

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 207 VIVIENDAS EN C/ VALPARAISO 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 DE HUELVA CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Código PRINEX: 6280
Código Expte. Contratación: CONTR_2025-441505 (G3: 2025/001087)

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 contrato objeto de este expediente tiene naturaleza administrativa al intervenir en el mismo una entidad del sector público como es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, estar destinado a la satisfacción de fines institucionales de carácter público y estar sujeto su régimen jurídico al derecho administrativo, en especial, a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se transponen 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 todo lo relativo a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos.

La actuación prevista tiene por objeto la contratación de las obras de rehabilitación de los edificios de viviendas sitos en Calle Valparaíso n.º 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 Y 18 de Huelva (Huelva) con el fomento de empleo de personas en situación o riesgo de exclusión social.

2. Tipo de contrato.

De acuerdo con lo establecido en artículo 13 de la LCSP la tipología será la de un contrato de obras.

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 Programa de Andalucía FEDER 2021-2027 contempla, en la Medida denominada “Infraestructuras de Vivienda”, Objetivo específico: RSO4.3.A, la financiación de actuaciones destinadas a “Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas”.

En este nuevo marco de los fondos europeos, para las actuaciones que se acojan al mencionado Objetivo específico RSO4.3.A, AVRA tiene asignada una inversión de 20 millones de euros contra la medida A441CAC6VP, a ejecutar entre las anualidades 2024 y 2028.

ANTONIO BERENGENA JURADO		28/07/2025 13:41:54	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGweW1DfUmb1kOG140O54e6Ekhf5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las actuaciones a desarrollar en estas Áreas comprenden las siguientes tipologías de intervención:

- Actuaciones de rehabilitación. Hace referencia a actuaciones llevadas a cabo sobre edificios residenciales para mejorar su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad o para mejorar la calidad ambiental de los mismos.
- Actuaciones de renovación. Se refieren a la edificación de viviendas en sustitución de otras demolidas por falta de condiciones de habitabilidad, garantizando el realojo de la población afectada y retorno a las viviendas renovadas. En algunos casos la renovación podrá realizarse mediante actuaciones de rehabilitación integral de inmuebles obsoletos.

Además de estas actuaciones complementariamente la Medida extiende su ámbito de intervención a la reurbanización del espacio público vinculada, en todo caso, a la regeneración y rehabilitación de las edificaciones residenciales. Esta reurbanización del espacio público podrá consistir, por ejemplo, en la dotación o mejora de los espacios verdes o en la dotación de equipamiento urbano que contribuya a invertir la exclusión social del área.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 28 de agosto de 2018, se aprueba la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas» (ERACIS), a fin de que de forma transversal se intervenga coordinadamente en estos territorios aunando esfuerzos de los distintos sistemas de protección social: educación, salud, vivienda, empleo y servicios sociales, para mejorar la inserción socio-laboral de personas en situación o riesgo de exclusión social, a través de la activación y de itinerarios integrados y personalizados de inserción.

El ámbito de actuación de la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas» (ERACIS) se desarrollará en las 99 zonas identificadas como desfavorecidas en la misma en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 14 noviembre 2023 se extiende la vigencia de la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en Zonas Desfavorecidas» hasta 31 diciembre 2027.

El nuevo del Programa FEDER Andalucía 2021-2027, y más concretamente en la Medidas y Objetivo Específico RSO4.3.A denominado "Renovación, rehabilitación y regeneración en áreas urbanas desfavorecidas" que financia las intervenciones que se van a realizar en estas zonas, establece el requisito básico de que estas áreas urbanas objeto de intervención estén incluidas en la Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social (ERACIS), condición que cumplen todas intervenciones seleccionadas.

AVRA ha propuesto para su financiación a través del mencionado Objetivo específico, un total de 9 Áreas urbanas desfavorecidas, entre las que se encuentra el Área de Rehabilitación de "Barriada la Orden", incluida en la Zona desfavorecida denominada "LA ORDEN-PRINCIPE JUAN CARLOS".

El Consejo Rector de la Agencia aprobó, en su sesión de 09 de abril de 2025, 21 actuaciones de rehabilitación en edificios del Parque Público Residencial de titularidad de AVRA. entre otras, la individualización de la actuación de rehabilitación de edificios de 207 viviendas en C/ Valparaiso en Barriada La Orden de Huelva (Huelva).

ANTONIO BERENGENA JURADO		28/07/2025 13:41:54	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGweW1DfUmb1kOG140O54e6Ekhf5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se encuentra redactado el Proyecto Básico y de Ejecución por la arquitecta de AVRA, Eva María Pérez Duque y por el arquitecto técnico de AVRA Manuel Ángel Martínez Nogales, que cuenta con informe favorable de la Oficina de Supervisión de AVRA de fecha 11 de julio de 2025, siendo el importe total de la actuación sin IVA de 1.480.840,96 euros, (IVA excluido) y con plazo de ejecución de obra de 8 meses.

La actuación tiene en trámite la presentación de la declaración responsable para la ejecución de las obras en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva.

El grupo de viviendas afectado por la actuación comprende 3 bloques en C/ Valparaíso n.º 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 Y 18 en Barriada La Orden de Huelva (Huelva).

La actuación que se quiere realizar es sobre un grupo de viviendas plurifamiliares de baja+5 plantas y viviendas o locales comerciales en planta baja. El total de viviendas es de 207, organizadas en 3 bloques cada uno con tres portales, actuando sobre el total de la promoción. Fachada principal a la calle Valparaíso formada por tramos de ladrillo cara vista y, ladrillo basto enfoscado y pintado de pintura pétreo y posterior a plaza interior. Cada planta de cada portal se distribuyen en cuatro viviendas por planta. Cada portal dispone de ascensor para la comunicaciones entre plantas. La cubierta es plana transitable sin pretil perimetral.

La superficie construida total del conjunto de los 9 portales es de 18.024 m².

Los trabajos fundamentales se concretan en lo relativo a los paquetes de cubierta y tratamiento de fachadas.

Atendiendo a las deficiencias detectadas, el proyecto contempla en resumen la inclusión de las siguientes intervenciones en materia de rehabilitación:

- ALBAÑILERÍA, REVESTIMIENTOS y CUBIERTAS.

Reparación y recrecio de los pretils de los balcones, ejecución de peldaños, y la reparación de los diversos elementos de fachada que precisarán de intervención en este capítulo.

Puesta en obra de las láminas bituminosa y geotextiles, precisarán trabajos de ayudas tales como apertura de rozas, ejecución de implementación de altura de los pretils, y ejecución de albardillas, zabaletas y solado de las mismas.

Sustitución de peldaños deteriorados tanto en escalera interior de zonas comunes así como sustitución de peldaño exterior por piezas prefabricadas de hormigón, de piedras artificiales en rampas de acceso a los portales y ejecución de albardillas y alfeizares de piedra caliza.

- INSTALACIONES

Sustitución de los bajantes exteriores del edificio; retirada de batería de contadores existentes, sectorización con dos baterías de contadores e instalación de grupo de presión así como conexión de dicho grupo la red eléctrica; comprobación del estado de la instalación eléctrica de portales, reparación y sustitución de elementos dañados y colocación de plafones LED más eficientes.

ANTONIO BERENGENA JURADO		28/07/2025 13:41:54	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGweW1DfUmb1kOG140O54e6Ekhf5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y VIDRIOS

Sustitución de carpintería de puertas, ventanas en zonas comunes por carpintería de aluminio lacado, con acristalamiento simple de 6 mm en la de zonas comunes. Sustitución de barandillas en balcones.

- PINTURAS

Pintado de cerramiento exterior de cada edificio de fachada y patios interiores, previa preparación de los paramentos (reparaciones de mortero mediante picado de la zona afectada, cepillado armaduras, pasivado y aplicación de mortero reparador). Esmaltado de carpintería metálica. Pintado mediante pintura plástica de paredes y techos en las zonas comunes y de los elementos de cerrajería en estas zonas. Igualmente se ejecutará una limpieza y tratamiento de la fábrica de ladrillo cara vista con productos anti-pintadas y anti-carbonatación.

4. División del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, NO se prevé la división del contrato en lotes dado que 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. Por este motivo dadas las dificultades que se pueden generar durante la ejecución de las obras de rehabilitación de un edificio ocupado, es de gran importancia realizar una planificación de la obra de forma que suponga la menor incidencia posible en la vida de los residentes de las viviendas. 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 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.

Por lo tanto se considera que se cumple el requisito establecido en el art.99.3.b) de la LCS en el que se establece como motivo válido a efectos de justificar la no división del contrato en lotes, que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 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, y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

La licitación del contrato se llevará a cabo mediante tramitación ordinaria y conforme al procedimiento abierto simplificado con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas previsto en el artículo 159 y siguientes de la LCSP.

ANTONIO BERENGENA JURADO		28/07/2025 13:41:54	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGweW1DfUmb1kOG140O54e6Ekhf5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



6. Plazo de duración.

El plazo de ejecución se establece en 8 meses desde la firma del acta de comprobación de replanteo e inicio de las obras.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto total de licitación asciende a 1.480.840,96 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 1.628.925,06 euros:

- Importe total (IVA excluido): 1.480.840,96 €
- Importe del IVA: 148.084,10 €
- Importe total (IVA incluido): 1.628.925,06 €

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

C01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	98.919,54
C02	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	38.930,94
C03	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	43.551,99
C04	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	8.450,19
C05	ALBAÑILERÍA, CUBIERTAS	603.364,65
C06	REVESTIMIENTOS	97.318,42
C07	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	100.075,26
C08	PINTURAS	177.688,20
C09	CONTROL DE CALIDAD	21.072,60
C10	GESTIÓN DE RESIDUOS	13.101,00
C11	SEGURIDAD Y SALUD	41.931,38
	11.01 LOCALES DE TRABAJADORES.....	4.724,30
	11.02 SEGURIDAD COLECTIVA.....	23.446,02
	11.03 SEGURIDAD INDIVIDUAL.....	4.665,75
	11.04 SEÑALIZACIÓN Y OTROS.....	9.095,31
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)	1.244.404,17
	13% GASTOS GENERALES	161.772,54
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	74.664,25
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	1.480.840,96
	10% IVA	148.084,10
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA	1.628.925,06

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 1.480.840,96 euros, IVA excluido.

ANTONIO BERENGENA JURADO		28/07/2025 13:41:54	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGweW1DfUmb1kOG140054e6Ekhf5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 por la arquitecta de AVRA Eva María Pérez Duque y por el arquitecto técnico de AVRA Manuel Ángel Martínez Nogales y supervisado favorablemente por la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con fecha 11 de julio de 2025, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6280. La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida (100%)
2026	1.480.840,96	6280-17.04.003 (F. FEDER)
2026	148.084,10	6280-17.10.007 (IVA NO DED.)

La actuación se financiará a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3A. Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP, Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas, con el siguiente porcentaje de cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es la Directora General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 14.2g 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 valor estimado del contrato superior a 500.000,00 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obra de los poderes adjudicadores.

La clasificación requerida para el presente contrato es:

Clasificación posterior a la entrada en vigor del R.D. 773/2015		
Grupo	Subgrupo	Categoría
C	7	3
K	4	2

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, se establecerán en el PCAP los criterios de solvencia técnica o profesional y económica y financiera.

ANTONIO BERENGENA JURADO		28/07/2025 13:41:54	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGweW1DfUmb1kOG140O54e6Ekhf5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



12. Criterios de adjudicación.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de la fórmulas establecidas en el PCAP que, en su caso, se apruebe. Dichos criterios deberán estar vinculados al objeto del contrato y formulados de manera objetiva, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, y no configurarán al órgano de contratación una libertad de decisión ilimitada.

Dichos criterios se establecerán en el PCAP

13. Condiciones especiales de ejecución

El órgano de contratación podrá establecer condiciones especiales de ejecución en relación con la ejecución del contrato, siempre que estén vinculadas al objeto del mismo. En todo caso será obligatorio el establecimiento en el PCAP de al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las que se enumeran en el apartado 2 del artículo 202 LCSP.

14. Innecesaria fiscalización previa del expediente (en su caso, y sólo para los Servicios Centrales)

Se someterán a fiscalización previa de la autorización del gasto los expedientes de gasto que requieran autorización previa del Consejo de Gobierno. Según el artículo 28.1 de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que, para el ejercicio de 2021, *“se requerirá acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar cualquier tipo de expediente de gastos de consejerías, agencias y consorcios adscritos cuyo importe global sea igual o superior a ocho millones de euros (8.000.000 €)...”*.

A la vista de lo anterior, este expediente no se somete a fiscalización previa ya que no precisa autorización del gasto por el Consejo de Gobierno, de conformidad con lo previsto en la Resolución de la Intervención General de la Junta de Andalucía de 06 de abril de 2021, publicada en BOJA de 14 de abril de 2021, y por la que se da publicidad a la que establece la fiscalización previa de determinadas operaciones de entidades sometidas a control financiero.

15. Solicitud de informe preceptivo previo a la contratación.

No procede.

16. Inversiones Culturales (en su caso)

No procede.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

EL DIRECTOR DE ÁREA DE OPERACIONES

Antonio Berengena Jurado

ANTONIO BERENGENA JURADO		28/07/2025 13:41:54	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGweW1DfUmb1kOG140O54e6Ekhf5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	