MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE EDIFICIO (32 V.P.P.) EN CALLE PARIS 7-9 DE SEVILLA.

Código PRINEX: 6091

Código Expte: 2026/000930_CONTR 2026_229484

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 Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía fue aprobado el 21 de mayo de 2018 por Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda.

En desarrollo de este Plan de Mejora y Mantenimiento se ha redactado el Programa de Accesibilidad del Parque Público de Viviendas de la AVRA, siendo aprobado, a propuesta de la Dirección de Área de Gestión del Parque Público de Viviendas, por su Director General mediante Resolución de fecha 13 de junio de 2019.

Con el Programa de Accesibilidad la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía dispone de un documento que aporta las líneas principales de actuación para la mejora de la Accesibilidad en los edificios que conforman su Parque Público Residencial, proporcionando una planificación estratégica global a corto, medio y largo plazo, ordenando, jerarquizando y racionalizando todas las intervenciones de eliminación de barreras arquitectónicas a realizar.

El objeto del Programa de Accesibilidad es hacer accesibles los edificios pertenecientes al Parque Público de Viviendas mediante la eliminación de las barreras arquitectónicas, de forma tal que todos los usuarios los puedan utilizar libre y autónomamente. Para ello se adaptarán a la Normativa vigente (estatal, autonómica y local) los edificios que sean susceptibles de ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El Programa de Accesibilidad se aplica concretamente:

- En edificios plurifamiliares: a las zonas comunes interiores de los edificios (portales de acceso, distribuidores, pasillos, escaleras, azoteas transitables, etc.).

- En conjuntos de viviendas unifamiliares: a las zonas comunes exteriores de las viviendas cuyos suelos sean titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y no del Ayuntamiento correspondiente.

- En suelos de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, se actuará previa firma de un Convenio con el Ayuntamiento correspondiente en el que este se comprometa a la recepción de estos suelos una vez finalizadas las obras de accesibilidad y reurbanización.

- Las zonas comunes exteriores, cuyos suelos no sean titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (tanto en edificios plurifamiliares como en conjuntos de viviendas unifamiliares), no se incluirán en el ámbito de aplicación del Programa.

El objeto de la presente licitación son los trabajos de finalización relacionados con las obras de accesibilidad, pendientes de ejecución tras la resolución del contrato suscrito el 31 de agosto de 2023, con la empresa GRUPO PATRIMONIAL ESTRATÉGICO XXI, S.L. por abandono de las mismas, acordada por resolución del Director Provincial de AVRA de Sevilla de 27 de mayo de 2025, trabajos cuya licitación llevada a cabo por el procedimiento abierto simplificado abreviado el pasado mes de febrero, quedó desierta por falta de licitadores y declarada como tal por Resolución del Director Provincial de AVRa en Sevilla de 30 de marzo de 2026

Por tanto debido a la necesidad de finalizar las obras en cuestión se ha redactado una nueva Memoria Valorada de dichos trabajos que modifica la que fue objeto de esta ultima licitación, conforme a lo establecido en el Plan de Actuación del Programa de Accesibilidad .

El núcleo edificatorio central del edificio consta como hemos dicho de 32 viviendas dúplex. 16 de estas viviendas con acceso directo desde el espacio exterior común trasero y las 16 restantes a través de la galería, dando ésta igualmente al espacio común posterior de la edificación. Todas las viviendas son de tres dormitorios, salvo las de los extremos de la galería que son de cuatro dormitorios. La superficie útil de estas viviendas es de:

Dúplex 3 dorm. 67,93 m^2

Dúplex 4 dorm. 78,13 m^2

La superficie construida total de estas viviendas es de 4.127,43 m^2 Los trabajos pendientes de ejecutar son los siguientes:

Cerramientos: M2 Fabrica de un pie de espesor con ladrillo perforado de 24x11,5x5 cm taladro pequeño c/v recibido con mortero de cemento M5 (1:6), con plastificante, incluso avitolado de juntas; construida según CTE. Medida deduciendo huecos.

Queda pendiente el cerramiento correspondiente a la puerta del ascensor , que corresponde a 20 m^2

Cubiertas: Faldón de chapa conformada de acero inoxidable.

Queda pendiente la pasarela de salida del ascensor 1 3,85 2,09 8,05m2

Sistema de acabados:

Solerías: M2 Tarima de madera para exterior, formadas por duelas de composite y resistencia al deslizamiento clase C3.

Queda pendiente la solería de la galería 1 4,70 2,09 9,823 m2

Instalaciones electromecánicas:

Queda pendiente el quipo salva escaleras 1560 kg 0,1 m/s de 0º a 90º 2 m recorrido y la puesta en marcha del ascensor sin cuarto de máquinas 450 kg. 6 pers. 1 m/s 2 paradas 7 m. de recorrido, para discapacitados.

Instalaciones contra incendios:

Quedan pendientes el extintor de polvo ABC, 6 kg. 21-a,144-b; el extintor de polvo ABC, 6 kg. 13-a, 89-B Rótulo medios de intervención DIM 297x210 mm y el equipo autónomo alumbrado emerg. y señal 30 lúmenes.

Carpintería y elementos de seguridad:

Queda pendiente la celosía fija de lamas troqueladas de acero galvanizado y la barandilla de rampa de personas con discapacidad en acero inoxidable de 50x4 mm.

Urbanización:

Queda pendiente la papelera pública de PVC sobre soporte metálico y la luminaria de exterior tipo DUNNA LIRA.

El expediente de individualización de la actuación del PROYECTO DE OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE EDIFICIOS Y ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PPV DE AVRA, GRUPO SE-8089 EN LOS NUMEROS 7 Y 9 DE LA CALLE PARIS, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA, ha sido aprobada por Acuerdo del Consejo Rector de la AVRA, celebrado el 24 de junio de 2021, por un presupuesto total, incluido el IVA, de 269.136,00 euros.

2. Tipo de contrato.

El contrato se califica, según el art. 13 de la LCSP, como contrato de OBRAS

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 necesidad de las obras queda justificada en la Memoria Valorada tras el análisis de los trabajos pendientes para completar la intervención inicialmente proyectada tras la resolución del contrato de las obras suscrito con la empresa GRUPO PATRIMONIAL ESTRATÉGICO XXI, SL y la declaración como desierta de la licitación de los trabajos de finalización de tales obras, y así cumplir con los objetivos del plan de Actuación en materia de accesibilidad.

El proyecto a que se refieren los trabajos de finalización objeto del presente contrato, cuenta con Licencia de Obra mediante Declaración Responsable, al haber abonado las tasas correspondientes y presentado solicitud del Modelo 5.1 preceptivo en la Gerencia de Urbanismo con fecha 31/03/2023, por lo que se entiende que no es necesario disponer de una licencia de obras distinta.

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, ya que por la naturaleza de las actuaciones a realizar y la tipología de edificación, donde las actuaciones previstas se simultanean compartiendo espacios, es incompatible que estén operando varias empresas dado el reducido espacio físico en el que se desarrollan los trabajos, lo que provocaría el entorpecimiento en el desarrollo de diferentes tareas a realizar. Es por ello que, no se considera viable la división por lotes en la realización de las obras proyectadas puesto que se haría inviable su ejecución.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Por el importe, el contrato de obra se pretende licitar, se llevará a efecto por el procedimiento abierto simplificado abreviado(artículo 159.6 LCSP)

6. Plazo de duración.

El plazo de ejecución previsto de las obras es de 2 meses, contados a partir de la firma del Acta de inicio de las obras.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (52.971,64 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, es de CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (58.268,80 €).

El desglose del presupuesto base de licitación es el que resulta del documento III que se adjuntan a la Memoria Valorada.

Es por ello que, el desglose del presupuesto base de licitación según la Memoria Valorada es el siguiente:

PEM OBRA:	41.975,21 €
PEM SS:	2.538,77 €
TOTAL PEM	44.513,98 €
13% G.G.	5.786,82 €
6% B.I.	2.670,84 €
SUMA	52.971,64 €
IVA 10%	5.297,16 €
TOTAL PRESUPUESTO (IVA incl.)	58.268,80 €

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (52.971,64 €), IVA excluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado ha sido la consideración del importe total, según Memoria Valorada, sin incluir el porcentaje de IVA.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código **6091**.

La imputación presupuestaria y anualidades de todos los conceptos referidos a la actuación se realizan en las siguientes partidas en la que figuran los presupuestos cargados desglosados.

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	52.971,64 €	6091.1.04
2026	5.297,16 €	6091.1.10 (IVA NO DEDUCIBLE)

Está financiado con fondos propios de AVRA.

9. 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 118 del Reglamento de Régimen Interior.

10. Solvencia económico financiera y técnica y profesional.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 159.6.b) de de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) en este tipo de procedimientos se exime de la acreditación de tales requisitos

11. Criterios de adjudicación.

Cuantificables mediante formulas (artículo 159.6.c) de la LCSP): Precio

12. Condiciones especiales de ejecución

La establecidas en el apartado 8 del anexo I del PCAP, de carácter sociolaboral.

De acuerdo 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.

13. Innecesaria fiscalización previa del expediente

Tratándose de un presupuesto inferior a 1.871.584, 35 euros (IVA Incluido) no es necesaria la fiscalización previa del expediente en virtud de lo dispuesto en Resolución de 15 de diciembre de 2009, de la Intervención General de Junta de Andalucía, sobre la implantación del procedimiento previsto en el párrafo segundo del artículo 85.2 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en las entidades sometidas a control financiero permanente, y el párrafo segundo del artículo 93.2 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe de la Sección Técnica

Fdo.: Rafael Rivera Blancas