

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS 36 ASCENSORES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS (20 EDIFICIOS DE UN ASCENSOR Y 8 EDIFICIOS DE DOS ASCENSORES CADA UNO) DE LOS GRUPOS SE-0902 Y SE-0903 EN LA BARRIADA MARTÍNEZ MONTAÑÉS EN EL POLÍGONO SUR DE SEVILLA.

Código PRINEX: 9957

Código Expte. Contratación: 2025/001177_CONTR_2025_519231

1. Naturaleza y objeto del contrato.

Título: SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS 36 ASCENSORES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS (20 EDIFICIOS DE UN ASCENSOR Y 8 EDIFICIOS DE DOS ASCENSORES CADA UNO) DE LOS GRUPOS SE-0902 Y SE-0903 EN LA BARRIADA MARTÍNEZ MONTAÑÉS EN EL POLÍGONO SUR DE SEVILLA.

Localidad: Sevilla

Código CPV: 50750000-7 Servicios de mantenimiento de ascensores

Los trabajos a desarrollar vienen descritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas y sus anexos y consisten en el mantenimiento integral de los aparatos elevadores e instalaciones electromecánicas instaladas en los edificios del parque público de viviendas de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) sitios en la barriada Martínez Montañés de Sevilla que se detallan en el anexo 1.

El objeto del contrato es el conjunto de trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo para mantener a cada instalación, en su conjunto, en condiciones de uso durante todo su periodo de vida útil, previniendo los posibles riesgos que puedan comprometer su seguridad, así como a la correcta utilización de las mismas.

La actuación contra la que se crea el expediente de contratación es la 9957.1.9 y 9957.1.10.

2. Tipo de contrato.

Se trata de un contrato de SERVICIOS conforme a lo establecido en el art 17 de la LCSP.

3. Necesidad, 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) se justifica la necesidad e idoneidad de la contratación en base a lo expuesto a continuación.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es propietaria de los edificios de viviendas sitios en la barriada de Martínez Montañés, entre otros, según Acuerdo de 21 de septiembre de 2004, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la cesión de la titularidad a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de determinadas promociones de viviendas y locales, titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicado en BOJA número 205 de 20 de octubre de 2004. En

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		30/07/2025 12:46:22	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3vu805yUn9tM0F7Ct9yZX69Rf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



el expediente de contratación que nos ocupa, se trata de los edificios incluidos en el anexo 1 y que pertenecen a las matrículas SE-0902 y SE-0903.

A partir de la cesión de las viviendas, AVRA viene desarrollando un ambicioso programa de mejora integral, renovación y rehabilitación de dicho parque que trasciende de su mera conservación física con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad, funcionalidad y accesibilidad de la población residente.

Entre las actuaciones de mejora integral realizadas en el Polígono Sur se encuentra la instalación de aparatos elevadores en los edificios a los que se ha hecho mención.

Surge por tanto, la necesidad de continuar con el servicio de mantenimiento y conservación de estas instalaciones que actualmente se viene prestando y cuyo contrato finaliza el próximo 25 de julio de 2025.

Las especiales circunstancias del ámbito del que se trata, aconsejan que sea una única empresa la que preste el servicio para optimizar la gestión y reducir el coste que generan tales operaciones.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario la contratación del servicio de mantenimiento integral de los ascensores para garantizar un uso adecuado y seguro de las instalaciones.

4. Informe de insuficiencia de medios.

AVRA carece de los medios personales propios suficientes para realizar las prestaciones del servicio, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de los mismos dada su naturaleza.

5. Fraccionamiento 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 dado que el servicio se refiere a la conservación y el mantenimiento de 36 aparatos elevadores ubicados en 28 edificios ubicados en la misma barriada y siendo contiguos unos a otros.

La particularidad del territorio sobre el que se localizan los edificios en una zona de alta exclusión social y la necesidad de disponer de un único interlocutor común para todos los vecinos con el fin de evitar agravios comparativos en las intervenciones, aconseja la no división en lotes.

6. Tramitación y procedimiento de licitación.

El procedimiento de adjudicación previsto es ABIERTO (artículo 156 de la LCSP) no estando sujeto a regulación armonizada dado que el valor estimado del contrato es de 198.000,00 euros.

La tramitación del expediente es ordinaria.

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 dos años, no prorrogable.

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		30/07/2025 12:46:22	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3vu805yUn9tM0F7Ct9yZX69Rf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



8. 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 MIL EUROS (180.000,00 €), IVA excluido, por los dos años de vigencia del contrato siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%, y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de DOSCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (217.800,00 €)).

El presupuesto desglosado en costes es el siguiente:

- CIEN MIL EUROS (100.000,00 €), IVA excluido, por el mantenimiento preventivo que corresponde con la **parte fija** del contrato.
- OCHENTA MIL EUROS (80.000,00 €), IVA excluido, por el mantenimiento correctivo que corresponde con la **parte variable** del contrato. (MÁXIMO)

El presupuesto correspondiente a este segundo mantenimiento tendrá carácter de máximo, sin que ello presuponga, no obstante, la obligación del consumo total del mismo, quedando en consecuencia el precio efectivo del contrato condicionado por las necesidades reales de esta administración, no encontrándose ésta obligada a demandar una determinada cuantía de unidades ni a gastar la totalidad del presupuesto, que tiene carácter indicativo.

La cantidad correspondiente a IVA, calculado al 21% corresponde a TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (37.800,00 €).

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, y no contemplándose la posibilidad de prórroga, el contrato tendrá un valor estimado de CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL EUROS (198.000,00 €), que es el importe total del contrato incrementado en un 10 % en razón del porcentaje máximo al que puede ascender la modificación prevista en el PCAP

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado corresponde a la consideración del importe total sin incluir IVA del contrato.

El sistema de determinación del precio es el de tanto alzado en el caso del mantenimiento preventivo y precios unitarios en el del correctivo (Ver Anexo 2 del PPT).

Para el cálculo del presupuesto de licitación se ha utilizado como referencia otros contratos de mantenimiento específicos realizados por la agencia, y en especial el último contrato suscrito por la dirección provincial de AVRA en Sevilla cuyo objeto es el mismo que este contrato.

Se ha procedido a su actualización conforme a la evolución de los precios y a la vista del convenio colectivo del sector industrias siderometalurgias, publicado en el BOP de 6 de noviembre de 2024.

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		30/07/2025 12:46:22	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3vu805yUn9tM0F7Ct9yZX69Rf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 9957.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL	9957.1.9	9957.1.10
2025	45.375,00	37.500,00	7.875,00
2026	108.900,00	90.000,00	18.900,00
2027	63.525,00	52.500,00	11.025,00

10. 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 c) y 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

No se exige clasificación.

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, la solvencia económico y financiera, técnica y profesional se podrá acreditar mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios en el Grupo P (Servicios de mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones) Subgrupo 7 (Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de aparatos elevadores y de traslación horizontal) y categoría 1, expedido por la Junta Consultiva de Clasificación Administrativa, 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 que se señalan a continuación :

Solvencia económico y financiera (alternativos)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 noventa y ocho mil euros.¹

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.

¹ Indicar el volumen de negocios mínimo exigido que no podrá exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, salvo en casos justificados en los que deberán indicarse las principales razones de la imposición de dicho requisito.



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).

Solvencia técnica y profesional

Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica o profesional mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto ².

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 75 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato: código CPV del contrato que se licita

Habilitación empresarial o profesional: Se exige habilitación empresarial o profesional.

La habilitación exigida queda regulada en el Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, (modificada por el Real Decreto 559/2010, de 7 de mayo) por el que se aprueba el reglamento de aparatos de elevación y manutención, así como como por el Real Decreto 355/2025, de 2 de abril por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 «Ascensores».

13. Criterios de adjudicación.

- Proposición económica MANTENIMIENTO PREVENTIVO: 60 PUNTOS MÁXIMO

La máxima puntuación (60 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:

² Véase el artículo 76 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		30/07/2025 12:46:22	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3vu805yUn9tM0F7Ct9yZX69Rf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

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)

- Proposición económica MANTENIMIENTO CORRECTIVO: 30 PUNTOS MÁXIMO

Para valorar la oferta relativa al mantenimiento correctivo se aplicarán los siguientes criterios:

- Se calculará la media aritmética de las bajas de las ofertas admitidas, calculadas en porcentajes con precisión de dos decimales. el porcentaje así determinado se denomina oferta media a los efectos de los siguientes cálculos.
- Se asignará 0,00 puntos a la oferta equivalente a la oferta media menos cinco unidades porcentuales. las ofertas cuyos porcentajes sean valores inferiores a éste límite serán puntuadas con 0 puntos.
- Se asignará 0,00 puntos a la oferta equivalente a la oferta media más diez unidades porcentuales. las ofertas cuyos porcentajes sean de valores superiores a éste límite serán puntuadas con 0 puntos.
- Las ofertas cuyos porcentajes sean valores superiores al 100% serán puntuadas con 0 puntos
- Se asignará la máxima puntuación (10 puntos) a la oferta equivalente a la oferta media.
- Las ofertas con porcentajes comprendidos entre la oferta media y los valores extremos se puntuarán proporcionalmente a dichos valores redondeado al segundo decimal, excepto si son superiores al 100% que, en tal caso, serán puntuadas con 0 puntos.

- Mejora: 10 PUNTOS MÁXIMO

- **Implantación de una aplicación / web en tiempo real donde consten los avisos, visitas realizadas y mantenimiento ejecutado: 10 puntos.**

Se otorgara 5 puntos a quien la oferte y 0 puntos a quien no lo haga.

14. Condiciones especiales de ejecución.

Se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución:

Condiciones de carácter social:

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

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		30/07/2025 12:46:22	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3vu805yUn9tM0F7Ct9yZX69Rf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



conformidad del trabajador.

b) Cotización a la Seguridad Social: En cualquier momento, podrá la Administración requerir a los adjudicatarios que aporten certificación de la Seguridad Social de inexistencia de deuda líquida y exigible. La cotización debe ser por la totalidad de la jornada que cada trabajador lleve a cabo, de conformidad con lo establecido en los Pliegos, en el contrato y en la legislación vigente. A tales efectos AVRA podrá solicitar mensualmente la documentación acreditativa del pago a la seguridad social de los trabajadores.

Condiciones de carácter medioambiental:

Gestión de residuos: El adjudicatario, como poseedor de los residuos generados durante la ejecución de los trabajos, estará obligado a entregarlos a un gestor de residuos de acuerdo a la legislación vigente. AVRA podrá solicitar el certificado de gestión de residuos emitido por empresa homologada.

Las penalidades previstas son las generales de la LCSP y las específicas del PCAP, teniendo en cuenta lo establecido en el PPT.

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. Innecesaria fiscalización previa del expediente

Tratándose de un presupuesto inferior a 1.871.584,35 euros (IVA Incluido) no es necesaria la fiscalización previa del expediente en virtud de lo dispuesto en Resolución de 15 de diciembre de 2009, de la Intervención General de Junta de Andalucía, sobre la implantación del procedimiento previsto en el párrafo segundo del artículo 85.2 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en las entidades sometidas a control financiero permanente, y el párrafo segundo del artículo 93.2 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

16. Solicitud de informe preceptivo previo a la contratación (en su caso).

No procede.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe de Equipo de Oficina de Viviendas de Polígono Sur y Responsable del contrato

Fdo.: Francisco de Borja González Pereira

FRANCISCO DE BORJA GONZALEZ PEREIRA		30/07/2025 12:46:22	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3vu805yUn9tM0F7Ct9yZX69Rf	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	