

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS MEJORA ENERGÉTICA: TERMINACIÓN INTERVENCIÓN OBRAS MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN TRES EDIFICIOS DE 36 VIVIENDAS PERTENECIENTES AL GRUPO GR-0975 EN LOS NÚMEROS 1, 3 Y 5 DE LA CALLE ARQUITECTO MODESTO CENDOYA, EN EL MUNICIPIO DE GRANADA

Código PRINEX: 6174

Código Expte. G3: 2026/000948

Código Expte. Contratación: 2026/233277

CPV: 45211100-Trabajos de construcción para viviendas.

45321000-3 Trabajos de aislamiento térmico

45421130-4 Instalación de puertas y ventanas

45261000-4 Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento y trabajos conexos

45432210-9 Trabajos de revestimientos de paredes

45440000-3 Trabajos de pintura y acristalamiento

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 LAS OBRAS MEJORA ENERGÉTICA: TERMINACIÓN OBRAS MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN TRES EDIFICIOS DE 36 VIVIENDAS PERTENECIENTES AL GRUPO GR-0975 EN LOS NÚMEROS 1, 3 Y 5 DE LA CALLE ARQUITECTO MODESTO CENDOYA, EN EL MUNICIPIO DE 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 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), la propuesta está motivada en:

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, es un organismo, dependiente de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

De conformidad con el art. 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, en su redacción dada por la ley 4/2013, de 1 de octubre, constituye el objeto social de la AVRA, entre otras, las siguientes actividades: "d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía (...)" así como "h) el ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le sean atribuidas"

Esta actuación está incluida en el programa operativo FEDER 2021-2027, dentro del objetivo temático OE 2.1.B Renovación y mejora del parque inmobiliario residencial público para alcanzar una mayor eficiencia energética.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		18/06/2026 11:48:21	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw9c1fYKhiuXC2lgl4HNOOg0s5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las actuaciones seleccionadas se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO2.1. El Fomento de la Eficiencia Energética y la reducción de la emisión de gases invernadero. El importe total de las actuaciones aprobadas y que se encuadran en el REACT- EU, asciende a 13.496.497,88 euros , IVA incluido.

Las actuaciones previstas tienen como objetivo directo la mejora de habitabilidad y confort de las viviendas afectadas mediante una intervención de rehabilitación integral sostenible, que incluirá la renovación de las instalaciones, sistemas completos de cerramientos, aislamientos, revestimientos, así como la renovación de los huecos. Se incluyen también acabados de zonas comunes, así como la mejora de accesibilidad a las viviendas.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia que haya de acudir a la contratación externa.

La Sección Técnica de la Dirección Provincial de Granada ha elaborado una Memoria Valorada que tiene informe de supervisión favorable emitido por los Servicios Centrales de fecha 12/02/2026

4. 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.

La actuación se va a desarrollar en un conjunto residencial único de difícil división, encontrándose además la edificación en uso, no previéndose el realojo temporal de los vecinos durante la obra. Por este motivo dadas las dificultades que se pueden generar durante la ejecución de las obras de rehabilitación de un edificio ocupado, es de gran importancia realizar una planificación de la obra de forma que suponga la menor incidencia posible en la vida de los residentes de las viviendas. La ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación de la obra y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas teniendo como objetivo principal el criterio de garantizar la seguridad de los ocupantes y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

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 8 meses, sin prórrogas. El inicio del contrato será la fecha de la firma del acta de inicio de obras.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		18/06/2026 11:48:21	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw9c1fYKhiuXC2lgcL4HNOOg0s5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 100 de la LCSP, se determina el presupuesto de licitación que asciende a CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS (477.818,26 €) IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10%.

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 12 de febrero de 2026 incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

MEJORA ENERGÉTICA DE TRES EDIFICIOS DE 36 VIVIENDAS. GRUPO GR-0975.

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
cap01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	12.858,31	3,20
CAP03	SANEAMIENTO	8.943,86	2,23
CAP04	ALBAÑILERIA	2.477,91	0,62
CAP05	CUBIERTAS	17.028,42	4,24
CAP08	AISLAMIENTOS	226.024,45	56,29
CAP09	REVESTIMIENTOS	10.647,82	2,65
CAP10	CARPINTERIA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD	92.159,70	22,95
CAP11	VARIOS	1.541,52	0,38
CAP12	PINTURAS	17.877,45	4,45
CAP13	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.101,99	0,52
CAP14	CONTROL DE CALIDAD	4.433,00	1,10
CAP 15	SEGURIDAD Y SALUD	5.433,52	1,35
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		401.527,95	
13,00 % Gastos generales		52.198,63	
6,00 % Beneficio industrial		24.091,68	
Suma		76.290,31	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		477.818,26	
10% IVA		47.781,83	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		525.600,09	

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de QUINIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS EUROS con NUEVE CÉNTIMOS

La actuación cuenta con licencia municipal de obras, tramitada por declaración responsable, de fecha pago de impuestos el 14 de octubre de 2023. Siendo necesaria una actualización de la misma por la diferencia de los presupuestos ejecutados.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS (477.818,26 €). 10% 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 generales de estructura y beneficio industrial, modificaciones al alza, siendo el coste salarial el de mayor relevancia, por la propia naturaleza personal de la prestación.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		18/06/2026 11:48:21	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw9c1fYKhiuXC2lgcL4HNOOg0s5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



8. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación 6.174 35-GR/CL MODESTO CENDOYA 1,3 Y 5

La imputación presupuestaria necesaria para la licitación y las anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida (100%)
2026	71.672,74	6174.17.04
2026	7.167,28	6174.17.10
2026	3.265,79	6174.17.6
2027	406.145,52	6174.17.04
2027	40.614,55	6174.17.10

En la anualidad 2026 hay suficiente presupuesto para poder licitar la actuación, en concreto 295.418,49 € en la 17.4 y 16.516,77 en la 17.10

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Granada, de acuerdo con el art. 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.

Según lo dispuesto en LCSP, art 77, al ser un presupuesto inferior a 500.000 euros, no será exigible la clasificación al contratista.

En este caso 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.

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP los requisitos mínimos de solvencia exigidos para el contrato, así como los medios admitidos para su acreditación, estarán entre los previstos en los artículos 87 a 91 de la LCSP

En este caso, al ser un presupuesto inferior a 500.000 euros, dicha acreditación podrá realizarse 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.

Al exceder el valor estimado del contrato de 80.000 euros, la clasificación mínima admisible a efectos de justificación de solvencia será:

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		18/06/2026 11:48:21	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw9c1fYKhuXC2lgcL4HNOOg0s5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Clasificación :		
Grupo C	Subgrupo 7	Categoría 1
Grupo J	Subgrupo 4	Categoría 1

12. 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

12.1. Proposición 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:

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

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)

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciara, en su caso, que una oferta se considere anormalmente baja, serán los siguientes:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		18/06/2026 11:48:21	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw9c1fYKhiuXC2lgcL4HNOOg0s5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



los porcentajes establecidos en los apartados anteriores.

12.2 Mejoras Técnicas:

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 VII y que se corresponde con lo siguiente:

Partidas de medición:

05.05 m² Aisl. Suelos panel semirrig. lana mineral + p. kraff 80 mm. Mejora con el aumento de dimensión de 80 mm. hasta 100 mm. El grosor de la manta de aislamiento. **10 puntos**

01.05 Ud. desplazamiento de aparato de aire acondicionado a plano exterior. Mejora eliminando todos aquellos aparatos que tengan gas refrigerante R401 y sean sustituidos por un nuevo aparato de características similares y con gas R32 más eficiente energéticamente. **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.

Número total de horas de trabajo según documentación técnica: 7.331,54 h.

En caso de incumplimiento de esta condición especial, 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 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.

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 Granada, a la fecha de la firma electrónica.

EL JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA
Fdo.: Jose Ignacio Vélez Fernández

JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		18/06/2026 11:48:21	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw9c1fYKhuXC2lgcL4HNOOg0s5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	