**MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN 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 JAÉN.**

**Código PRINEX:** 6211.
**Código Expte. G3:** 2025_001679.
**Código Expte. GEC:** CONTR 2025_682268.

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.

Uno de los ejes estratégicos u objetivos fundamentales que forman parte de la gestión integral del parque público de viviendas es la conservación y el mantenimiento de sus edificios. Se consideran servicios, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo, incluyendo el mantenimiento correctivo, que comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones no previstas ni previsibles actuando directamente en el defecto detectado para su corrección. Las reparaciones derivadas de reclamaciones de daños, así como las adecuaciones básicas de viviendas para su posterior adjudicación, son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento que está incluido en la programación anual de conservación y mantenimiento.

Además, hay otro tipo de adecuaciones que difieren de las características de las adecuaciones básicas habituales. Por ejemplo, aquellas intervenciones a realizar en viviendas, elementos y zonas comunes de edificios residenciales que se encuentran en muy mal estado, porque hayan sido vandalizadas o porque hayan sido utilizadas para el cultivo de marihuana en su interior. En algunos casos, frecuentemente se encuentran instalaciones eléctricas manipuladas, carpinterías inexistentes o muy deterioradas, así como instalaciones, revestimientos y acabados en muy mal estado. Este tipo de intervención se aleja bastante de lo que ha venido siendo una adecuación básica, donde es suficiente realizar pequeñas reparaciones y trabajos de pintura para dotarla de condiciones de habitabilidad.

Por ello, se establece un nuevo contrato con el que se pueda acometer este tipo de adecuaciones.

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.

Las operaciones a realizar se ejecutarán conforme a las instrucciones y prescripciones exigidas por las normas y reglas de buena construcción y conforme a la reglamentación que les afecte, así como por las





| | | | |
|---|---|---|---|
| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 1 / 10 |
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

instrucciones y recomendaciones facilitadas por los fabricantes de los materiales utilizados y por las indicaciones dadas por el responsable del contrato de AVRA.

Será por cuenta y a costa del contratista la realización de las gestiones necesarias, el pago de licencias de obras o Declaraciones responsables, en su caso, así como todos los gastos, fianzas, tasas, arbitrios y otras licencias que haya que realizar para la correcta ejecución de los trabajos, así como el cumplimiento de todas las medidas de seguridad y prevención de riesgos laborales establecida por la legislación vigente y por su propio Plan de Prevención de Riesgos Laborales, redactando cualquier documento técnico exigido por la legislación vigente, incluidos: Documento para la Gestión Preventiva de la Obra y justificante de haberlo presentado ante la autoridad laboral competente; nombramiento de Coordinador de Seguridad en caso necesario conforme a la legislación vigente o por requerimiento de la administración competente, con la acreditación documental correspondiente; designación, por parte del adjudicatario, de la persona responsable de la seguridad y prevención de riesgos laborales durante el proceso realización de los trabajos; acreditación de haber realizado la evaluación de riesgos y la planificación de la actividad preventiva y haber cumplido las obligaciones de formación e información respecto de los trabajadores que prestarán servicios en los trabajos de adecuación a realizar, asegurando que han recibido la formación e información preventiva adecuada a los riesgos previstos en su puesto de trabajo.

De forma enunciativa, los principales oficios y trabajos incluidos son:albañilería,fontanería, electricidad, cerrajería, carpintería, pintura, cristalería, telecomunicaciones, trabajos de cubiertas y fachadas, reparación de ascensores (en los límites que las empresas instaladoras homologadas determinen), jardinería, desescombros, transporte y retirada de enseres, y otras tareas auxiliares.

En cualquier caso, a instancias de AVRA la empresa adjudicataria estará obligada a atender cualquier eventualidad, incidencia o avería que se produzca en las viviendas, elementos y zonas comunes de los edificios, siguiendo el procedimiento establecido en el Presente Pliego así como a realizar los trabajos que, a criterio de AVRA, deban de realizarse en cumplimiento de la normativa vigente.

**2. Tipo de contrato**.

El contrato que se propone se define como contrato de servicios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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 adelante LCSP), 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, 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 Jaén, a cuyo fin la Agencia no cuenta con recursos humanos ni materiales.

En relación con la contratación de este servicio, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la ley 9/2017, se considera que concurren suficientes motivos que justifican la objeto del contrato:

- Volumen: más de 6.175 viviendas protegidas (incluyendo las viviendas en régimen de compra-venta y acceso diferido), de las cuales 4.481 viviendas son en régimen de alquiler, entre VPP y VPA. Los servicios objeto de este contrato sólo se extenderá a las viviendas en régimen de alquiler, incluyendo VPP y VPA.



| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 2 / 10 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

- Dispersión geográfica: repartidas entre 97 municipios de Jaén.
- Impacto social: Habitan más de 20.000 personas, con distintos regímenes de tenencia (arrendamiento, compraventa y acceso diferido).

Por tanto, la contratación de este servicio hace posible la organización y control de los trabajos a realizar, afectando no solo a la calidad y plazo de ejecución de los mismos, sino también a la seguridad de los trabajadores y de los inquilinos que habitan en el PPV-AVRA.

**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 Jaén, 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 estas labores de adecuación extraordinaria para tener en buen uso 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 estas reparaciones extraordinarias, 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.

**5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.**

De conformidad con el artículo 99.3 párrafo segundo de la LCSP, NO se prevé la división del objeto del contrato en lotes 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, generando un riesgo para la correcta ejecución del contrato.

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.





| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 3 / 10 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

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**.

Se propone el procedimiento abierto según lo dispuesto en el art. 156 LCSP, tramitación ordinaria sujeta a regulación armonizada, por aplicación del art. 19 en correlación con el 22.1 a) de la disposición citada.

**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 DOCE MESES, con posibilidad de DOS PRÓRROGAS de doce meses cada una. En todo caso, el contrato finalizará cuando se agote el importe máximo previsto en el mismo según lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

**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 CIENTO SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (165.289,25 euros), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 euros).

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.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, y teniendo en cuenta las dos posibles prórrogas previstas, el contrato tendrá un valor total estimado de 495.867,75 euros, IVA excluido al 21%.

Método de cálculo: De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, se ha tenido en cuenta las posibles prórrogas previstas. 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.

Código CPV: 50800000-3. Servicios varios de reparación y mantenimiento.

**9. Presupuesto PRINEX.**





| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 4 / 10 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6211.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

| Año | Importe euros | Partida presupuestaria |
|---|---|---|
| 2026 | 96.418,73 | 01.09.001 Coste de mantenimiento |
| 2026 | 20.247,94 | 01.10.007 IVA no deducible no activable |
| 2027 | 68.870,52 | 01.09.001 Coste de mantenimiento |
| 2027 | 14.462,81 | 01.10.007 IVA no deducible no activable |

La financiación proviene de fondos propios de AVRA.

**10. Órgano de contratación.**

El órgano de contratación es el Director Provincial de Jaén 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.

**11. Clasificación exigida.**

En el presente expediente NO será exigible clasificación administrativa del empresario, tal y como se recoge en el artículo 77.1 b) de la LCSP, pero en caso de poseerla, ésta acreditará su solvencia económica y financiera, técnica o profesional.

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015 /Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015

| Grupo | Subgrupo | Categoría | Grupo | Subgrupo | Categoría |
|---|---|---|---|---|---|
| O | 1 | B | O | 1 | 2 |

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

Los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional serán los establecidos en el Anexo I-4.B del PCAP y son los siguientes:

1.- Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera.

☐**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: el 80 % del importe anual del contrato.

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.

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).



| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 5 / 10 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

☐**2.** Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe mínimo de 100.000,00 euros.

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.

2.- Criterios y medios de acreditación de la solvencia técnica o profesional. Acumulativos.

☐**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.

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.

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: 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.

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, 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





| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 6 / 10 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

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 presente pliego (cláusula 5). 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 gestionara 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 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.





| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 7 / 10 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

☐**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 exigen las titulaciones académicas _____ o equivalentes de la persona licitadora.

☐**3**.2. Se exigen las titulaciones académicas _____ o equivalentes de los o las directivos o directivas de empresa.

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

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

La empresa adjudicataria deberá disponer de suficiente personal cualificado, para atender como mínimo los siguientes oficios: albañilería, fontanería, electricidad, cerrajería, pintura, cristalería, carpintería en general, telecomunicaciones, porteros electrónicos y antenas, jardinería, 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, además de los autónomos o subcontratistas que necesiten para llevar a cabo el servicio.

Se exige que el Técnico responsable de la ejecución del contrato, y estará en relación de dependencia laboral directa con la empresa adjudicataria (asalariado).

Se exige que disponga de Técnico en Prevención de Riesgos Laborales que posea una titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Graduado en Edificación o equivalente, que posea una experiencia de mínima de 5 años.

Se exige que disponga de Encargado de Personal que posea una experiencia de mínima de 5 años.

3.- Concreción de la condiciones de solvencia mediante dedicación o adscripción de medios.

**Compromiso de adscripción de medios personales:** Sí

| **Personal técnico asignado con carácter permanente al contrato:** | | | |
|---|---|---|---|
| **Puesto y nº de personas:** | **Titulación:** | **Antigüedad (años):** | **Experiencia:** |
| 1 Responsable Técnico de mantenimiento | Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero, Ingeniero Técnico Graduado en Edificación o equivalente | | 5 años |
| 1 Técnico en Prevención de Riesgos Laborales | Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero, Ingeniero Técnico Graduado en Edificación o equivalente | | 5 años |
| 1 Encargado de Personal de Mantenimiento | | | 5 años |

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



| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 8 / 10 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

**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 solo aspectos económicos:

Oferta económica:_____ de 0 a 80 puntos
Ampliación del plazo de garantía:_____de 0 a 20 puntos
**100 PUNTOS**

a) Oferta económica.

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 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:

$$P = 80\,x\,1 - \left[\frac{Bmax - Bo}{Bmax}\right]$$

Donde:
P= Son los puntos obtenidos
Bmax= Baja de la oferta más ventajosa para AVRA. esto es, la de mayor porcentaje de baja.
Bo=Baja de cada uno de los licitadores

b) Ampliación del plazo de garantía.

Se valorará el aumento de plazo de garantía de los servicios respecto al mínimo establecido. Este plazo según la clausula 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas que es 12 meses a contar desde la firma del Documento de Conformidad final de obra (Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas).

Según el número de meses adicionales que el licitador oferte, y con un límite máximo de ampliación de hasta 24 meses adicionales, se repartirá la puntuación proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a a aquella propuesta que no ofrezca mejora respecto al plazo de garantía mínimo, y 20 puntos a



| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 9 / 10 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |

aquella que ofrezca el máximo número de meses hasta el precitado límite, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{Mo}{Mmax} x\,20$$

- P = Puntos obtenidos
- Mo = Mejor oferta
- *Mmax = Mejora máxima ofertada*

**14. Condiciones especiales de ejecución.**

En cumplimiento de lo exigido en el art. 202 de la LCSP, se establece una obligación especial de ejecución del contrato, consistente en:

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 valor estimado 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.

**15. Innecesaria fiscalización previa del expediente.**

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.

En Jaén, en la fecha de la firma electrónica.

La Jefa de la Sección Técnica
Arquitecta

Ana Belén Martínez Parra





| | | | |
|---|---|---|---|
| ANA BELEN MARTINEZ PARRA | | 11/11/2025 10:43:13 | PÁGINA: 10 / 10 |
| VERIFICACIÓN | NJyGwg2u79P5gQkkLvxFIeB2dXmnnD | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | |