MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE "PROMOCIÓN DE 50 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN GENERAL EN VENTA Y ANEJOS VINCULADOS EN LA UE11 DEL PERI TRINIDAD PERCHEL (ACTUAL CALLE CERROJO N.º 28), EN MÁLAGA", CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Código PRINEX: 3793
Código Expte. Contratación: CONTR_2026 133421 (G3: 2026/000501**)**

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 edificación para la "Promoción de 50 Viviendas Protegidas en Régimen General en Venta, 50 garajes y 50 trasteros en la en la UE 11 del PERI Trinidad Perchel (actual Calle Cerrojo n.º 28) de Málaga.

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):

Por acuerdo del Consejo Rector de la Agencia en sesión de 18 de diciembre de 2007 se aprobó la actuación de referencia. Dicha actuación no llegó a desarrollarse por varios motivos, entre ellos, el descubrimiento de restos arqueológicos en el subsuelo de la parcela que exigió la realización de los trabajos de descubrimiento de dichos restos, así como atender y cumplimentar los requerimientos cursados por los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura y el propio Ayuntamiento de Málaga, tramitación que supuso la necesidad de modificar el planeamiento de desarrollo y Proyecto y una importante demora en la puesta en marcha de la actuación.

Por ello y por razones de índole económica, el Consejo Rector de la Agencia acordó, en sesión de 12 de diciembre de 2024, el desistimiento de la actuación de 50 VP RG y anejos, en la UE 11 del PERI Trinidad Perchel de Málaga, así como la desprogramación de la referida actuación.

ANTONIO BERENGENA JURADO		09/04/2026 09:35:52	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwZUSq1BhwY69U3vgZSx425eU1C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por parte de la Dirección Provincial de Málaga se plantea recuperar la actuación y promover la edificación de nueva planta de 50 VP RG y anejos, en la UE 11 del PERI Trinidad Perchel (actual calle Cerrojo n.º 28), teniendo en cuenta que las dificultades de índole económico que imposibilitaron la ejecución de la actuación han revertido, de tal forma que actualmente la Agencia se encuentra en disposición de poder acometer la ejecución de una promoción de viviendas protegidas directamente con fondos propios.

El Consejo Rector de la Agencia acuerda en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2025 la Individualización de la actuación de 50 VP RG y anejos en la UE del PERI de la Trinidad Perchel (Málaga).

La actuación consiste en la promoción de 50 viviendas protegidas y anejos que serán vinculados en venta en régimen general conforme al artículo 14.3 b) del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se aprueba el Plan VIVE 2020-2030.

Se encuentra redactado el Proyecto de Ejecución por el arquitecto D. Luis Machuca Casares, que cuenta con visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, de fecha 5 de diciembre de 2024, juego de 13 planos visados con fecha 14 de noviembre de 2025, y Licencia de Obras concedida por La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga de fecha 10 de mayo de 2024, siendo el importe total de la actuación 7.226.724,40 euros, (IVA excluido) y con plazo de ejecución de obra de 18 meses.

El proyecto cuenta con informe favorable de la Oficina de Supervisión de AVRA de fecha 8 de abril de 2026 y ha sido aprobado por la Directora General de AVRA mediante Resolución de fecha 8 de abril de 2026.

El proyecto contempla la construcción un edificio de 50 viviendas con 2.954,69 m² útiles, 50 garajes con 1.504,16 m² útiles y 50 trasteros con 186,79 m² útiles, en un solar situado entre las calles Cerrojo, Fuentecilla y Agustín Parejo, en el barrio del Perchel de Málaga. El solar consta de una superficie total de 2.309,40 m², en forma de U y es prácticamente plano, siendo el máximo desnivel 90 cm. En la calle Fuentecilla.

El programa de viviendas proyectado contempla 3 viviendas de un dormitorio, 40 viviendas de dos dormitorios y 7 viviendas de tres dormitorios, con trasteros y garajes vinculados. De las 50 viviendas proyectadas, 2 están adaptadas para usuarios con movilidad reducida y se encuentran en la planta baja del edificio. En la planta sótano se sitúan 50 plazas de aparcamiento y 50 trasteros.

Este edificio se proyecta con un recorrido interior en planta baja desde del que se van estructurando todos los espacios de forma que no queden medianeras vistas.

La ortogonalidad de sus formas y espacios, (patios y pasajes) se compone para acoplarse a la superficie y elementos de la parcela donde la calle privada es la protagonista de la intervención.

Existen dos únicos accesos al complejo, uno por la calle Cerrojo y otro por calle Agustín Parejo.

La planta baja se eleva por encima de la cota de acera existente para impedir vistas directas desde el exterior y además para respetar la cota donde se encuentran los restos arqueológicos.

La planta sótano se sitúa sobre los restos arqueológicos respetándolos en todo momento.

Las viviendas se estructuran con un espacio servidor en medianera y estancias a patios. Allí donde aparece la calle la vivienda se abre a los dos espacios.

ANTONIO BERENGENA JURADO		09/04/2026 09:35:52	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwZUSq1BhwY69U3vgZSx425eU1C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En la calle Agustín Parejo el edificio pasa de tres alturas a dos. La cubierta se convierte en un elemento de estar a modo de terraza que se prolonga hacia el interior sobre los patios, pues se contempla por las plantas superiores de la comunidad, enriqueciendo a su vez los espacios que se generan. Las distintas formas rectangulares en fachada y de espacios en los recorridos proporcionan un mismo lenguaje a toda la intervención y singularidad a cada una de las viviendas.

Las características de la edificación serán las siguientes:

- CIMENTACIÓN:
Se prevé una cimentación mediante pilotes atendiendo a cuestiones geotécnicas y como forma de mantener los restos arqueológicos.

- MUROS BAJO RASANTE:
-Muros de sótano hormigón armado.

ESTRUCTURA PORTANTE:
El sistema estructural se compone de pórticos de hormigón armado constituidos por pilares y por vigas de canto en función de las luces a salvar.

- ESTRUCTURA HORIZONTAL:
Forjados reticulares

- FACHADAS:
Cerramiento formado del interior al exterior: Guarnecido, enlucido de yeso y pintura, hoja interior de ladrillo cerámico hueco doble, cámara de aire, aislamiento térmico de poliuretano proyectado, embarrado de mortero y hoja exterior de ladrillo cerámico perforado con acabado cara vista.

- CUBIERTAS:
Cubierta plana transitable, formada por formación de pendiente, capa separadora, impermeabilización capa separadora, aislante térmico, capa separadora bajo protección, mortero de agarre, solado fijo (baldosín cerámico de 25 x 12 cm).

Cubierta plana no transitable, formada por formación de pendiente, capa separadora, impermeabilización capa separadora bajo protección, aislante térmico, capa separadora bajo protección, capa drenante, capa filtrante, capa de protección de tierra, acabado ajardinado.

- PAREDES INTERIORES BAJO RASANTE EN CONTACTO CON ESPACIOS NO HABITABLES
Citara de ladrillo macizo enfoscada y pintada en ambas caras en trasteros y salas de instalaciones.

- PARTICIONES INTERIORES:
Formadas por dos paneles de cartón-yeso a ambos lados de una subestructura de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico y rodapié a ambos lados. En paramentos en contacto con zonas húmedas el panel de de cartón-yeso será resistente a la humedad acabado con alicatado de azulejo cerámico.
Las medianeras entre viviendas se resolverán con doble placa de cartón yeso sobre subestructura de acero galvanizado, ladrillo fonoabsorbente, subestructura de acero galvanizado y doble placa de cartón-yeso, rodapié a ambos lados de la medianería y aislamiento térmico y acústico en el alma de la subestructura de acero galvanizado.

ANTONIO BERENGENA JURADO		09/04/2026 09:35:52	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwZUSq1BhwY69U3vgZSx425eU1C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- SOLADOS:
- Estancias húmedas tales como aseos y cocinas: Baldosa de terrazo, piezas de 40 x 40 cm en cocinas y aseos.
- Estancias secas interiores de viviendas: Baldosa de terrazo, piezas de 40 x 40 cm en viviendas.
- Aparcamientos y Trasteros: Hormigón fratasado.

- AEROTERMIA:
Las viviendas contarán con instalación individual de aerotermia con bomba de calor compacta para producción de ACS , con compresor dual inverter de elevada eficiencia. Incorpora un depósito de 200 litros en acero inoxidable esmaltado y panel de control programable, control por wifi Smart ThinQ incorporado en su electrónica y diagnostico de la unidad mediante Smart Diagnosis.

- FOTOVOLTAICA:
El edificio constará de instalación solar fotovoltaica generadora interconectada, formada por 43 módulos solares monocristalinos bifaciales con potencia unitaria por panel de 715 W., y potencia pico total instalada de 30,74 Kw., inversor de tipo mural con potencia nominal igual a 33 kW , con comunicación para monitorización remota. Los módulos fotovoltaicos irán montados en estructura de aluminio prefabricada y se dispondrán conectados eléctricamente en 3 series o ramales en paralelo (strings), de 14 módulos.

- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN:
Para dotar de suministro eléctrico al edificio se realizará la instalación y puesta en servicio de un Centro de Transformación de 630 kVA, incluyendo la colocación de celdas de media tensión, transformador, cuadros de baja tensión, canalizaciones, sistemas de protección, conexión de líneas de media y baja tensión, así como los elementos auxiliares necesarios para su correcto funcionamiento . El centro de transformación se ubicará en un recinto específico situado dentro del inmueble, con acceso directo desde la calle Cerrojo.

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 que se va desarrollar se trata de un edificio de viviendas de nueva planta gran complejidad en el que la ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación y realización de todos los trabajos necesarios y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas.

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 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, entendiendo 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.

ANTONIO BERENGENA JURADO		09/04/2026 09:35:52	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwZUSq1BhwY69U3vgZSx425eU1C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

La licitación del contrato se llevará a cabo mediante tramitación ordinaria y conforme al procedimiento abierto con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas previsto en el artículo 156 y siguientes de la LCSP.

6. PLAZO DE DURACIÓN.

El plazo de ejecución se establece en 18 meses desde la firma del acta de comprobación del replanteo.

7. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto total de licitación asciende SIETE MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (7.215.944,58 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (7.937.539,04 €):

- **Importe total (IVA excluido)**: **7.215.944,58 €**
- **Importe del IVA (10%):** **721.594,46 €**
- **Importe total (IVA incluido):** **7.937.539,04 €**

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

Nº	***CAPÍTULO***	***IMPORTE***
1	*MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ARQUEOLOGÍA*	*80.445,83*
2	*SANEAMIENTO*	*171.095,15*
3	*CIMENTACIÓN*	*871.319,23*
4	*ESTRUCTURA*	*736.672,74*
5	*CERRAMIENTOS FACHADA*	*491.270,95*
6	*PARTICIONES INTERIORES Y AYUDAS ALBAÑILERÍA*	*406.166,12*
7	*CUBIERTAS, AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES*	*324.770,87*
8	*SOLADOS. ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS*	*359.064,82*
9	*CARPINTERÍA DE MADERA*	*321.231,97*
10	*CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIOS*	*378.498,13*
11	*CERRAJERÍA*	*161.181,39*
12	*PINTURA*	*81.348,25*
13	*FONTANERÍA*	*110.713,65*
14	*TELECOMUNICACIONES*	*91.602,91*
15	*ELECTRICIDAD CENTRO DE TRANSFORMACIÓN*	*48.836,98*
16	*ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN*	*728.100,77*
17	*ELECTRICIDAD FV*	*50.720,58*
18	*VENTILACIÓN INTERIOR*	*60.035,36*

ANTONIO BERENGENA JURADO		09/04/2026 09:35:52	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwZUSq1BhwY69U3vgZSx425eU1C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

19	*CONTRAINCENDIOS*	*48.821,83*
20	*AEROTERMIA*	*69.343,00*
21	*CLIMATIZACIÓN. PREINSTALACIÓN*	*125.268,62*
22	*ASCENSORES.*	*145.922,58*
23	*JARDINERÍA Y URBANIZACIÓN EXTERIOR.*	*16.378,71*
24	*GESTIÓN DE RESIDUOS*	*66.002,02*
25	*SEGURIDAD Y SALUD*	*72.994,88*
26	*VARIOS*	*13.844,50*
27	*CONTROL DE CALIDAD*	*32.167,13*
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	***6.063.818,97***
	13% GASTOS GENERALES	*788.296,47*
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	363.829,14
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	***7.215.944,58***
	10 % IVA	*721.594,46*
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA	***7.937.539,04***

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **7.215.944,58 euros**, IVA excluido.

En el presupuesto de ejecución material de la obra se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa que se reflejan en los precios unitarios contemplados en el Proyecto de ejecución de la actuación. Los precios unitarios y descompuestos se encuentran justificados en las mediciones y presupuesto anexos al Proyecto y están realizados tomando como referencia la Base de Costes de de la Construcción de Andalucía (BCCA) y con adecuación a los precios de mercado. El método de calculo 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 el beneficio industrial.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado por el arquitecto Luis Machuca Casares, 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 3793. La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida presupuestaria(100%)
2026	186.871,83	3793.01.04.003 OBRAS (AUTOFINANCIADA)
2027	5.771.724,64	3793.01.04.003 OBRAS (AUTOFINANCIADA)
2028	1.257.348,11	3793.01.04.003 OBRAS (AUTOFINANCIADA)

ANTONIO BERENGENA JURADO		09/04/2026 09:35:52	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwZUSq1BhwY69U3vgZSx425eU1C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La financiación corresponde íntegramente a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que actúa como promotor y gestor de la intervención.

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 14.2,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 159.4 de la LCSP, todos los licitadores que se presenten a licitaciones realizadas a través de este procedimiento simplificado deberán estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público

La solvencia técnica o profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	2	4
C	4	4

11. CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICO Y FINANCIERA, TÉCNICA Y PROFESIONAL.

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP los criterios de solvencia son los siguientes:

Solvencia económica y financiera:
La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Solvencia técnica y profesional:
La solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

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 la 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

ANTONIO BERENGENA JURADO		09/04/2026 09:35:52	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwZUSq1BhwY69U3vgZSx425eU1C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

respeto a los principios de igualdad, no discriminación, y no configurarán 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 en relación con la 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 de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que, para el ejercicio de 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

16. INVERSIONES CULTURALES (EN SU CASO)

En virtud de lo dispuesto en el Art. 137 de la Ley 4/2026, de 24 de marzo, de Patrimonio Cultural de Andalucía*, *"En toda obra pública financiada total o parcialmente por la Administración de la Junta de Andalucía, cuyo presupuesto base de licitación exceda de 1.000.000 euros, se incluirá una partida equivalente al menos al 1% de la aportación autonómica, destinada a la investigación, documentación, conservación, restauración, difusión o acrecentamiento del patrimonio cultural de Andalucía."*. Para ello deberá ser solicitado el correspondiente certificado a la Consejería de Cultura y Deporte, el cual deberá incorporarse al expediente previamente a su aprobación.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.
EL DIRECTOR DE ÁREA DE OPERACIONES

Antonio Berengena Jurado

ANTONIO BERENGENA JURADO		09/04/2026 09:35:52	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwZUSq1BhwY69U3vgZSx425eU1C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	