

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO MENOR DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS-CUEVA EN CUEVAS DEL CAMPO (GRANADA)

Expediente G-3: 2026/001180

Expediente GEC: 2026/276490

PRINEX: 6259

1. OBJETO DEL CONTRATO

La presente Memoria tiene por objeto justificar la necesidad de celebrar un **contrato menor de servicios** para la redacción del **Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación de Viviendas-Cueva**, situadas en el municipio de Cuevas del Campo (Granada), promovido por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Según se desprende de las obligaciones establecidas en el informe técnico actuaciones 2º fase Cuevas del Campo, elaborado por AVRA, presentado en la Audiencia Provincial de Granada en cumplimiento de la Sentencia 644/2017 de 14 de marzo de 2017, dictada por la Sala en el recurso contencioso/administrativo num. 183/2011 y admitido por el Ayto. De Cuevas del Campo.

El contrato comprende la elaboración de un único Proyecto Básico y de Ejecución que defina técnica, económica y constructivamente las actuaciones necesarias para la rehabilitación de las viviendas-cueva incluidas en el ámbito de actuación, con el grado de detalle exigido por la normativa vigente para posibilitar su supervisión, aprobación, licitación y posterior ejecución.

El proyecto deberá desarrollar de forma individualizada las soluciones técnicas correspondientes a cada una de las viviendas incluidas en la actuación, atendiendo a sus características constructivas y a las patologías detectadas, definiendo las intervenciones de conservación, reparación, consolidación y rehabilitación que resulten necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, estabilidad, funcionalidad y habitabilidad.

Como documentación técnica de partida, el adjudicatario dispondrá de las mediciones, valoraciones e informes técnicos elaborados por AVRA y de la restante documentación incorporada al expediente. Dicha documentación tendrá carácter de referencia y deberá ser objeto de comprobación durante la redacción del proyecto. Cuando las verificaciones realizadas aconsejen introducir modificaciones respecto de las soluciones inicialmente previstas, estas deberán justificarse técnica y documentalmente en el Proyecto Básico y de Ejecución.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	28/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8ZJ5A49K78YJWDA2HA7W6C594	PÁG. 1/8	



El ámbito de actuación comprende las viviendas que figuran en la documentación técnica del expediente, cuya relación definitiva se incorporará como anexo a la presente Memoria y al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

2. NECESIDAD, IDONEIDAD Y EFICIENCIA DE LA CONTRATACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la celebración del presente contrato responde a una necesidad real y suficientemente acreditada de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Los trabajos técnicos realizados por AVRA y por el Ayuntamiento de Cuevas del Campo han permitido identificar diversas patologías que afectan a un conjunto de viviendas-cueva, poniendo de manifiesto la necesidad de definir las actuaciones precisas para su rehabilitación mediante la redacción del correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución.

La elaboración de dicho proyecto constituye un requisito previo e imprescindible para la posterior contratación de las obras, al ser el instrumento técnico que permitirá determinar con precisión el alcance de las actuaciones, las soluciones constructivas adoptadas, las mediciones, el presupuesto, la planificación de los trabajos y el resto de la documentación exigida por la normativa aplicable.

La naturaleza de los trabajos requiere la intervención de un técnico competente con conocimientos especializados en rehabilitación edificatoria y capacidad para integrar en un único proyecto las soluciones constructivas específicas que demanda este tipo de edificaciones excavadas, garantizando su adecuación a la normativa vigente y a las particulares condiciones geotécnicas y constructivas de las viviendas-cueva.

Asimismo, la Agencia carece de medios personales suficientes para asumir la redacción del proyecto con los recursos propios disponibles, sin menoscabar el normal funcionamiento de los servicios técnicos y el cumplimiento del resto de sus funciones. En consecuencia, resulta necesario acudir a la contratación externa de dichos servicios profesionales.

La contratación proyectada constituye la solución más adecuada y eficiente para satisfacer la necesidad identificada, al permitir disponer de la documentación técnica necesaria para promover la ejecución de las obras de rehabilitación en condiciones de seguridad jurídica, calidad técnica y adecuada utilización de los recursos públicos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	28/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8ZJ5A49K78YJWDA2HA7W6C594	PÁG. 2/8	



3. ALCANCE DE LOS TRABAJOS

El contrato comprenderá la totalidad de los trabajos profesionales necesarios para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, conforme a las determinaciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y a la normativa técnica de aplicación.

Con carácter general, el adjudicatario deberá:

- Analizar la documentación técnica facilitada por AVRA como base para la redacción del proyecto.
- Realizar las visitas, inspecciones y comprobaciones que resulten necesarias para verificar el estado actual de las viviendas objeto de actuación.
- Confirmar o, en su caso, revisar las mediciones, presupuestos y soluciones constructivas inicialmente previstas, justificando documentalmente cualquier modificación que resulte necesaria.
- Definir de forma individualizada las actuaciones correspondientes a cada vivienda, atendiendo a sus características constructivas y a las patologías observadas.
- Redactar el Proyecto Básico y de Ejecución con el contenido exigido por la normativa vigente, incluyendo la totalidad de los documentos técnicos necesarios para la contratación y ejecución de las obras.

El alcance del contrato comprenderá igualmente la elaboración de los estudios, anejos, mediciones, presupuesto, estudio de gestión de residuos, estudio de seguridad y salud y demás documentación técnica que resulte preceptiva para la completa definición de las actuaciones proyectadas.

Las condiciones técnicas particulares, el contenido documental del proyecto y los criterios específicos que deberán observarse durante su redacción se desarrollarán en el correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

4. NATURALEZA Y TIPO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene la naturaleza de **contrato menor de servicios**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, al tener por objeto la realización de una prestación de carácter intelectual consistente en la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de las actuaciones de rehabilitación descritas.

La prestación objeto del contrato constituye un servicio técnico especializado que requiere la intervención de un profesional con competencia para la redacción de proyectos de edificación y

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	28/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8ZJ5A49K78YJWDA2HA7W6C594	PÁG. 3/8	



rehabilitación, siendo de aplicación la normativa reguladora de la edificación y el resto de disposiciones técnicas que resulten procedentes.

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TRAMITACIÓN

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante el procedimiento previsto para los **contratos menores**, de conformidad con lo establecido en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El expediente incorporará la presente Memoria justificativa, el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, la aprobación del gasto, el presupuesto del contrato y la restante documentación exigida por la normativa de aplicación.

La adjudicación recaerá en un profesional o empresa con capacidad de obrar y habilitación profesional suficiente para la realización de los trabajos objeto del contrato, cuya oferta resulte la más ventajosa conforme a los criterios establecidos en el expediente.

6. CUANTÍA DEL CONTRATO

La cuantía estimada del contrato asciende a:

Concepto	Importe (€)
Importe del contrato	14.500,00
IVA (21 %)	3.045,00
Total	17.545,00

La cuantía se ha determinado atendiendo a la valoración técnica realizada por AVRA para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, considerando la entidad de los trabajos a desarrollar, el número de viviendas objeto de actuación, las inspecciones necesarias, la elaboración de la documentación técnica exigida por la normativa vigente y el grado de especialización requerido para este tipo de actuaciones. Se ha estimado un presupuesto de ejecución material para la ejecución de la intervención de 201.659,01 €.

Se considera que dicha cuantía resulta adecuada y proporcionada a la complejidad técnica del servicio objeto de contratación y suficiente para garantizar su correcta ejecución. Se realizará mediante pago único, a la presentación del documento completo y tras el informe favorable del responsable del contrato. Para el abono, será necesaria la presentación del documento de Hacienda 43,1.f)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	28/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8ZJ5A49K78YJWDA2HA7W6C594	PÁG. 4/8	



Las partidas de cargo son las siguientes:

Partida Presupuestaria	Anualidad	Fuente Financiera	Importe
5965.01.01	2026	Presupuesto AVRA	14.500,00
5965.01.10	2026	Presupuesto AVRA	3.045,00

El contrato se ejecutará con cargo a las partidas presupuestarias de la actuación 5965 en la anualidad 2026.

CPV: 71242000-6

7. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA

Dadas las características específicas contratación del servicio de redacción de Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación funcional y estabilidad estructural en aproximadamente 17 viviendas/cueva, se establece la obligación de acreditación y justificación de especial solvencia técnica y profesional en materia de rehabilitación de viviendas/cueva. Sólo aquellos que acrediten la referida especial solvencia técnica serán susceptibles de valoración de sus ofertas económica y de plazo. Los criterios de acreditación están definidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas que se adjuntan.

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, con el fin de seleccionar la oferta que presente la mejor relación calidad-precio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La valoración de las ofertas se efectuará sobre un máximo de **100 puntos**, distribuidos conforme a los siguientes criterios:

Criterio	Puntuación
Oferta económica	80 puntos
Reducción del plazo de ejecución	20 puntos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	28/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8ZJ5A49K78YJWDA2HA7W6C594	PÁG. 5/8	



Criterio	Puntuación
TOTAL	100 puntos

Oferta económica (80 puntos)

La oferta económica se valorará con un máximo de **80 puntos**, asignándose la máxima puntuación a la oferta económicamente más ventajosa y distribuyéndose la puntuación del resto de ofertas mediante la siguiente expresión:

$$P = 80 \times (O_{\min} / O_i)$$

donde:

- **P** = puntuación obtenida.
- **O_{min}** = importe de la oferta más económica admitida.
- **O_i** = importe de la oferta objeto de valoración.

No serán admitidas las ofertas que superen el presupuesto base de licitación.

Reducción del plazo de ejecución (20 puntos)

Se valorará la reducción del plazo máximo de ejecución establecido en el expediente conforme a la siguiente escala:

Reducción ofertada	Puntuación
Sin reducción	0 puntos
Hasta 15 días naturales	10 puntos
Más de 15 días y hasta 30 días naturales	20 puntos

El plazo ofertado por el adjudicatario tendrá carácter contractual.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo para la ejecución del contrato será de **TRES (3) MESES**, contados desde la aceptación del encargo o desde la fecha que se establezca en el documento de formalización del contrato.

Durante dicho plazo el adjudicatario deberá desarrollar la totalidad de los trabajos necesarios hasta la entrega del Proyecto Básico y de Ejecución completo, conforme a las prescripciones técnicas establecidas en el expediente.

La reducción del plazo de entrega podrá ser objeto de valoración como criterio de adjudicación, siempre que resulte compatible con la adecuada calidad técnica de los trabajos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	28/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8ZJ5A49K78YJWDA2HA7W6C594	PÁG. 6/8	



10. RESPONSABLE DEL CONTRATO

Se propone como responsable del contrato a D. Luis Aparicio Pérez-Minguez arquitecto de esta Dirección Provincial.

Corresponderá al Responsable del Contrato supervisar el correcto desarrollo de los trabajos, efectuar el seguimiento de su ejecución, resolver las incidencias de carácter técnico que pudieran plantearse y comprobar que la documentación entregada se ajusta a las condiciones establecidas en el contrato y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

11. COMPETENCIA DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

La competencia para la aprobación del gasto y la adjudicación del presente contrato corresponde al órgano de contratación de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que resulte competente de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se crea la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, sus Estatutos y el régimen de delegación de competencias vigente en el momento de la tramitación del expediente, en este caso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.2.c) y d). corresponde al Director Provincial de AVRA en Granada.

12. JUSTIFICACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE FRACCIONAMIENTO

El presente contrato responde a una necesidad única y perfectamente definida, consistente en la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución para la rehabilitación de un conjunto de viviendas-cueva situadas en el municipio de Cuevas del Campo (Granada).

La totalidad de los trabajos objeto del contrato constituye una única prestación de carácter intelectual, cuya finalidad es definir técnica y económicamente una actuación de rehabilitación que será objeto de una única documentación proyectual.

Las actuaciones previstas presentan una evidente unidad funcional, técnica y económica, por cuanto todas ellas forman parte del mismo proyecto de rehabilitación y responden a una finalidad común, no siendo susceptibles de división en contratos independientes sin menoscabar la adecuada definición técnica de la actuación.

En consecuencia, la contratación propuesta no tiene por finalidad eludir la aplicación de las normas generales de contratación pública ni supone un fraccionamiento del objeto del contrato, cumpliéndose lo dispuesto en el artículo 99.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	28/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8ZJ5A49K78YJWDA2HA7W6C594	PÁG. 7/8	



13. PUBLICIDAD DEL CONTRATO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la información relativa al presente contrato **abierto simplificado abreviado de servicios** será objeto de publicación en el Perfil de Contratante de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en los términos previstos en la citada norma.

PROPUESTA

A la vista de cuanto antecede, queda suficientemente acreditada la necesidad e idoneidad de la contratación de los servicios para la redacción del **Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación de Viviendas-Cueva en Cuevas del Campo (Granada)**, así como la insuficiencia de medios propios para su realización.

En consecuencia, se propone la tramitación del correspondiente **contrato menor de servicios**, con un plazo máximo de ejecución de **tres (3) meses** y una cuantía de **CATORCE MIL QUINIENTOS EUROS (14.500,00 €)**, más el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente, ascendiendo el importe total del contrato a **DIECISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS (17.545,00 €)**.

Y para que así conste, se redacta la presente Memoria Justificativa, que se incorpora al expediente de contratación a los efectos previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En Granada, a fecha de la firma electrónica
Fdo.: José Ignacio Vélez Fernández

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	28/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8ZJ5A49K78YJWDA2HA7W6C594	PÁG. 8/8	