



**MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN, ACCESIBILIDAD Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE PERTENECIENTE AL GRUPO DE 32 VPP SITO EN C/PUNTO RIBOT N.º 4 EXPEDIENTE CA-93/020-V (CA-7034) DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN, CÁDIZ CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.**

**Actuación: 6268**

**Expediente : 2025/000607 CONTR 2025 361342**

**1. Naturaleza y objeto del contrato.**

El objeto del contrato consiste en realizar obras de conservación, accesibilidad y mantenimiento del Inmueble perteneciente al Grupo de 32 VPP sito en C/Punto Ribot N° 4 Expediente CA-93/020-V (CA-7034) de La Línea de La Concepción. Las tareas a realizar son, fundamentalmente; Eliminar las barreras arquitectónicas existentes así como las actuaciones consideradas necesarias para corregir las deficiencias detectadas en el análisis del estado de conservación del Edificio relativas a cimentación, estructura, cerramientos verticales, azoteas y cubiertas e instalaciones comunes.

Código CPV: 45232410-9 Obras de saneamiento  
45261220-2 Trabajos de pintura y demás trabajos de recubrimiento de cubiertas  
45262520-2 Trabajos de albañilería

**2. Tipo de contrato.**

Contrato de Obras. Artículo 13 LCSP

**3. Necesidad e idoneidad de la contratación.**

Los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), aprobados por el Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, establecen en su artículo 4 d) que constituye el objeto de la Agencia la realización, entre otras, de las siguientes actividades: La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.

En consecuencia AVRA, en el desarrollo de su actividad está obligada a realizar todas las acciones necesarias encaminadas a la conservación y mantenimiento de las viviendas que constituyen el parque público de Viviendas de su titularidad.

Esta Agencia asumió la titularidad de la promoción de 32 viviendas, sita en Avda. Punto Ribot n.º 4 de La Línea de la Concepción (Cádiz), expediente CA-93/020-V y matrícula CA-7034, en virtud de la cesión realizada por la Comunidad Autónoma de Andalucía al amparo del Decreto 258/2002 de 15 de octubre, por el que se aprueba la cesión de la titularidad a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (hoy Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía), de viviendas, locales y garajes de protección oficial de promoción pública, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con los derechos y obligaciones que les sean inherentes. Actualmente todas las viviendas de la promoción se encuentran cedidas en régimen de arrendamiento. La actuación propuesta recae sobre el bloque n° 4 que integra la totalidad de las viviendas de la promoción, estando todas ellas adjudicadas en régimen de alquiler

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		22/05/2025 08:49:44	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwDKXk1Kc1S3CFo1xmvuFCnGAgO	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



La presente Actuación ha sido individualizada por Acuerdo del Consejo Rector de AVRA de fecha 9 de abril de 2025 .

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 propuesta de contratación está motivada en la necesidad de acometer las actuaciones previstas en el apartado 1.2.2 del proyecto de fecha 3 de febrero de 2025 redactado por el arquitecto de AVRA Fernando Tomas Cazalla Aznarez del edificio, propiedad de AVRA, destinado al uso residencial de familias de bajos ingresos y/o personas con necesidades especiales.

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.

**4. División del objeto del contrato en lotes**

Según lo establecido en el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por las razones que a continuación se indican:

La actuación se va desarrollar en un conjunto residencial único de difícil división, encontrándose además la edificación en uso, no previéndose el realojo temporal de los vecinos durante la obra. Las obras previstas inciden principalmente en los núcleos de acceso a las viviendas, por este motivo dadas las dificultades que se pueden generar durante la ejecución de las obras de un edificio ocupado, es de gran importancia realizar una planificación de las mismas de forma que suponga la menor incidencia posible en la vida del bloque. La ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación de la obra y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas en el estudio de seguridad y salud, teniendo como objetivo principal el criterio de garantizar la seguridad de los ocupantes y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

De conformidad con el art. 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiéndose por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las ampliaciones de que posteriormente pueda ser objeto y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

**5. Tramitación y procedimiento de licitación.**

Procedimiento abierto simplificado ordinario, según lo dispuesto el arts. 159 LCSP, tramitación ordinaria.

**6. Plazo de duración.**

Se establece el plazo de ejecución en seis meses, conforme al informe de supervisión firmado por el Jefe de Equipo de Supervisión Técnica el 10 de febrero de 2025.

**7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.**

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 159.653,90 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 193.181,22 euros

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		22/05/2025 08:49:44	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwDKXk1Kc1S3CFo1xmvvFCnGAgO	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



P.E.M.	134.162,94 €
13% GASTOS GENERALES	17.441,18 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	8.049,78 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	159.653,90 €
21 % IVA	33.527,32 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN</b>	<b>193.181,22 €</b>

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 159.653,90 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.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado y aprobado por la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con fecha 10 de febrero de 2025 incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

La actuación se encuentra pendiente de obtener licencia municipal de obras, mediante declaración responsable, de conformidad con lo previsto en el artículo 138 1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

#### 8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6268. La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida
2025	26.608,98 €	01.04
2025	5.587,89 €	01.10 (IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE)
2026	133.044,92 €	01.04
2026	27.939,43 €	01.10 (IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE)

#### ORIGEN DE LOS FONDOS:

Fondos propios de AVRA.

#### 9. Órgano de contratación.

Al ser el presupuesto base de licitación inferior a 1.000.000,00 €, el órgano de contratación es el Director Provincial de Cádiz 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 al art. 118 del Reglamento de Régimen Interior

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		22/05/2025 08:49:44	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwDKXk1Kc1S3CFo1xmvuFCnGAgO	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 10. Clasificación exigida

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el valor estimado del contrato, inferior a 500.000,00 euros, no es exigible clasificación. No obstante el empresario podrá acreditar su solvencia 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 económica financiera y técnica o profesional, establecidos en el Anexo I 4 B y I 4C del PCAP.

La clasificación requerida para el presente contrato es:

Clasificación Contratista posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015		
Grupo: C	Subgrupo:4	Categoría: 2

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

De conformidad con los artículos 92 y 86 al 88 de la LCSP, y con el Anexo I 4B y I 4C del PCAP, a continuación se indican los criterios de solvencia, de no acreditarse mediante clasificación:

### Solvencia económico y financiera:

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: 159.653,90 €.

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).

### Solvencia técnica y profesional:

Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato, avalada por certificados de buena ejecución para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 159.653,90 €.

Independientemente de los criterios de solvencia, en cualquier caso, existirá un compromiso de dedicación de los medios personales suficientes para la ejecución, con relación detallada de los mismos. Se consideran medios suficientes como mínimo los siguientes:

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		22/05/2025 08:49:44	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwDKXk1Kc1S3CFo1xmuvFCnGAgO	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Personal técnico asignado con carácter permanente al contrato:			
Puesto y nº de personas:	Titulación :	Antigüedad	Experiencia
JEFE DE OBRA	Arquitecto, Arquitecto Técnico / Ingeniero, Ingeniero Técnico	3 Años	Ejecución de obras de Rehabilitación, Reforma y/o Reparación
ENCARGADO DE OBRAS	Sin titulación exigida	5 Años	Ejecución de obras de Rehabilitación, Reforma y/o Reparación

Cada uno de los puestos deberá ser ocupado, necesariamente, por una persona técnica distinta.

## 12. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 145.1 y 116.4 c) de la LCSP se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios de adjudicación, utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad precio. La mejor relación calidad precio 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:

### CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: 70 puntos.
- Mejoras Técnicas: 30 puntos.

#### OFERTA ECONÓMICA.

La máxima puntuación (70 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).

La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal.

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo VII del PCAP.

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		22/05/2025 08:49:44	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwDKXk1Kc1S3CFo1xmuvFCnGAgO	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



#### MEJORAS TÉCNICAS.

Se asignarán 30 puntos al licitador que se comprometa a realizar unas mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, 15 puntos por cada mejora, recogidas en el Anexo I.8 B del PCAP, consistentes en:

#### MEJORA 1

En la partida 05.11 con código 06WRF90009N m2 RAMPA ANTIDESLIZANTE FABRICA <3m PTE 8% LONG MAX 18 m, sustitución de los material de la barandilla 11SBA90022 y pasamanos 11SBA90032, descritos en la partida como de tubo de acero galvanizado por tubo de "acero inoxidable AISI 316"

#### MEJORA 2

En la partida 04.01 con código 08KTA0021 u DISPOSITIVO DE AUTOCERRADO EN PUERTA DE ENTRADA, sustitución de pestillera eléctrica con resbalón y cerradura mecánica, por cerradura electromagnética con una capacidad de fuerza de apertura >300 kg, suministrada con 64 mandos de apertura.

### 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:

Promover la contratación de personas con especiales dificultades de inserción en el mercado laboral, en particular de las personas con discapacidad o en situación o riesgo de exclusión social a través de Empresas de Inserción, estableciéndose un 10% del nº total de horas de trabajo de la obra en estas condiciones de inserción.

El número total de horas de trabajo es de 4.478 horas

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, no tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP. 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 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida 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 Cádiz, a la fecha de la firma electrónica

Jefe de Sección Técnica  
Fdo.: Jesús Romero Martínez

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		22/05/2025 08:49:44	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwDKXK1Kc1S3CFo1xmuvFCnGAgO	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	