

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN PLAZA DEL AZAHAR N.º 6 AL 13 (46 VIVIENDAS), EN EL MUNICIPIO DE LORA DEL RIO (SEVILLA), CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Código PRINEX: 6308

Código Expte. Contratación: CONTR_2026 64404 (G3: 2026/000246)

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 DE EDIFICIOS (46 VIVIENDAS), EN PLAZA DEL AZAHAR N.º 6 AL 13 EN EL MUNICIPIO DE LORA DEL RIO (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):

Con fecha 16 de diciembre de 2022 la Comisión Europea aprueba el «Programa Andalucía FEDER 2021-2027» para recibir ayuda del Fondo Europeo de Desarrollo Regional en el marco del objetivo de inversión en empleo y crecimiento para la comunidad autónoma de Andalucía en España.

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”, establece el requisito básico de que las áreas urbanas objeto de intervención estén incluidas en la Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social (ERACIS).

AVRA ha propuesto para su financiación a través del mencionado Objetivo específico, un total de 9 Áreas urbanas desfavorecidas, entre las que se encuentra la “ERACIS BARRIO LAS VIÑAS. LORA DEL RIO. SEVILLA”, que incluye la actuación de “Rehabilitación de edificios de 46 viviendas en Plaza del Azahar

Versión 13/03/2023

CONTR_2026 64404 (G3: 2026/000246)

Página de 1 de 10

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 1 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGmJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

n.º 6 al 13, contempladas en la Operación FEDER denominada “Renovación, Rehabilitación y Regeneración en ERACIS en la provincia de Sevilla”, con Código de Operación A441CAC6VP0004, y que ha sido aprobada por el Consejo Rector de AVRA el 9 de abril de 2025.

Estas intervenciones van a suponer un impulso en el sector de la construcción, fundamentalmente en medianas empresas que son las que acometerán las obras. En las licitaciones se fomentará la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, con inclusión de cláusulas que fomenten dicha igualdad; el respeto al medio ambiente y la inclusión social, con cláusulas de inserción socio-laboral para colectivos vulnerables y cláusulas medioambientales, respectivamente.

Se encuentra redactado el Proyecto Básico y de Ejecución por la arquitecta de AVRA Isabel Galván Parrado y el arquitecto técnico de AVRA Jaime M. Zaragoza Freire, que cuenta con solicitud de licencia de obras del Ayuntamiento de Lora del Río (Sevilla), de fecha 19 de febrero de 2026, siendo el importe total de la actuación 1.179.692,75 euros, (IVA excluido) y con plazo de ejecución de obra de 12 meses. La adjudicación de las obras está condicionada a la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.

El área delimitada como “Barriada Las Viñas” se sitúa al sureste del municipio de Lora del Río, en una zona de expansión que incluye tres promociones de viviendas: Las Viñas I, Las Viñas II y Plaza del Azahar, con un total de 406 viviendas.

La Plaza del Azahar está separada de las otras dos fases por la carretera , conectándose con las otras promociones por un paso peatonal subterráneo, y consta de 73 viviendas distribuidas en 13 bloques, y está habitadas por vecinos procedentes de ocupaciones en casa prefabricadas de la misma zona.

La intervención se realiza sobre tres edificios ubicados en Plaza del Azahar números 6 al 9, que forman parte de un conjunto compuesto por dos hileras que, junto a dos bloques de menores dimensiones, conforman un espacio rectangular abierto, que funciona como plaza urbana.

La edificación consta de tres plantas (baja + 2) de altura y cubierta plana invertida no transitable y su construcción se finalizó en el año 1.995.

Los tres edificios de tipología plurifamiliar están situados en suelo urbano consolidado, y constan de ocho portales y un total de 46 viviendas con una superficie construida total de 3.216,00 m², siendo la superficie útil total de 2.531,14 m².

La edificación presenta un deterioro generalizado de las fachadas, afectadas por humedades, así como de las carpinterías que se encuentran obsoletas. Las rejas y puertas metálicas presentan avanzada oxidación. Igualmente, las cubiertas presentan deficiencias que evidencian su antigüedad. El estado de las instalaciones comunes requiere intervenciones de reparación y en algunos casos la renovación total de elementos.

En cuanto a la rehabilitación, tiene como objetivo la intervención sobre los edificios residenciales para mejorar su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad o para mejorar la calidad ambiental de los mismos, así como la urbanización del espacio publico vinculada. Esta reurbanización del espacio publico podrá consistir, entre otras, en la dotación o mejora de los espacios verdes o en la dotación de equipamiento urbano.

La actuación propuesta pretende mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, mediante la ejecución de obras de reparación y sustitución de los elementos constructivos deteriorados e instalaciones.

Los trabajos a realizar consistirán en:

- CUBIERTAS:

Versión 04/06/2025

CONTR_2026 64404 (G3: 2026/000246)

Página de 2 de 10

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 2 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGMJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Sustitución de las cubiertas planas existentes con acabado de grava, en los 3 edificios, por nueva cubierta plana invertida, con aislamiento térmico de poliestireno extruido de 100 mm. de espesor (conductividad térmica del material de $\lambda=0,037 \text{ W/mK}$) y con acabado de grava, incluida la evacuación de pluviales (cazoletas, conexión a bajantes) y la sustitución de las piezas de remate del peto de cubierta, juntas de dilatación, encuentros de la cubierta con paramentos verticales, encuentros con sumideros o canalones, rebosaderos, encuentros con elementos pasantes, anclaje de elementos, rincones y esquinas, accesos y aberturas, etc.)

- CARPINTERÍAS:

Se sustituirán las ventanas existentes de los tres edificios y se instalarán puertas en las nuevas terrazas-tendedero. Todas las carpinterías serán de PVC de tres cámaras y vidrio doble (6+16+4) bajo emisivo, transmitancia térmica del marco (U) = $1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$, con un factor solar "g" menor de 0,67 y transmitancia acústica 34 dBA. Clasificación a la permeabilidad al aire clase 4, según UNE-EN 1220, clasificación a la estanqueidad al agua clase 9A (según UNE-EN 12208), y clasificación a la resistencia a la carga del viento clase C5 (según UNE-EN 12210).

- DEMOLICIÓN DE ZONAS OCUPADAS EN PATIOS ABIERTOS A FACHADA:

Se llevará a cabo la demolición de construcciones realizadas por los usuarios en los patios abiertos hacia la fachada, incluyendo forjados autoconstruidos, cerramientos y carpinterías. En los casos donde los cerramientos originales de las fachadas a patios hayan sido demolidos, se procederá a reconstruirlos con características similares a las originales.

Las ventanas de las cocinas (40 unidades V-2) serán reemplazadas por puertas (40 unidades B-2N) para acceder a las nuevas terrazas-tendedero. En seis viviendas (tres del portal N° 7 y tres del portal N° 12), se abrirán nuevos huecos para instalar puertas de acceso (6 unidades B-2N) según los planos. Las ventanas de los baños (6 unidades V-3) también se sustituirán. Además, se restaurarán los muros de los patios a su estado original, eliminando aperturas realizadas por los usuarios.

- CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS FORJADOS Y CUBIERTA EN LOS PATIOS.

Antes de iniciar la construcción de los nuevos forjados y la cubierta, se llevará a cabo la siguiente secuencia de trabajos:

Apeos Provisionales: Se instalarán apoyos provisionales en la estructura para garantizar la estabilidad durante la demolición.

Demolición de Construcciones: Se procederá a la demolición de las construcciones en los patios.

Reparación de la Estructura: Se realizarán reparaciones en los elementos de la estructura original del edificio, si es necesario, durante la fase de demolición.

Refuerzo Estructural: Se reforzarán los elementos de la estructura y/o cimentación original, si es necesario, para soportar el incremento de cargas de las nuevas construcciones.

Ejecución de Nuevos Elementos: Se construirán los nuevos forjados de terrazas-tendedero, se instalarán cubiertas y se colocarán celosías metálicas en la fachada.

- INSTALACIÓN DE NUEVA CELOSÍA METÁLICA EN PATIOS, PREVIO DESMONTAJE DE LA EXISTENTE DE PIEZAS CERÁMICAS.

En los patios abiertos hacia la fachada, se instalarán nuevos cerramientos con el objetivo de unificar el tratamiento visual a través de una solución constructiva que proteja del sol y de las vistas. Estos cerramientos consistirán en celosías de aluminio con lamas fijas dispuestas horizontalmente, ancladas a un sistema de elementos verticales.

Para su instalación, será necesario desmontar previamente la celosía cerámica existente, así como otros elementos instalados por los usuarios de las viviendas. La nueva celosía metálica se colocará en el espacio que dejarán las actuales celosías de cerámica tras su desmontaje.

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 3 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGMJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- CERRAMIENTOS DE FACHADAS. REPARACIÓN Y REPOSICIÓN DE REVESTIMIENTOS.

Se llevarán a cabo reparaciones y reposiciones de los revestimientos de la fachada, especialmente en las zonas de zócalo y petos de cubierta.

Se realizará un resanado del soporte en cerramientos con acabado enfoscado y pintado, prestando especial atención al tratamiento de fisuras.

Se limpiarán los paramentos de la fachada mediante rascado, lijado y cepillado para eliminar partículas sueltas y desengrasar.

Se repararán fisuras de 0.3 a 1.0 mm con masilla a base de agua.

Se procederá al tratamiento y reparación de revocos.

- REPARACIÓN DE TABIQUES BAJO ZANCA DE ESCALERA EN PLANTA BAJA. REPARACIÓN DE SOLADO EN ESCALERAS Y ZONAS COMUNES.

Se llevará a cabo la reparación de fisuras en los paramentos alrededor de la zanca de la escalera, especialmente en la planta baja, en el cerramiento lateral del cuarto de contadores eléctricos. Además, se prevé la reparación de la solería en las siguientes áreas comunes:

Portales: Se realizarán reparaciones en el peldañado de las escaleras en todas las plantas, sustituyendo baldosas rotas, agrietadas o desprendidas. También se pulirá y abrillantaré la solería existente de terrazo.

Zonas Porticadas: Se repararán las solerías en las áreas porticadas de la planta baja, ubicadas entre los portales N° 9 y N° 10.

- SANEADO Y LIMPIEZA DE LAS CÁMARAS SANITARIAS. INSTALACIÓN DE REJILLAS DE VENTILACIÓN CON SUPERFICIE QUE GARANTICE LA VENTILACIÓN ADECUADA.

Se incluirá:

- La limpieza y extracción de lodos y/o desescombrado de los residuos existentes en las cámaras sanitarias, así como desinsectación de todos los espacios bajo el forjado sanitario.

- Comprobación de posibles patologías derivadas del estado de las cámaras sanitarias por humedades del terreno y/o rotura del saneamiento.

- Reparación, en su caso, de elementos estructurales o constructivos en mal estado. En caso de elemento estructural con armaduras vistas o en mal estado, eliminación de óxidos de armaduras y pasivado e imprimación de adherencia con mortero de reparación asegurando un espesor mínimo de 2 cm.

- Sustitución de las puertas con cerradura correspondientes al registro de acceso a estas cámaras sanitarias.

- Instalación de carpintería con lamas fijas para garantizar la ventilación adecuada de las cámaras.

- INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO: REPARACIÓN /SUSTITUCIÓN DE RED HORIZONTAL, REPARACIÓN/SUSTITUCIÓN PUNTUAL DE BAJANTES.

Se prevé realizar una limpieza general, reparaciones y/o sustitución de las partes en mal estado de la red de saneamiento horizontal.

En los ocho portales reparación y/o sustitución de las redes de saneamiento de PVC existentes. Se incluirá la limpieza de las arquetas a la que acometen en cada bloque la red colgada, la limpieza de la acometida existente a la red pública municipal.

Todos los elementos, se realizarán conforme a las condiciones del CTE, DBHS-1 Protección frente a la humedad y DBHS-5 Evacuación de aguas.

- REPARACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

Se repondrán todos los elementos afectados por la renovación de la cubierta comprobándose el estado de la impermeabilización y las conexiones a bajantes, procediéndose a su sustitución en caso de deterioro.

Versión 04/06/2025

CONTR_2026 64404 (G3: 2026/000246)

Página de 4 de 10

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 4 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGmJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Instalación de sistema de recogida de agua pluvial conectado con bajantes y con la red general del edificio en la cubierta de la nueva estructura de patios y en las nuevas terrazas-tendedero.

En las nuevas cubiertas planas de los patios la recogida se realizara mediante sumideros; en el encuentro con la cubierta de panel sandwich de la caja de escalera, se instalaran nuevos canalones.

Las terrazas tendedero contarán con sumidero cubierto con rejilla metálica plana y con formación de pendientes en el sentido de la evacuación.

Las dos bajantes existentes en cada patio serán sustituidas y desplazadas para permitir la ejecución de la nueva estructura y forjados en patios. Incluirán todas las nuevas conexiones de viviendas y de cubierta correspondientes a cada bajante nueva de PVC.

- INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD: RENOVACIÓN DE LA INSTALACIÓN CORRESPONDIENTE A ZONAS COMUNES. INSTALACIÓN DE EXTINTORES. SUSTITUCIÓN DE PUERTA DE CUARTOS DE CONTADORES ELÉCTRICOS.

Se realizará la revisión general de la instalación eléctrica de las zonas comunes con la eliminación de elementos deteriorados u obsoletos y reposición necesaria del cableado, cajas de derivación, cuadro eléctrico común y puesta a tierra, procediéndose a la adaptación de la instalación a la normativa vigente

Nueva instalación de iluminación de zonas comunes, con la sustitución de mecanismos por elementos detectores de presencia y luminarias con tecnología LED, incluyendo también nueva instalación de alumbrado de emergencia e instalación de extintores (uno por planta) así como la señalética necesaria conforme al DB-CI.

- INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. REVISIÓN Y REPARACIÓN. NUEVOS ARMARIOS O CÁMARAS DE CONTADORES.

Limpieza general, revisión de las instalaciones, acometidas, llave de toma y de corte general de todos los portales, especialmente en portal nº 9, incluyendo las reparaciones necesarias para su correcto funcionamiento y los desperfectos provocados en zonas de pavimento por fugas de agua.

Sustitución, en su caso, de llaves, filtros, grifos, válvulas, conexiones y/o tuberías que presenten fugas o corrosión.

Instalación de nuevo armario o cámara de contadores con puertas capaces de resistir adecuadamente los esfuerzos mecánicos derivados de su utilización, y con rejillas que posibiliten la necesaria ventilación de la cámara. Irán provistas de cerradura y llave, para impedir su manipulación.

- INSTALACIÓN DE PORTEROS ELECTRÓNICOS.

Reposición de la instalación de portero electrónico de los edificios, previo desmontado de la existente, incluyendo la placa exterior con pulsadores; teléfonos interiores; dispositivo de auto cerrado en puerta de entrada; circuitos general e interior instalados con conductos de cobre, empotrados y aislados con tubo de PVC flexible; cajas de derivación, de enlace y de registro; cableado; y todos los componentes necesarios para la correcta instalación.

- PINTURA DE FACHADAS

Pintura de fachadas transpirable de alta calidad, formada por dispersión acuosa de copolímeros acrílicos con pigmentos y aditivos especiales, en paramentos verticales y horizontales. Imprimación y dos manos.

- PINTADO DE CERCHAS METÁLICAS Y MONTERAS DE PANEL SANDWICH DE CAJAS DE ESCALERAS.

REVISIÓN Y AJUSTE EN SU CASO DE ELEMENTOS DE FIJACIÓN Y ANCLAJE.

Se prevé la pintura de las cerchas metálicas y los paneles que forman la montera de la cubierta ubicadas en las cajas de escalera de todos los portales con pintura al esmalte sintético, incluyendo raspado y limpieza de óxidos, imprimación anticorrosiva y dos manos de acabado.

Revisión y ajuste, en su caso, de elementos de fijación y anclaje de las cerchas y los paneles sandwich.

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 5 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGMJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- PINTURA INTERIOR DE LAS ZONAS COMUNES.

Saneado y pintado de los paramentos verticales y horizontales de zonas comunes. Mediante: Limpieza de paramentos verticales y horizontales, realizada mediante rascado, lijado y cepillado. Reparación de fisuras de dimensiones comprendidas entre 0.3 y 1.0 mm. y las zonas dañadas con masilla en base al agua lista para reparación de rellenos. Pintura, plástica en color blanco en zonas comunes.

- RENOVACIÓN DE CANCELAS DE ACCESO A LOS PORTALES

Las cancelas de acceso a los ocho portales se sustituyen por otras con perfiles de acero, bisagras de seguridad que impidan su descolgado y con brazo articulado para su cierre. Se incluye el desmontado de las puertas actuales, picado de paramento, si fuera necesario, hasta su extracción, resanado y reparación de paramentos. Cancela de acceso a portal

- INSTALACIÓN DE BARANDILLA EN RAMPA Y ESCALERA DEL PORTAL Nº 6.

Instalación de barandilla en rampa y escalera. Todos los elementos de la misma cumplirán las indicaciones del DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas. Tendrá una altura de 1,00 m. No tendrá aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro.

- SUSTITUCIÓN DE BUZONES.

Desmontado de los buzones existentes e instalación de nuevos buzones con ranura para entrada de cartas en su parte frontal, cuerpo de chapa de acero y puerta del mismo material con cerradura y tarjetero

- REORDENACIÓN Y DESPLAZAMIENTO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN FACHADAS Y CUBIERTA (CLIMATIZACIÓN, GAS, TELECOMUNICACIONES, ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN) PARA REPARACIÓN DE FACHADAS Y LA INTERVENCIÓN EN LA CUBIERTA.

Reordenación, desplazamiento y, en su caso, reconducción de las instalaciones existentes en fachadas y cubierta (aparatos de climatización, gas, telecomunicaciones, electricidad e iluminación).

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 desarrollar en un conjunto residencial en uso, no previéndose el realojo temporal de los vecinos durante la obra. Por este motivo dadas las dificultades que se pueden generar durante la ejecución de las obras de rehabilitación de un edificio ocupado, es de gran importancia realizar una planificación de la obra de forma que suponga la menor incidencia posible en la vida de los residentes de las viviendas. 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 principal el criterio de garantizar la seguridad de los ocupantes y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

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

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 6 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGMJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 simplificado con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas previsto en el artículo 159 y siguientes de la LCSP.

6. Plazo de duración.

El plazo de ejecución se establece en 12 meses desde la firma del acta de comprobación del replanteo e inicio de obras.

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 1.179.692,75 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable del 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido de 1.297.662,03 euros.:

- Importe total (IVA excluido): 1.179.692,75€
- Importe del IVA : 117.969,28 €
- Importe total (IVA incluido): 1.297.662,03 €

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	44.034,89
2	SANEAMIENTO	9.145,13
3	ESTRUCTURA	174.308,68
4	CUBIERTA	101.473,96
5	ALBAÑILERÍA	31.956,12
6	REVESTIMIENTOS,	106.366,61
7	CARPINTERIA PVC Y CERRAJERÍA	264.074,31
8	AISLAMIENTO	1.152,00
9	VIDRIOS	27.566,64
10	INSTALACIÓN FONTANERÍA	7.383,62
11	INSTALACIONES VARIAS	44.971,99
12	INSTALACION CPI	4.054,96
13	PINTURA	112.904,19
14	URBANIZACIÓN	4.930,86
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.040,71

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 7 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGmJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

16	SEGURIDAD Y SALUD	29.003,28
17	CONTROL DE CALIDAD	24.970,49
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)	991.338,44
	13% GASTOS GENERALES	128.874,00
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	59.480,31
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	1.179.692,75
	10 % IVA	117.969,28
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA	1.297.662,03

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **1.179.692,75 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 la arquitecta de AVRA Isabel Galván Parrado y el arquitecto técnico de AVRA Jaime M. Zaragoza Freire, 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 6308. La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	128.717,82	6308.17.04.003 (F. FEDER)
2026	12.871,78	6308.17.10.007 (IVA NO DED.)
2027	1.050.974,93	6308.17.04.003 (F. FEDER)
2027	105.097,50	6308.17.10.007 (IVA NO DED.)

La actuación se financiará a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP0004, "Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas": 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 14.1,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 ,uros 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:

Versión 04/06/2025

Página de 8 de 10

CONTR_2026 64404 (G3: 2026/000246)

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 8 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGMJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

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 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 configuraran 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 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 8/2025, de 22 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2026, *“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

Versión 04/06/2025

Página de 9 de 10

CONTR_2026 64404 (G3: 2026/000246)

ANTONIO BERENGENA JURADO		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 9 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGMJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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		05/03/2026 13:07:22	PÁGINA: 10 / 10
VERIFICACIÓN	NJyGwg5zmC9YBw76P5NKGmJi16AU0T	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	