

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE 30 VIVIENDAS EN CALLE CAÑAS Y BARRO, 12. CONJUNTO 3 BLOQUE 2. BARRIADA POLÍGONO SUR EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Código PRINEX: 6289

Código Expte. Contratación: CONTR_2025 672973 (G3:2025/001454)

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 contratación de las obras de rehabilitación integral del edificio de viviendas sito en C/ Cañas y Barro n.º 12, conjunto 3 bloque 2 de la barriada Polígono Sur de Sevilla con el fomento de empleo de personas en situación o riesgo de exclusión social.

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):

El Programa de Andalucía FEDER 2021-2027 contempla, en la Medida denominada "Infraestructuras de Vivienda", Objetivo específico: RSO4.3.A, la financiación de actuaciones destinadas a "Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas".

En este nuevo marco de los fondos europeos, para las actuaciones que se acojan al mencionado Objetivo específico RSO4.3.A, AVRA tiene asignada una inversión de 20 millones de euros contra la medida A441CAC6VP, a ejecutar entre las anualidades 2024 y 2028.

Las actuaciones a desarrollar en estas Áreas comprenden las siguientes tipologías de intervención:

Versión 04/06/25

Página de 1 de 7

ANTONIO BERENGENA JURADO		03/12/2025 14:15:03	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw9TK3pCbs5HM5I7ES2304Q8nmM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Actuaciones de rehabilitación. Hace referencia a actuaciones llevadas a cabo sobre edificios residenciales para mejorar su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad o para mejorar la calidad ambiental de los mismos.

- Actuaciones de renovación. Se refieren a la edificación de viviendas en sustitución de otras demolidas por falta de condiciones de habitabilidad, garantizando el realojo de la población afectada y retorno a las viviendas renovadas. En algunos casos la renovación podrá realizarse mediante actuaciones de rehabilitación integral de inmuebles obsoletos.

Además de estas actuaciones complementariamente la Medida extiende su ámbito de intervención a la reurbanización del espacio público vinculada, en todo caso, a la regeneración y rehabilitación de las edificaciones residenciales. Esta reurbanización del espacio público podrá consistir, por ejemplo, en la dotación o mejora de los espacios verdes o en la dotación de equipamiento urbano que contribuya a invertir la exclusión social del área.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 28 de agosto de 2018, se aprueba la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas» (ERACIS), a fin de que de forma transversal se intervenga coordinadamente en estos territorios aunando esfuerzos de los distintos sistemas de protección social: educación, salud, vivienda, empleo y servicios sociales, para mejorar la inserción socio-laboral de personas en situación o riesgo de exclusión social, a través de la activación y de itinerarios integrados y personalizados de inserción.

El ámbito de actuación de la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas» (ERACIS) se desarrollará en las 99 zonas identificadas como desfavorecidas en la misma en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 14 noviembre 2023 se extiende la vigencia de la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en Zonas Desfavorecidas» hasta 31 diciembre 2027.

El nuevo del Programa FEDER Andalucía 2021-2027, y más concretamente en la Medidas y Objetivo Específico RSO4.3.A denominado “*Renovación, rehabilitación y regeneración en áreas urbanas desfavorecidas*” que financia las intervenciones que se van a realizar en estas zonas, establece el requisito básico de que estas áreas urbanas objeto de intervención estén incluidas en la Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social (ERACIS), condición que cumplen todas intervenciones seleccionadas.

AVRA ha propuesto para su financiación a través del mencionado Objetivo específico, un total de 9 Áreas urbanas desfavorecidas, entre las que se encuentra el Área de Rehabilitación de “Barriada Polígono Sur”, incluida en la Zona desfavorecida denominada “POLÍGONO SUR DE SEVILLA”.

El Consejo Rector de la Agencia aprobó, en su sesión de 09 de abril de 2025, 21 actuaciones de rehabilitación en edificios del Parque Público Residencial de titularidad de AVRA. Entre otras, la individualización de la actuación de rehabilitación de edificio de 30 viviendas sito en C/ Cañas y Barro n.º 12, conjunto 3 bloque 2 de la barriada Polígono Sur de Sevilla.

Se encuentra redactado el Proyecto Básico y de Ejecución por el arquitecto de AVRA, Luis Miguel Cobo Gutiérrez y por el arquitecto técnico de AVRA Jesús Vaya Muñoz, que cuenta con informe favorable de la Oficina de Supervisión de AVRA de fecha 27 de noviembre de 2025, siendo el importe total de la actuación sin IVA de 2.486.793,13 euros, (IVA excluido) y con plazo de ejecución de obra de 18 meses.

ANTONIO BERENGENA JURADO		03/12/2025 14:15:03	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw9TK3pCbs5HM5I7ES2304Q8nmM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Es de indicar que la Dirección Provincial de Sevilla ha procedido a la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia de obra en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla con fecha 3 de diciembre 2025, por tanto la adjudicación del contrato quedará condicionada a la obtención de la misma.

El grupo de viviendas afectado por la actuación comprende 1 bloque de edificio situado en C/ Cañas y Barro n.º 12, conjunto 3 bloque 2 de la barriada Polígono Sur de Sevilla.

La actuación que se quiere realizar es sobre un edificio de viviendas plurifamiliares de baja+8 plantas que lleva años deshabitado y clausurado debido al mal estado que presenta. La tipología del edificio es la del bloque en "H". El total de viviendas es de 30. En cada planta se distribuyen cuatro viviendas, quedando la planta baja libre de viviendas, albergando las salas destinadas a albergar instalaciones, la planta baja, originalmente disponía de dos viviendas. La estructura de la edificación es de hormigón armado y forjados unidireccionales. Los cerramientos combinan paños de fábrica de ladrillo visto con paños horizontales formando bandas, revestidos y pintados, presentan un deterioro notable, ya que presentan roturas. Las cubiertas originales son inclinadas de teja de mortero y azotea transitable a la andaluza sobre la planta octava, con manifiestas carencias en cuanto a su estanqueidad. El portal fue suprimido tras la marcha de los vecinos. Para evitar invasiones inconvenientes del edificio se suprimió la escalera y los huecos de ascensores en la planta baja. La práctica totalidad de los revestimientos interiores, carpinterías, alumbrado, y otros elementos constructivos se encuentran deteriorados.

La superficie construida total del edificio es de 2.865,21 m².

El principal objetivo de la intervención es la rehabilitación integral del edificio, actuando en la envolvente del edificio, en los sistemas de compartimentación y acabados de viviendas y zonas comunes, en los sistemas de instalaciones (saneamiento, fontanería, electricidad e instalación de telecomunicaciones, paneles fotovoltaicos y otras instalaciones especiales como contra incendios, contra intrusiones, ahorro de energía...). Se dotará al edificio de un ascensor.

Atendiendo a las deficiencias detectadas, el proyecto contempla en resumen la inclusión de las siguientes intervenciones en materia de rehabilitación:

- SISTEMA ENVOLVENTE.

Para el cumplimiento de los requisitos en materia energética se prevé un cerramiento de fachada tradicional de dos hojas con aislamiento térmico interior de panel rígido de lana mineral. La cubierta será inclinada realizada con panel sandwich de aluminio lacado con aislamiento térmico interior. Para los elementos huecos de la envolvente se disponen carpinterías exteriores de aluminio lacado con rotura de puente térmico con doble acristalamiento, persianas enrollables sistema monobloc, barandillas de perfiles metálicos.

- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.

Los elementos de compartimentación interiores se ejecutarán de fábrica de ladrillo. Las carpinterías de las puertas de entrada a las viviendas se proyectan de seguridad. Las puertas interiores de paso en madera para pintar. Las puertas de compartimentación de las zonas comunes, en general de chapa plegada. La puerta de entrada al portal será de acero inoxidable.

- SISTEMA DE ACABADOS.

Los paramentos verticales y horizontales, en general, se ejecutarán con guarnecido y enlucido de perlita y escayola acabados con pintura plástica lisa, alicatados con azulejos los cuartos húmedos. Para los revestimientos de suelos colocarán baldosas de terrazo y gres en las viviendas y zonas comunes. En el espacio de soportal, bajo el edificio en planta baja, se proyecta baldosas de terrazo y bordillo de granito.

Versión 04/06/25

Página de 3 de 7

ANTONIO BERENGENA JURADO		03/12/2025 14:15:03	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw9TK3pCbs5HM5I7ES2304Q8nmM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- SISTEMA DE INSTALACIONES.

Para la instalación de saneamiento se proyecta un sistema separativo de saneamiento de aguas negras y pluviales, compuesto de bajantes de PVC.

Para el abastecimiento se ejecutará tanto la acometida, que se construirá según normas de la compañía suministradora, como la centralización de contadores desde donde se distribuirá hacia cada una de las viviendas y servicios generales del edificio. El Agua Caliente Sanitaria (ACS) se producirá con equipo de aerotermia individual para cada vivienda con depósito de almacenamiento de agua de 200 litros.

La instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se ha previsto la instalación de paneles fotovoltaicos para la generación de electricidad en la cubierta del edificio a nivel del castillete. Se proyectan otras instalaciones especiales como la protección contra incendios, entre otras. Se instalará un ascensor.

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 dado que la actuación se va a desarrollar en un conjunto residencial único de difícil división, encontrándose además la edificación en una zona de especial carácter de exclusión social, caracterizadas por la existencia de graves problemas de seguridad y conflictividad. Es de gran importancia una planificación y gestión unificada, haciéndose imprescindible minimizar el número de interlocutores y agentes intervinientes. La ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación de la obra y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas teniendo como objetivo minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras a la población residente de la zona, acelerando la mejora de la condiciones habitacionales y del entorno urbano.

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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiéndose por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

La licitación del contrato se llevará a cabo mediante tramitación ordinaria y conforme al procedimiento abierto con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas previsto en el artículo 156 y siguientes de la LCSP.

6. Plazo de duración.

El plazo de ejecución se establece en 18 meses desde la firma del acta de comprobación de replanteo e inicio de las obras.

Versión 04/06/25

Página de 4 de 7

ANTONIO BERENGENA JURADO		03/12/2025 14:15:03	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw9TK3pCbs5HM5I7ES2304Q8nmM	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 a 2.486.793,13 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 2.735.472,44 euros:

- Importe total (IVA excluido): 2.486.793,13€
- Importe del IVA: 248.679,31€
- Importe total (IVA incluido): 2.735.472,44€

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	105.868,04 €
2	ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS	411,19 €
3	CIMENTACIONES	4.066,16 €
4	SANEAMIENTO	18.447,79 €
5	ESTRUCTURAS	172.706,14 €
6	ALBAÑILERÍA	168.123,91 €
7	CUBIERTAS	47.660,25 €
8	INSTALACIONES	449.641,47 €
9	AISLAMIENTOS	36.049,51 €
10	REVESTIMIENTOS	469.220,74 €
11	CARPINTERÍA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN	262.692,64 €
12	VIDRIERÍA Y ELABORADOS SINTÉTICOS	36.273,96 €
13	PINTURAS	55.877,86 €
14	EQUIPAMIENTO	2.931,23 €
15	URBANIZACIÓN	15.747,90 €
16	INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES (SEGÚN PROYECTO ADJUNTO)	79.161,58 €
17	GESTIÓN DE RESIDUOS	85.646,23 €
18	CONTROL DE CALIDAD, PRUEBAS Y ENSAYOS	35.109,81 €
19	SEGURIDAD Y SALUD	44.105,71 €
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)	2.089.742,12 €
	13% GASTOS GENERALES	271.666,48 €
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	125.384,53 €
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	2.486.793,13 €
	10% IVA	248.679,31 €
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA	2.735.472,44 €

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 2.486.793,13 euros, IVA excluido.

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 el arquitecto de AVRA Luis Cobo Gutiérrez y por el arquitecto técnico de AVRA Jesús Vaya Muñoz y supervisado favorablemente por la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con fecha 27 de noviembre de 2025, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6289. La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida presupuestaria(100%)
2026	700.543,75	6289-17.04.003 (F. FEDER)
2026	70.054,38	6289-17.10.006 (IVA NO DED.)
2027	1.786.249,38	6289-17.04.003 (F. FEDER)
2027	178.624,93	6289-17.10.006 (IVA NO DED.)

La actuación se financiará a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3A. Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP, Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas, con el siguiente porcentaje de cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía.

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 77 de la LCSP, al ser el valor estimado del contrato superior a 500.000,00 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obra de los poderes adjudicadores.

La clasificación requerida para el presente contrato es:

Clasificación posterior a la entrada en vigor del R.D. 773/2015		
Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4	3
C	2	2

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, se establecerán en el PCAP los criterios de solvencia técnica o profesional y económica y financiera.

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		03/12/2025 14:15:03	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw9TK3pCbs5HM5I7ES2304Q8nmM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	