-

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN JAÉN

Código Expte GEC: 2025/0000450346

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 integral de las instalaciones adscritas a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) en la provincia de Jaén, ubicándose la sede en C/ Isaac Albéniz 2 de Jaén (incluyendo archivos pertenecientes a la misma), así como la Oficina de AVRA en Úbeda, sita en Plaza del Ayuntamiento n.º 4.

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 la necesidad de mantener las instalaciones de las oficinas de AVRA en la provincia de Jaén en las condiciones adecuadas de funcionamiento y conservación.

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.

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.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/06/2025 14:53:57	PÁGINA: 1 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwtV01318XxINyv22jOue6Dr3RI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6. Tramitación y procedimiento de licitación.

Se propone el procedimiento abierto simplificado abreviado previsto en el art. 159.6 LCSP, tramitación ordinaria.

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. En todo caso, el contrato finalizará cuando se agote el importe máximo previsto en el mismo según lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a TREINTA Y CINCO MIL EUROS (35.000 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido, de CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (42.350, €).

Se trata de un presupuesto máximo de licitación no estando AVRA obligada a agotar dicho precio.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 35.000 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

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en las actuaciones 9974, 9955 y 1564

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Anualidad	Total importe euros (IVA excluido)	Partida presupuestaria
2025	2.000,00	9974.1.91.02
2026	10.000,00	
2025	3.000,00	9955.1.91.02
2026	15.000,00	
2025	630,00	9955.1.10.07
2026	3.150,00	

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/06/2025 14:53:57	PÁGINA: 2 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwtV01318XxINyv22jOue6Dr3RI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2025	833,33	1564.97.91.02
2026	4.166,67	

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. Solvencia exigida.

De conformidad con el artículo 159.6 b) de la LCSP se exime a los licitaciones de la acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica y profesional.

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 :

Oferta económica:_____ de 0 a 90 puntos
Mejoras : _____ de 0 a 10 puntos
100 PUNTOS

Oferta económica_____ 90 puntos

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo I). 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 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.

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 presente 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).

Mejoras_____10 puntos

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/06/2025 14:53:57	PÁGINA: 3 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwtV01318XxINyv22jOue6Dr3RI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Ampliación plazo de garantía: Se valorará el aumento de plazo de garantía de los servicios respecto al mínimo establecido. Este plazo según la clausula 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas que es 12 meses a contar desde la firma del Documento de Conformidad final del servicio.

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.

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.

15. SiREC:

El uso del sistema de información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC) por parte de las personas licitadoras, adjudicatarias y contratistas es preceptivo, lo que supone la obligación de estar registradas en el sistema SiREC Portal de licitación electrónica. En el caso de que deseen concurrir agrupadas en unión temporal todas las personas licitadoras deben estar registradas previamente. Ello requiere el alta de la persona usuaria en una dirección electrónica habilitada de la Junta de Andalucía para la práctica de las notificaciones electrónicas que deriven de los procedimientos de adjudicación, así como indicar la información de la ubicación del Manual de servicios de licitación electrónica que detalla su uso; todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2 del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo.

En Jaén, a la fecha de la firma digital.

Ana Belén Martínez Parra
Jefa de la Sección Técnica

Versión 13/03/2023

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/06/2025 14:53:57	PÁGINA: 4 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwtV01318XxINyv22jOue6Dr3RI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	