

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 6 VP (4 VIVIENDAS TIPO BIFAMILIARES Y 2 TIPO UNIFAMILIARES), EN C/ CHAMBERÍ ESQUINA C/ CUEVAS DE PECHO, LA CHANCA.

Código PRINEX: **5801.17.04.003, y 5801.01.10.007**

Código Expte. Contratación: **2025/000674**

Código GEC Expte.: **CONTR 2025 376237**

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 actuación consiste en la construcción de nueva planta de 6 viviendas protegidas de 3 dormitorios sobre una parcela con gran dificultad topográfica ubicada en la C/ Chamberí esquina con C/ Cuevas del Pecho.

La edificación consta de 4 viviendas bifamiliares con accesos independientes desde la C/ Chamberí y 2 viviendas tipo dúplex con accesos desde la C/ Cuevas del Pecho.

2. Tipo de contrato.

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

3. Necesidad e 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 Proyecto Básico y de Ejecución de 6 VP EN C/ CHAMBERÍ (CHANCA), se redactó por José Manuel Sánchez Alonso, nº col. 213 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería. Dicho proyecto presenta visado colegial con fecha 29 de abril de 2025.

El proyecto consiste en la construcción de nueva planta de 6 viviendas protegidas de 3 dormitorios, 4 viviendas bifamiliares con accesos independientes desde la C/ Chamberí y 2 viviendas tipo dúplex con accesos desde la C/ Cuevas del Pecho, todas ellas sin zonas comunes a compartir.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 235 de la LCSP, se emitió informe de supervisión del proyecto con fecha 12 de mayo de 2025.

La actuación cuenta con licencia municipal de obras con fecha de concesión 28 de septiembre de 2017.

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 teniendo en cuenta la Seguridad y Salud de la obra.

La ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación de la obra, dada la morfología y topografía irregular del solar, en la minimización de las interferencias en los trabajos, servicios y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas, tendiendo como objetivo

MARINA UROZ SORROCHE		27/05/2025 12:16:42	PÁGINA: 1 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwqTPqA1hz1mUA6VQ84TOy1c7yj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

principal el criterio de garantizar la seguridad de los trabajadores, 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 16 meses, contados a partir de la firma del Acta de inicio de las obras.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 711.473,51 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido de **782.620,86** euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

TOTAL P.E.M.	597.876,90 €
13% GASTOS GENERALES	77.724,00 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	35.872,61 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	711.473,51 €
10 % IVA	71.147,35 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	782.620,86 €

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 711.473,51 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: LAS PREVISTAS EN EL PCAP.

El presupuesto que figura en el Modificado de Proyecto Básico y Ejecución con Informe de Supervisión emitido el 12 de mayo de 2025 y aprobado mediante Resolución de fecha 26 de mayo 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. La actuación cuenta con licencia de obras de fecha 28/09/2017.

8. Presupuesto PRINEX.

Versión 13/03/2023

Página de 2 de 5

MARINA UROZ SORROCHE		27/05/2025 12:16:42	PÁGINA: 2 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwqTPqA1hz1mUA6VQ84TOy1c7yj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código **5801**.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida	Partida
2025	26.948,05€	17.04.003	EDIFICACIÓN
2025	2.694,81 €	17.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE
2026	557.216,12 €	17.04.003	EDIFICACIÓN
2026	55.721,61€	17.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE
2027	127.309,34 €	17.04.003	EDIFICACIÓN
2027	12.730,93€	17.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

La actuación se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A, Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP, "Infraestructuras de Vivienda"/Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas". Porcentaje de Cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía".

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.

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores. Para dichos contratos, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato, acreditará sus condiciones de solvencia para contratar.

La clasificación exigida deberá ser igual o superior a la siguiente:

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	2	3
C	4	3

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.

Solvencia económica y financiera:

La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Solvencia técnica y profesional:

La solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

12. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 116.4 c) serán los establecidos en el 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 70 puntos.

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)

2. Mejoras Técnicas:

De 0 a 30 puntos.

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: Sustitución de pintura pétreo por pintura de silicato en paramentos verticales y horizontales exteriores.

MARINA UROZ SORROCHE		27/05/2025 12:16:42	PÁGINA: 4 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwqTPqA1hz1mUA6VQ84TOy1c7yj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Mejora 2: El solado de las zonas secas del interior de las viviendas será de gres porcelánico recibido con adhesivo cementoso para materiales porcelánicos. CLASE 1, según su grado de resbaladidad (CTE).

Mejora 3: El revestimiento de los peldaños de las escaleras interiores será de gres porcelánico recibido con adhesivo cementoso para materiales porcelánicos. CLASE 2, salvo los que estén en el exterior que será CLASE 3, según su grado de resbaladidad (CTE).

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:

- Mujeres y hombres mayores de 45 años en situación de desempleo.
- Mujeres y hombres menores de 30 años en situación de desempleo.

Número total de horas de trabajo según estimación: 8.750,31 h.

Penalidades por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato: conforme al artículo 192 de la LCSP, 10% del precio del contrato IVA excluido.

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.

Fdo.: Marina Uroz Sorroche
Jefa de la Sección Técnica

MARINA UROZ SORROCHE		27/05/2025 12:16:42	PÁGINA: 5 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwqTPqA1hz1mUA6VQ84TOy1c7yj	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	