

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE 84 VIVIENDAS EN C/ PEDRO ROMERO Y C/ UBRIQUE EN LA BARRIADA DE LA PIÑERA DE ALGECIRAS, CÁDIZ, CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL**Actuación: 6288****Expediente : 2025/001569 CONTR 2025 659969**

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 objeto del contrato es realizar Obras de Rehabilitación del Grupo CA-4442 (84 VPA), en c/ Pedro Romero y c/ Ubrique en la Barriada de la Piñera de Algeciras, Cádiz, consistentes fundamentalmente en arreglo completo de la red de saneamiento para evitar los constantes atascos y roturas de conductos producidos en la red, además de la impermeabilización y reconstrucción de arquetas de paso las cuales presentan filtraciones de aguas fecales. Se plantea la mejora del alumbrado existente exterior alimentándola con sistema de placas fotovoltaicas e iluminación leds reduciendo el consumo de la instalación.

Asimismo es objeto del contrato la elaboración, antes del inicio de las obras de las Memorias y estudios exigidos por el ayuntamiento en la Toma de Razón de la declaración responsable de obras y que se indican en el punto 7º de la presente memoria.

Código CPV: 45232410-9 Obras de saneamiento
45316100-6 Instalación de equipo de alumbrado exterior
45442110-1 Trabajos de pintura de edificios
45262520-2 Trabajos de albañilería

2. Tipo de contrato.

Contrato de Obras. Artículo 13 LCSP

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):

Con fecha 16 de diciembre de 2022 la Comisión Europea aprueba el programa «Programa Andalucía FEDER 2021-2027» para recibir ayuda del Fondo Europeo de Desarrollo Regional en el marco del objetivo de inversión en empleo y crecimiento para la comunidad autónoma de Andalucía en España.

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”.

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		28/10/2025 08:37:52	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwid04HCP00PhtMccpbu84038Rn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

Las actuaciones a desarrollar en estas Áreas incluye la siguiente tipología 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.

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.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía ha estudiado y analizado detalladamente las posibles actuaciones de regeneración y renovación urbana dentro de zonas especialmente vulnerables económica y socialmente. 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 cumple la intervención.

Entre las Áreas Urbanas Desfavorecidas y actuaciones concretas donde se ha propuesto intervenir para su regeneración se encuentra la ERACIS ZONA SUR ALGECIRAS. CÁDIZ, con dos actuaciones:

- Rehabilitación del edificio de 84 viviendas en c/ Pedro Romero y c/ Ubrique (Bda. La Piñera)
- Reurbanización de espacios públicos en Barriada La Piñera, sectores CA-503 y CA-08.

La primera de ellas es la que es objeto de este informe.

La presente Actuación ha sido individualizada por Acuerdo del Consejo Rector de AVRA de fecha 9 de abril de 2025 .

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), la propuesta de contratación está motivada en la necesidad de acometer las actuaciones previstas en el apartado 1.3 de la Memoria Valorada de fecha 30 de octubre de 2024 redactada por el arquitecto técnico de AVRA Álvaro Melero Peña, denominado

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		28/10/2025 08:37:52	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwid04HCP00PhtMccpbu84038Rn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Análisis y diagnóstico de las deficiencias en el estado de conservación del edificio, propiedad de AVRA, destinado al uso residencial de familias de bajos ingresos y/o personas con necesidades especiales.

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.

4. División del objeto del contrato en lotes

Según lo establecido en el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por las razones que a continuación se indican:

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. Las obras previstas inciden principalmente en la red de saneamiento y alumbrado, por este motivo dadas las dificultades que se pueden generar durante la ejecución de las obras de un edificio ocupado, es de gran importancia realizar una planificación de las mismas de forma que suponga la menor incidencia posible en la vida del bloque. 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 en el estudio de seguridad y salud, 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 el art. 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, 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.

Procedimiento abierto simplificado ordinario, según lo dispuesto el arts. 159 LCSP, tramitación ordinaria.

6. Plazo de duración.

Se establece el plazo de ejecución en seis meses, conforme al informe de supervisión firmado por el Jefe de Equipo de Supervisión Técnica el 12 de noviembre de 2024.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 208.901,06 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 252.770,28 euros

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

P.E.M.	175.547,11 €
13% GASTOS GENERALES	22.821,12 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	10.532,83 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	208.901,06 €
21 % IVA	43.869,22 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN	252.770,28 €



De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 208.901,06 euros, IVA excluido

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 y aprobado por la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con fecha 12 de noviembre de 2024 incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

Con fecha de 24 de julio de 2025 se ha presentado en el ayuntamiento de Algeciras declaración responsable de obras, de conformidad con lo previsto en el artículo 138 1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía si bien el expediente se encuentra pendiente de pago de las tasas e I.C.I.O..

Con fecha de 3 de septiembre de 2025 se recibe notificación del Excmo. Ayuntamiento a la declaración responsable presentada en la que se indica:

Que la documentación aportada, deberá completarse con la siguiente:

- Instalación Solar Fotovoltaica Potencia prevista < 10kWp:

Memoria técnica de Instalación Solar Fotovoltaica completa, descriptiva y de cálculos (contemplando y justificando las líneas adicionales a instalar al CGMP proyectado para los servicios comunes del edificio) según criterios del REBT (caída de tensión e intensidad máxima admisible) y esquema unifilar completo de la Instalación Eléctrica de los servicios comunes tras la Instalación Solar Fotovoltaica, redactado y firmado por técnico titulado competente, según normativas al respecto.

- Renovación de la Instalación de Alumbrado Exterior:

Deberá justificar la Renovación de la Instalación de Alumbrado Exterior de la Urbanización (espacio libre privado), conforme al REBT y al REEAE2008, aportándose estudio lumínico de la zona a iluminar.

AVRA procedió a la contestación de dicho requerimiento el 19 de septiembre proponiendo que tal documentación se presentara a la finalización de las obras.

Con fecha 16 de octubre de 2025 se ha recibido del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras resolución de toma de razón de la comunicación de declaración responsable de las obras de referencia, en la que se indica expresamente que esta toma de razón queda condicionada a la presentación, antes del inicio de las obras de las memorias y estudios indicados en el apartado anterior, lo cual debe quedar aportado por el contratista adjudicatario antes del comienzo de los trabajos, para la cumplimentación por AVRA de tal condicionante ante el Excmo. Ayuntamiento.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6288

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		28/10/2025 08:37:52	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwid04HCP00PhtMccpbu84038Rn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida
2026	208.901,06 €	17.04
2026	43.869,22 €	17.10 (IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE)

ORIGEN DE LOS FONDOS:

La actuación se financiará a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP0004, "Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas": 85% UE y 15% Junta de Andalucía.

9. Órgano de contratación.

Al ser el presupuesto base de licitación inferior a 1.000.000,00 €, el órgano de contratación es el Director Provincial de 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 al art. 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 es exigible clasificación. No obstante el empresario podrá acreditar su solvencia 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 económica financiera y técnica o profesional, establecidos en el Anexo I 4 B y I 4C del PCAP.

La clasificación requerida para el presente contrato es:

Clasificación Contratista posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015
Grupo: C, Subgrupo:4, Categoría: 2
Grupo: C, Subgrupo:7, Categoría: 2

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

De conformidad con los artículos 92 y 86 al 88 de la LCSP, y con el Anexo I 4B y I 4C del PCAP, a continuación se indican los criterios de solvencia, de no acreditarse mediante clasificación:

Solvencia económico y financiera, con carácter alternativo:

A.- 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: 208.901,06 €.

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.

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		28/10/2025 08:37:52	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwid04HCP00PhtMccpbu84038Rn	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).

B.- 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.

Solvencia técnica y profesional:

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 a 208.901,06 €.

Independientemente de los criterios de solvencia, en cualquier caso, existirá un compromiso de dedicación de los medios personales suficientes para la ejecución, con relación detallada de los mismos. Se consideran medios suficientes como mínimo los siguientes:

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		28/10/2025 08:37:52	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwid04HCP00PhtMccpbu84038Rn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Personal técnico asignado con carácter permanente al contrato:			
Puesto y nº de personas:	Titulación :	Antigüedad	Experiencia
JEFE DE OBRA	Arquitecto, Arquitecto Técnico / Ingeniero, Ingeniero Técnico	3 Años	Ejecución de obras de Rehabilitación, Reforma y/o Reparación
ENCARGADO DE OBRAS	Sin titulación exigida	5 Años	Ejecución de obras de Rehabilitación, Reforma y/o Reparación

Cada uno de los puestos deberá ser ocupado, necesariamente, por una persona técnica distinta.

12. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 145.1 y 116.4 c) de la LCSP 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.

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: 70 puntos.

- Mejoras Técnicas: 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).

La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal.

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		28/10/2025 08:37:52	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwid04HCP00PhtMccpbu84038Rn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo VII del PCAP.

MEJORAS TÉCNICAS.

Se asignarán 30 puntos al licitador que se comprometa a realizar unas mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, 15 puntos por cada mejora, recogidas en el Anexo I.8 B del PCAP, consistentes en:

Mejora 1: En la partida 21PEPP00010 sustitución de la PA00400 pintura pétrea rugosa por PA00800 pintura elastómera acrílica rugosa, manteniendo el resto de elementos de la partida.

Mejora 2: Modificación del diseño de la instalación fotovoltaica en cuanto a capacidad de almacenaje para garantizar una autonomía superior a las 12 horas, frente a las 8 horas de autonomía diaria del presupuesto de proyecto, sin rebajar el resto de parámetros de la instalación como número de luminarias y flujo lumínico de los proyectores.

13. Condiciones especiales de ejecución

De conformidad con el artículo 202.2 de la LCSP, el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir la siguiente condición de carácter social:

Promover la contratación de personas con especiales dificultades de inserción en el mercado laboral, en particular de las personas con discapacidad o en situación o riesgo de exclusión social a través de Empresas de Inserción, estableciéndose un 10% del nº total de horas de trabajo de la obra en estas condiciones de inserción.

El número total de horas de trabajo es de 3.461,40 horas

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, no tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP. Se aplicará una penalidad del 10% del precio de contrato, IVA excluido, conforme al artículo 192.1 de la LCSP.

De conformidad con el artículo 202.4 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

El adjudicatario controlará el cumplimiento de esta condición por parte de los subcontratistas, cuyos datos se computarán conjuntamente con los del adjudicatario a los efectos de su cumplimiento.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica.

Jefe de Sección Técnica
Fdo.: Jesús Romero Martínez

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		28/10/2025 08:37:52	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwid04HCP00PhtMccpbu84038Rn	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	