

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE PROMOCIÓN DE 50 VP EN AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN, RESIDENCIAL SANTA ANA DE TORREDELCAMPO (JAÉN)

Expediente GEC: CONTR 2026/000071681

Expte G3: 2026/000269

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 contrato son las obras de reparación de la promoción de 50 viviendas protegidas de régimen general en venta sita en Avenida de la Constitución, esquina calle Cañuelo, (Residencial Santa Ana) de Torredelcampo, Jaén.

2. Tipo de contrato.

Contrato de obras según lo dispuesto en el artículo 13.1 a) de la Ley 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 propuesta de la contratación deviene de las obligación legal asumida por AVRA como entidad de la Administración Pública condenada junto a otros agentes de la edificación a reparar, total y exhaustivamente, los defectos constructivos y los daños producidos en la promoción de 50 viviendas protegidas en Avenida de la Constitución (Residencial Santa Ana) de Torredelcampo, que se detallan y valoran en el Informe pericial aportado en el Procedimiento ordinario 1187/2014, Sentencia Judicial n.º 96/2019, de 28 de octubre 2018, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Jaén, ratificada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Jaén, sentencia n.º 1282 de 24 de noviembre de 2022.

Dado el tiempo transcurrido desde la realización del citado informe pericial, así como la falta de concreción de los trabajos a realizar que se incluyen en el mismo, y tras las diversas reuniones mantenidas con la Comunidad de Propietarios Residencia Santa Ana, se consideró la necesidad de la redacción de un documento técnico que actualizara los precios contemplados en el informe pericial y concretara los trabajos necesarios a realizar en el edificio para la reparación de todos los desperfectos detectados a fecha reciente.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/02/2026 12:35:52	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLVa279zr6P8i7GBY5c7uxxtPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Como trabajos previos a la elaboración de la Memoria Valorada se contrataron los servicios profesionales de empresa especializada para la realización de pruebas de estanqueidad en patio central de planta baja y cubiertas transitables de la promoción de referencia para concretar los puntos por dónde se producían filtraciones de agua. Los resultados de dichas pruebas han servido de base para la elaboración de la Memoria valorada, redactada por la Sección Técnica de la Dirección Provincial de AVRA, objeto de esta licitación. En concreto, la intervención prevista en la promoción consiste principalmente en los siguientes:

- Intervención en cubiertas transitables: este caso se circunscribe a las terrazas de los siguientes edificios:
 - Bloque 2 situado en la fachada a calle Cañuelo.
 - Bloque 3 situado en la fachada a Avda la Constitución.

- Intervención en cubiertas no transitables: se circunscribe al resto de zonas de cubierta de los siguientes edificios:
 - Bloque 1 con fachada a calle Travesía San Sebastián y calle Cañuelo.
 - Bloque 4 con fachada a Patio interior del Residencial.

- Intervención en el patio interior del edificio: se circunscribe a las zonas pavimentadas con baldosa cerámica que rodea la zona central donde se sitúan los sumideros de evacuación de aguas del patio, donde se producen los desperfectos y las filtraciones de agua a los garajes.

- Intervención en zonas de garaje: se circunscribe a las zonas de sótano afectada por las humedades.

- Intervención en la zona de cubierta de chapa situada como cubrimiento de la zona de acceso al edificio

4. División del objeto del contrato en lotes

No se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por las razones que a continuación se indican:

Según 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

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

6. Plazo de ejecución.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/02/2026 12:35:52	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLVa279zr6P8i7GBY5c7uxxtPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El plazo de ejecución del contrato se estima en 3 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 165.905,97 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, 200.746,22 euros. El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

CAPÍTULOS	Presupuesto (€)
1. TRABAJO EN SÓTANO	6.874,47
2. TRABAJOS EN TECHO SÓTANO Y TERRAZA INTERIOR COMUNITARIA	43.874,25
3. TRABAJOS EN TERRAZAS	85.327,55
4. CONTROL DE CALIDAD	1.955,70
5. GESTIÓN DE RESIDUOS	70.757,95
6. SEGURIDAD Y SALUD	7.388,10
TOTAL PEM	139.416,78
13% Gastos Generales	18.124,18
6% Beneficio Industrial	8.365,01
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN IVA EXCLUIDO	165.905,97
21% IVA	34.840,25
TOTAL PRESUPUESTO IVA INCLUIDO	200.746,22

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/02/2026 12:35:52	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLVa279zr6P8i7GBY5c7uxxtPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El presupuesto que figura en el documento técnico redactado que cuenta con Informe favorable de la Oficina Supervisora de AVRA, con fecha 8 de agosto de 2025, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

En el presupuesto de ejecución material de la obra se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa, contemplados en la memoria de ejecución de la actuación.

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.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 165.905,97 euros, IVA excluido.

8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 213.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	PARTIDA
2026	165.905,97 €	213.01.04

ORIGEN DE LOS FONDOS: Esta actuación está íntegramente financiada con fondos propios de AVRA.

9. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Provincial de Jaén 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. Criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP de la Ley de Contratos del Sector Público y al ser el valor estimado de la obra inferior a 500.000,00 euros NO será exigible clasificación al contratista. No obstante, se podrá acreditar la solvencia económica-financiera, técnica-profesional, indistintamente, mediante la clasificación como contratista de obras correspondientes a la categoría, grupo y subgrupo objeto del

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/02/2026 12:35:52	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLVa279zr6P8i7GBY5c7uxxtPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



contrato, o mediante los criterios de acreditación de solvencia establecidos en el Anexo I del PCAP y en el anuncio de licitación.

- Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015.

Grupo: C Subgrupo: 7 Categoría: 2

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, a continuación se indican los criterios de solvencia:

a) Solvencia económica y financiera:

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: 150.000 euros.

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

b) Solvencia técnica y profesional:

Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato, avalada por certificados de buena ejecución para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Se amplía el periodo para tener en consideración las obras realizadas a 5 años, para garantizar un nivel adecuado de competencia (justificar en el expediente).

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 150.000 euros.

Se exige que el jefe de obra tenga una titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico o Ingeniero, con una experiencia mínima de 3 años en ejecución de obras similares.

Se exige que el encargado de obra cuente con una experiencia mínima de 5 años en ejecución de obras similares.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/02/2026 12:35:52	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLVa279zr6P8i7GBY5c7uxxtPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



12. Criterios de adjudicación

De conformidad con el artículo 116.4 c) se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios de adjudicación, utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad precio.

En base al artículo 145.1, 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.

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: 70 puntos.

- Mejoras Técnicas : 30 puntos.

OFERTA ECONÓMICA.

La máxima puntuación (70 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:

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

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).

	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	24/02/2026 12:35:52	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLVa279zr6P8i7GBY5c7uxxtPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



MEJORAS TÉCNICAS

Se asignarán 30 puntos al licitador que se comprometa a realizar las siguientes mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo I del PCAP, consistente en:

MEJORA 1.- PARTIDA 03.06 M² REVESTIMIENTO ELASTOMERO PARA EXTERIORES. COLOR A ELEGIR. Pintura elastómera acrílica lisa en dispersión acuosa en paramentos exteriores verticales u horizontales de ladrillo o cemento formada por: limpieza de soporte, mano de fondo y mano de acabado, incluido limpieza inicial y posterior de material sobrante. Medida la superficie ejecutada.

PROPUESTA DE MEJORA:

Ejecución de la partida 03.06 M² REVESTIMIENTO ELASTOMERO PARA EXTERIORES. COLOR A ELEGIR.: se aumenta la superficie de la partida hasta alcanzar los 1.215 m² necesarios para completar el tratamiento previsto en terrazas, patios interiores y fachada de la promoción.

Puntuación MEJORA TÉCNICA : Se asignarán 30 puntos

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.
- Mujeres en situación de desempleo.

El n.º total de horas de trabajo de la obra es de 3.362,65 horas.

De ese 10% de horas de trabajo (336,26 h.) al menos el 40% deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.

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.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/02/2026 12:35:52	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLVa279zr6P8i7GBY5c7uxxtPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

En Jaén, a la fecha de la firma digital.

JEFA DE LA SECCIÓN TÉCNICA

	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	24/02/2026 12:35:52	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwLVa279zr6P8i7GBY5c7uxxtPM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	