

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA LA DIRECCIÓN DE OBRA Y RESPONSABLE DEL CONTRATO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 50 VP EN UE-11, TRINIDAD PERCHEL DE MÁLAGA.

Código PRINEX: 3793

- **Código Expte. Contratación G3** 2026/000974
- **Código Expte. GIRO:** 2026/237739
- **Código CPV:** 71240000-2 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación
-
- **Naturaleza y objeto del contrato.**

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda, va a ejecutar una promoción de 50 VP en la UE-11 en Trinidad Perchel de Málaga, la cual está actualmente en fase de licitación.

El objeto del contrato es la contratación de SERVICIOS PARA LA DIRECCIÓN DE OBRA Y RESPONSABLE DEL CONTRATO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 50 VP EN UE-11, TRINIDAD PERCHEL DE MÁLAGA.

El proyecto de ejecución de las obras ha sido redactado por D. Luis Machuca Casares, con fecha de visado 10 de abril de 2026, y cuenta con licencia expedida con el n.º 762 (expediente 2021-0097).

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 de este contrato es debida a que, estando en pleno proceso de licitación las obras citadas en el encabezado, es imprescindible la contratación de la dirección de las obras y responsable del contrato, según lo establecido en el artículo 62 de la LCSP.

4. Informe de insuficiencia de medios.

Con base en lo dispuesto en el artículo 116.4.f) de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, por el 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, cuando se haga necesario celebrar un contrato de servicios, previamente se deberá justificar adecuadamente en el expediente la 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 Málaga, en la actualidad, no dispone de todo el personal y medios necesarios para poder hacer frente, profesional y técnicamente, de una manera racional y laboralmente admisible en Derecho, a la necesaria actividad objeto de esta contratación.

DANIEL LEON GOMEZ		24/06/2026 09:41:43	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwwZekw7776pN8W8ybHVJ1pr5t4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La dirección provincial de AVRA en Málaga solo tiene un arquitecto, que es el jefe de sección técnica, por lo que es inviable que pueda simultanear sus labores de dirección de la sección con la dirección de obra.

Por ello, 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 perentoriedad en la contratación.

5. División 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.

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 ordinario con varios criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio (sólo fórmulas) y presentación electrónica de ofertas.

7. Plazo de duración.

De conformidad con el artículo 29.4 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración de VEINTIDÓS MESES, sin prórroga. En cualquier caso, el director de obra deberá intervenir en la liquidación del contrato transcurrido un año desde la fecha de recepción de la obra.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto base de licitación asciende a 92.956,73 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 112.477,64 euros.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 92.956,73 euros, IVA excluido.

El presupuesto desglosado en costes es el siguiente:

FASE DE OBRA:	Importe total (IVA excluido)
- Dirección de la Obra	88.906,73 Euros
- Liquidación de la Obra	675,00 Euros
- Control de Calidad de la Obra	675,00 Euros
- Responsable del Contrato de Obra	2.700,00 Euros

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado tiene en cuenta que 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.

Forma de facturación: mediante facturas mensuales cuyo importes acumulados por anualidades no podrán superar las cantidades establecidas en el siguiente punto.

9. 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	Partida
2026	2.543,97	3793.01.02.001	Dirección principalde Obra
2027	78.504,99	3793.01.02.001	Dirección principalde Obra
2028	11.907,77	3793.01.02.001	Dirección principalde Obra

La financiación se realiza con **fondos propios** de AVRA.

10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Málaga 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 artículo 118 del Reglamento de Régimen Interior, aprobado por acuerdo del Consejo Rector, en su sesión de 28 de septiembre de 2017.

11. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 116.4 c) los criterios de adjudicación elegidos se consideran idóneos para seleccionar la oferta más ventajosa al tener en consideración no sólo aspectos económicos sino también de calidad:

Oferta económica: _____ de 0 a 49 puntos

Criterios relacionados con la calidad del servicio: ____ de 0 a 51 puntos

TOTAL 100 PUNTOS

DANIEL LEON GOMEZ		24/06/2026 09:41:43	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwwZekw7776pN8W8ybHVJ1pr5t4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1. Proposición económica _____ de 0 a 49 puntos.

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 la opción que se pueda acreditar, que no tendrá carácter acumulativo.

- a)- Se asignarán 51 puntos a los licitadores que acrediten haber dirigido al menos una obra de nueva planta de 50 viviendas plurifamiliares o más.
- b)- Se asignarán 30 puntos a los licitadores que acrediten haber dirigido al menos una obra de nueva planta de 40 a 49 viviendas plurifamiliares.
- c)- Se asignarán 25 puntos a los licitadores que acrediten haber dirigido al menos una obra de nueva planta de 30 a 39 viviendas plurifamiliares.
- d)- Se asignarán 20 puntos a los licitadores que acrediten haber dirigido al menos una obra de nueva planta de 20 a 29 viviendas plurifamiliares.
- e) Se asignarán 15 puntos a los licitadores que acrediten haber dirigido al menos una obra de nueva planta de 10 a 19 viviendas plurifamiliares.
- f) Se asignarán 10 puntos a los licitadores que acrediten haber dirigido al menos una obra de nueva planta de menos de 10 viviendas plurifamiliares.

En caso de no acreditar haber dirigido al menos una obra de nueva planta se asignarán 0 puntos.

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 entidad privada, mediante un

DANIEL LEON GOMEZ		24/06/2026 09:41:43	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwwZekw7776pN8W8ybHVJ1pr5t4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora.

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la los criterios de adjudicación relacionados con la calidad del servicio: el total de la vida laboral.

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 de la obra, y que afecta a la calidad del mismo.

12. Criterios de selección relativos a la solvencia económica y financiera del empresario.

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

se solicitará:

• económico 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: 50.000 euros.

Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe mínimo de 1.000.000 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 renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante la ejecución del contrato incluyendo la cobertura por responsabilidad decenal según la LOE.

13. Criterios de selección relativos a la solvencia técnica o profesional del empresario.

La solvencia técnica o profesional del empresario se acreditará por el medio o los medios que se señalan a continuación:

Criterios y medios de acreditación () de la solvencia técnica o profesional ().

X. Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán 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 acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

DANIEL LEON GOMEZ		24/06/2026 09:41:43	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwwZekw7776pN8W8ybHVJ1pr5t4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica o profesional mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto ().

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al **50 %** de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

La persona licitadora deberá acreditar al menos un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato:

Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato, el pliego de cláusulas administrativas particulares podrá acudir además de al CPV, a otros sistemas de clasificación de actividades o productos como el Código normalizado de productos y servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), a la Clasificación central de productos (CPC) o a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), que en todo caso deberá garantizar la competencia efectiva para la adjudicación del contrato. En defecto de previsión en el pliego se atenderá a los tres primeros dígitos de los respectivos códigos de la CPV. La Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado podrá efectuar recomendaciones para indicar qué códigos de las respectivas clasificaciones se ajustan con mayor precisión a las prestaciones más habituales en la contratación pública.

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica:
3 años

X. 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 que el personal técnico asignado al contrato reúna como mínimo las siguientes condiciones:

- Titulación en Arquitectura, o bien, Grado en Arquitectura y Máster Universitario en Arquitectura y estar inscrito en el Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente.
- Experiencia mínima de 15 años.

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, la incorporación del compromiso de acreditar una formación oficial complementaria en materia de seguridad y salud o medioambiental, sobre la ya adquirida previamente con una duración mínima de 25 horas.

El cumplimiento de la condición se acreditará aportando la documentación correspondiente antes del inicio de la fase de estructura de la obra.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Jefe de Sección Técnica
Daniel León Gómez

DANIEL LEON GOMEZ		24/06/2026 09:41:43	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwwZekw7776pN8W8ybHVJ1pr5t4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	