

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DIRECCIÓN DE OBRA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE OBRA Y RESPONSABLE DEL CONTRATO DE OBRA DEMOLICIÓN DE 3 VIVIENDAS DE LA PROMOCIÓN PUCHE CENTRO AL-0012, ALMERÍA.

Código PRINEX: **6309.01.01.010, 6309.01.02.001 y 6309.01.10.007**

Código Expte. Contratación: **2026/000427**

Código GEC Expte.: **CONTR 2026 109557**

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 es la REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DIRECCIÓN DE OBRA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE OBRA Y RESPONSABLE DEL CONTRATO DE OBRA DEMOLICIÓN DE 3 VIVIENDAS DE LA PROMOCIÓN PUCHE CENTRO AL-0012, ALMERÍA.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, por cesión a su favor otorgada según el Acuerdo de 21 de septiembre de 2004 y en virtud de Resoluciones del Gerente de fecha 13 de enero de 2010 adquirió la titularidad de las viviendas sitas en calle Fandaguillo de Almería números 10, 14 y 19 del Grupo conocido como Puche Centro con matrícula AL-0012.

En noviembre de 2025, AVRA es requerida por el Grupo II-PJ de la UDYCO del Cuerpo Nacional de Policía para colaborar en una operación policial antidroga que se iba a desarrollar en la calle Fandaguillo de Almería del barrio de El Puche el día 5 de noviembre de 2025.

Durante el desarrollo de la operación, el Grupo Policial procede a entrar (por lo que respecta a AVRA) en las viviendas sitas en los números 10, 14 y 19 de titularidad de esta Agencia, encontrándose con las siguientes situaciones: viviendas destinadas casi por completo a plantación de marihuana interior, sin moradores, sin cumplir condiciones necesarias para poder ser destinadas a domicilio habitual, con construcciones ilegales y sin suministro legal de electricidad.

Una vez finalizada la actuación de la Policía Científica, esta Agencia toma posesión de las 3 viviendas y dadas las ampliaciones y transformaciones ejecutadas sin control técnico provocando una inestabilidad estructural grave, con riesgo para la seguridad, se determinó in situ la necesidad de iniciar de inmediato los trabajos de demolición, con la correspondiente autorización municipal por la vía de urgencia, a fin de evitar nuevos accesos u ocupaciones ilegales.

Finalmente, en fecha 5 de diciembre de 2025, se recibe Resolución dictada en el expediente de ruinas 2025/58998E del Excmo. Ayuntamiento de Almería que acuerda:

“PRIMERO: Resolver el procedimiento de Orden de Ejecución sobre solares situado en C/ Fandango nº 10, 14 y 19, con referencias catastrales nºs 0883602WF5708S0004QS, 0883602WF5708S0002XP, 0983008WF5708S0002ZP, 0983008WF5708S0004MS, cuyas titularidades recaen en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con CIF nº Q9155006A como propietarios.

SEGUNDO: Ordenar a la propiedad que ejecute las obras contenidas en el informe técnico, consistentes en <Orden de Ejecución, en base a los arts. 4.30 PGOU/98 y 6-121-1 de la Modificación nº 57 del PGOU/98 para las siguientes obras: Limpieza y retirada de escombros Plazo de ejecución 1 mes A la finalización de las obras, deberá presentar escrito y fotos acreditativas en color y en número suficiente donde se aprecien todas las obras ejecutadas (interior del solar y vallado perimetral).>”.

MARINA UROZ SORROCHE		08/04/2026 10:29:56	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwsE2NgysQvQ30ejxM8JHx3Fcjq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por otro lado, mediante Orden de 25 de Noviembre de 2004 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se declaró El Puche Rehabilitación Integral de Barriadas y se aprobó el Programa de Actuación de El Puche Sector Centro que se había redactado en el marco de la encomienda a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de fecha 5 de marzo de 2002. Esta declaración implica la ampliación del ámbito de actuación a la totalidad del barrio y al Polígono 2 del Sector 8 y, en consecuencia, se redacta un Avance del Programa de Actuación para toda la barriada incluyéndose en el mismo tanto el análisis de la situación actual como las propuestas de intervención a fin de incluir las actuaciones necesarias para la consecución de los objetivos perseguidos.

Entre las líneas de trabajo contenidas en el Avance del Programa de Actuación se encuentran la integración urbanística de la barriada de El Puche a través de la eliminación de las barreras existentes, la sustitución de las viviendas de El Puche Centro con mantenimiento de la población residente, la integración social y laboral de las familias, el fomento de la cultura del uso y mantenimiento de las nuevas viviendas y el establecimiento en las zonas de nuevos servicios, equipamientos y mejora de los existentes, además del fomento de la actividad comercial.

Para el desarrollo de los objetivos perseguidos en el Programa de Actuación se ha aprobado la 29 Modificación Puntual del PGOU de Almería en el ámbito de El Puche, la cual prevé cuatro unidades de ejecución, entre las que se encuentra la UE N° 2 Puche Centro a desarrollar mediante el sistema de expropiación. El ejercicio de la potestad expropiatoria ha sido encomendado por el Ayuntamiento de Almería a la Comunidad Autónoma de Andalucía y se ha nombrado beneficiaria de dicha expropiación a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. La demolición objeto de este expediente afecta a 144 viviendas incluidas en esta Unidad de Ejecución entre las que se encuentran las 3 viviendas objeto de este expediente. La imposibilidad de rehabilitar las viviendas que conforman la promoción llamada Puche Centro, por problemas estructurales y deficiencias edificatorias, aconseja su demolición, estando prevista en el Programa de Actuación la construcción de nuevas viviendas protegidas para la población residente en las mismas. Para ello, la 29 Modificación Puntual del PGOU de Almería en el ámbito de El Puche prevé las parcelas del Polígono 2 del Sector 8 además de otras resultantes de la UE N° 2 Puche Centro (M4, M5, M6 y M7).

Para disponer de estas parcelas, además del expediente de expropiación que está previsto para el desarrollo de la UE N° 2, es necesaria la demolición de la promoción existente, denominada Puche Centro y compuesta por 496 viviendas.

Por este motivo, no se observa ningún inconveniente en demoler estas tres viviendas en concreto, objeto de intervención policial, además de contar con la correspondiente orden de ejecución municipal.

2.- TIPO DE CONTRATO

Contrato de servicios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LCSP.

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 necesidad del contrato se debe a que, tras la intervención policial efectuada el 5/11/2025, y la toma de posesión por parte de AVRA de las 3 viviendas, es imprescindible iniciar a la mayor brevedad los trabajos de demolición, con la correspondiente orden de ejecución municipal, a fin de evitar nuevos accesos u ocupaciones ilegales.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas en este momento, lo cual motiva la circunstancia que haya de acudir a la contratación externa de servicios de esta naturaleza.

4. Informe de insuficiencia de medios

La justificación de insuficiencia de medios viene determinada por la ausencia de medios materiales y personales suficientes para cubrir las necesidades que se pretenden satisfacer por medio del contrato a celebrar, y es así que la Dirección provincial de AVRA en Almería, en la actualidad, no dispone de todo el personal necesario para poder hacer frente, profesional y técnicamente, de una manera racional y laboralmente admisible en Derecho, a la necesaria actividad objeto de esta contratación, por lo que se hace estrictamente indispensable disponer de un profesional externo que permita materializar el interés público en la ejecución del contrato, sin quiebra del mismo y que justifica sobradamente la preteritoriedad en la contratación.

MARINA UROZ SORROCHE		08/04/2026 10:29:56	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwsE2NgysQvQ30ejxM8JHx3Fcjq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes ya que dada la naturaleza de los trabajos a realizar y la necesidad de coordinar tanto en tiempo como técnicamente a los diferentes adjudicatarios de los posibles lotes en los que se pudiera fraccionar el contrato, se entiende que aumentaría técnica y administrativamente la dificultad de la realización de los trabajos, lo que pondría en riesgo el resultado final del contrato y aumentaría el precio para la administración contratante.

Por lo anterior, no se estima conveniente la división en lotes por las dificultades que aparecerían en la coordinación de la realización de los mismos.

6. Tramitación y procedimiento de licitación

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 131.2 y 159.1.a) de la LCSP, la adjudicación se realizará ordinariamente utilizando el procedimiento abierto simplificado con varios criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio (sólo fórmulas). PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DE OFERTAS.

7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga

De conformidad con el artículo 29.4 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración de:

Redacción del Proyecto Básico y Ejecución, 1 MES desde la notificación al contratista que siempre será igual o posterior a la fecha del informe del director.

Dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud, 2 MESES desde la firma del Acta de Inicio de Obra.

Liquidación del Contrato de Obra, mínimo 12 MESES desde su finalización, en función de lo que oferte la empresa constructora adjudicataria.

Responsable del Contrato de Obra, desde el Inicio de Obra hasta la liquidación del contrato de obra.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 9.000,00 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 1.890,00 euros.

El presupuesto desglosado en costes es el siguiente:

Importes Parciales:	Importes Parciales
Desglose por conceptos	IVA excluido
FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO:	
• Levantamiento	
• Proyecto Básico	
• Proyecto de Ejecución	6.000,00 Euros
• Estudio de Seguridad y Salud	
FASE DE DIRECCIÓN FACULTATIVA:	
• Dirección de la Obra	1.400,00 Euros
• Coordinación de la Seguridad en Obra	1.000,00 Euros
• Liquidación de la Obra	100,00 Euros
• Responsable del Contrato de Obra	400,00 Euros
• Liquidación del contrato de la Obra	100,00 Euros

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 9.000,00 euros, IVA excluido. El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado mediante la suma de los precios unitarios referidos a los distintas unidades de la prestación que se ejecutan, no siendo posible utilizar criterios orientativos

MARINA UROZ SORROCHE		08/04/2026 10:29:56	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwsE2NgysQvQ30ejxM8JHx3Fcjq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de ningún tipo por cuanto la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, en su artículo 1 a) prohíbe todo acuerdo, decisión o recomendación colectiva, o práctica concertada o conscientemente paralela, que tenga por objeto, produzca o pueda producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia en todo o parte del mercado nacional y, en particular, los que consistan en: La fijación, de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio.

En tal sentido la Ley de Colegios Profesionales; Ley 2/1974, de 13 de febrero) en redacción dada por ley introducido por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (B.O.E.) 23 diciembre), establece en su artículo 2 que el ejercicio de las profesiones colegiadas se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración, a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal.

Por su parte el artículo 14 de la citada Ley prohíbe a los Colegios Profesionales y sus organizaciones colegiales establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la Disposición adicional cuarta.

Por lo que atendiendo a lo dispuesto en la normativa expuesta el presupuesto base de licitación se ha estimado tomando como base los precios habituales de mercado en trabajos similares, sobre la base estimada del PEM de la obra a ejecutar, todo ello de conformidad con el artículo 309 de la LCSP.

9. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6309.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida
2026	6.000,00 €	6309-01.01.010 PROYECTO DE EDIFICACIÓN
2026	1.260,00 €	6309-01.10.007 IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE
2026	3.000,00 €	6309-01-02-001 DIRECCIÓN PRINCIPAL DE OBRA
2026	630,00 €	6309-01.10.007 IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

La presente actuación se financiará con fondos propios de la Agencia.

10. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Provincial de AVRA en Almería de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.2.c) y d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior.

11. Clasificación exigida (en su caso)

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario.

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP para la solvencia económica y financiera, técnica y profesional se solicitará:

- **económico y financiera:**

Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe mínimo de 300.000 euros.

La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por la entidad aseguradora, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, junto a un compromiso de su

MARINA UROZ SORROCHE		08/04/2026 10:29:56	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwsE2NgysQvQ30ejxM8JHx3Fcjq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante la ejecución del contrato o mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.

- **técnica y profesional:**

Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellas personas encargadas del control de calidad.

Se exige un equipo de personal técnico participante en el contrato que reúna como mínimo las siguientes condiciones:

Un profesional con la Titulación en Arquitectura o Grado en Arquitectura y Máster Universitario en Arquitectura y estar inscrito en el Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente, además de una experiencia mínima de 5 años.

13. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 116.4 c) se determina que la adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios económicos y cualitativos. En ambos casos serán evaluables de forma automática y no se requerirá comité de expertos.

A continuación, se indican los criterios a utilizar de conformidad con el artículo 145.4 de la LCSP que establece que los órganos de contratación velarán por que se establezcan criterios de adjudicación que permitan obtener obras, suministros y servicios de gran calidad que respondan lo mejor posible a sus necesidades; y, en especial, en los procedimientos de contratos de servicios que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura.

Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas:

1. Proposición económica

La máxima puntuación (49 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)

2. Criterios relacionados con la calidad del servicio: (máxima puntuación 51 puntos). Se seleccionará sólo una de las opciones, que será la de mayor puntuación que se pueda acreditar.

a)- Se asignarán **51 puntos** a los licitadores que acrediten haber proyectado y dirigido al menos **4 obras** de demolición de edificios de viviendas **plurifamiliares**, de promoción pública o privada, en los últimos 10 años.

b)- Se asignarán **40 puntos** a los licitadores que acrediten haber proyectado y dirigido al menos **4 obras** de demolición de viviendas **plurifamiliares o unifamiliares**, de promoción pública o privada, en los últimos 10 años.

c)- Se asignarán **30 puntos** a los licitadores que acrediten haber proyectado y dirigido al menos **3 obras** de demolición de viviendas **plurifamiliares o unifamiliares**, de promoción pública o privada, en los últimos 10 años.

d)- Se asignarán **20 puntos** a los licitadores que acrediten haber proyectado y dirigido al menos **2 obras** de demolición de viviendas **plurifamiliares o unifamiliares**, de promoción pública o privada, en los últimos 10 años.

MARINA UROZ SORROCHE		08/04/2026 10:29:56	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwsE2NgysQvQ30ejxM8JHx3Fcjq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



e)- Se asignarán **0 puntos** a los licitadores que acrediten haber proyectado y dirigido al menos **1 obra** de demolición de viviendas **plurifamiliares o unifamiliares**, de promoción pública o privada, en los últimos 10 años, ya que es lo mínimo exigido en “Compromiso de adscripción de medios personales”.

Se acreditará mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora. También se podrá acreditar con los certificados finales de obra firmados.

Justificación del criterio relacionado con la calidad del servicio: este criterio puede afectar de manera significativa a la mejor ejecución del objeto del contrato y a la mejora de la calidad del servicio debido al mayor conocimiento y experiencia que requiere la ejecución del proyecto y obra, y que afecta a la calidad del mismo.

14. Condiciones especiales de ejecución

Al objeto de dar cumplimiento a lo recogido en el artículo 202 de la LCSP, se establece como condición especial de ejecución de los trabajos objeto del presente pliego, de carácter medioambiental; “Toda la documentación que se genere (documentos técnicos, informes, partes de incidencias, etc...) como consecuencia de la ejecución del contrato, deberá realizarse y distribuirse en soporte informático para minimizar al máximo su impresión.” No obstante, AVRA podrá solicitar alguna copia en papel, si fuera necesario.

En Almería, a la fecha de la firma que consta en el pie del documento.

Fdo.: Marina Uroz Sorroche
Jefa Sección Técnica

MARINA UROZ SORROCHE		08/04/2026 10:29:56	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwsE2NgysQvQ30ejxM8JHx3Fcjq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	