



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
Agencia de Vivienda y Rehabilitación del Andalucía

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 HUELVA

Código PRINEX: 6210

Código Expte. Contratación: CONTR 2025 000680702

G3 2025/001672

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 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 Huelva.

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.

El contrato que se licita es de servicios conforme a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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, son la prestación del Servicio de reparaciones para la **adecuación de viviendas, elementos y zonas comunes de edificios residenciales en régimen de arrendamiento** pertenecientes al Parque Público Residencial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante PPV-AVRA) a cuyo fin la Agencia no cuenta con recursos humanos ni materiales.

Se consideran adecuaciones, 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

Versión 13/03/2023

Página de 1 de 7

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		12/11/2025 11:45:15	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwi3c9yVfQVE2qDjppW9xjmtV0e	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

Existe dotación presupuestaria para los seis meses previstos para la realización del servicio.

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 Huelva, 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 y zonas comunes.

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

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		12/11/2025 11:45:15	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwi3c9yVfQVE2qDjpqW9xjmtV0e	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



imprevisible se producen a lo largo del ciclo de vida de los edificios y viviendas y la adecuación de los mismos.

5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 b) 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.

Se propone la tramitación ordinaria del expediente

El contrato será abierto de servicios conforme a lo establecido en el artículo 156 y concordantes de la Ley 7/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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 DOCE MESES.

Se establece la posibilidad de dos prórroga máximas anuales del contrato.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 165.289,26 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 %. y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 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

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		12/11/2025 11:45:15	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwi3c9yVfQVE2qDjpqW9xjmtV0e	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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, el contrato tendrá un valor estimado de 495.867,78,00 euros, IVA excluido, teniendo en cuenta las posibles prórrogas previstas.

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.

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6210

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida
2026	96.418,74 €	6210.01.09.001 COSTE DE MANTENIMIENTO
2026	20.247,93 €	6210.01.10.007 IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE
2027	68.870,52 €	6210.01.09.001 COSTE DE MANTENIMIENTO
2027	14.462,81 €	6210.01.10.007 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 la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la Provincia de Huelva, de acuerdo con el artículo 17.2 d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior.

11. Clasificación exigida (en su caso).

Grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación del contrato.

Grupo	Subgrupo	Categoría
0	1	3

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		12/11/2025 11:45:15	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwi3c9yVfQVE2qDjpqW9xjmtV0e	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP y con lo establecido en el Anexo I, 4.B y 4.C del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, según los medios previstos en los artículos 87 a 90 de la LCSP, la **solvencia económica y financiera** del empresario deberá acreditarse por:

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: 80% del importe anual contratado.

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

La **solvencia técnica y profesional** del empresario deberá acreditarse por:

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.

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 que 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 adjudicataria deberá disponer:

1.- Un Técnico responsable de la ejecución del contrato, que 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.

2.- 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.

3.- 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 mínima de 5 años

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

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		12/11/2025 11:45:15	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwi3c9yVfQVE2qDjpqW9xjmtV0e	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 sólo aspectos económicos sino también de calidad:

Oferta económica: _____ de 0 a 80 puntos

Ampliación del plazo de garantía: ____ de 0 a 20 puntos

100 PUNTOS

Según el Pliego de Clausulas Administrativas, respecto a la fórmula de valoración del apartado económico, los licitadores deberán presentar la Proposición económica y en función de esa Proposición económica presentada, se calculará la baja ofertada en términos de porcentaje, es decir: en primer lugar, se obtendrá la diferencia entre el Presupuesto base de licitación y el Precio ofertado y, en segundo lugar, se calculará la baja ofertada dividiendo la diferencia anterior entre el Presupuesto base de licitación.

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 una fórmula matemática que corresponde con una regla de tres inversa.

Respecto al plazo de garantía, se valorará entre 0 y 20 puntos el aumento de plazo de garantía de los servicios respecto al mínimo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas: Según el número de meses adicionales que el licitador oferte, ampliando el plazo mínimo de garantía establecido, 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 aquella propuesta que no ofrezca mejora respecto al plazo de garantía mínimo, y 20 puntos a aquella que ofrezca el máximo número de meses hasta el citado límite.

14. Condiciones especiales de ejecución.

Conforme a lo establecido en el artículo 202 de la LCSP la contrata se obligará a ejecutar el contrato siguiendo las siguientes condiciones sociales:

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

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		12/11/2025 11:45:15	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwi3c9yVfQVE2qDjpqW9xjmtV0e	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de género, discapacitados físicos, psíquicos y sensoriales, drogodependientes y exdrogodependientes, ex reclusos y menores de 30 años que hayan abandonado los estudios prematuramente.

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.

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 Huelva, a la fecha de la firma electrónica

Jefa de la Sección de Gestión
Fdo. Begoña Carrasco Zalvide

MARIA BEGOÑA CARRASCO ZALVIDE		12/11/2025 11:45:15	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwi3c9yVfQVE2qDjpqW9xjmtV0e	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	