

**MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ADECUACIONES DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA.**

Código PRINEX: **6206.01.09.001 y 6206.01.10.007**

Código Expte. Contratación: **2025/001678**

Código GEC Expte.: **CONTR 2025 682053**

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.**

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, es el primer gestor nacional de patrimonio público residencial debido a la magnitud y dispersión geográfica del Parque Público Residencial de la Comunidad Autónoma, por lo que es un referente en materia de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento.

El objeto del presente pliego es la contratación de los servicios de ejecución de adecuaciones de viviendas, elementos y zonas comunes de edificios residenciales en régimen de arrendamiento pertenecientes al Parque Público Residencial titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) en la provincia de Almería.

El contrato abarcará, de forma no limitativa, las siguientes actuaciones: Adecuaciones integrales de viviendas recuperadas para su puesta en servicio y posterior adjudicación. Intervenciones en zonas y elementos comunes de edificios plurifamiliares: cubiertas, fachadas, ascensores (coordinando con mantenedores homologados), escaleras, patios, vestíbulos, instalaciones comunes (fontanería, electricidad, ventilación), y otros elementos estructurales o funcionales.

**2. Tipo de contrato.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LCSP, el contrato tiene por objeto la prestación de los servicios, mediante procedimiento abierto con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

**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) la naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato que regula el presente pliego, son la prestación del Servicio de ADECUACIONES DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA (en adelante PPV-AVRA) a cuyo fin la Agencia no cuenta con recursos humanos ni materiales.

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



En relación a la contratación del Servicio de ADECUACIONES DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES del PPV-AVRA, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la ley 9/2017, se considera que concurren suficientes motivos que justifican el objeto del contrato:

En ocasiones, se recuperan viviendas en muy mal estado, por ejemplo, porque se han usado para el cultivo de marihuana en su interior, en las que frecuentemente se encuentran instalaciones eléctricas manipuladas, carpinterías inexistentes o muy deterioradas, así como muy mal estado de los revestimientos y acabados. Este tipo de intervención se aleja bastante de lo que ha venido siendo una adecuación básica de vivienda, donde es suficiente con realizar pequeñas reparaciones y trabajos de pintura, para dotarla de condiciones de habitabilidad. Además, el elevado importe de las obras a realizar en estos casos, que supera la media del coste de las adecuaciones básicas, unido al número de viviendas recuperadas, hace imposible acometer dicha tarea a través del contrato de servicios de reparaciones y adecuación básica de viviendas del Parque Público.

#### **4. Informe de insuficiencia de medios.**

Con base en lo dispuesto en el artículo 116.4.f) de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, por el 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, cuando se haga necesario celebrar un contrato de servicios, previamente se deberá justificar adecuadamente en el expediente la insuficiencia de medios.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, mediante la Dirección provincial de Almería, impulsa el acceso a la vivienda que nuestra Constitución formula, como principio programático, en su artículo 47. Y así los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, aprobados por el Decreto 174/2016, de 15 de Noviembre, dicen en su artículo 1.4:

“La Agencia tiene carácter de promotor público a los efectos previstos en la legislación vigente en materia de vivienda y suelo”,

y en su artículo 2.a), especifica:

“Su sometimiento al principio de instrumentalidad y a estrictos criterios de interés público, rentabilidad social y calidad de servicio, constituyendo áreas de intervención de servicio público a la ciudadanía destinadas a hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada”, para ello está necesitada de realizar las labores de mantenimiento en buen uso de sus bienes inmuebles de su titularidad dominical constitutivos de vivienda.

Desde el punto de vista de los recursos humanos que resultarían necesarios para la prestación del servicio, dentro del catálogo de puestos de trabajo existentes en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, no existe dotación de puestos de trabajo con la cualificación necesaria, como actividad específica, para llevar a cabo las tareas y funciones necesarias.

En consecuencia, el servicio objeto del contrato propuesto se debe contratar a empresas privadas cualificadas.

AVRA no cuenta con los medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de los servicios de esta naturaleza, en particular para abordar las reparaciones que de manera inesperada, es decir, no prevista ni previsible que se producen a lo largo del ciclo de vida de los edificios y viviendas y la adecuación de las viviendas.

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 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 debido a que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; además del riesgo para la correcta ejecución del contrato proveniente de la naturaleza del objeto del mismo y de los principios operativos, 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.

La ejecución de los trabajos por una única empresa contratista facilitaría la correcta planificación de las obras, en la minimización de las interferencias en los servicios y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas tendiendo como objetivo principal el criterio de garantizar la seguridad de los usuarios y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

Por otro lado, no es conveniente la división en lotes pues podría darse el caso de que los licitadores no ofertasen por lotes en zonas más conflictivas y quedase desierto. Además en caso de agotarse el presupuesto disponible para un lote, no se podría trasvasar presupuesto de otro lote, quedando una serie de edificios sin posibilidad de mantenimiento (imprevisión de establecer presupuesto por lotes al ser reparaciones no programadas).

## 6. Tramitación y procedimiento de licitación.

Procedimiento abierto según lo dispuesto en el art. 156 LCSP, tramitación ordinaria sujeta a regulación armonizada.

## 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 **UN AÑO**, prorrogable a **DOS años más**.

## 8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto base de licitación asciende a 289.256,20 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de **350.000,00** euros.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, y teniendo en cuenta las posibles prórrogas previstas, el contrato tendrá un valor estimado de **867.768,60** euros, IVA excluido, siendo el método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado, los datos estadísticos de reparaciones realizadas en años anteriores.

El presupuesto desglosado en costes es el siguiente:

el presupuesto 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. Se incluye en el importe los Gastos Generales y el Beneficio Industrial según el listado de precios de servicios de reparaciones del Anexo II del Pliego de Prescripciones Técnicas.

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.

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6206.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	IMPORTE	Partida Presupuestaria
2026	168.732,78 €	6206.01.09.001 COSTE DE MANTENIMIENTO
2026	35.433,88 €	6206.01.10.007 IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE
2027	120.523,42 €	6206.01.09.001 COSTE DE MANTENIMIENTO
2027	25.309,92 €	6206.01.10.007 IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

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

## 10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Almería 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 artículo 118 del Reglamento de Régimen Interior, aprobado por acuerdo del Consejo Rector, en su sesión de 28 de septiembre de 2017.

## 11. Clasificación exigida (en su caso).

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP, para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario. En el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato se establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible.

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

### a) Criterios de selección relativos a la solvencia económica y financiera del empresario.

La solvencia económica y financiera se acreditará por el medio o los medios que se señalan a continuación:

☒ **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: 231.404,96 € (IVA exc.), correspondiente al 80 % del importe anual del contrato.<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup>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.

Versión 13/03/2023

Página de 4 de 9

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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. Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales** por un importe mínimo de 289.256,20 euros<sup>2</sup>.

La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por la entidad aseguradora, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, junto a un compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante la ejecución del contrato o mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.

#### **b) Criterios de selección relativos a la solvencia técnica o profesional del empresario.**

La solvencia técnica o profesional del empresario se acreditará por el medio o los medios que se señalan a continuación:

**☒1. 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 <sup>3</sup>.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 50 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato. Para este caso, 144.628,10 €.

**Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato:** CPV 50800000-3 , así como trabajos análogos a los que se describen en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

**Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica<sup>4</sup>: 3 años**

**☒2. Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas**, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellas personas encargadas del control de calidad.

<sup>2</sup>En los contratos cuyo objeto consista en servicios profesionales. El seguro debe estar vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas y cubrir al menos por importe el valor estimado del contrato.

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años, salvo que se considere necesario establecer otro mayor, para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente.

Versión 13/03/2023

Página de 5 de 9

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Se exige un equipo de personal técnico participante en el contrato que reúna como mínimo las siguientes condiciones:

La empresa adjudicataria deberá disponer de suficiente personal cualificado, para atender como mínimo los siguientes oficios: albañilería, fontanería, electricidad, pintura, cerrajería y carpintería de madera y dispondrá de peones para la realización de posibles mudanzas y traslado de enseres, y así como apoyo a los distintos oficios. **Mínimo tres personas asalariadas** para realizar esos trabajos **con dedicación exclusiva a este contrato**, además de los autónomos o subcontratistas que necesiten para llevar a cabo el servicio.

Además, la empresa deberá disponer de un equipo humano que permita responder a los siguientes requerimientos:

- Un interlocutor único con el Responsable de la Dirección del Contrato, siendo especialmente requerida una comunicación fluida y transparente con éste. Este interlocutor será el **Técnico responsable de la ejecución del contrato, y estará en relación de dependencia laboral directa con la empresa adjudicataria (asalariado)**. Poseerá titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Graduado en Edificación o equivalente y una experiencia de mínima de 5 años.

Será la persona que dará acuse de recibo por escrito de todas las actuaciones solicitadas, en los plazos máximos que se indican en el procedimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas. Dicho Responsable responderá ante AVRA de las funciones de control, supervisión, emisión de informes de las actuaciones y gestión técnica de los recursos propios y los externos que se establezcan como apoyo. También gestionará los pedidos de materiales, equipos y medios que les requiera el Encargado. Realizará las labores de coordinación, gestión documental y seguimiento del contrato.

- Un **Técnico en Prevención de Riesgos Laborales** con titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Graduado en Edificación o equivalente y formación de nivel superior según regula en el artículo 37 del RD 39/1997 del RSP, y una experiencia de mínima de 5 años. Sus funciones comprenderán, además de lo previsto en la legislación vigente, en lo siguiente:
  - La determinación, para cada trabajo, de las condiciones relativas al orden, limpieza, ambiente, instalaciones y máquinas, con referencia a la detección de riesgos profesionales y del público y usuarios en general.
  - Comunicación, a la Dirección del Contrato de las situaciones del riesgo detectadas en los trabajos las medidas de prevención adecuadas.
  - Control y seguimiento de la aplicación de las Normas de Seguridad.
  - Control documental de todo lo concerniente a la prevención, seguridad y salud de los trabajadores que intervienen en el presente contrato.

Podrá ser de la propia empresa adjudicataria o externo y también podrá ser el mismo Técnico responsable de la ejecución del contrato si reúne los requisitos mencionados.

- La empresa adjudicataria asignará, sin coste alguno para la administración, una persona con funciones propias de **Encargado de personal, que esté en relación de dependencia laboral directa con la empresa adjudicataria (asalariado)**, y que posea una experiencia de mínima de 5 años, con capacidad para coordinar los diferentes trabajos en ejecución; realización de pedidos de materiales, equipos, medios, etc., que sean necesarios para ejecutar las intervenciones requeridas; y apoyo al Responsable Técnico de Mantenimiento.

El encargado, siempre el mismo, deberá estar presente en su empresa, al menos, de lunes a viernes de 07:45 h a 14:45 h. Este Encargado será el interlocutor único a nivel de encargado con los responsables de la Dirección del Contrato. El perfil de cada trabajador asignado a este

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



puesto de trabajo deberá cumplir tanto con los conocimientos y la experiencia que acrediten que la persona está capacitada para realizar las funciones que aquí se describen, como con la actitud (proactividad) que todo puesto de este tipo requiere.

Podrá unirse más de un cargo en una sola persona siempre y cuando no se incumpla la normativa vigente ni las obligaciones que se derivan del presente contrato.

El adjudicatario deberá asegurar que el personal que ofrece el servicio tiene las capacidades y titulaciones apropiadas, que conoce perfectamente su cometido, el grado de implicación que se requiere de ellos y las prestaciones y niveles de servicio definidos en este pliego. El adjudicatario deberá asegurar que el trato de sus empleados con los usuarios de los edificios a mantener, con sus clientes o con el personal de otros servicios se lleve a cabo con la corrección y cortesía debidas.

**No es obligatorio que las personas jurídicas licitadoras indiquen en su oferta los nombres y la cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación**, podrán comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales que se detallan en los pliegos para la ejecución del contrato. Estos compromisos, deberán materializarse antes de la firma del contrato y acreditar su cumplimiento.

**3. Titulaciones académicas y profesionales** de la persona licitadora y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato, así como del personal técnico encargado directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.

**3.1.** Se exige que el personal responsable de la ejecución del contrato posea una titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Graduado en Edificación o equivalente.

**3.2.** Se exige que el personal responsable de la ejecución del contrato posea una experiencia de **5 años**.

### 13. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 116.4 c) los criterios de adjudicación elegidos se consideran idóneos para seleccionar la oferta más ventajosa al tener en consideración no sólo aspectos económicos sino también de calidad:

#### 1. Proposición económica \_\_\_\_\_ de 0 a 85 puntos.

Los licitadores deberán presentar la Proposición económica conforme al modelo incluido en el Anexo V – Modelo de Proposición Económica del presente Pliego.

- En función de la Proposición económica presentada, se calculará la **baja ofertada** en términos de porcentaje de la siguiente forma:
- En primer lugar se obtendrá la diferencia entre el Presupuesto base de licitación y el Precio ofertado en el Anexo V-MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA del presente PCAP.
- En segundo lugar se calculará la baja ofertada dividiendo la diferencia anterior entre el Presupuesto base de licitación.

$$\text{Baja (\%)} = \frac{\text{Presupuesto base de licitación} - \text{Precio ofertado}}{\text{Presupuesto base de licitación}} \times 100$$

**La baja ofertada afectará únicamente a los precios de las partidas que componen la Base de Precios del**

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



contrato de servicios de Adecuaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II), **manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación**. En consecuencia, a todos los precios propuestos por AVRA habrá que deducirle el porcentaje de baja ofertado y añadir el IVA correspondiente.

Se puntuará con la máxima puntuación aquella oferta económica con mayor porcentaje de baja (excepto cuando se haya estimado el carácter desproporcionado o anormal de la proposición económica, según se indica en el Anexo I del presente Pliego) y obtendrá cero puntos aquella oferta que no haya realizado ninguna baja.

Para la cuantificación de la puntuación de las restantes ofertas se procederá a aplicar la siguiente fórmula matemática que corresponde con una regla de tres inversa:

La fórmula a utilizar es por tanto:

$$P = 85 \times 1 - \left( \frac{B_{\max} - B_o}{B_{\max}} \right)$$

Donde:

P= Son los puntos obtenidos

B<sub>max</sub>= Baja de la oferta más ventajosa para AVRA. esto es, la de mayor porcentaje de baja.

B<sub>o</sub>=Baja de cada uno de los licitadores

## 2. Criterio de calidad relacionado con los operarios adscritos al contrato: de 0 a 15 puntos

La Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, permite expresamente valorar la experiencia, cualificación y organización del personal cuando estas condiciones inciden directamente en la calidad del servicio, como es el caso (art. 145.2 y 3).

Se valorará la cualificación y experiencia profesional del personal operativo adscrito a la ejecución del contrato de adecuaciones y elementos comunes, en la medida en que su capacitación incide directamente en la calidad de los trabajos y en el cumplimiento de los plazos de respuesta.

Se deberá acreditar la ocupación y la categoría de los trabajadores, en el momento de presentación de la oferta, mediante el contrato de trabajo debidamente cumplimentado.

Se exigirá una antigüedad mínima de los trabajadores en la empresa licitadora de 2 años, independientemente de la ocupación y la categoría desempeñadas en la misma.

Se otorgará la puntuación conforme al siguiente baremo:

N.º OPERARIOS Y OFICIO	ANTIGÜEDAD DEL CONTRATO DEL OPERARIO CON LA EMPRESA LICITADORA	PUNTUACIÓN
1 oficial de 1ª Albañil	2 años mínimo	2
2 oficiales de 1ª Albañiles	2 años mínimo cada uno	4
3 oficiales de 1ª Albañiles o más	2 años mínimo cada uno	5,5
1 oficial de 1ª Electricista o más	2 años mínimo	2,5
1 oficial de 1ª Fontanero o más	2 años mínimo	2,5
1 oficial de 1ª Carpintero o más	2 años mínimo	2
1 oficial de 1ª Cerrajero o más	2 años mínimo	2,5

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	





#### 14. Condiciones especiales de ejecución.

La empresa adjudicataria se compromete a incorporar al servicio adjudicado una persona proveniente de los colectivos de personas desempleadas que se encuentran en especial dificultad para acceder al empleo, considerándose colectivos reconocidos en este concepto: jóvenes menores de 30 años, mujeres, parados de larga duración, mayores de 45 años, mujeres víctima de violencia de género, discapacitados físicos, psíquicos y sensoriales, drogodependientes y exdrogodependientes, ex reclusos y menores de 30 años que hayan abandonado los estudios prematuramente.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, no acredite ante AVRA el cumplimiento de las condiciones de ejecución antes mencionadas y por lo tanto hubiere incumplido esta cláusula, AVRA podrá, atendidas las circunstancias del caso, penalizar con el 1% del precio del contrato.

En base al 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. 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 Almería, a la fecha de la firma electrónica

Jefa de la Sección Técnica

Fdo. Marina Uroz Sorroche

MARINA UROZ SORROCHE		14/11/2025 09:11:20	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwur1yq49Q306Mslu9BN0IRmpHr	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	