

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE 30 VIVIENDAS DEL GRUPO JA-0967 DE CALLE BLAS INFANTE N.º 2, 4, 6, 8 Y 10 DEL MUNICIPIO DE ARJONA (JAÉN).

Expte G3: 2026/000721

Expediente GEC: CONTR 2026/193278

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

Obras de adecuación en materia de accesibilidad de 30 viviendas del grupo JA-0967 en los números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle Blas Infante en el municipio de Arjona, Jaén.

2. Tipo de contrato.

Contrato de obras según lo dispuesto en el artículo 13.1 a) de la Ley de Contratos del Sector Público.

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 propuesta de contratación está motivada en la necesidad de acometer las actuaciones previstas de adecuación en materia de accesibilidad, y mantenimiento de partes puntuales en zonas comunes del edificio, propiedad de AVRA, destinado al uso residencial de familias de bajos ingresos y/o personas con necesidades especiales.

Esta intervención se realiza en el marco de un enfoque integrado en favor de comunidades marginadas, acometiendo, junto a la intervención en materia de accesibilidad técnica y física del edificio, una amplia intervención social sobre la población residente. En concreto, la intervención prevista en esta promoción consiste, principalmente, en los siguientes:

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		27/05/2026 11:04:58	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwMJJs7j8bNsEftPo6u9x0o3T3J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Instalación de ascensor en cada uno de los cinco portales del edificio situado en Blas Infante 2, 4, 6, 8 y 10.
- Ejecución de rampas de acceso a las viviendas de planta baja en los portales de Blas Infante n.º 4, 6, 8 y 10.
- Se modifica la red de luminarias en zonas comunes de los 5 portales sustituyendo las luminarias en zonas comunes por sensores de presencia.
- Se proyecta una red de alumbrado de emergencia y señalización, se colocan extintores portátiles, barandillas en las cajas de escaleras, pintura de techo y paramentos verticales de las zonas comunes, y pintura pétreo rugosa en todas las fachadas exteriores de la promoción.

El Consejo Rector de AVRA en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2025 aprobó la actuación denominada “Obras de adecuación en materia de accesibilidad de 30 viviendas en el Grupo JA-0967 de los números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle Blas Infante del municipio de Arjona (Jaén)”.

4. División del objeto del contrato en lotes

No se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por las razones que a continuación se indican:

Según 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

Procedimiento abierto simplificado según lo dispuesto en los art. 159 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de ejecución.

El plazo de ejecución del contrato se estima en 8 meses.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 269.938,25 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, 296.932,08 euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		27/05/2026 11:04:58	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwMJJs7j8bNsEftPo6u9x0o3T3J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CAPÍTULOS	Presupuesto (€)
01. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	991,06
02. CIMENTACIÓN	5.007,36
03. ESTRUCTURA METÁLICA	27.046,45
04. INSTALACIONES	20.906,65
05. ASCENSORES	88.578,60
06. CERRAJERÍAS	22.752,70
07. REVESTIMIENTOS	8.508,26
08. PINTURAS	40.139,36
09. VARIOS	4.458,00
10. GESTIÓN DE RESIDUOS	396,18
11. CONTROL DE CALIDAD	3.056,56
12. SEGURIDAD Y SALUD	4.997,69
TOTAL PEM	226.838,87
13% Gastos Generales y 6% Beneficio Industrial	43.099,38
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN IVA EXCLUIDO	269.938,25

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		27/05/2026 11:04:58	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwMJJs7j8bNsEftPo6u9x0o3T3J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



10% IVA	26.993,83
TOTAL PRESUPUESTO IVA INCLUIDO	296.932,08

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 con fecha 31 de marzo de 2026, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

En el presupuesto de ejecución material de la obra se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa, contemplados en la memoria de ejecución de la actuación.

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.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 269.938,25 euros, IVA excluido.

Con fecha 19 de mayo de 2026 se ha resuelto por el Ayuntamiento de Arjona la toma de conocimiento de la Declaración Responsable presentada para la ejecución de las obras de accesibilidad en la promoción de referencia.

El importe del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras asciende a la cantidad de 6.124,65 €. Dado que este impuesto se ha liquidado por el Ayuntamiento y ha tenido que ser abonado por AVRA previamente a la concesión de autorización para el inicio de las obras, en virtud de la cláusula 13.2 del Pliego regidor del contrato, dicho importe se trasladará a la adjudicataria del contrato para su abono.

8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6302.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	PARTIDA
2026	28.600,00 €	6302.01.04

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		27/05/2026 11:04:58	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwMJJs7j8bNsEftPo6u9x0o3T3J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2026	2.860,00 €	6302.01.10
2027	241.338,25 €	6302.01.04
2027	24.133,83 €	6302.01.10

ORIGEN DE LOS FONDOS: Esta actuación está íntegramente financiada con fondos propios de AVRA.

9. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Provincial de Jaén 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.

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP de la Ley de Contratos del Sector Público y al ser el valor estimado de la obra inferior a 500.000,00 euros NO será exigible clasificación al contratista. No obstante, 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.

Grupo: C Subgrupo: 3 Categoría: 2

Grupo: C Subgrupo: 4 Categoría: 2

11. Criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, a continuación se indican los criterios de solvencia:

a) Solvencia económica y financiera:

Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de: 250.000,00 euros.¹

1



El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

b) Solvencia técnica y profesional:

Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato, avalada por certificados de buena ejecución para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Se amplía el periodo para tener en consideración las obras realizadas a 5 años, para garantizar un nivel adecuado de competencia (justificar en el expediente).

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 250.000 euros.

Se exige que el jefe de obra tenga una titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico, con una experiencia mínima de 3 años en ejecución de obras similares.

Se exige que el encargado de obra cuente con una experiencia mínima de 5 años en ejecución de obras similares.

12. Criterios de adjudicación

De conformidad con el artículo 116.4 c) se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios de adjudicación, utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad precio.

En base al artículo 145.1, la mejor relación calidad precio se determinará atendiendo a criterios económicos y cualitativos. En ambos casos serán evaluables de forma automática, y no requerirán constitución de comité de expertos.

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		27/05/2026 11:04:58	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwMJJs7j8bNsEftPo6u9x0o3T3J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Oferta económica: 80 puntos.

- Mejoras Técnicas : 20 puntos.

OFERTA ECONÓMICA.

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:

$$X = \frac{\text{Max} \times (\text{PL} - \text{Of})}{\text{PL} - \text{OMB}}$$

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.

Se asignarán 20 puntos al licitador que se comprometa a realizar las siguientes mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo V del PCAP, consistente en:

MEJORA 1. CAPITULO 08 PINTURAS. PARTIDA 13IPP90018-PINTURA PLÁSTICA RUGOSA. Pintura plástica color claro rugosa aplicada sobre paramentos verticales u horizontales de yeso, cementos o piedra; preparación, limpieza, plastecido y primera mano de imprimación,segunda mano de acabado, incluso posterior de material sobrante.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		27/05/2026 11:04:58	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwMJJs7j8bNsEfTPo6u9x0o3T3J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PROPUESTA DE MEJORA: EJECUCIÓN DE LA PARTIDA 13IPP90018 PINTURA PLÁSTICA RUGOSA Con la mejora de que las pinturas definidas en proyecto deben de ser pinturas ecológicas que no contienen disolventes tóxicos, hechas principalmente, a base de aceites vegetales y en su fabricación se sustituyen los productos químicos por elementos naturales de origen vegetal o mineral con Etiqueta Ecológica Europea ECOLABEL o similar.

Puntuación MEJORA TÉCNICA : Se asignarán 10 puntos.

MEJORA 2.- CAPITULO 08 PINTURAS. PARTIDA- 21PEPP00010-PINTURA PÉTREA RUGOSA AL CEMENTO. Pintura pétreo rugosa al cemento sobre paramentos verticales y horizontales de ladrillo o cemento, formada por: limpieza del soporte, mano de fondo y mano de acabado.

PROPUESTA DE MEJORA: Ejecución de la partida 21PEPP00010 PINTURA PÉTREA RUGOSA AL CEMENTO con la mejora de que las pinturas definidas en proyecto deben de ser pinturas ecológicas que no contienen disolventes tóxicos, hechas principalmente, a base de aceites vegetales y en su fabricación se sustituyen los productos químicos por elementos naturales de origen vegetal o mineral con Etiqueta Ecológica Europea ECOLABEL o similar.

Puntuación MEJORA TÉCNICA : Se asignarán 10 puntos

13. Condiciones especiales de ejecución

De conformidad con el artículo 202.2 de la LCSP, el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir la siguiente condición de carácter social:

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.

El n.º total de horas de trabajo de la obra es de 2.100 horas.

De ese 10% de horas de trabajo (210 h.) al menos el 40% deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		27/05/2026 11:04:58	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwMJJs7j8bNsEfTPo6u9x0o3T3J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP. Se aplicará una penalidad del 10% del precio de contrato, IVA excluido, conforme al artículo 192.1 de la LCSP.

De conformidad con el artículo 202.4 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

El adjudicatario controlará el cumplimiento de esta condición por parte de los subcontratistas, cuyos datos se computarán conjuntamente con los del adjudicatario a los efectos de su cumplimiento.

En Jaén, a la fecha de la firma digital.

JEFA DE LA SECCIÓN TÉCNICA

Ana Belén Martínez Parra

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		27/05/2026 11:04:58	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwMJJs7j8bNsEftPo6u9x0o3T3J	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	