

**MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA EL CONTRATO DE SERVICIO DE ADECUACIONES DE VIVIENDAS
EN LA PROVINCIA DE GRANADA**

Código PRINEX: 6209

Código G3: 2025/001676

Código GEC: 2025/680910

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es la CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ADECUACIONES DE VIVIENDAS EN LA PROVINCIA DE GRANADA

2. Tipo de contrato.

El contrato que se propone se define como contrato de SERVICIO de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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 adelante LCSP).

3. Necesidad, idoneidad de la contratación.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento Infraestructuras y Ordenación del Territorio, es el primer gestor nacional de patrimonio público residencial debido a la magnitud y dispersión geográfica del Parque Público Residencial de la Comunidad Autónoma, por lo que es un referente en materia de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento.

Uno de los ejes estratégicos u objetivos fundamentales que forman parte de la gestión integral del parque público de viviendas es la conservación y el mantenimiento de sus edificios. Se consideran servicios, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo.

Se consideran adecuaciones, aquellas obras a realizar en viviendas recuperadas en muy mal estado, o que se hayan usado para el cultivo de marihuana en su interior, por ejemplo; viviendas en las que frecuentemente se encuentran instalaciones eléctricas manipuladas, carpinterías inexistentes o muy deterioradas, así como muy mal estado de instalaciones y revestimientos y acabados. También se contempla, como adecuaciones de viviendas, aquellas otras obras necesarias para mantener el estado de habitabilidad de las distintas edificaciones del Parque Público de Viviendas ubicadas en la provincia, tanto en las zonas comunes de los inmuebles como en las propias viviendas. Este tipo de intervención se aleja bastante de lo que ha venido siendo una adecuación básica de vivienda, donde es suficiente con realizar pequeñas reparaciones y trabajos de pintura, para dotarla de condiciones de habitabilidad.

Además, el elevado importe de las obras a realizar en estos casos, que supera la media del coste de las adecuaciones básicas, unido al número de viviendas recuperadas, hace imposible acometer dicha tarea a través del contrato de servicios de reparaciones y adecuación básica de viviendas del Parque Público.

Los Servicios Centrales ha elaborado un Pliego de Prescripciones Técnicas con los precios necesarios para poder ejecutar las adecuaciones de las viviendas del parque público.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		12/11/2025 10:26:29	PÁGINA: 1 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwiW51K7j0ir7okSTFuotBkc6vM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes (*utilícense los supuestos que procedan*).

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.

Se entiende que este servicio que se presta, por su especificidad y grado de especialización necesaria, y el grado de autonomía en su desarrollo se ha de contratar en un único contrato, por lo tanto se aconseja la no división en lotes del contrato.

Debido a que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; además del riesgo para la correcta ejecución del contrato proveniente de la naturaleza del objeto del mismo y de los principios operativos, 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.

La ejecución de los trabajos por una única empresa contratista facilitaría la correcta planificación de las obras, en la minimización de las interferencias en los servicios y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas tendiendo como objetivo principal el criterio de garantizar la seguridad de los usuarios y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

Por otro lado, no es conveniente la división en lotes pues podría darse el caso de que los licitadores no ofertasen por lotes en zonas más conflictivas y quedase desierto. Además en caso de agotarse el presupuesto disponible para un lote, no se podría trasvasar presupuesto de otro lote, quedando una serie de edificios sin posibilidad de mantenimiento (imprevisión de establecer presupuesto por lotes al ser reparaciones no programadas).

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Atendiendo al importe del contrato y para posibilitar la máxima concurrencia, el procedimiento de licitación será ABIERTO, ajustándose en su tramitación a lo previsto en el artículo 159 de la Ley de Contratos del Sector Público. Se propone la tramitación ordinaria del expediente. De conformidad con el art. 20 de la Ley de Contratos del Sector Público, el contrato SI está sujeto a regulación armonizada.

6. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de ejecución de obra de UN AÑO, pudiendo ser prorrogado con dos prorrogas de UN AÑO más cada una. El inicio del plazo de ejecución comenzará con la fecha de la firma del contrato.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 100 de la LCSP, se determina el presupuesto de licitación que asciende a CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON DIECIOCHO CUARENTA Y UN CENTIMOS (181.818,18 €) IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% (38,181,82 €). Lo que hace un total de DOSCIENTOS VEINTE MIL EUROS (220.000,00 €) iva incluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado del contrato incluye todos los costes directos e indirectos, los salariales de la mano de obra directa, gastos de estructura y beneficio industrial, siendo el coste salarial el de mayor relevancia, por la propia naturaleza personal de la prestación.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		12/11/2025 10:26:29	PÁGINA: 2 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwiW51K7j0ir7okSTFuotBkc6vM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 660.000,00 euros, IVA incluido.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación 6209 35-GR/ADECUACIONES DE VIVIENDAS (GRANADA)

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida
2026	106.060,60	6209.01.09.001
2027	75.757,58	6209.01.10.007 (iva no deducible, no activable)
2026	22.272,73	6209.01.09.001
2027	15.909,09	6209.01.10.007 (iva no deducible, no activable)

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Granada, de conformidad con el art. 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).

Según lo dispuesto en LCSP, art 77, al ser un presupuesto inferior a 500.000 euros, no será exigible la clasificación al contratista. No obstante, al exceder el valor del contrato de 80.000 euros, la clasificación mínima admisible a efectos de justificación de solvencia será:

1.-

Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015		
Grupo	Subgrupo	Categoría
0	1	3

Los criterios de solvencia vienen establecidos en el punto 4 del Anexo 1 de los PCAP
Código CPV: 50800000-3 Servicios de reparación y mantenimiento

11. Criterios de adjudicación.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 116.4 c) en relación con el 145.1 de la LCSP, se establecen dos criterios de adjudicación, ambos evaluables de forma automática, la determinación de la oferta económica más ventajosa resultará de la aplicación de las puntuaciones siguientes :

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

- Oferta económica: 80 puntos
- Mejoras técnicas: 20 puntos

Página de 3 de 5

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		12/11/2025 10:26:29	PÁGINA: 3 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwiW51K7j0ir7okSTFuotBkc6vM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

OFERTA ECONÓMICA

1. Proposición económica de 0 a 80 puntos.

Los licitadores deberán presentar la Proposición económica conforme al modelo incluido en el Anexo V – Modelo de Proposición Económica del presente Pliego.

En función de la Proposición económica presentada, se calculará la baja ofertada en términos de porcentaje de la siguiente forma:

- En primer lugar se obtendrá la diferencia entre el Presupuesto base de licitación y el Precio ofertado en el Anexo V-MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA del presente PCAP.
- En segundo lugar se calculará la baja ofertada dividiendo la diferencia anterior entre el Presupuesto base de licitación.

$$\text{Baja (\%)} = \frac{\text{Presupuesto base de licitación} - \text{Precio ofertado}}{\text{Presupuesto base de licitación}} \times 100$$

La baja ofertada afectará únicamente a los precios de las partidas que componen la Base de Precios del contrato de servicios de Adecuaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II), manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación. En consecuencia, a todos los precios propuestos por AVRA habrá que deducirle el porcentaje de baja ofertado y añadir el IVA correspondiente.

2. Ampliación del plazo de garantía: de 0 a 20 puntos

Se valorará el aumento de plazo de garantía de los servicios respecto al mínimo establecido. Este plazo según la cláusula 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas que es 12 meses a contar desde la firma del Documento de Conformidad final de obra (Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas).

Según el número de meses adicionales que el licitador oferte, y con un límite máximo de ampliación de hasta 24 meses adicionales, se repartirá la puntuación proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a aquella propuesta que no ofrezca mejora respecto al plazo de garantía mínimo, y 20 puntos a aquella que ofrezca el máximo número de meses hasta el precitado límite, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{Mo}{Mmax} \times 20$$

P = Puntos obtenidos

Mo = Mejor oferta

Mmax = Mejora máxima ofertada

12. Condiciones especiales de ejecución.

En cumplimiento de lo exigido en el art. 202 de la LCSP, se establece una **obligación especial de ejecución** del contrato, de carácter social, consistente en:

1. La empresa adjudicataria se compromete a incorporar al servicio adjudicado una persona proveniente de los colectivos de personas desempleadas que se encuentran en especial dificultad para acceder al empleo, considerándose colectivos reconocidos en este concepto: jóvenes menores de 30 años, mujeres, parados de larga duración, mayores de 45 años, mujeres víctima de violencia de género, discapacitados físicos, psíquicos y sensoriales, drogodependientes y exdrogodependientes, ex reclusos y menores de 30 años que hayan abandonado los estudios prematuramente.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		12/11/2025 10:26:29	PÁGINA: 4 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwiW51K7j0ir7okSTFuotBkc6vM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN ESPECIAL:

Para la comprobación del cumplimiento de esta condición la contrata adjudicataria deberá aportar la siguiente documentación:

X Certificado acreditativo expedido por la empresa adjudicataria con la relación nominal de personas contratadas en cumplimiento de la condición especial del contrato, indicando el DNI de cada uno, el colectivo social al que pertenece y el número de horas contratadas.

X Por cada trabajador contratado perteneciente a estos colectivos:

•Copia del alta en la Seguridad Social.

•Copia del DNI en vigor.

•Vida laboral en la que se acredite la situación de desempleo (baja en la Seguridad Social) a fecha de la contratación y la duración del contrato de trabajo.

•Copia del contrato de trabajo.

En Granada a la fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA
Jose Ignacio Vélez Fernández

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		12/11/2025 10:26:29	PÁGINA: 5 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwiW51K7j0ir7okSTFuotBkc6vM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	