

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE AVRA EN SEVILLA

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE ADECUACION DE LOCAL PARA OFICINA DE POLIGONO SUR EN LA PUERTA 1 DE LA ESCALERA 3 DEL NUMERO 4 DE LA AVENIDA DE LA PAZ, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA.

Código PRINEX: 9520

Código Expte. Contratación: 2025/001091_CONTR 2025_327978

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

Desde el año 2002 la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (antes Empresa Pública de Suelo de Andalucía) tiene presencia en el Polígono Sur. En un primer momento se atendía al público en un local de la Asociación de Vecinos en la Barriada Martínez Montañés. En el año 2005 se trasladó la Oficina a unas instalaciones provisionales en la zona de recreo de una antigua dotación educativa que finalmente se adecuó como oficina en el año 2013.

Desde noviembre de 2021 se vienen produciendo altercados que comprometen la seguridad del personal de la agencia que presta sus servicios en éstas dependencias.

Con fecha 04 de febrero de 2022, el Director Provincial de Sevilla de AVRA pone en conocimiento de la Dirección de la Agencia que se ha producido un nuevo altercado en las Oficinas de Polígono Sur tras una intervención de ENDESA en la que ha conllevado nuevos cortes de suministro en la zona, con amenazas al personal y daños materiales en la Oficina.

Ante la situación generada, la Dirección de la Agencia decidió trasladar de forma excepcional y temporal al personal que presta servicios en la Oficina del Polígono Sur de AVRA a las dependencias de la Dirección Provincial de Sevilla.

En agosto de 2022 se habilitó un local propiedad de AVRA ubicado en los bajos del edificio sito en C/ Poeta Manuel Benítez Carrasco, 14. Desde entonces se ofrece atención al público desde allí. Al tratarse de una oficina pequeña que sólo tiene capacidad para albergar cuatro puestos de trabajo se compagina la actividad desde allí y desde la Dirección Provincial. Estando repartidos los diferentes trabajadores adscritos a Polígono Sur entre las dos dependencias, así como el archivo que también se encuentra provisionalmente en la Dirección Provincial.

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		16/07/2025 14:37:40	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw0UL3S5iFF0Z8wEDY0vaCD3V8u	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Ante la necesidad de volver al territorio, al objeto de facilitar la atención de la población, se han realizando múltiples gestiones para disponer de local adecuado, preferentemente en la zona de Avenida de la Paz al permitir el rápido acceso de los cuerpos de seguridad.

Finalmente, con fecha 28 de julio de 2022 se adquiere un local ubicado en la Avda. De la Paz, número 4, finca registral número 18.039, con referencia catastral 7200802TG3470S, con una superficie de 209,95 m² construidos, distribuidos 95,25 m² en planta baja y 114,70 m² en planta sótano, según datos registrales.

El objeto del proyecto es la adecuación de un local existente en desuso para uso administrativo con destino a sede de la oficina de Polígono Sur, consiste en demoler la tabiquería, revestimientos, falsos techos e instalaciones existentes para realizar la nueva distribución que atienda a las necesidades previstas en el programa.

El programa necesario es:

- Zona de oficina diáfana para 9 puestos de trabajo:
- Soporte administrativo: 3 puestos
- Técnico/a Medio Social: 3 puestos
- Técnico/a en Gestión: 1 puesto
- Técnico/a Medio Edificación: 1 puesto
- Jefe/a de Equipo: 1 puesto
- Pequeña sala de reuniones para a atención del público
- Vestíbulo de entrada para la recepción del público con espacio necesario para la estancia de un guarda de seguridad.
- Aseos
- Archivo
- Comedor/sala de descanso

Código CPV: 45000000-7 – TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN
45430000-0 - TRABAJOS DE REVESTIMIENTO DE SUELOS Y PAREDES
45262520-2 - TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA

2. Tipo de contrato

El contrato se califica, según el art. 13.1.a) de la LCSP, como contrato de OBRAS.

Como forma de contratación se propone el Procedimiento abierto simplificado, en base al artículo artículo 159 LCSP.

Se propone la tramitación ordinaria del expediente.

3. Necesidad, idoneidad de la contratación

De conformidad con los artículo 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 el Proyecto para adecuar el local adquirido por AVRA a Oficina de atención al Público de Polígono Sur.

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		16/07/2025 14:37:40	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw0UL3S5IFF0Z8wEDY0vaCD3V8u	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

El Proyecto básico y de ejecución, redactado por D^a Elena Bravo Santos y por D. Francisco de Borja González Pereira, Arquitecta y Arquitecto Técnico, respectivamente, de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, ha sido aprobado por la Dirección Provincial de Sevilla, con fecha de 23 de Abril de 2025, previo informe de supervisión emitido por la Oficina de Supervisión de AVRA, de fecha 18 de Febrero de 2025.

Con fecha 30/06/2025 se solicita licencia de obra. La actuación se encuentra pendiente de obtener la preceptiva licencia municipal de obras. Por cuanto, la adjudicación del contrato quedará condicionada a la obtención de la preceptiva licencia de obras o documento administrativo equivalente (así queda establecido en apartado 6 final del Anexo I del PCAP).

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, ya que por la naturaleza de las actuaciones a realizar y la tipología de edificación, donde las actuaciones previstas se simultanean compartiendo espacios, es incompatible que estén operando varias empresas dado el reducido espacio físico en el que se desarrollan los trabajos, lo que provocaría el entorpecimiento en el desarrollo de diferentes tareas a realizar. Es por ello que, no se considera viable la división por lotes en la realización de las obras proyectadas puesto que se haría inviable su ejecución.

Según lo establecido en el artículo 13 de la LCSP este contrat se refiere a una obra completa,, entendiéndose por ésta 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

Por el importe, el contrato de obra se pretende licitar, se llevará a efecto por el procedimiento abierto simplificado (artículo 159 LCSP).

6. Plazo de duración

El plazo de ejecución previsto de las obras es de **6 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 CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TRECE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (185.213,46 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, es de **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO OCHO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (224.108,29 €)**.

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		16/07/2025 14:37:40	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw0UL3S5IFF0Z8wEDY0vaCD3V8u	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El desglose del presupuesto base de licitación es el que resulta del documento III del Proyecto Básico y de Ejecución.

Es por ello que, el desglose del presupuesto base de licitación según el Proyecto supervisado es el siguiente:

SUBTOTAL INTERVENCIÓN	150.801,97 €
3,23% G.R.	653,19 €
1,60% S.S.	4.186,41 €
TOTAL PEM	155.641,57 €
13% G.G.	20.233,40 €
6% B.I.	9.338,49 €
SUMA	185.213,46 €
IVA 21%	38.894,83 €
TOTAL PRESUPUESTO (IVA incl.)	224.108,29 €

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TRECE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (185.213,46 €), IVA excluido.

En el presupuesto de ejecución material de la obra (PEM) se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa que se reflejan en los precios contemplados en el proyecto de ejecución de la actuación.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado ha sido la consideración del importe total, a partir del presupuesto de ejecución material (PEM) del Proyecto que se licita sumándole el beneficio industrial (BI) y los gastos generales (GG), sin incluir el porcentaje de IVA, donde se han tenido en cuenta 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.

8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 9520.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2025	38.002,99 €	9520.98.01.004
2026	147.210,47 €	9520.98.01.004

La actuación está financiada con fondos propios de AVRA.

La actuación se incorpora al PAIF vigente con un presupuesto de licitación de **185.213,46 euros**, IVA excluido:

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		16/07/2025 14:37:40	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw0UL3S5IFF0Z8wEDY0vaCD3V8u	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Aprobado con los presupuestos de la Junta de Andalucía del año 2025, según la ley 7/2024, de 23 de diciembre, del presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2025 (BOJA N° 251, de 30 de diciembre de 2024).

Siendo el presupuesto de licitación de la obra según Proyecto, igual a la carga presupuestaria en PRINEX para licitar, se concluye que la actuación cuenta con presupuesto suficiente para licitar.

9. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Provincial de Sevilla 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.

10. Clasificación exigida (en su caso).

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el importe del valor estimado de la obra inferior a 500.000 euros. NO será exigible clasificación al contratista, no obstante, se podrá acreditar la solvencia económico-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 o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación del contrato.

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4	2

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, a continuación se indican los criterios de solvencia económica y técnica, que son los establecidos en el anexo I del PCAP:

a) **Solvencia económica y financiera:** Por los medios ALTERNATIVOS siguientes:

1. **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: **Ciento dos mil seiscientos cuarenta y un euros con treinta y un céntimos (185.213,46€), IVA excluido.**

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.

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		16/07/2025 14:37:40	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw0UL3S5IFF0Z8wEDY0vaCD3V8u	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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).

2. El patrimonio neto, según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas, deberá superar al menor de los siguientes:

- El 20% del importe del contrato.
- Los siguientes importes en relación con la categoría de la clasificación indicada en el Cuadro Resumen:

CATEGORÍAS	IMPORTE EN EUROS
1	15.000 euros
2	36.000 euros
3	84.000 euros
4	240.000 euros
5	500.000 euros
6	1.000.000 euros

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.

b) Solvencia técnica o profesional. Criterios y medios de acreditación de la solvencia técnica o profesional.

Cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia técnica se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación:

X.- 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 al 185.213,46 euros.

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		16/07/2025 14:37:40	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw0UL3S5IFF0Z8wEDY0vaCD3V8u	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se exige que el jefe de obra tenga una titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico, con una experiencia mínima de 5 años en ejecución de obras similares.

Se exige que el encargado de obra tenga una experiencia mínima de 5 años en ejecución de obras similares.

12. Criterios de adjudicación

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

En base al artículo 145.1 LCSP, 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, establecidos en el anexo I y anexo V del PCAP:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

1 - Oferta económica: De 0 a 90 puntos.

2 - Mejoras Técnicas: De 0 a 10 puntos.

Los criterios son los siguientes:

1. Proposición económica (Se indica, a modo de ejemplo, una posible fórmula a efectos de valorar la proposición económica)

La máxima puntuación (90 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:

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

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)

2.2. Mejoras (De 0 a 10 puntos máximo).

Se asignarán 10 puntos máximos al licitador que se comprometa a realizar las siguientes mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo V.:

- Mejora 1: - Ampliación del plazo de garantía en 6 meses más al legal. **(5 puntos)**

- Mejora 2: Tratamiento acristalado de solería de mármol de planta baja. **(5 puntos)**

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		16/07/2025 14:37:40	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw0UL3S5IFF0Z8wEDY0vaCD3V8u	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



13. Condiciones especiales de ejecución

Las establecidas en el anexo I del PCAP, que son las siguientes:

DE CARÁCTER SOCIAL :

Número de horas a emplear por colectivos:

La empresa adjudicataria deberá emplear en la plantilla que ejecute el contrato al menos a un 10% de las horas (174,6 horas) de trabajo de la ejecución de la obra a personas provenientes de los siguientes colectivos:

- (1) Mayores de 45 años en situación de desempleo.
- (2) Menores de 30 años en situación de desempleo.
- (3) Mujeres en situación de desempleo.

De ese 10% de horas de trabajo, al menos el 40% (69,8 horas) deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.

El numero total de horas de trabajo de la obra según documentación técnica es de 1746 horas.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN ESPECIAL :

Para la comprobación del cumplimiento de esta condición la contrata adjudicataria deberá aportar la siguiente documentación:

- a) Certificado acreditativo con la relación nominal de personas contratadas en cumplimiento de la condición especial del contrato, indicando del DNI de cada uno, el colectivo social al que pertenece y el numero de horas contratadas.
- b) Por cada trabajador contratado perteneciente a estos colectivos:
 1. Copia del alta en la Seguridad Social.
 2. Copia del DNI en vigor.
 3. Vida laboral en la que se acredite la situación de desempleo (baja en la Seguridad Social) a fecha de la contratación.
 4. Copia del contrato de trabajo.

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 Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe de Equipo de Poligono Sur

Fdo.: Francisco Borja González Perira

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		16/07/2025 14:37:40	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw0UL3S5iFF0Z8wEDY0vaCD3V8u	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	