

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 con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

Código CPV: 77314000-4 Servicios de mantenimiento de terrenos.

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 mantenimiento de solares propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en la provincia de Sevilla, a cuyo fin la Agencia no cuenta con recursos humanos ni materiales.

A estos efectos, ha de tenerse presente que la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (art. 144) establece el deber de los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, y ornato públicos entre otras.

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.

Versión 13/03/2023

Página de 1 de 7

MARIA LUISA ALTAVA PEREZ		10/04/2025 11:52:21	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwE7z84c9Hq2Unuw2dg9f4sJvE6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 organizativo y de planificación.

Por otro lado, no es conveniente tampoco la división en lotes en función la ubicación de los espacios sobre los que intervenir por su dispersión y la dificultad de establecer un criterio para su conformación. Además podría darse el supuesto que no hubiera ofertas por alguno de los lotes y quedasen éstos desiertos. Y en ese caso, de agotarse el presupuesto disponible para un lote y existiendo trabajos pendientes, no se podría trasvasar presupuesto de otro lote, lo que impediría tales intervenciones aún siendo ello necesario.

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 dos años, no prorrogables.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (174.809,19 €), IVA excluido, por los dos años de vigencia del contrato, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de DOSCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS DIECINUEVE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (211.519,12 €).

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 AVRA, no encontrándose ésta obligada a demandar una determinada cuantía de unidades ni a gastar la totalidad del presupuesto, que tiene carácter indicativo.

Para la determinación del precio se han tomado como referencia otros contratos suscritos por la Agencia con la misma finalidad, teniendo en cuenta además el número de solares propiedad de Sevilla en AVRA su superficie y el número de intervenciones que han sido necesarias en años anteriores. El precio incluye en el importe los Gastos Generales y el Beneficio Industrial

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (174.809,19 €), IVA excluido

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código "ME-013 Limpieza solares".

MARIA LUISA ALTAVA PEREZ		10/04/2025 11:52:21	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwE7z84c9Hq2Unuw2dg9f4sJvE6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La imputación presupuestaria y anualidades serían:

	Actuación	Partida	Anualidad 2025	Anualidad 2026
932	11-SEVILLA/SUNP-AE-1	1.09.008	6.213,22	6.746,31
1823	11-SEVILLA/SUS-DCA-01 PALMETE	1.09.008	3.065,23	3.328,22
3482	11-SEVILLA/ARI-DCA-05 PALMETE	1.09.008	6.794,59	7.377,56
4286	26-ALMEDA/CALLE SOL,142.	1.09.008	175,74	190,82
924	61-SEVILLA/COCHERAS DEL METRO	1.09.008	19.291,52	20.946,73
534	93-SEVILLA/POLGONO SAN PABLO	1.09.008	8.862,59	9.623,00
4115	26-ALAMEDA/SAGUNTO, 7	1.09.008	160,41	174,18
2235	21-SEVILLA/46 VPO BASICAS LA CORZA	1.09.008	296,31	321,73
5845	36-SEVILLA/L.ORTIZ MUÑOZ. MTNEZ MONTAÑES	1.09.008	8.375,06	9.093,64
3693	11-LA RINCONADA/UE-14 Y UE-15	1.09.008	613,04	665,64
3581	26-ALCALA GUADAIRA/SANCHEZ PERRIER, 5	1.09.008	255,44	277,35
1223	12-ALCALA DE G./SUNP-I-7 UE-1	1.09.008	15.313,88	16.627,80
4211	26-ALCALA GUADAIRA/SAN FERNANDO,14,16,18	1.09.008	713,18	774,37
5990	35-SE/CAMAS/EE 36VIV (SE-7073)	1.09.008	459,78	499,23
4632	61-LEBRIJA/LA CUBA	1.09.008	3.939,79	4.277,82
1781	65-ECIJA/VEREDA DE OSUNA S-E8 (VP122)	1.09.008	1.668,51	1.811,66
2777	11-BOLLULLOS M./S-2 "COLADA DE JELO"	1.09.008	655,82	712,10
3278	11-UTRERA/PP, SUP-8, UE-3	1.09.008	5.748,32	6.241,53
2320	11-BRENES/ARI-6 "CLDA. ENCINILLA"	1.09.008	677,15	735,26
364	11-VILLAFRANCO/PP-8 ISLA MAYOR	1.09.008	529,61	575,05
			83.809,19	91.000,00

La financiación se realiza con fondos propios de AVRA.

10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Sevilla 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.

MARIA LUISA ALTAVA PEREZ		10/04/2025 11:52:21	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwE7z84c9Hq2Unuw2dg9f4sJvE6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



11. Clasificación exigida (en su caso).

Aún cuando para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario (artículo 77.1.b) de la LCSP, el licitador podrá acreditar la solvencia económica y financiera así como técnica o profesional mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios.

Grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación del contrato.

Grupo	Subgrupo	Categoría
U	1	1

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

- De conformidad con el artículo 87 de la LCSP cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia económica y financiera se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o 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 por importe mínimo del 80 % del importe anual 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 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).

- De conformidad con el artículo 90 de la LCSP cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, técnica y profesional se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o 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 (atendiendo al CPV), indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes y un certificado de buena ejecución.

MARIA LUISA ALTAVA PEREZ		10/04/2025 11:52:21	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwE7z84c9Hq2Unuw2dg9f4sJvE6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 sujeto 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.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 50 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

13. Criterios de adjudicación.

Proposición económica: 90 puntos máximo

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios contenida en el apartado Tercero del 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 unitarios, 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 y que será el que determine la mejor oferta según la siguiente ponderación:

CAPÍTULOS	PONDERACIÓN	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	BAJA OFERTADA PONDERADA POR CAPÍTULOS
LIMPIEZA	1,08		1,08 x boc
CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	1,03		1,03 x boc
ALBAÑILERÍA	1,18		1,18 x boc

(*) Una vez obtenidas las diferentes bajas ponderadas por capítulos, se calculará la media aritmética de las mismas y de esta manera se obtendrá la denominada **BAJA GLOBAL PONDERADA**. Esta baja global ponderada servirá para el cálculo de los puntos y detectar las ofertas con carácter desproporcionado o anormal de la proposición económica.

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 la proposición económica, según se indica en el Anexo I del Pliego) y obtendrá cero puntos aquellas oferta que no haya realizado ninguna baja sobre ningún capítulo de obra (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:

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

Versión 13/03/2023

Página de 5 de 7

MARIA LUISA ALTAVA PEREZ		10/04/2025 11:52:21	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwE7z84c9Hq2Unuw2dg9f4sJvE6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Donde:

P= Son los puntos obtenidos

Bmax= Baja global ponderada de la oferta más ventajosa para AVRA. Esto es, la de mayor porcentaje de baja.

Bo=Baja global ponderada de cada uno de los licitadores

2. Mejoras: 10 puntos máximo

Mejora 1: 5 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: 5 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.

De carácter SOCIOLABORAL

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, AVRA 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.

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 Sevilla 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.

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 €)**...".

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.

MARIA LUISA ALTAVA PEREZ		10/04/2025 11:52:21	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwE7z84c9Hq2Unuw2dg9f4sJvE6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



16. Solicitud de informe preceptivo previo a la contratación

No procede

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Maria Luisa Altava Pérez
Jefa de Sección Gestión de la D.P. de Sevilla

MARIA LUISA ALTAVA PEREZ		10/04/2025 11:52:21	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwE7z84c9Hq2Unuw2dg9f4sJvE6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	