



MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE “CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 1x630 KVA E INSTALACIONES DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA EN EDIFICIO DE 38 VIVIENDAS Y LOCAL EN PARCELA M-18 DEL SUP 8, “RUEDOS DE CONSOLACIÓN” UTRERA (SEVILLA)”.

Código PRINEX: 4222

Código Expte. Contratación: CONTR_2025 615146
2025/001404 (G3)

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 contrato objeto de este expediente tiene naturaleza administrativa al intervenir en el mismo una entidad del sector público como es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, estar destinado a la satisfacción de fines institucionales de carácter público y estar sujeto su régimen jurídico al derecho administrativo, en especial, a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la 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, en todo lo relativo a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos.

La actuación prevista tiene por objeto la obra cuyo proyecto aprobado se denomina “Proyecto de centro de transformación 1x630 kva e instalaciones de distribución eléctrica en edificio de 38 viviendas y local en parcela m-18 del SUP-8, “Ruedos de Consolación” Utrera (Sevilla)”, con sujeción a los presentes pliegos a las prescripciones técnicas y condiciones administrativas que se aprueben.

2. TIPO DE CONTRATO.

De acuerdo con lo establecido en artículo 13 de la LCSP la tipología será la de un contrato de obras.

3. NECESIDAD E IDONEIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP):

Con fecha 28 de mayo de 2024 el Consejo Rector de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía acuerda la modificación del acuerdo del Consejo de Administración de AVRA de fecha 18 de diciembre de 2008 por el que se aprueba la actuación de promoción de 38 viviendas protegidas en la parcela M-18 del SUP-8 “Ruedo de Consolación” en el municipio de Utrera (Sevilla), pasando a denominarse 38 viviendas protegidas en régimen general, 38 plazas de garaje vinculados y un local comercial en la parcela M-18 del SUP-8 “Ruedo de Consolación” en el municipio de Utrera (Sevilla), financiada en parte por el Programa 6 de “Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes” del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

ANTONIO BERENGENA JURADO		11/11/2025 14:52:42	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw466074fFZ4bq6nFv89v230Rz0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Con fecha 29 de noviembre de 2024 se suscribe el contrato de ejecución de OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 38 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y UN LOCAL EN LA PARCELA M-18 DEL SUP-8, “RUEDOS DE CONSOLACIÓN” SITO EN UTRERA, SEVILLA, CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA-FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA-NEXT GENERATION EU. (CONTR 2024 560581), encontrándose en la actualidad en fase de ejecución.

Para dotar de suministro eléctrico al edificio, AVRA realizó la petición de nuevo suministro a la distribuidora E-DISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. para una potencia de 364,52 kw, que trasladó mediante escrito de fecha 6 de junio de 2024 las condiciones técnico-económicas para realizar el suministro eléctrico y conexión a las redes eléctricas existentes, especificando que es por cuenta de AVRA la ejecución de las siguientes instalaciones:

- Nuevo Centro de Transformación tele-mandado según norma de E-distribución.
- Nuevo circuito 3(1x240) mm² 18/30 kV RH5Z1 a través de nueva canalización desde nuevo CT hasta nueva arqueta A2 (la arqueta A2 será ejecutada por E-DISTRIBUCIÓN).
- Líneas soterradas en Baja Tensión en anillo para conexión del Centro de Transformación con las Cajas Generales de Protección (CGP) del edificio. En principio, se preverán 6 nuevas redes de BT.

En el Proyecto de edificio se contempla la construcción de un local de características adecuadas para la instalación del nuevo Centro de Transformación, así como las instalaciones eléctricas interiores del edificio, desde las CGP hasta cada uno de los consumos.

Se encuentra redactado el Proyecto Básico y de Ejecución por Antonio Muñoz Escamilla, que cuenta con visado del Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Sevilla, de fecha 10 de junio de 2025, así como el presupuesto anexo complementario del 15 de septiembre de 2025 y la conformidad técnica a la infraestructura eléctrica emitida por E-DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L., siendo el importe total de la actuación 78,615,88 €, (IVA excluido) y con plazo de ejecución de obras de 4 meses contados desde la firma del acta de replanteo e inicio de las mismas..

El proyecto y presupuesto anexo complementario cuentan con informe favorable de la Oficina de Supervisión de AVRA de fecha 18 de septiembre de 2025 y han sido aprobados por la Directora General de AVRA mediante Resolución de fecha 28 de septiembre de 2025.

La actuación cuenta con licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Utrera con fecha 4 de julio de 2024, al estar incluido el local destinado a Centro de Transformación dentro del proyecto de “EDIFICACIÓN DE 38 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y UN LOCAL EN LA PARCELA M-18 DEL SUP-8, “RUEDOS DE CONSOLACIÓN” SITO EN UTRERA, SEVILLA”.

Se necesita alimentar al conjunto residencial de 38 viviendas, con sus correspondientes servicios comunes, más un local comercial.

Las necesidades previstas son de 354,21 KW. Considerando la potencia indicada, más posibles futuras ampliaciones, se proyecta la instalación de un centro de transformación para un transformador de 630 KVA.

El centro de transformación objeto del presente contrato será tipo interior EN EDIFICIO DE OTROS USOS, empleando para su aparellaje celdas prefabricadas bajo envoltente metálica LIBRES DE SF6 y motorizadas, con instalación de telecontrol.

ANTONIO BERENGENA JURADO		11/11/2025 14:52:42	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw466074fFZ4bq6nFv89v230Rz0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La acometida al mismo será subterránea, alimentando al centro mediante la línea de Media Tensión ya descrita, y el suministro de energía se efectuará a una tensión de servicio de 15 kV y una frecuencia de 50 Hz, siendo la Compañía Eléctrica suministradora e-distribución.

En el conjunto residencial se ha dispuesto un espacio destinado a la ubicación del centro.

En la distribución en planta del CT se preverá:

El espacio necesario para posibles ampliaciones, de modo que permita como mínimo la instalación de tres celdas de línea de MT (aunque inicialmente no se instalen).

- La manipulación e instalación en su interior de los elementos y maquinaria necesarios para la realización adecuada de la instalación.
- La ejecución de las maniobras propias de la explotación en condiciones óptimas de seguridad para las personas, según MIE-RAT 14.
- El mantenimiento del material, así como la sustitución de cualquiera de los elementos que constituyen el mismo sin necesidad de proceder al desmontaje o desplazamiento del resto.
- La instalación de las celdas prefabricadas de MT de acuerdo con las dimensiones indicadas en proyecto tipo FYZ10000 e-distribución y norma informativa GSM001 MV RMU.
- La instalación de un transformador, de potencia máxima 1.000 KVA, (en nuestro caso 630 KVA), cuyas dimensiones se tomarán de referencia la norma informativa GST001 MV/LV.
- La instalación de cuadros BT par CT 4/8 salidas CBTG con alimentación de grupo, considerando la posibilidad de alimentar hasta 8 redes de BT.
- La ejecución, en los pasos de cables, de canales cuya profundidad mínima sea de 0,6 m.
- Las alturas interiores libres entre el piso y la cubierta serán como mínimo de 2,60 m para la apartamentada de 24 KV.
- La instalación del sistema de telemando e instalación del sistema de telegestión.

En el diseño y construcción del edificio que alojará el CT se considerarán los siguientes criterios constructivos:

Los elementos del CT (muros, cubierta, solera) tendrán resistencia al fuego mínima EI240 y R240. Los materiales en el interior serán de clase A1 según la clasificación europea. Las paredes y el techo contarán con aislamiento para reducir la contaminación acústica. No se permitirán aberturas que permitan el paso de agua con inclinación inferior a 60°. Se aplicará una capa impermeabilizante en el exterior para evitar humedades por capilaridad. El edificio no contendrá canalizaciones ajenas tales como agua, vapor, aire, gas, teléfonos, etc .

Las características de la envolvente serán las siguientes:

SOLERA:

La solera estará a un mínimo de 0,20 m sobre el nivel de calle, fabricada de obra de fábrica o autoportada, soportando las cargas indicadas. Se rematará con mortero para evitar polvo y aumentar resistencia. Tendrá una ligera pendiente hacia el exterior o un punto de recogida de líquidos. Incluirá una malla equipotencial de acero electrosoldado.

FORJADOS:

El forjado de la planta baja soportará cargas mecánicas mínimas de 400 kg/m² en zonas de maniobra y 4.000 kg en la zona del transformador.

PARAMENTOS INTERIORES:

Versión 04/06/2025

Página de 3 de 7

EXP: CONTR_2025 615146

ANTONIO BERENGENA JURADO		11/11/2025 14:52:42	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw466074fFZ4bq6nFv89v230Rz0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Doble hoja de ladrillo perforado con aislamiento de lana de roca, revocado con mortero de cemento, y acabado interior en pintura plástica blanca.

PARAMENTOS EXTERIORES:

Acabados que armonicen con el entorno y reduzcan el impacto visual.

SUELOS:

Pavimento antideslizante, plano y con ligera pendiente hacia las puertas de acceso.

TECHO:

Aislamiento acústico e ignífugo.

ELEMENTOS METÁLICOS:

Tratamiento de galvanizado en caliente para proteger de la oxidación.

CANALIZACIONES PARA CABLES:

Entrada y salida a través de pasamuros estancos, con solera inclinada del 2% para evitar acumulación de agua. Radios de curvatura de, como mínimo, 0,60 m.

LOSA FLOTANTE ANTIVIBRATORIA:

El transformador se ubicará sobre una losa flotante para minimizar vibraciones, construida sobre la solera o prefabricada según especificaciones.

4. DIVISIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO EN LOTES

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, **NO** se prevé la división del contrato en lotes por dificultar la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico, al tratarse de una única necesidad a resolver, además la especialidad técnica del objeto del contrato hace improcedente su loteo por partidas, siendo necesario una ejecución global del proyecto, de tal modo que no se condicione unas y otras partidas a ejecutar.

Por lo tanto se considera que se cumple el requisito establecido en el art.99.3.b) de la LCS en el que se establece como motivo válido a efectos de justificar la no división del contrato en lotes, que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, 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.

5. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

La licitación del contrato se llevará a cabo mediante tramitación ordinaria y conforme al procedimiento abierto simplificado ordinario con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas previsto en el artículo 159 .6 y siguientes de la LCSP.

6. PLAZO DE DURACIÓN.

El plazo de ejecución se establece en 4 meses desde la firma del acta de comprobación del replanteo.

ANTONIO BERENGENA JURADO		11/11/2025 14:52:42	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw466074fFZ4bq6nFv89v230Rz0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto total de licitación asciende setenta y ocho mil seiscientos quince euros con ochenta y ocho céntimos (78.615, 88 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de noventa y cinco mil ciento veinticinco euros con veintiún céntimos (95.125,21 €):

- **Importe total (IVA excluido):** 78.615,88 €
- **Importe del IVA (21%):** 16.509,33 €
- **Importe total (IVA incluido):** 95.125,21 €

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

1.1	OBRA CIVIL Y CONEXIÓN MT	14.409,82
1.2	INSTALACIONES REDES BT	5.520,46
1.3	APARAMENTA EN CT	41.686,15
1.4	SISTEMA DE PUESTA A TIERRA	870,99
1.5	EQUIPOS DE BAJA TENSIÓN	1.988,67
1.6	VARIOS	937,53
1.7	SEGURIDAD Y SALUD	556,50
1.8	GESTIÓN DE RESIDUOS	83,64
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)		66.063,76
13% GASTOS GENERALES		8.588,29
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		3.963,83
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA		78.615,88
21 % IVA		16.509,33
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA		95.125,21

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **78.615,88 euros**, IVA excluido.

En el presupuesto de ejecución material de la obra se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa que se reflejan en los precios unitarios contemplados en el Proyecto de ejecución de la actuación. Los precios unitarios y descompuestos se encuentran justificados en las mediciones y presupuesto anexos al Proyecto y están realizados tomando como referencia la Base de Costes de de la Construcción de Andalucía (BCCA) y con adecuación a los precios de mercado. El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado incluye costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que deriven de la ejecución material del servicio, gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado por Antonio Muñoz Escamilla, de fecha 14 de abril de 2025, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

ANTONIO BERENGENA JURADO		11/11/2025 14:52:42	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw466074fFZ4bq6nFv89v230Rz0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



8. PRESUPUESTO PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 4222. La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida presupuestaria(100%)
2026	78.615,88	4222.01.04 OBRAS
2026	16.509,33	4222.01.10 IVA NO DEDUCIBLE

La financiación corresponde íntegramente a AVRA al formar la instalación objeto del contrato parte del Parque Público de Viviendas propiedad de AVRA que actúa como promotor y gestor de la intervención.

9. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano de contratación es la Directora General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 14.2,g 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.

De conformidad con el artículo 159.4 de la LCSP, todos los licitadores que se presenten a licitaciones realizadas a través de este procedimiento simplificado deberán estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público

La solvencia técnica o profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Grupo	Subgrupo	Categoría
I	5	1

11. CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICO Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL.

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP los criterios de solvencia son los siguientes:

Solvencia económica y financiera:

La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Solvencia técnica y profesional:

La solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

ANTONIO BERENGENA JURADO	11/11/2025 14:52:42	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw466074fFZ4bq6nFv89v230Rz0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de la fórmulas establecidas en el PCAP que, en su caso, se apruebe. Dichos criterios deberán estar vinculados al objeto del contrato y formulados de manera objetiva, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, y no configurarán al órgano de contratación una libertad de decisión ilimitada.

Dichos criterios se establecerán en el PCAP

13. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

El órgano de contratación podrá establecer condiciones especiales de ejecución en relación con la ejecución del contrato, siempre que estén vinculadas al objeto del mismo. En todo caso será obligatorio el establecimiento en el PCAP de al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las que se enumeran en el apartado 2 del artículo 202 LCSP.

14. 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 2025, “*Se requerirá acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar, con carácter previo a su aprobación, los actos administrativos o negocios jurídicos que conlleven la realización de cualquier tipo 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.

15. SOLICITUD DE INFORME PRECEPTIVO PREVIO A LA CONTRATACIÓN.

No procede

16. INVERSIONES CULTURALES (EN SU CASO)

No procede.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.
EL DIRECTOR DE ÁREA DE OPERACIONES

Antonio Berengena Jurado

ANTONIO BERENGENA JURADO		11/11/2025 14:52:42	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw466074fFZ4bq6nFv89v230Rz0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	