DIRECCIÓN PROVINCIAL DE AVRA EN SEVILLA

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 80 VIVIENDAS DEL GRUPO SE-0903 EN LOS NÚMEROS 1, 3 Y 5 DE LA CALLE LOS GOZOS Y LAS SOMBRAS (BLOQUES 5, 6 Y 7 RESPECTIVAMENTE DEL CONJUNTO 2) Y EN EL NÚMERO 4 DE LA CALLE ASOCIACIÓN DE VECINOS ESPERANZA SUR (BLOQUE 8 DEL CONJUNTO 2), EN LA BARRIADA MARTINEZ MONTANÉS DEL POLÍGONO SUR, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA

Código PRINEX: **6296**

Expte Contratación: **2025/001723_CONTR 2025_690472**

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 actuación consiste en la rehabilitación de los edificios, manteniendo el uso residencial e interviniendo en el interior de las viviendas existentes y habitadas.

El alcance de las intervenciones en las viviendas es puntual, sólo a efecto de garantizar la estanqueidad, salubridad de los núcleos húmedos (cocinas y baños); también de algunas reparaciones parciales en las instalaciones de electricidad, así como de elementos imprescindibles para el buen funcionamiento de las viviendas.

Los 4 bloques (tres *minis* y una *torreta*), elementos de la actuación, están alineados entre sí, dando fachadas a las calles peatonales Los Gozos y las Sombras y Asociación de Vecinos Esperanza Sur; se ubican en una hilera con doble fachada, dos calles interiores y a dos calles peatonales.

Las reparaciones propuestas conservan la configuración actual de los edificios, si bien con algunas diferencias respecto de la configuración original tras la ejecución de unas obras realizadas en los últimos años en los cerramientos de los patios y en la sustitución de las carpinterías exteriores de todas las viviendas.

Código CPV:
45262520-2 _ Trabajos de albañilería
45310000-3 _ Trabajos de instalación eléctrica
45330000-9 _ Trabajos de fontanería
45332000-3 _ Trabajos de instalación sanitaria y de colocación de tuberías de desagüe
45430000-7 _ Trabajos de alicatados
45432110-8 _ Trabajos de solado

2. Tipo de contrato

El contrato se califica, según el art. 13.1.a) de la LCSP, como contrato de OBRAS.

3. Necesidad, idoneidad de la contratación

Las obras objeto de intervención, se encuentran incluidas en Zonas desfavorecidas, identificadas por el documento Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e inclusión social, Intervención en zonas desfavorecidas" (ERACIS), aprobado mediante el Acuerdo de 28 de agosto de 2018, del Consejo de Gobierno, y cuya vigencia se extiende hasta el 31 de diciembre de 2027 por acuerdo de dicho Consejo de fecha 14 de noviembre de 2023.

Los beneficiarios directos serán los usuarios de las viviendas titularidad de la Comunidad Autónoma ocupadas por sectores de población especialmente vulnerables, que verán mejorada sustancialmente sus condiciones de habitabilidad.

Igualmente y conforme al objetivo específico, con estas actuaciones se persigue invertir los procesos de degradación urbana y residencial en las Áreas urbanas donde se insertan, propiciando la integración y la cohesión social mediante la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social y ambiental.

El proyecto descrito cumple con los requisitos del principio de no causar un perjuicio significativo (DNSH) al medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2020/852.

La actuación fue aprobada por acuerdo del Consejo Rector de fecha 9 de Abril de 2025, incorporándose al PAIF vigente con un presupuesto incluido en la envolvente para las actuaciones de ERACIS de Polígono Sur de 4.251.685,05 € IVA incluido. La actuación se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A, Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP, "Infraestructuras de Vivienda"/Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas". "Porcentaje de Cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía".

Por todo ello, y de conformidad con los artículo 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 OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 80 VIVIENDAS DEL GRUPO SE-0903 EN LOS NÚMEROS 1, 3 Y 5 DE LA CALLE LOS GOZOS Y LAS SOMBRAS (BLOQUES 5, 6 Y 7 RESPECTIVAMENTE DEL CONJUNTO 2) Y EN EL NÚMERO 4 DE LA CALLE ASOCIACIÓN DE VECINOS ESPERANZA SUR (BLOQUE 8 DEL CONJUNTO 2), EN LA BARRIADA MARTÍNEZ MONTANÉS DEL POLÍGONO SUR, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia que haya de acudirse a la contratación externa.

La Memoria Valorada de las OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 80 VIVIENDAS DEL GRUPO SE-0903 EN LOS NÚMEROS 1, 3 Y 5 DE LA CALLE LOS GOZOS Y LAS SOMBRAS (BLOQUES 5, 6 Y 7 RESPECTIVAMENTE DEL CONJUNTO 2) Y EN EL NÚMERO 4 DE LA CALLE ASOCIACIÓN DE VECINOS ESPERANZA SUR (BLOQUE 8 DEL CONJUNTO 2), EN LA BARRIADA MARTÍNEZ MONTANÉS DEL POLÍGONO SUR, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA., redactado por Dña. Raquel González Romero, arquitecta de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, así como el Estudio de Seguridad y Salud, redactado por dicha arquitecta, cuentan con informe favorable de la Oficina de Supervisión de AVRA de fecha 29 de Octubre de 2025, y ha sido aprobado por el Director Provincial de Sevilla, con fecha de 10 de Noviembre de 2025.

4. División 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 puesto que estas obras se refieren a la rehabilitación interior de 80 viviendas integradas en 4 edificios, ubicados en la misma barriada y medianeros entre sí.

Esta actuación requiere una uniformidad en la organización y forma de trabajo, considerando la particularidad del territorio sobre el que se localizan los edificios (una zona de alta exclusión social) y la necesidad de disponer de un único interlocutor común para todos los vecinos (con el fin de evitar agravios comparativos en las intervenciones).

Además al actuar en el interior de las viviendas, se necesita coordinar las actuaciones simultáneamente entre ellas al realizarse las obras con los inquilinos dentro, siendo necesaria la compatibilidad entre las obras y la habitabilidad, y a su vez la flexibilidad de la contrata para la organización de los tajos día a día entre las 80 viviendas, por lo que no pueden ser realizadas independientemente por distintos contratistas.

Queda justificado pues, que el fraccionamiento del contrato haría inviable el seguimiento, coordinación y, por tanto, dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico y del cumplimiento de plazos, por lo que se precisa la NO división en lotes.

Según lo establecido en el art.13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiendo por ésta 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

Por el importe, el contrato de obra se pretende licitar, se llevará a efecto por el procedimiento abierto simplificado (artículo 159 LCSP).

6. Plazo de duración

El plazo de ejecución previsto de las obras es de **18 meses**, contados a partir de la firma del Acta de inicio de las obras.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a **SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (761.437,44€), IVA excluido,** siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, de **NOVECIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (921.339,30€).**

El desglose del presupuesto base de licitación es el que resulta del documento IV de la Memoria Valorada.

Es por ello que el desglose del presupuesto base de licitación según el Proyecto supervisado es el siguiente:

PEM	**639.863,40 €**
G.G. y B.I. (19% s/anterior)	121.574,04 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**761.437,44 €**
IVA (21% s/anterior)	159.901,86 €
TOTAL PPTO. LICITACIÓN IVA INCLUIDO	**921.339,30 €**

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (761.437,44€), IVA excluido.**

El valor estimado del contrato se ha calculado a partir del presupuesto de ejecución material (PEM) del Proyecto que se licita sumándole el beneficio industrial (BI) y los gastos generales (GG).

El expediente tiene solicitada licencia de obras mediante Declaración Responsable de fecha 7 de noviembre de 2025 y orden de pago firmada de fecha 12/11/2025, estando a día de la fecha pendiente el abono.

8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6296.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	221.757,10 €	6296.1.04
2026	46.568,99 €	6296.1.10
2027	539.680,34 €	6296.1.04
2027	113.332,87 €	6296.1.10

La actuación se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A, Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP, “Infraestructuras de Vivienda”/Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas”. “Porcentaje de Cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía".
La actuación se incorpora al PAIF vigente, resultando un presupuesto de licitación de **SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (761.437,44€), IVA excluido.**

Siendo el presupuesto de licitación de la obra según Memoria Valorada, inferior a la carga presupuestaria en PRINEX para licitar, se concluye, que la actuación cuenta con presupuesto suficiente para licitar.

9. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Provincial de Sevilla de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.2.d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior.

10. Clasificación exigida (en su caso).

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el importe del valor estimado de la obra mayor de 500.000 euros, **SI** será exigible clasificación al contratista.

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	6	3
J	4	3

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

Los establecidos en el apartado 4.B y 4C del Anexo I del PCAP.

12. Criterios de adjudicación

Los establecidos en el apartado 8.B.1 y 2 del Anexo I del PCAP.

13. Condiciones especiales de ejecución

Las establecidas en el apartado 9 del Anexo I del PCAP de carácter social.

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.

14. Innecesaria fiscalización previa del expediente

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

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Fdo. El Jefe de la Sección Técnica