



Junta de Andalucía

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DEL BLOQUE 6 EN CALLE GENERAL LÁZARO CÁRDENAS (MANZANA 12 BDA. GUADALQUIVIR) DE CÓRDOBA

Código Exp. GEC: CONTR 2025 0000524049

Código Exp. G3: 2025/001187

Código PRINEX: 6128

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.

Obras de adecuación en materia de accesibilidad del Bloque 6 en C/ General Lázaro Cárdenas (Manzana 12 de la Bda. Guadalquivir) de Córdoba.

2. Tipo de contrato.

Contrato de obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP)

Código CPV: 45211100-0 Trabajos de construcción para viviendas

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 solar donde se encuentra la edificación tiene una geometría cuadrada, con 81 x 89 m de lado aproximadamente y que se encuentra exenta en todas sus fachadas.

Tiene una superficie de parcela 7.358 m² y su topografía es sensiblemente plana.

La edificación que nos ocupa, datada de 1980, se estructura con forma de bloque cerrado, conformando un patio de manzana en su interior.

La actuación objeto de este proyecto es la intervención en el portal nº 6. Consta de 5 plantas (sótano + baja + 3).

El portal se resuelve mediante una sola escalera que da acceso a las dos viviendas de cada planta (sin existir viviendas en la baja), la cual se verá modificada por la intervención. Se accede al portal por el patio mancomunado sin que exista desnivel en el acceso.

El sistema constructivo de la edificación actual es de pilares de hormigón y forjado reticular, según el proyecto original. La cubierta es inclinada ligera según reciente intervención.

La necesidad de actuar en la edificación viene dada por la necesidad de dotar de accesibilidad a todas las viviendas del edificio, adaptándonos a los deseos del promotor.

Versión 13/03/2023

Página de 1 de 6

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/12/2025 09:31:26	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw59tv15bh8r17FI71TmKYoyeu4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La intervención propuesta va encaminada a la reforma de las zonas comunes del portal para garantizar la accesibilidad. Para ello se incorpora un ascensor, que resuelve la accesibilidad en las distintas plantas del edificio.

4. División del objeto del contrato en lotes.

De conformidad con el art. 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por la necesidad de coordinar de manera correcta la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y la ejecución por una pluralidad de contratistas.

Según lo establecido en el art. 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, 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.

Procedimiento abierto simplificado según lo dispuesto en los arts. 156 a 159 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de duración.

Seis meses.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMOS (130.466,71 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de CIENTO CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TRECE EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (143.513,38 €)

01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	7.117,03 €
02 ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS	311,95 €
03 CIMENTACIONES	4.597,45 €
04 ESTRUCTURAS	16.650,70 €
05 ALBAÑILERÍA	3.510,01 €
06 CUBIERTAS	305,22 €
07 INSTALACIONES	40.860,10 €
08 AISLAMIENTOS	359,86 €
09 REVESTIMIENTOS	15.145,75 €
10 CARPINTERÍA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN	7.981,78 €
11 VIDRIERA	1.285,05 €
12 PINTURAS	7.155,77 €
13 EQUIPAMIENTO Y MEDIOS AUXILIARES	1.475,37 €
14 GESTIÓN DE RESIDUOS	920,60 €
15 CONTROL DE CALIDAD	510,49 €
16 SEGURIDAD Y SALUD	1.448,76 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	109.635,89 €
13,00% Gastos generales	14.252,67 €
6,00% Beneficio industrial	6.578,15 €
SUMA DE G.G. y B.I	20.830,82 €
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN	130.466,71 €
10% IVA	13.046,67 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	143.513,38 €

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/12/2025 09:31:26	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw59tv15bh8r17FI71TmKYoyeu4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Otros conceptos:

- Eventuales prórrogas del contrato: No procede.
- Abono de primas o pagos a los candidatos o licitadores: No previstos en el PCAP.
- Modificaciones al alza el contrato: No previstas en el PCAP.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMOS (130.466,71 €), 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.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6128

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	130.466,71 €	6128.1.4
2026	13.046,67 €	6128.1.10 IVANODED

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Córdoba 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.

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP no se exige clasificación de los empresarios como contratistas de obras por tratarse de un contrato con un valor estimado inferior a 500.000 euros.

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

De conformidad con lo previsto en el Artículo 77 de la LCSP, tratándose de un contrato de obras, el anuncio de licitación y los pliegos del contrato establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible, siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV del contrato, según el Vocabulario común de contratos públicos aprobado por Reglamento (CE) 2195/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de noviembre de 2002.

En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación correspondientes al contrato, que en este caso es:

Clasificación Contratista	Equivalencia R.D. 773/2015
Grupo: C, Subgrupo: 4, Categoría: 1	Grupo: 4, Subgrupo: 4, Categoría: a
Grupo I, Subgrupo 6, Categoría 1	Grupo I, Subgrupo 6, Categoría a

o bien acreditar el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación y detallados en los pliegos.

Versión 13/03/2023

Página de 3 de 6

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/12/2025 09:31:26	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw59tv15bh8r17FI71TmKYoyeu4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



12. Criterios de adjudicación.

Por la singularidad de las obras previstas, se considera necesario contar con personal técnico cualificado en el desarrollo de trabajos de la misma naturaleza al que corresponde el objeto del contrato.

De conformidad con el artículo 116.4 c) de la LCSP se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios, utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad precio. La mejor relación calidad precio se determinará atendiendo a criterios económicos y cualitativos. En ambos casos serán evaluables de forma automática, y no requerirán constitución de comité de expertos.

- **Oferta económica: (de 0 a 80 puntos)**

La máxima puntuación (80 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo,

PL= Presupuesto de licitación (en euros)

Max= Puntuación máxima de la proposición económica

OMB= Oferta más baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal. Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo VIII del PCAP.

- **Mejora Técnica: (de 0 a 20 puntos)**

Se asignarán 20 puntos al licitador con el compromiso expreso por escrito de realizar una mejora técnica, sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo I del PCAP, consistente en:

El modelo de ascensor previsto, que ofrece una solución eficiente y compacta, cumple con la normativa específica para accesibilidad de personas, incluida las personas con movilidad reducida. No obstante, se proponen las siguientes mejoras en relación con las características del ascensor a instalar:

1. Instalación, en el interior de la cabina, de espejos de gran formato, pasamanos ergonómicos e iluminación LED con diseño integrado y sistema de luces indirectas. **10 puntos**
2. En lo referente a las botoneras, tanto la Car Operating Panel (COP), ubicada en el interior de la cabina, como la Landing Operating Panel (LOP), situada en cada planta o rellano, deberán contar con acabado en acero inoxidable y estar equipadas con displays LCD para la visualización de información. **10 puntos**

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/12/2025 09:31:26	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw59tv15bh8r17FI71TmKYoyeu4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



13. Condiciones especiales de ejecución

De conformidad con el artículo 202.2 de la LCSP, el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir la siguiente condición de carácter social:

La empresa adjudicataria deberá emplear en la plantilla que ejecute el contrato al menos a un 10% de las horas de trabajo de la ejecución de la obra a personas provenientes de los siguientes colectivos:

- Mayores de 45 años en situación de desempleo.
- Menores de 30 años en situación de desempleo.

El número total de horas necesarias, conforme a documentación técnica, para la ejecución del referido Proyecto de Ejecución asciende a 1.691 horas. Por tanto, las horas destinadas a algunos de los colectivos en situación de desempleo, antes referidos, ha de ser como mínimo de 169,10 horas.

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP.

Se aplicará una penalidad del **10%** del precio de contrato, IVA excluido, conforme al artículo 192.1 de la LCSP.

De conformidad con el artículo 202.4 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida 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.

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 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.

15. Solicitud de informe preceptivo previo a la contratación.

No procede

16. Inversiones Culturales.

En virtud de lo dispuesto en el Art. 84.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, *“en toda obra pública, financiada total o parcialmente, por la Administración de la Junta de Andalucía, cuyo presupuesto exceda de un millón de euros, se incluirá una partida equivalente al menos al 1 por ciento de la aportación autonómica destinada a obras de conservación y acrecentamiento del*

Versión 13/03/2023

Página de 5 de 6

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/12/2025 09:31:26	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw59tv15bh8r17FI71TmKYoyeu4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Patrimonio Histórico Andaluz. Para ello deberá ser solicitado el correspondiente certificado a la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, el cual deberá incorporarse al expediente previamente a su aprobación.

En Córdoba, a la fecha de la firma electrónica

David Recio Lebrón
Jefe de Sección Técnica de la Dirección Provincial de Córdoba

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/12/2025 09:31:26	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw59tv15bh8r17FI71TmKYoyeu4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	