MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE EDIFICIO DE 24 VIVIENDAS EN LA CALLE SAN JUAN, 23 DE ALBOX, ALMERÍA (GRUPO AL-0957).

Código PRINEX: **6153.01.04.003, y 6153.01.10.007**
Código Expte. Contratación: **2025/000449**
Código GEC Expte.: **CONTR 2025 302481**

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El principal objeto del presente contrato es la adecuación en materia de accesibilidad de las zonas comunes del edificio sito en C/ SAN JUAN, 23 DE ALBOX, ALMERÍA (GRUPO AL-0957), pertenecientes al Parque Público de Viviendas en alquiler, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que actúa como promotora y gestora de la actuación. Además de las reparaciones que sean necesarias y desvíos de las instalaciones afectadas en las zonas comunes del edificio.

La propuesta se basa en la colocación de un ascensor accesible, situado en un punto donde su funcionamiento sea óptimo en todas las plantas de su recorrido. Para ello, uno de los locales de planta baja pierde algo de superficie en beneficio de la accesibilidad completa del inmueble. En las restantes plantas, el ascensor conecta con la pasarela de acceso a las viviendas, junto a la escalera. Para que la accesibilidad sea completa a todas las viviendas es necesario que en las plantas segunda y tercera exista una conexión entre las pasarelas existentes mediante otra pasarela perpendicular a ambas y de similares características. Dicha pasarela de nueva factura se apoya en dos pilares metálicos cuyos arranques se apoyan sobre una zapata nueva que se solidariza con la cimentación existente.

La intervención propuesta, en cuanto a la instalación del ascensor, constituye la única alternativa viable para garantizar el acceso a todas las plantas y solucionar de esta manera el problema de accesibilidad que tienen los usuarios actualmente en el edificio.

2. Tipo de contrato.

Contrato de obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP.

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):

El Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía fue aprobado el 21 de mayo de 2018 por Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda.

En desarrollo de este Plan de Mejora y Mantenimiento se ha redactado el Programa de Accesibilidad del Parque Público de Viviendas de la AVRA, siendo aprobado, a propuesta de la Dirección de Área de Gestión del Parque Público de Viviendas, por su Director General mediante Resolución de fecha 13 de junio de 2019.

MARINA UROZ SORROCHE		21/04/2025 12:52:25	PÁGINA: 1 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwU2X3P3yT9931Ba091tFZ7C1Tv	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Conforme a lo establecido en el Plan de Actuación del Programa de Accesibilidad, la presente actuación forma parte de la programación, correspondiente al ejercicio 2023, para la continuación de la implementación de la Etapa Primera (actuaciones que cuentan con Grado de Importancia ALTA) de la Primera Fase del Programa (grupo de edificios plurifamiliares en arrendamiento en los que la AVRA es titular del 100% de las viviendas que componen el edificio).

PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE EDIFICIO DE 24 VIVIENDAS EN LA CALLE SAN JUAN, 23 DE ALBOX, ALMERÍA (GRUPO AL-0957), se redacto por los Arquitectos D. Antonio Luis García-Fresneda, colegiado n.º 5946 y Juan Manuel Zamora Malagón, colegidado n.º 5937, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con fecha 30/01/2025, Exp. 25-00060-BE.

Este proyecto consiste en la adecuación en materia de accesibilidad de las zonas comunes del edificio sito en C/ SAN JUAN, 23 DE ALBOX, ALMERÍA, identificado con el número de matrícula AL-0957.

La licencia municipal de obras se está tramitando mediante Declaración Responsable al Excmo. Ayuntamiento de Albox, Almería

4. División 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 de la obra y para las personas que supondría el hecho de que hubiera varios contratistas diferentes desde el punto de vista de la Seguridad y Salud.

La ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación de la obra, 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 viandantes y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Procedimiento abierto simplificado según lo dispuesto en el art. 159 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de duración.

El plazo de ejecución previsto de las obras es de 9 meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio de las obras.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

El presupuesto de contrata asciende a 109.093,28 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido de **132.002,87** euros, de conformidad con el artículo 100 de la LCSP.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

TOTAL P.E.M.	91.675,03 €
13% GASTOS GENERALES	11.917,75 €

MARINA UROZ SORROCHE		21/04/2025 12:52:25	PÁGINA: 2 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwU2X3P3yT9931Ba091tFZ7C1Tv	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6% BENEFICIO INDUSTRIAL	5.500,50 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	109.093,28 €
21 % IVA	22.909,87 €
TOTAL PRESUPUESTO	**132.002,87 €**

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 109.093,28 euros, IVA excluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado incluye costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que deriven de la ejecución material del servicio, gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

Otros conceptos:

- Eventuales prórrogas del contrato: NO PROCEDE.
- Abono de primas o efectuar pagos a los candidatos o licitadores: NO PREVISTO EN EL PCAP.
- Modificaciones al alza del contrato: NO PREVISTO EN EL PCAP.

El presupuesto que figura en el Proyecto Básico y de Ejecución con visado colegial del 30 de enero de 2025 y aprobado mediante Resolución de fecha 15 de abril de 2025 por el Director Provincial de Almería de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código **6153.**

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida	Partida
2025	32.000,00 €	01.04.003	EDIFICACIÓN
2025	6.720,00 €	01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE
2026	77.093,28 €	01.04.003	EDIFICACIÓN
2026	16.189,59 €	01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

La actuación está financiada a través de fondos propios de AVRA.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Almería 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.

10. Clasificación exigida.

MARINA UROZ SORROCHE		21/04/2025 12:52:25	PÁGINA: 3 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwU2X3P3yT9931Ba091tFZ7C1Tv	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, para los contratos de obras cuyo valor estimado es inferior a 500.000 €, como es este caso, el empresario podrá acreditar la solvencia económica-financiera, técnica-profesional indistintamente mediante la clasificación como contratista de obras correspondientes a la categoría, grupo y subgrupo objeto del contrato, o mediante los criterios de acreditación de solvencia establecidos en el Anexo I del PCAP y en el anuncio de licitación.

Grupo	Subgrupo	Categoría
J	1	1

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, serán los establecidos en el PCAP.

12. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 116.4 c), serán los establecidos en al anexo V del PCAP.

Se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios en base a la mejor relación calidad precio que se determinará atendiendo a criterios económicos y cualitativos. En ambos casos serán evaluables de forma automática, y no requerirán constitución de comité de expertos.
A continuación se indican los criterios a utilizar:

1. Proposición económica: **De 0 a 80 puntos.**

La máxima puntuación (80 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo,

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)
Max= Puntuación máxima de la proposición económica
OMB= Oferta Más Baja (en euros)
Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Mejoras Técnicas: **De 0 a 20 puntos.**

MARINA UROZ SORROCHE		21/04/2025 12:52:25	PÁGINA: 4 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwU2X3P3yT9931Ba091tFZ7C1Tv	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se asignarán 20 puntos al licitador, 10 por cada mejora que se comprometa a realizar, sin repercusión económica para AVRA (seleccionadas en el Anexo V):

Mejora 1 (**0 o 10 puntos** si se indica esta opción como "SÍ" en su oferta): Dotar al ascensor de un sistema regenerativo que permita recuperar parte de la energía utilizada durante el recorrido y mantenerla disponible para el posterior movimiento de la cabina, mediante acumuladores de almacenamiento.
Mejora 2 (**0 o 10 puntos** si se indica esta opción como "SÍ" en su oferta): Instalación de dispositivo de control aplicado al accionamiento de botoneras utilizando el smarphone (mediante una app para iOS y Android) y la tecnología bluetooth para restringir el uso del ascensor a los usuarios u otro sistema a determinar por la Dirección Facultativa.

13. 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 social:
La empresa adjudicataria deberá emplear en la plantilla que ejecute el contrato al menos a un 10% de las horas de trabajo de la ejecución de la obra a personas provenientes de los siguientes colectivos:

- Mayores de 45 años en situación de desempleo.
- Menores de 30 años en situación de desempleo.
- Mujeres en situación de desempleo.

Número total de horas de trabajo según documentación técnica: 979,45 h.

En caso de incumplimiento de esta condición especial, se aplicará una penalidad del 10% del precio de contrato, IVA excluido, conforme al artículo 192.1 de la 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.

En Almería, a la fecha de la firma que consta en el pie del documento.

Jefa de la Sección Técnica

Fdo. Marina Uroz Sorroche

MARINA UROZ SORROCHE		21/04/2025 12:52:25	PÁGINA: 5 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwU2X3P3yT9931Ba091tFZ7C1Tv	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	