

## MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME VALORADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVOS A LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN PLAZA DEL AZAHAR Nº 6 AL 13 (46 VIVIENDAS), LORA DEL RÍO (SEVILLA).

**Código PRINEX:** 6251

**Código Expte. Contratación:** 2026/000925\_CONTR 2026\_227675

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.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía ha licitado las obras de DE REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN PLAZA DEL AZAHAR Nº 6 AL 13 (46 VIVIENDAS), LORA DEL RÍO (SEVILLA), según Proyecto redactado por la arquitecta de AVRA, María Isabel Galván Parrado y por el arquitecto técnico de AVRA Jaime Manuel Zaragoza Freire, con un presupuesto estimado de UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.179.692,75 euros), excluido el IVA.

La propiedad que ostenta AVRA lo es virtud de la cesión realizada por la Comunidad Autónoma de Andalucía al amparo del Acuerdo de 10 de octubre de 2006 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 211 de 31/10/2006), cesión que se formalizó en virtud de certificado de la Comisión Mixta Dirección General de Arquitectura y Vivienda-Empresa Pública de Suelo de Andalucía, creada y regulada en el artículo 4 del citado Acuerdo.

La promoción se encuentra ubicada en el barrio Las Viñas, situado en la zona sudeste del casco urbano de Lora del Río, referencia catastral: 7505901TG7770N.

Los edificios están ubicados en el barrio la Viña, en Lora del Río, que fue identificado como zona desfavorecida por la “Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas” (ERACIS), aprobada por Acuerdo de 28 de agosto de 2018, del Consejo de Gobierno, y posterior Acuerdo de 14 de noviembre de 2023 que extiende su vigencia hasta 31 de diciembre de 2027.

En cuanto a la rehabilitación, tiene como objetivo la intervención sobre los edificios residenciales para mejorar su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad o para mejorar la calidad ambiental de los mismos, así como la reurbanización del espacio público vinculada. Esta reurbanización del espacio público podrá consistir, entre otras, en la dotación o mejora de los espacios verdes o en la dotación de equipamiento urbano.

La actuación propuesta pretende mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, mediante la ejecución de obras de reparación y sustitución de los elementos constructivos deteriorados e instalaciones. Concretamente se prevé actuar sobre la envolvente de los edificios, así como en la mejora de las instalaciones comunes existentes. Se proyecta la sustitución de las cubiertas planas, la reparación y reposición de

Versión 13/03/2023

Página de 1 de 7

|                       |                                |                                                                                                                   |               |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| RAFAEL RIVERA BLANCAS |                                | 30/06/2026 12:33:10                                                                                               | PÁGINA: 1 / 7 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwGSh9ti9q1cBW8C9dtY2j9s6bW | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



revestimientos de fachada, y el cambio de las carpinterías. En los patios abiertos a fachada se prevé la construcción de nuevos forjados, cubierta y celosías metálicas sustituyendo a las construcciones existentes que serán demolidas para crear nuevas terrazas tendedero en cada vivienda. En cuanto a las instalaciones, se proyecta la reparación/sustitución de la red de saneamiento (horizontal/ bajantes) y de abastecimiento de agua, así como la renovación de las instalaciones comunes de electricidad y portero electrónico.

La edificación presenta un deterioro generalizado de las fachadas, afectadas por humedades, así como de las carpinterías que se encuentran obsoletas. Igualmente, las cubiertas presentan deficiencias que denotan su obsolescencia. Los patios abiertos a fachada se encuentran parcialmente ocupados por construcciones realizadas por los usuarios de las viviendas; se prevé su demolición para construir en este espacio nuevos forjados, cubierta y celosías metálicas creando nuevas terrazas – tendedero en cada vivienda. Por otro lado, el estado de las instalaciones comunes requiere intervenciones de reparación cuando no de renovación de elementos o, incluso, de la totalidad. Las rejas y puertas metálicas presentan avanzada oxidación.

Se relacionan a continuación las actuaciones propuestas:

Actuaciones en la envolvente del edificio:

- ACT\_1. Sustitución de cubierta plana existente por cubierta invertida no transitable terminada en grava con aislamiento térmico de poliestireno extruido 100 mm., incluida evacuación de pluviales (cazoletas, conexión a bajantes). Sustitución de las piezas de remate del peto de cubierta.
- ACT\_2. Sustitución de las ventanas existentes por nuevas de PVC de tres cámaras y vidrio doble 6+16+4 termoacústico, incluido compacto térmico con persiana de lamas de aluminio.

Demolición, estructura y celosía en patios:

- ACT\_3. Demolición de zonas ocupadas en patios abiertos a fachada.
- ACT\_4. Construcción de nuevos forjados y cubierta en los patios.
- ACT\_5. Instalación de nueva celosía metálica en patios, previo desmontaje de la existente de piezas cerámicas.

Albañilería:

- ACT\_6. Cerramientos de fachada. Reparación y reposición de revestimientos.
- ACT\_7. Reparación de tabiques bajo zanca de escalera en planta baja. Reparación de solado en escaleras y zonas comunes.
- ACT\_8. Repaso enlucido de yeso de las zonas comunes.
- ACT\_9. Saneado y limpieza de las cámaras sanitarias. Instalación de rejillas de ventilación con superficie que garantice la ventilación adecuada.
- ACT\_10. Apertura de huecos para acceso a terrazas-tendedero. Reforma de baños en 6 viviendas (portales 7 y 12).

Instalaciones:

- ACT\_11. Instalación de saneamiento: Reparación /sustitución de red horizontal. Reparación /sustitución puntual de bajantes.
- ACT\_12. Instalación de electricidad: Renovación de la instalación correspondiente a zonas comunes. Instalación de extintores. Sustitución de puerta de cuartos de contadores eléctricos.
- ACT\_13. Instalación de abastecimiento de agua: Reparación y nuevos armarios o cámaras de contadores.

Versión 04/06/2025

|                       |                                |                                                                                                                   |               |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| RAFAEL RIVERA BLANCAS |                                | 30/06/2026 12:33:10                                                                                               | PÁGINA: 2 / 7 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwGSh9ti9q1cBW8C9dtY2j9s6bW | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



- ACT\_14. Instalación de telecomunicaciones: Nuevos armarios.
- ACT\_15. Instalación de porteros electrónicos.

Pinturas:

- ACT\_16. Pintura de fachadas.
- ACT\_17. Pintado de cerchas metálicas y monteras de panel sándwich de cajas de escaleras. Revisión y ajuste, en su caso, de elementos de fijación y anclaje.
- ACT\_18. Pintura interior de las zonas comunes.
- ACT\_19. Pintura de rejas de ventanas, barandillas de ventanas-balcón, rejas de soportales y barandillas de escaleras.

Otros:

- ACT\_20. Renovación de cancelas de acceso a los portales.
- ACT\_21. Instalación de barandilla en rampa y escalera del portal N° 6.
- ACT\_22. Sustitución de buzones.
- ACT\_23. Rótulos de señalización.
- ACT\_24. Reordenación y desplazamiento de instalaciones existentes en fachadas y cubierta (climatización, gas, telecomunicaciones, electricidad e iluminación) para reparación de fachadas y la intervención en la cubierta.

El Proyecto, ha sido aprobado por la Dirección General de AVRA, con fecha de 16 de febrero de 2026.

EL Proyecto, cuentan con informe favorable de la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de fecha 11 de febrero de 2026.

La actuación fue aprobada por acuerdo del Consejo Rector de fecha 9 de Abril de 2025, incorporándose al PAIF vigente con un presupuesto incluido en la envolvente para las actuaciones de ERACIS de Polígono Sur de 2.880.194,03 € IVA incluido. La actuación se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A, Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP, "Infraestructuras de Vivienda"/Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas". "Porcentaje de Cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía".

Por cuestiones organizativas, AVRA contratará los servicios de asistencia técnica relativos a la Coordinación de Seguridad y Salud de la obra correspondiente al PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN PLAZA DEL AZAHAR N° 6 AL 13 (46 VIVIENDAS), LORA DEL RÍO (SEVILLA).

El objeto del presente contrato, es la prestación del servicio de ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVOS A LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN PLAZA DEL AZAHAR N° 6 AL 13 (46 VIVIENDAS), LORA DEL RÍO (SEVILLA), siempre con sujeción al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Código CPV: 71000000-8 Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección

|                       |                                |                                                                                                                   |               |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| RAFAEL RIVERA BLANCAS |                                | 30/06/2026 12:33:10                                                                                               | PÁGINA: 3 / 7 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwGSh9ti9q1cBW8C9dtY2j9s6bW | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



## **2. Tipo de contrato.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LCSP, el contrato tiene por objeto la prestación de los servicios, mediante procedimiento abierto simplificado con criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor y cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

## **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 naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato que regula la presente memoria, son la prestación del Servicios de ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVOS A LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN PLAZA DEL AZAHAR Nº 6 AL 13 (46 VIVIENDAS), LORA DEL RÍO (SEVILLA).

## **4. Informe de insuficiencia de medios.**

En cumplimiento de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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, y concretamente en los términos previstos en su artículo 116, queda justificada la insuficiencia de medios propios para la ejecución del presente contrato ya que la Dirección Provincial de Sevilla de AVRA actualmente no tiene disponibilidad de los medios personales citados para prestación de los trabajos indicados en el encabezamiento.

## **5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.**

A tenor del art. 99.3 de la LCSP, no se prevee el fraccionamiento del objeto del contrato ya que dichos trabajos requieren que se realicen mediante el seguimiento ininterrumpido desde el inicio del contrato de las obras en licitación en otro expediente separado al que se refiere, así como la continuidad con la Dirección de la Obra al que se asiste, requiriéndose total coordinación entre los trabajos que se incluyen en el presente contrato, como garantía de buena ejecución que no podría conseguirse con la división por lotes.

Además, la obra a la que se hace referencia se va a desarrollar en un conjunto edificatorio de difícil división, donde se comparten cimentación, estructura, cubiertas e instalaciones, encontrándose además en una zona de especial carácter de exclusión social, lo que agrava la necesidad de una planificación y gestión unificada. Por ello, es necesario minimizar el número de interlocutores y agentes intervinientes lo que se alcanzaría con la ejecución de las obras por una única empresa constructora, que deberá realizar una correcta planificación de las obras y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas en el proyecto.

## **6. Tramitación y procedimiento de licitación.**

Se propone la tramitación ordinaria del expediente mediante procedimiento abierto simplificado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159 de la LCSP.

Versión 04/06/2025

Página de 4 de 7

|                       |                                |                                                                                                                   |               |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| RAFAEL RIVERA BLANCAS |                                | 30/06/2026 12:33:10                                                                                               | PÁGINA: 4 / 7 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwGSh9ti9q1cBW8C9dtY2j9s6bW | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



## 7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29.4 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración de 12 meses. Dicho plazo coincide con el de ejecución de las obras, una vez formalizado el presente contrato.

Existe posibilidad de prórroga debido a que el contrato está vinculado al contrato de obras, y será coincidente con el plazo en el que, en su caso, se amplíe del plazo de ejecución de dicha obras respecto del inicialmente previsto en el correspondiente contrato. En el caso en el que el contrato de obras tenga una prórroga, el servicio de coordinación de seguridad y salud podrá ver afectada su cuantía hasta en un 20% y con un máximo mensual de 873,38€, siempre y cuando se mantengan las condiciones del trabajo contratado. Dicho importe deriva del reparto lineal del importe correspondiente a la coordinación entre el número de meses que dura la obra/servicio.

## 8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto base de licitación por los trabajos asciende a la cantidad de **ONCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (11.465,55 €) excluido el IVA**, por los 12 meses de vigencia del contrato, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de **TRECE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (13.873,32 €)**.

Importe desglosado:<sup>1</sup>

- Coordinación de Seguridad y Salud: 10.480,55 €, excluido el IVA.
- Gastos Colegiales: 375,00 €, excluido el IVA. Importe fijo, independientemente del plazo efectivo final del contrato.
- Gestión Documental: 610,00 €, excluido el IVA. Importe fijo, independientemente del plazo efectivo final del contrato, incluyendo la revisión el Plan de Seguridad y Salud, si así lo considera el técnico responsable del contrato.

Por todo ello el presupuesto tendrá carácter de máximo, sin que ello presuponga, no obstante, la obligación del consumo total del mismo, quedando en consecuencia el precio efectivo del contrato condicionado a las obras, no encontrándose AVRA obligada a demandar una determinada cuantía de unidades ni a gastar la totalidad del presupuesto, que tiene carácter indicativo.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de TRECE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (13.758,67 €) excluido el IVA.

Método de cálculo: la determinación del valor estimado del contrato, que se ha estimado en dos visitas semanales durante la vigencia del mismo (100,77 € por visita), que incluye kilometraje y peligrosidad, se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de LCSP del modo siguiente:

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| - Importe del contrato (sin IVA):          | 11.465,55 € |
| - Prórrogas previstas (sin IVA):           | 0,00 €      |
| - Modificaciones convencionales previstas: | 20%         |

<sup>1</sup>Costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación. En los contratos en que el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución formen parte del precio total del contrato, se indicará con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia.

Versión 04/06/2025

|                       |                                |                                                                                                                   |               |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| RAFAEL RIVERA BLANCAS |                                | 30/06/2026 12:33:10                                                                                               | PÁGINA: 5 / 7 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwGSh9ti9q1cBW8C9dtY2j9s6bW | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



## 9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6251 “35-SE/ASIST TECNICA FEDER”

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

| Año  | Importe    | Partida Presupuestaria |
|------|------------|------------------------|
| 2026 | 5.446,14 € | 6251.17.01             |
| 2026 | 1.143,69 € | 6251.17.10             |
| 2027 | 6.019,41 € | 6251.17.01             |
| 2027 | 1.264,08 € | 6251.17.10             |

La actuación se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A, Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP, “Infraestructuras de Vivienda”/Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas”. Porcentaje de Cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía.

## 10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Sevilla 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 solvencia económico y financiera, técnica y profesional.

Los establecidos en el apartado 4C y 4D del Anexo I del PCAP.

## 12. Criterios de adjudicación.

Los establecidos en el apartado 8 del Anexo I del PCAP.

## 13. Condiciones especiales de ejecución.

Los establecidos en el apartado 9 del Anexo I del PCAP.

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.

|                       |                                |                                                                                                                   |               |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| RAFAEL RIVERA BLANCAS |                                | 30/06/2026 12:33:10                                                                                               | PÁGINA: 6 / 7 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwGSh9ti9q1cBW8C9dtY2j9s6bW | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



#### 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 2021, “se requerirá acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar cualquier tipo de expediente 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

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Jefe de Sección Técnica  
de la Dirección Provincial de Sevilla

|                       |                                |                                                                                                                   |               |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| RAFAEL RIVERA BLANCAS |                                | 30/06/2026 12:33:10                                                                                               | PÁGINA: 7 / 7 |
| VERIFICACIÓN          | NJyGwGSh9ti9q1cBW8C9dtY2j9s6bW | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |