MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN CALLE ARQUITECTO MODESTO CENDOYA Nº 1, 3 y 5 GRANADA

Código PRINEX: 6258
G3 2026/000535
GEC 2026/143807

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 presente contrato es la contratación de la ELIMINACIÓN DE LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN CALLE ARQUITECTO MODESTO CENDOYA Nº 1, 3 y 5 GRANADA.

2. Tipo de contrato.

El contrato que se propone se define como contrato de obras de conformidad con lo dispuesto en el art. 13 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 e idoneidad de la contratación.

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la mencionada Ley 9/2017, la justificación de la contratación que se propone resulta de lo establecido en los programas puestos en marcha por la Agencia para mejorar la accesibilidad de los edificios de viviendas plurifamiliares propiedad de la Agencia. Para el cumplimiento de la Ley 38/1999, Ordenación de la Edificación y al RD 314/2006 Código Técnico de la Edificación.

El Programa de Accesibilidad del Parque Público de la Agencia, aprobado por Resolución del Director General de fecha 13.06.2019, tiene por objeto hacer accesibles los edificios pertenecientes al Parque Publico de Viviendas mediante la eliminación de las barreras arquitectónicas, así como establecer y garantizar los accesos a estos, de forma tal que todos los usuarios los puedan utilizar libre y autónomamente. Hacer un Parque Publico Residencial mas accesible, eliminando las barreras arquitectónicas ligadas a los desplazamientos dentro del edificio, supone beneficios tanto para los usuarios con discapacidad como para aquellos otros usuarios que, en aumento progresivo, van envejeciendo, lo que permite en general una mayor calidad de vida.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		16/04/2026 09:37:48	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwpM57J2P9Bnj75aw5Kaf9g4028	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Para llevar a cabo actuaciones de obras en edificios del Parque público de viviendas, entre las que se encuentran las del Programa de Accesibilidad, para cada ejercicio se presupuesta un montante económico en el PAIF (que ha de ser aprobado por el Consejo Rector). En dicho montante se incluye el presupuesto previsto para las actuaciones no programadas que puedan surgir durante el ejercicio, para aquellas actuaciones que se encuentran ya individualizadas y en marcha al inicio de cada anualidad, y para actuaciones que haya que individualizar durante el ejercicio. Estas últimas actuaciones, se individualizarán por el Consejo Rector, a los efectos de poder proceder al inicio efectivo de su gestión, según determina el procedimiento establecido en la normativa de la Agencia.

Estas actuaciones se realizaran sobre los elementos que presentan patologías, detectadas previamente en el Informe de Evaluación de Edificio y en concreto en el apartado de ACCESIBILIDAD ” Mejorar la Accesibilidad de los Bloques” , así como los daños encontrados en las zonas comunes exteriores a los bloques, tras las visitas realizadas recientemente a las viviendas.

La Sección Técnica ha elaborado un Proyecto de ejecución de fecha 22/01/2026 que tiene informe de supervisión favorable emitido por los Servicios Centrales de fecha 28/01/2026. Esta actuación fue nuevamente aprobada por el Consejo Rector de la AVRA el 12/03/2026.

4. División 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.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Atendiendo al importe del contrato y para posibilitar la máxima concurrencia, el procedimiento de licitación será ABIERTO SIMPLIFICADO, 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 NO está sujeto a regulación armonizada.

6. Plazo de duración.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de ejecución de obra de 8 meses, sin prórrogas. El inicio del plazo de ejecución comenzará con la fecha de la firma del acta de inicio de obras.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (342.442,82 euros), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 %, y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		16/04/2026 09:37:48	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwpM57J2P9Bnj75aw5Kaf9g4028	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

de TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (376.687,10 euros)

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		16/04/2026 09:37:48	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwpM57J2P9Bnj75aw5Kaf9g4028	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

RESUMEN DE PRESUPUESTO

PROYECTO ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS CALLE ARQUITECTO MODESTO CEWNDOYA 1, 3 Y 5

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
Cap 001	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	9.399,65	3,27
Cap 002	MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.065,96	1,07
Cap 003	CIMENTACIÓN	10.002,94	3,48
Cap 004	SANEAMIENTO	5.105,52	1,77
Cap 005	ESTRUCTURAS	80.445,86	27,96
Cap 006	ALBAÑILERIA	1.851,03	0,64
Cap 007	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y MECÁNICAS	141.317,49	49,11
Cap 008	REVESTIMIENTOS	11.871,10	4,13
Cap 009	CARPINTERIA METÁLIC Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD	10.577,34	3,68
Cap 010	PINTURAS	7.224,84	2,51
Cap 012	CONTROL DE CALIDAD	2.852,91	0,99
CAP13	GESTION DE RESIDUOS	2.112,92	0,73
CAP14	SEGURIDAD Y SALUD	1.939,52	0,67
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**287.767,08**	
	13,00 % Gastos generales 37.409,72		
	6,00 % Beneficio industrial 17.266,02		
	Suma	54.675,74	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA	**342.442,82**	
	10% IVA	34.244,28	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**376.687,10**	

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS con DIEZ CÉNTIMOS

GRANADA, 22 de Enero de 2026.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado y aprobado por la Oficina de Supervisión de la Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía de fecha 28 de Enero de 2026 incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

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.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 342.442,82 euros, IVA excluido.

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.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código **6258**
La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		16/04/2026 09:37:48	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwpM57J2P9Bnj75aw5Kaf9g4028	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2026	247.511,56	6258.01.04
2026	24.751,15	6258.01.10 (iva)
2025	12.548,91	6258.01.06
2027	94.931,26	6258.01.04
2027	9.493,12	6258.01.10 (iva)

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Granada 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. 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. Si el importe es inferior a 500.000 euros 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 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 J	Subgrupo 1	Categoría 1

O Haber realizado obras de las mismas características en precio y plazo.

Los criterios de Capacidad y Solvencia vienen establecidos en el PCAP en el Anexo I punto 4a

Código CPV: 45313100-5 Instalación de Ascensores

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

OFERTA ECONÓMICA
1.- Hasta 80 puntos a la oferta económica más ventajosa IVA excluido, según la fórmula siguiente:

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		16/04/2026 09:37:48	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwpM57J2P9Bnj75aw5Kaf9g4028	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La máxima puntuación (80 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)

MEJORAS TÉCNICAS
20 puntos a la oferta que incluya la siguiente mejora:

Se asignará hasta 20 puntos al licitador que se comprometa a realizar las dos mejoras técnicas sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo VI y que se corresponde con la siguiente:
1.- Mantenimiento de la instalación del ascensor instalado durante el periodo de un año, desde la terminación de la garantía. 10 Puntos
2.- Mantenimiento de la instalación del ascensor instalado, durante el periodo de un año más. 10 Puntos. Será necesario ofertar la mejora 1 para poder ofertar la mejora 2.

El licitador adjudicatario será aquel que obtenga la máxima puntuación al sumar las parciales de cada uno de los puntos anteriores.

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:
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.

De ese 10% de horas de trabajo, al menos el 40% deben corresponder a horas trabajadas por mujeres. Todo lo anterior según el siguiente desglose:

NUMERO DE HORAS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	**6229**
10% DE HORAS CALCULO CLAUSULAS DE **CONDICIONES ESPECIALES**	**623**
(A) **40%** HORAS TRABAJADAS por Mujeres en situación de desempleo	249
(b) **60%** RESTANTE HORAS TRABAJADAS POR:	374
B.1. Mayores de 45 años en situación de desempleo	
B.2. Menores de 30 años en situación de desempleo	

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		16/04/2026 09:37:48	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwpM57J2P9Bnj75aw5Kaf9g4028	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:

- ✔ 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 numero de horas contratadas.
- ✔ 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.

De conformidad con el artículo 202.4 todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán igualmente exigidas a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

En Granada, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo. Jose Ignacio Vélez Fernández
Jefe Sección Técnica

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		16/04/2026 09:37:48	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwpM57J2P9Bnj75aw5Kaf9g4028	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	