**MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ. CONTRATO RESERVADO, DISPOSICIÓN ADICIONAL 4ª LCSP**

**Código PRINEX: META 013. (319, 396, 867, 919, 1077, 1386, 2478, 2645, 2711, 3719, 3997, 4206, 4207).**
**Código Expte. Contratación: 2025/000988 CONTR 2025 468735**

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.**

Debido a las circunstancias que a continuación se explicarán, los trabajos consistirán en la realización de los SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

**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 Ley 9/2017, la justificación de la contratación que se propone resulta de lo establecido en el artículo 144.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) que establece:

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación:

*1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.*

En el mismo sentido el artículo 15.1 b) de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.





| JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ | | 03/07/2025 12:42:37 | PÁGINA: 1 / 6 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwVMNjtS9vb6sztdtBa9GC354Pn | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

*1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:*

*b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.*

AVRA es propietaria de diversos solares en varios municipios de la provincia de Cádiz que se encuentran pendiente de desarrollo. Dichos solares necesitan ser mantenidos a fin de asegurar un correcto estado de salubridad y ornato

**4. Informe de insuficiencia de medios.**

AVRA, no dispone de personal especializado para la limpieza de solares y de los medios técnicos adecuados para la ejecución de los mismos

**5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.**

No se estima conveniente la división del contrato en lotes.

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé la división del objeto del contrato en lotes por la necesidad de coordinar de manera correcta la ejecución de las diferentes prestaciones en los distintos solares, que podría verse imposibilitada por la división en lotes y la ejecución por una pluralidad de contratistas, asimismo dada la escasa cuantía del contrato, por razones de economía de escala se considera procedente no proceder a la división en lotes que podría suponer la no concurrencia de licitadores al no ser el importe de los mismos competitivos.

**6. Tramitación y procedimiento de licitación.**

La codificación (CPV) del contrato es 77312000-0 - Servicios de desbrozo y 77314000-4 - Servicios de mantenimiento de terrenos.

De conformidad con lo señalado en el artículo 159.6 de la LCSP, al tratarse de un contrato de servicios de valor estimado inferior a 60.000,00 €, la adjudicación se realizará mediante el procedimiento abierto simplificado abreviado, tramitándose de forma ordinaria sin variantes, garantizando una mayor concurrencia de ofertas.

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo de 27 de junio de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se determinan las condiciones para garantizar el cumplimiento de la reserva del 5% en la contratación administrativa de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus entidades instrumentales a Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción (BOJA Número 124 - Viernes, 30 de junio de 2023), al estar incluido el CPV del contrato en el Anexo del citado Acuerdo, el presente contrato, si bien no queda reservado automáticamente su adjudicación a Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción según Instrucción 1/2024 de la Dirección General de Contratación de 29/01/2024, por instrucciones verbales de la Dirección de Administración General de AVRA debe tratar de reservarse a dichas Entidades.

La forma de certificación de la prestación del servicio será mediante la presentación de varias facturas a la finalización de cada uno de los servicios por cada uno de los solares cuya limpieza y ornato se contrata, expedida por el adjudicatario y conformada por el responsable del contrato.




| JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ | | 03/07/2025 12:42:37 | PÁGINA: 2 / 6 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwVMNjtS9vb6sztdtBa9GC354Pn | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

**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 3 meses con la posibilidad de establecer dos (2) prórrogas por la misma duración (3 meses) a realizar en los ejercicios 2026 y 2027, que en ningún caso, podrá producirse por el consentimiento tácito de las partes, cumpliéndose lo dispuesto al respecto en el artículo 29.4 de la LCSP que fija el límite máximo en 5 años, incluidas las prórrogas.

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

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 16.500,00 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 %. y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 19.965,00 euros.

El presupuesto desglosado en costes es el siguiente:

| Actuación | Solar | Importe Iva Excluido |
|---|---|---|
| 4206 | 26-PIÑERA/ETAPAS 3 Y 4, MANZANAS 5 Y 6 , C/ PISUERGA N.º 4 ,5 ,6 Y 7 ; C/EBRO 14,16,18 Y 20 , ALGECIRAS | 1.231,11 € |
| 4207 | 26-PIÑERA/ETAPAS 3 Y 4, MANZANAS 7 Y 8 , C/ JARAMA 1, 3,5, Y 7, PASEO JALON 1 Y 3, ALGECIRAS | 1.357,58 € |
| 319 | PUERTA SUR 2H2, AVDA REINO UNIDO, RAMÓN Y CAJAL Y PUERTA DEL SUR , JEREZ DE LA FRONTERA | 7.704,59 € |
| 2711 | G1 SECTOR 20, C/ ESCRITOR CHARLES DICKENS, C/ NATURALISTA CHARLES DARWIN, C/ ESCRITOR BEN JONSON, JEREZ DE LA FRONTERA | 2.158,25 € |
| 3719 | C/ NUEVA, 23 DE JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ) | 108,45 € |
| 2478 | C/ TAXDIRT, 5 DE JEREZ DE LA FRONTERA | 142,90 € |
| 1077 | C/ CAMINO DEL ALMENDRAL, PS ALAMEDA, AREA 013-SR, PAR RES-3 EN SAN ROQUE | 2.057,07 € |
| 867 | HUERTA VARELA P9 Y P11 | 448,87 € |
| 396 | CUCARELA EN C/ DELICIAS, 28 DE CHICLANA DE LA FRONTERA | 529,88 € |
| 2645 | MENACHO, 20 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA | 83,15 € |
| 3997 | C/ PALOMAR, 7 DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA | 395,59 € |
| 1386 | BARRIADA ERMITA SANTA CLARA EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CADIZ) | 225,24 € |
| 919 | AVDA. DE LOS 20 PILARES, 85 EN UBRIQUE (CÁDIZ) | 57,32 € |
| | **Importe Total (IVA excluido)** | **16.500,00 €** |
| | **Importe del IVA** | **3.465,00 €** |
| | **Importe Total ( IVA incluido)** | **19.965,00 €** |

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **50.480,50 euros**, IVA excluido, que incluye junto al valor inicial de contrato como también las posibles prórrogas, IVA excluido, con un incremento del 1,7% del precio de 2025 para la totalidad del contrato en la posible primera prórroga, y un incremento del 2,5 % para la posible segunda prórroga conforme a las previsiones de inflación del Banco de España, según informe trimestral de la economía española de Junio de 2025, para los años 2026 y 2027.




| JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ | | 03/07/2025 12:42:37 | PÁGINA: 3 / 6 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwVMNjtS9vb6sztdtBa9GC354Pn | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado es el resultado de aplicar un valor estándar por m² de solar. Dicho valor es el resultante de los precios de mercado que maneja AVRA en base a licitaciones anteriores.

**9. Presupuesto PRINEX.**

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en las actuaciones con código 319, 396, 867, 919, 1077, 1386, 2478, 2645, 2711, 3719, 3997, 4206, 4207.
La imputación presupuestaria y anualidades serían:

| ANUALIDAD | TOTAL IMPORTE SIN IVA | Partida (...%) | FUENTE FINANCIERA |
|---|---|---|---|
| 2025 | 1.231,11 € | 4206.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 1.357,58 € | 4207.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 7.704,59 € | 319.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 2.158,25 € | 2711.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 108,45 € | 3719.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 142,90 € | 2478.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 2.057,07 € | 1077.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 448,87 € | 867.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 529,88 € | 396.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 83,15 € | 2645.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 395,59 € | 3997.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 225,24 € | 1386.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |
| 2025 | 57,32 € | 919.01.09.008 | Presupuesto AVRA. |

**10. Órgano de contratación.**

El órgano de contratación es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en 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 118 del Reglamento de Régimen Interior.

**11. Clasificación exigida (en su caso).**

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP . Para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario.

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

De conformidad con el artículo 159.6b de la LCSP, no se exige solvencia económica, financiera, técnica ni profesional por tratarse de un contrato con un valor estimado inferior a 60.000,00 €.

**13. Criterios de adjudicación.**

De conformidad con el artículo 116.4 c) 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.




| JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ | | 03/07/2025 12:42:37 | PÁGINA: 4 / 6 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwVMNjtS9vb6sztdtBa9GC354Pn | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: 70 puntos.
- Mejoras del servicio: 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).

MEJORAS AL SERVICIO

Se asignarán 30 puntos al licitador que se comprometa a realizar las mejoras, 15 puntos por cada una de ellas sin repercusión económica para AVRA, recogidas en el Anexo I.7 del PCAP, consistentes en:

Mejora Servicio 1
Servicio de desratización.

Mejora Servicio 2
Tratamiento herbicida-insecticida.

**14. Condiciones especiales de ejecución.**

- La empresa adjudicataria deberá cumplir respecto de las personas trabajadoras vinculadas a la ejecución del contrato las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad y salud en el trabajo. Además, deberá cumplir el Convenio Colectivo aplicable, y abonando, en todo caso, el salario recogido en el mismo, según la categoría profesional que le corresponda a la persona trabajadora.

- La empresa adjudicataria debe encontrarse al corriente en el pago de las nóminas del personal que preste servicio en el centro objeto del presente contrato. Se considerará que se incumple la citada condición cuando se produzca, durante dos meses consecutivos, un retraso o impago en el abono de las nóminas, respecto del plazo que para ello determine el Convenio aplicable, en más de cinco días.




| JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ | | 03/07/2025 12:42:37 | PÁGINA: 5 / 6 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwVMNjtS9vb6sztdtBa9GC354Pn | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

En cualquier momento, podrá la Administración requerir del adjudicatario certificación de la Seguridad Social de inexistencia de deuda líquida exigible así como presentar en la Dirección Provincial la documentación correspondiente a la liquidación de la Seguridad Social de los trabajadores/as y del abono de las nóminas.

Se les atribuyen el carácter de obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP.

La resolución del Órgano de Contratación de incumplimiento de una condición especial de ejecución del contrato dará lugar a la imposición de las penalidades establecidas en el Anexo I.8 del PCAP.

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.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe de Sección Técnica
Fdo.: Jesús Romero Martínez




| JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ | | 03/07/2025 12:42:37 | PÁGINA: 6 / 6 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwVMNjtS9vb6sztdtBa9GC354Pn | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |