MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS PARA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE 32 DE LAS 64 VIVIENDAS DEL GRUPO HU-0997 CORRESPONDIENTE AL BLOQUE 2 DE LA PLAZA MOLINOS DE VIENTO, EN EL MUNICIPIO DE HUELVA

Código PRINEX:
Código Expte. Contratación: CONTR 2025 0000431140
G3 2025/000499

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.
Adecuación en materia de accesibilidad de las zonas comunes del Bloque n.º 2 sito en PLAZA MOLINOS DE VIENTO, mejorando la accesibilidad de 32 de las 64 viviendas del Grupo HU-0997 pertenecientes al Parque Público de Viviendas en alquiler, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

2. Tipo de contrato.
Contrato de obras conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Contratos del Sector Público.

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):

Las actuaciones previstas van encaminadas a la regeneración y renovación urbana de los inmuebles, mediante actuaciones enmarcadas en la tipología de reforma, conservación, y dotación de ascensores, por parte de la entidad administrativa titular (AVRA) de esos inmuebles, destinados al uso residencial en alquiler.

Se encuentra redactado Proyecto para la ejecución de las obras por un Técnico de la Dirección Provincial de Huelva de AVRA, Francisco José Duran Terraza, Arquitecto Técnico, y cuenta con informe favorable de Supervisión de fecha 19 de marzo de 2025.

La actuación es en un conjunto de 64 viviendas organizadas en tres bloques, cuya implantación, determinada por el planeamiento, es en forma de U. Los bloques tienen en planta proporción de doble cuadrado, desarrollándose dos de ellos en 4 alturas, y el restante en 8. El espacio central se destina a plaza dura. El Bloque nº2, objeto de la obra, posee 8 plantas, con 32 viviendas, distribuyéndose en 4 viviendas por planta, incluso en planta baja, utilizándose con vuelos en tres de ellas para trazar 12 viviendas de 4 dormitorios, siendo las restantes de tres dormitorios. Construido en el año 1.991, uno de los accesos, por Plaza Molinos de Viento, se encuentra adaptado, no obstante el estado de conservación es muy deficiente, siendo necesario el reacondicionamiento. Por otro lado, el edificio posee instalación de ascensor, aunque se ha proyectado la sustitución del mismo por uno adaptado a la normativa y ampliado en una parada para asegurar el acceso a la planta castillete, siendo en

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CAROLINA GOMEZ MILLAN	16/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmUW6MUP8SXATDBUNTR2S8JPVJ8	PÁG. 1/4	

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		16/06/2025 14:33:51	PÁGINA: 1 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwg801Yb8cTi2Fr7672R356hoXf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

la actualidad una prioridad la accesibilidad, por tratarse de edificios de viviendas en alquiler 100% propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La actuación, aunque solicitada, no cuenta aún con licencia municipal de obras, por lo que se condiciona la adjudicación de las obras a la concesión de la misma.

4. División del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 párrafo 2 de la LCSP, **NO** se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes, ya que las características de unicidad, localización, plazos y condiciones de la edificación, no permiten la división o loteo del objeto del Contrato.

La actuación se va desarrollar en un solo edificio del conjunto residencial, 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiendo 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.

Procedimiento abierto simplificado abreviado según lo dispuesto en los arts. 156 a 159 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de duración.
El plazo de ejecución de las obras es de 4 meses.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.
De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 50.468,07 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%. y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 61.066,36 euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	198,63
02	ESTRUCTURA Y CERRAJERÍA	1.323,11
03	CERRAMIENTOS	2.497,09
04	INSTALACIONES	35.283,96
05	REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	903,20
06	GESTIÓN DE RESIDUOS	301,06
07	CONTROL DE CALIDAD	466,68
08	SEGURIDAD Y SALUD	1.436,41
	TOTAL PEM	**42.410,14**
	13% GASTOS GENERALES	5.513,32
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	2.544,61

Versión 04/06/25

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CAROLINA GOMEZ MILLAN	16/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmUW6MUP8SXATDBUNTR2S8JPVJ8	PÁG. 2/4	

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		16/06/2025 14:33:51	PÁGINA: 2 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwg801Yb8cTi2Fr7672R356hoXf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	**50.468,07**
10 % IVA	10.598,29
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA	**61.066,36**

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 50.468,07€ euros, IVA excluido

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado es el método directo de aplicación de precios a unidades de obra medidas. Los precios unitarios y descompuestos se encuentran justificados en las mediciones y el presupuesto. El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado incluye costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, y otros costes que derivan 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 6259.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2025	33.645,38	**6259.01.04.003**
2025	7.065,53	**6259.01.10.007**
2026	16.822,69	**6259.01.04.003**
2026	3.532,76	**6259.01.10.007**

La financiación se realiza con **fondos propios** de AVRA.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Huelva 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.

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el valor estimado del contrato inferior a 500.000,00 euros no será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obra de los poderes adjudicadores. No obstante se podrá acreditar la solvencia económica financiera, técnica-profesional indistintamente mediante la clasificación como contratistas 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.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CAROLINA GOMEZ MILLAN	16/06/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmUW6MUP8SXATDBUNTR2S8JPVJ8	PÁG. 3/4

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		16/06/2025 14:33:51	PÁGINA: 3 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwg801Yb8cTi2Fr7672R356hoXf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

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.

En Huelva, a la fecha de la firma electrónica.

VºBª

Fdo. Begoña Carrasco Zalvide
Jefa de la Sección de Gestión

Fdo. Carolina Gómez Millán
Técnico Gestión

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CAROLINA GOMEZ MILLAN	16/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmUW6MUP8SXATDBUNTR2S8JPVJ8	PÁG. 4/4	

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		16/06/2025 14:33:51	PÁGINA: 4 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGwg801Yb8cTi2Fr7672R356hoXf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	