



MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE MEJORA ENERGÉTICA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS EN PLAZA DE LA CORREDERA, 16 Y 17 DE CÓRDOBA.

Código Exp. GEC: CONTR_2026_259214

Código Exp. G3: 2026/001098

Código Prinex: 6305

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 contrato objeto de este expediente tiene naturaleza administrativa al intervenir en el mismo una entidad del sector público como es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante AVRA), estar destinado a la satisfacción de fines institucionales de carácter público y estar sujeto su régimen jurídico al derecho administrativo, en especial, a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), 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, en todo lo relativo a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos.

El contrato tiene por objeto la ejecución de las obras de mejora energética de rehabilitación energética de edificio de viviendas sito en Plaza de la Corredera, n.º 16 y 17 de Córdoba.

2. Tipo de contrato.

De acuerdo con lo establecido en artículo 13 de la LCSP la tipología será la de un contrato de obras.

Códigos CPV:

45211100. Trabajos de construcción para viviendas

45261000. Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos

45321000. Trabajos de aislamiento térmico

45421160. Trabajos de cerrajería y carpintería metálica

3. Necesidad e idoneidad de la contratación.

En el marco del actual Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, se contempla el programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública y, en concreto, el artículo 47 establece que las actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía se llevarán a cabo a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Por ello, a la vista del ámbito de actuación de la Agencia en materia de eficiencia energética y el nuevo esquema de financiación europeo en dicha materia, el Consejo Rector de la Agencia aprobó en su sesión de fecha 13 de marzo de 2026, entre otras, la actuación de mejora de la eficiencia energética de edificio plurifamiliar sito en Plaza de la Corredera, 16 y 17 de Córdoba.

CONTR_2026_259214

Página de 1 de 13

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 1 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La actuación se encuadra en las intervenciones que se desarrollan para la transformación física y social del Parque Público de Viviendas. Por las características de la intervención está prevista su financiación íntegra a través del Programa PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO 2.1 El Fomento de la Eficiencia Energética y la reducción de gases invernadero.

Por Resolución del Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Córdoba, de fecha 20 de mayo de 2026, fue aprobado el expediente de contratación de OBRAS DE MEJORA ENERGÉTICA DE EDIFICIO DE VIVIENDAS EN PLAZA DE LA CORREDERA, 16 Y 17 DE CÓRDOBA, por un presupuesto base de licitación, IVA incluido, que asciende a la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCO EUROS Y OCHO CÉNTIMOS (287.705,08 €), y un plazo de ejecución de SEIS MESES, mediante procedimiento abierto simplificado previsto en el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El plazo de presentación de ofertas finalizó el 17 de junio de 2026, a las 14:00 horas, conforme a lo establecido en el anuncio publicado en el Perfil del Contratante de la Junta de Andalucía, sin que se hubieran presentado ofertas, por lo que el 30 de junio de 2026, se declara desierta la licitación, mediante Resolución del Director Provincial de Córdoba.

Teniendo el compromiso de ejecutar las obras, al tratarse también de un caso piloto de un proyecto europeo cuya ejecución y financiación están sometidos a una serie de plazos, se ve necesario plantear una nueva licitación.

De acuerdo con el informe técnico emitido el 14 de julio de 2026 por la Jefa de Sección de Rehabilitación del Área de Operaciones de AVRA, se ha determinado un incremento en el presupuesto del proyecto con el objetivo de realizar la nueva licitación, fundamentado en los siguientes aspectos:

- La valoración económica inicial se realizó tomando como referencia la última versión disponible del Banco de Precios de la Junta de Andalucía, correspondiente a enero de 2024. Dado el tiempo transcurrido desde su publicación, los precios contenidos en dicha base presentan una desviación respecto a los precios actuales de mercado, por lo que no reflejan con exactitud la realidad económica actual.
- La ejecución de las obras en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural (BIC) implica la adopción de procedimientos de trabajo específicos destinados a garantizar la conservación y protección de los valores patrimoniales del edificio. Esta circunstancia exige una mayor especialización de la mano de obra, el empleo de técnicas de intervención compatibles con los elementos protegidos, la aplicación de criterios de mínima intervención. Todo ello supone un incremento de la complejidad técnica de los trabajos, así como de los tiempos de ejecución y de los medios auxiliares necesarios.
- La ubicación del inmueble en una zona céntrica de la ciudad introduce condicionantes logísticos adicionales que afectan al desarrollo de la obra. En particular, las restricciones municipales relativas a los horarios de acceso y salida de vehículos de carga y descarga limitan la planificación de los suministros y la retirada de residuos. A ello se suma la dificultad inherente al transporte, acopio y manipulación de materiales en un entorno urbano consolidado, caracterizado por la escasez de espacios para operaciones logísticas y las limitaciones de ocupación de la vía pública. Estas circunstancias repercuten directamente en la

CONTR_2026_259214

Página de 2 de 13

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 2 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



organización de los trabajos, en los rendimientos de ejecución y, en consecuencia, en los costes asociados a la obra.

El nuevo presupuesto de licitación del proyecto de ejecución para la mejora energética de edificio de viviendas en Plaza de la Corredera 16 y 17 en Córdoba, inicialmente previsto en 261.550,07 euros, resulta ahora en 289.955,32 euros, IVA no incluido, y se ha obtenido de una revisión de costes de mano de obra de algunas partidas y de los costes indirectos (del 8% al 14%), que tienen por objeto corregir, al menos parcialmente, el desequilibrio económico existente entre las condiciones de ejecución consideradas en el proyecto y las condiciones reales que concurren durante el desarrollo de la intervención. Esto supone un incremento de 10,86 % sobre el total del presupuesto inicial de la obra, según se muestra en la tabla inferior.

	PRESUPUESTO ANTERIOR	PRESUPUESTO MODIFICADO	INCREMENTO	%
FUTURHIST	81.417,38 €	84.371,82 €	2.954,44 €	3,63%
ÁMBITO 1 EE	30.796,32 €	36.134,28 €	5.337,96 €	17,33%
ÁMBITO 1 EE	107.576,27 €	123.153,83 €	15.577,56 €	14,48%
PEM TOTAL	219.789,97 €	243.659,93 €	23.869,96 €	10,86%
P. LICITACIÓN	261.550,06 €	289.955,32 €	28.405,25 €	10,86%

La actuación prevista se sitúa en la misma Plaza de la Corredera, en los números 16 y 17, ubicada en el barrio de la Axerquía del casco histórico de Córdoba, es uno de los espacios libres más emblemáticos de la ciudad y está considerada la única plaza mayor cuadrangular de Andalucía. Su creación vino motivada por razones de higiene y salubridad y fue construida entre los años 1683 y 1687 según el diseño del arquitecto Antonio Ramos Valdés. Tiene una planta aproximadamente rectangular de 108 x 50 m delimitada por la construcción de una crujía perimetral que le da su fachada, configurada mediante pórticos de arcos de medio punto a modo de soportales en planta baja, los cuales sostienen las tres plantas de pisos superiores y a la que se adosan las construcciones traseras de diferente calidad y usos.

El 18 de diciembre de 1981 fue declarada Monumento Histórico Artístico de carácter nacional por RD 3551/1981 (BOE núm 24 de 24 de marzo de 1982), en la categoría de Bien de Interés Cultural (BIC).

En el año 1991 se redacta el proyecto de rehabilitación integral de la plaza de la Corredera para recuperar la primera crujía histórica. Posteriormente la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes encarga la redacción del proyecto de rehabilitación del estudio unitario nº 8 del Plan Especial de la Corredera a los arquitectos Pedro Jose García del Barrio y Francisco Gómez Díaz para la promoción de 9 viviendas protegidas en alquiler y 1 local.

Dicho edificio, que se encuentra en la fachada norte de dicha Plaza, concretamente en el número 16 y 17, abarca la crujía histórica de Ronquillo Brinceño que conforma la Plaza y una edificación trasera de nueva planta que se construyó de nuevo tras la demolición de las construcciones preexistentes que estaban fuera de ordenación según el Plan Especial. Ambas se encuentran conectadas por un patio y un núcleo de comunicaciones.

El edificio de 9 viviendas presenta una sola fachada a la Plaza, estando el resto entre medianeras, e integra el edificio histórico de cuatro plantas en la primera crujía, muy condicionado por la normativa urbanística y patrimonial y el nuevo edificio residencial de dos plantas, que mantiene la protección tipológica, que se organiza alrededor de un patio principal con galerías. La forma es irregular, con dos tramas claramente diferenciadas: una, la impuesta por la propia plaza de la Corredera que alcanza

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 3 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

hasta el cuerpo de nueva planta inclusive y otra, generada por el patio que centra el cuerpo posterior, absorbiendo las irregularidades con las propias crujeas edificadas.

El proyecto, redactado en abril de 1998, y visado en julio de 2002, obtuvo licencia urbanística por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba, con fecha 3 de octubre de 2006 y calificación provisional de las viviendas protegidas en junio de 2007. Las obras dieron comienzo en febrero de 2008 finalizándose en 2011. No obstante, la calificación definitiva y la licencia de ocupación de las viviendas no se obtuvieron hasta 2017, debido a que se tuvieron que ejecutar obras complementarias para la terminación y para atender sendos requerimientos por parte de la Delegación de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

El objeto principal del presente proyecto es la mejora energética de las 9 viviendas, lo que significa reducir el consumo de energía primaria no renovable para, a su vez, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, implicando aquellas actuaciones previas necesarias para ello. No obstante, atendiendo a las características del edificio que presenta ya de por sí, como se ha mencionado anteriormente, dos tramas claramente diferenciadas: una, la impuesta por la propia plaza de Lla Corredera que alcanza hasta el cuerpo de nueva planta inclusive y otra, generada por el patio que centra el cuerpo posterior, y dos formas constructivas diferentes por las épocas de construcción, se pueden distinguir dos ámbitos bien diferenciados.

En cada uno de estos ámbitos se plantearan soluciones y sistemas constructivos diferentes y adaptados a las circunstancias particulares de cada uno de ellos.

El primer ámbito de actuación (ámbito 1), que constituye el caso de demostración del proyecto europeo FuturHist del Programa Horizon Europa, abarca las 3 viviendas que ocupan la primera crujía que forma parte del monumento de la Plaza de la Corredera. Estas viviendas ocupan la crujía histórica. y una segunda crujía ejecutada según el proyecto visado de 2002.

El segundo ámbito (ámbito 2), abarca el edificio de 6 viviendas y 2 plantas, ejecutado con conservación tipológica según proyecto visado en 2002.

Se encuentra redactado el Proyecto Básico y de Ejecución por las arquitectas de AVRA, María Bermejo Oroz, colegiada nº 3665 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y Marta Romero García, colegiada nº 655 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y cuenta con informe favorable de supervisión de fecha 8 de julio de 2026.

El plazo de ejecución de obras es de 6 meses a contar desde la fecha de formalización del Acta de comprobación de replanteo e inicio de las obras.

La actuación está en trámite de solicitud de licencia de obras mediante la presentación de Declaración Responsable para la Ejecución de Obras en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba. Al tratarse de una intervención afectada por entorno BIC, en trámites la autorización mediante Resolución por parte de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Córdoba. La adjudicación está condicionada a la obtención de la preceptiva obtención de licencia de obras.

4. División del objeto del contrato en lotes.

De conformidad con el art. 99.3 de la LCSP, **NO** se prevé la división del contrato en lotes dado que la actuación se va 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

CONTR_2026_259214

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 4 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idYgFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

Por lo tanto se considera que se cumple el requisito establecido en el art.99.3.b) de la LCS en el que se establece como motivo válido a efectos de justificar la no división del contrato en lotes, que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiendo por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

La licitación del contrato se llevará a cabo mediante tramitación ordinaria y conforme al procedimiento abierto simplificado previsto en el artículo 159 LCSP

6. Plazo de duración.

El plazo de ejecución se establece en 6 meses a contar desde la fecha de formalización del acta de comprobación de replanteo e 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 DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (**289.955,32**) IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (**318.950,85**).

- Importe total (IVA excluido): 289.955,32 €
- Importe del IVA : 28.995,53 €
- Importe total (IVA incluido): 318.950,85 €

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

CAPÍTULOS	RESUMEN	IMPORTE	%
CO1	ÁMBITO 1 FUTURHIST	84.371,82	34,63
C_01_01	TRABAJOS PREVIOS Y REPARACIONES.	3.046,44	
C_01_02	AISLAMIENTO	4.354,75	
C_01_03	CARPINTERÍA	3.383,35	
C_01_04	PINTURA	762,53	

CONTR_ 2026_ 259214

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 5 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

C_01_05	INSTALACIONES	66.755,83	
C_01_05_01	CLIMATIZACIÓN y PROD. ACS	34.644,20	
C_01_05_02	VENTILACIÓN	3.664,85	
C_01_05_03	ELECTRICIDAD	4.454,47	
C_01_05_04	REGULACIÓN Y CONTROL	23.395,67	
C_01_05_05	VARIOS	596,64	
C_01_06	REVESTIMIENTO	754,16	
C_01_07	GESTIÓN DE RESIDUOS	350,73	
C_01_08	CONTROL DE CALIDAD.	873,60	
C_01_09	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.	4.090,43	
CO2	ÁMBITO 1 EE	36.134,28	14,83
C_02_01	TRABAJOS PREVIOS Y REPARACIONES	2.230,64	
C_02_02	AISLAMIENTO	11.541,93	
C_02_03	CARPINTERÍA	1.539,30	
C_02_04	CUBIERTAS	4.959,21	
C_02_05	PINTURA	4.002,17	
C_02_06	INSTALACIONES	174,35	
C_02_07	REVESTIMIENTO	9.414,80	
C_02_08	GESTIÓN DE RESIDUOS	301,70	
C_02_09	CONTROL DE CALIDAD	896,00	
C_02_10	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	1.074,18	
CO3	ÁMBITO 2 EE	123.153,83	50,54
C_03_01	TRABAJOS PREVIOS Y REPARACIONES	6.203,06	
C_03_02	AISLAMIENTO	19.949,40	
C_03_03	CARPINTERÍA	34.319,97	
C_03_04	CUBIERTAS	31.520,65	
C_03_05	PINTURA	15.887,59	
C_03_06	INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	1.184,94	
C_03_07	INSTALACIÓN FONTANERÍA	1.551,12	
C_03_08	REVESTIMIENTO	3.521,12	
C_03_09	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.304,64	
C_03_10	CONTROL DE CALIDAD	1.108,80	
C_03_11	SEGURIDAD Y SALUD	5.602,54	
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	243.659,93	
	13 % Gastos generales	31.675,79	
	6 % Beneficio industrial	14.619,60	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	289.955,32	
	10% IVA	28.995,53	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA	318.950,85	

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 6 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 289.955,32 euros, IVA excluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado incluye costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que deriven de la ejecución material del servicio, gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

El presupuesto que figura en el proyecto redactado por la arquitecta de AVRA María Bermejo Oroz, cuenta con informe favorable de la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con fecha 8 de julio de 2026, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6305

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	168.304,59	6305.1.4
2026	16.830,46	6305.1.10 - IVANODED
2026	50.454,55	6305.13.4
2026	5.045,46	6305.13.10 - IVANODED
2027	44.416,58	6305.1.4
2027	4.441,66	6305.1.10 - IVANODED
2027	26.779,60	6305.13.4
2027	2.677,96	6305.13.10 - IVANODED

La intervención prevista en este edificio está vinculada al Proyecto del Programa de investigación e innovación Horizonte Europa de la Unión Europea denominado FUTURHIST, en el que AVRA participa como socio. Dicho programa financia los costes de los trabajos de investigación y planteamiento de los modelos de intervención, así como los costes de ejecución de obras que sean producto de aplicación de las medidas innovadoras FuturHist, en virtud del Acuerdo de Subvención nº 101138562-FUTURHIST de la convocatoria HORIZON CL5-2023-D4-01.

El proyecto europeo FuturHist financia el 100% de los costes subvencionables que, en relación con las obras, comprende únicamente las obras que se refieran a la realización de las medidas innovadoras FuturHist. Actualmente, el Proyecto HORIZONT_FUTURHIST tiene asignado, para la ejecución de las obras, un presupuesto de 110.500,00 euros que supone aproximadamente un 34,916% de financiación sobre el presupuesto total

9. Órgano de contratación.

CONTR_2026_259214

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 7 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El órgano de contratación es el Director Provincial de Córdoba 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. Clasificación exigida.

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, no se exige clasificación de los empresarios como contratistas de obras por tratarse de un contrato con un valor estimado inferior a 500.000 euros.

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

De conformidad con lo previsto en el Artículo 77 de la LCSP, tratándose de un contrato de obras, el anuncio de licitación y los pliegos del contrato establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible, siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV del contrato, según el Vocabulario común de contratos públicos aprobado por Reglamento (CE) 2195/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de noviembre de 2002.

En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación correspondientes al contrato, que en este caso es:

Clasificación posterior a la entrada en vigor del R.D. 773/2015		
Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4	2
C	7	2
C	9	2

o bien acreditar el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación y detallados en los pliegos.

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP los criterios de solvencia son los siguientes:

Solvencia económica y financiera:

La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Solvencia técnica y profesional:

La solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

12. Criterios de adjudicación.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de fórmulas establecidas en el PCAP que, en su caso se apruebe. Dichos criterios deberán estar vinculados al objeto del contrato y formulados de manera objetiva, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, y no configuraran al órgano de contratación una libertad de decisión ilimitada.

CONTR_ 2026_ 259214

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 8 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Dichos criterios se establecerán en el PCAP.

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: De 0 a 80 puntos.
- Mejoras Técnicas: De 0 a 20 puntos.

1. OFERTA 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)

La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal. Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo I del PCAP.

2. MEJORAS TÉCNICAS.

Se asignará un máximo de 20 puntos al licitador que se comprometa a realizar las mejoras técnicas propuestas teniendo en cuenta que no supondrán repercusión económica para AVRA.

Las mejoras técnicas consisten en:

_ Mejora técnica 1 (10 puntos): Mejora de las partidas 02.03.01 del capítulo 02.03 CARPINTERÍAS y de las partidas 03.03.01 y 03.03.02 del capítulo 03.03 CARPINTERÍAS mediante la mejora del vidrio 4b/16/4 por 4b/16/6 y la incorporación de cámara rellena de gas argón (≥90%) en el doble acristalamiento aislante , quedando las partidas con la siguiente descripción:

02.03.01 m² REPARACIÓN CARPINTERÍA MADERA CON COLOCACIÓN DE VIDRIO DOBLE Y TAPAJUNTAS L

Reparación de carpintería de madera acristalada exterior formado por:

Desmontado selectivo de carpintería existente, dejando los marcos actuales, incluso trabajos complementarios.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 9 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Reparación de hojas abatibles ejecutada con perfiles de diseño serie Eurotorr 68 o equivalente incluso contraventanas, con un grado de deterioro mínimo, consistente en la corrección de descuadres y sustitución de herrajes y posibles elementos de madera deteriorados, limpieza de todo el conjunto, lijado general fino, imprimación no grasa, plastecido, lijado y dos manos de laca según paleta de colores establecida por el Exmo. Ayuntamiento, incluso triple junta de estanqueidad termoacústica EPDM en marco y hojas, desmontándose tapajuntas interior y sustituyéndose por nuevo tapajuntas en L de madera y dimensiones mínimas 30x100x10 mm o necesarias para absorber el trasdosado de aislamiento, con acabado igual al resto de la carpintería.

Sustitución del vidrio simple existente por doble acristalamiento aislante térmico y acústico tipo PLANITHERM XN o equivalente, 4b/16/6, con cámara rellena de gas argón ($\geq 90\%$), colocado con silicona neutra y en todo caso compatible con el soporte, calzado en asiento, sellado térmico perimetral interior a base de Soudatherm SFI 600P o equivalente y sellado exteriormente a las dos caras. Incluso retirada de material sobrante a cuba contenedor ubicada a pie de obra. Medida la superficie de hueco de fuera a fuera del tapajuntas.

03.03.01 SUSTITUCIÓN CARPINTERÍA ALUMINIO POR PVC ABATIBLE VIDRIO DOBLE 4b/16/6 m2

Sustitución de ventana/puerta formado por:

- Desmontado de carpintería existente y persiana, picado de revestimiento interior en una banda de 10 cm en el perímetro del hueco, cegado de hueco de persiana existente, resanado de la fábrica y/o dintel en caso necesario, colocación de precerco.

- Suministro y colocación de ventanas de hojas abatibles, con diseño según planos e indicaciones de la DF con medidas a verificar en obra, de canal 16 sistema CORTIZO A 70 ABISAGRADA o equivalente compuestas por perfiles de PVC con espesor de pared exterior de 2,8 mm (clasificación A según la norma UNE-EN 12608) y perfil para clima severo (clase S según la norma UNE-EN 12608) con unas proporciones de 8/100 de dióxido de titanio con resina y de 6,7/100 de estabilizante (one pack). Perfil de 5 cámaras interiores, tanto en marco como en hoja.

Profundidad de 70 mm en marco y de 70 / 80 mm en hoja. Capacidad de acristalamiento de 40 mm. Posibilidad de estética recta o achaflanada. Refuerzos interiores de acero galvanizado y juntas de EPDM. Incluidas mecanizaciones para desagüe y aireación, p/p de garras de fijación, sellado perimetral de juntas por medio de cordón de silicona neutra y ajuste final. Elaborada en taller y totalmente montada en obra. TSAC. Con categorías alcanzadas en banco de ensayos: Clase 4 para la Permeabilidad al aire según Norma UNE-EN 12207:2000, Clase E900 para Estanqueidad al agua según Norma UNE-EN 12208:2000, Clase C5 para Resistencia al viento según Norma UNE-EN 12210:2000, con acabado superficial de color blanco, testado en bancos de ensayo de envejecimiento acelerado. Incluso suministro y colocación de cajón de persiana ISOLATION CORTIZO o equivalente de PVC, con instalación interior o exterior visto, con una profundidad de 230mm y una altura de 200 mm compuesta por perfiles de PVC. Con posibilidad de registro frontal o inferior, lamas perfiladas de aluminio o de aluminio autoblocantes. Posibilidad de motorización, cinta manual o cardan y mosquitera integrada. Junta de estanqueidad oculta en las uniones de todos los perfiles. Continuidad de juntas de estanqueidad y de oscurecimiento. Accesorios de alta calidad, pletina de conexión lateral de acero para estabilidad, y conexión longitudinal reforzada mediante perfil de aluminio entre cajón y cualquier carpintería, con posibilidad de instalación de soportes intermedios de refuerzo en el interior del cajón para la transmisión de cargas de viento directamente a obra. Con aislante térmico y/o térmico acústico. Diámetro Interior de enrollamiento de 140 mm o 156mm y categorías alcanzadas en banco de ensayos: Transmitancia térmica según norma UNE-EN 10077-2:2017 = 0,66 W/m²K, Aislamiento acústico según Norma EN ISO 10140-2:2011 $R_w=44$ dB, Permeabilidad al aire según norma UNE-EN 12207:2000 Clase 4, Estanqueidad al agua según UNE-EN 12208:2000 Clase C4, Resistencia al viento según UNE-EN 12210:2000 3000 Pa (P3). Acabado superficial en masa por la extrusión del perfil en blanco.

- Acristalamiento aislante térmico y acústico tipo PLANITHERM XN o equivalente, formado por luna pulida incolora de 4mm con tratamiento bajo emisivo, cámara de aire deshidratado de 16 mm rellena de gas argón ($\geq 90\%$), y luna pulida incolora de 6mm, perfil metálico separador, desecante y doble sellado perimetral,

CONTR_2026_259214

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 10 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

colocado con perfil continuo, incluso perfil en U de neopreno, cortes y colocación de junquillos; construido según CTE e instrucciones del fabricante.

- Sellado perimetral de la carpintería y/o el premarco estanco al agua y al aire en el encuentro con la fábrica compuesto por cordón de espuma PU flexible tipo flexifoam sws de soudal o equivalente, banda de sellado con una tira de velo de polietileno laminado y recubierto en las dos caras de una cubierta de fieltro, adherida a la carpintería y a la fábrica por el interior tipo soudal SWS tape inside o equivalente, sellado de acabado interior con masilla acrílica pintable tipo acryrub de soudal o equivalente, sellado de acabado exterior con masilla mono-componente, neutro y elástico de alta calidad a base de polímeros resistente a los rayos UV tipo soudaseal 215LM o equivalente, banda de espuma autoexpansiva en el espacio entre el premarco y la carpintería. Totalmente montada y probada por la empresa instaladora mediante las correspondientes pruebas de servicio. En su caso, con p.p de cegado de hueco existente de persiana con relleno de aislamiento térmico. Incluso reparación de la estancia, desplazamiento de mobiliario, reposición de revestimientos afectados y pintura similar al existente en paramentos interiores de la ventana, y limpieza final. Medida la superficie del hueco entre mochetas, alféizar y dintel.

03.03.02. REPARACIÓN CARPINTERÍA MADERA CON COLOCACIÓN DE VIDRIO DOBLE 4b/16/4

Reparación de carpintería de madera acristalada exterior formado por:

Desmontado selectivo de carpintería existente, dejando los marcos actuales, incluso trabajos complementarios.

Reparación de hojas abatibles ejecutada con perfiles de diseño serie Eurotorr 68 o equivalente incluso contraventanas, con un grado de deterioro mínimo, consistente en la corrección de descuadres y sustitución de herrajes y posibles elementos de madera deteriorados, limpieza de todo el conjunto, lijado general fino, imprimación no grasa, plastecido, lijado y dos manos de laca según paleta de colores establecida por el Exmo. Ayuntamiento, incluso triple junta de estanqueidad termoacústica EPDM en marco y hojas, y tapajuntas de madera con acabado igual al resto de la carpintería.

Sustitución del vidrio simple existente por doble acristalamiento aislante térmico y acústico tipo PLANITHERM XN o equivalente, 4b/16/6, con cámara rellena de gas argón ($\geq 90\%$) colocado con silicona neutra y en todo caso compatible con el soporte, calzado en asiento, sellado térmico perimetral interior a base de Soudatherm SFI 600P o equivalente y sellado exteriormente a las dos caras.

Incluso retirada de material sobrante a cuba contenedor ubicada a pie de obra.

Medida la superficie de hueco de fuera a fuera del tapajuntas.

_ Mejora técnica 2 (10 puntos): Mejora de la siguiente partida del capítulo 01.05 INSTALACIONES

01.05.04.03 ud CONTADOR DE ENERGÍA MONOFÁSICO 63A 2 MÓDULOS RS485 MODBUS.....3 ud.

Contador de energía bidireccional de energía activa y reactiva (4 cuadrantes), monofásico de conexión directa, 63A, 2 módulos, salida RS 485 y protocolo de comunicación Modbus, fijación en carril simétrico EN/IEC 60715 o guía DIN 35, Tensiones nominales: Tensión monofásica nominal Un: 230V $\pm 15\%$; Frecuencia nominal: 50Hz; 60Hz, variación admitida: 49...51Hz; 59...61Hz; LED metrológico 1Wh/imp.

Teclado compuesto por 2 botones con doble función (visualización/configuración) y display gráfico retroiluminado 1,2 pulgadas (128x64). Magnitudes medidas y precisión en conformidad a EN/IEC 61557-12; características del puerto de comunicación ModBus: Direcciones programables: 1 a 255; Velocidad de comunicación: 4,8 9,6 19,2* 38,4 kbps; aislamiento galvánico respecto de las entradas de medida; estandar RS485 3 hilos, half-duplex, protocolo ModbusR RTU, tiempo de respuesta (time-out pregunta/respuesta): = 200ms; Resistencia de terminación de 120Ω interna en el instrumento; Incluso instalación en cuadro de general de vivienda, programación ingeniería, conexonado, accesorios de montaje y puesta en marcha.

Instalada según REBT. Marca: LEGRAND. Ref. 412083, o equivalente. Medida la unidad totalmente instalada y funcionando.

Propuesta de mejora:

CONTR_2026_259214

Página de 11 de 13

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 11 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idYgFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Ampliación de los equipos de monitorización de las instalaciones de cada vivienda, (incluyendo su integración en el sistema de control) añadiendo 2 contadores más por vivienda al previsto en medición original: uno como contador del consumo de energía eléctrica exclusivo para la alimentación de la resistencia eléctrica del tanque de ACS, y otro contador totalizador de energía eléctrica para el consumo total de cada vivienda, quedando la partida con la siguiente descripción:

01.05.04.03 CONTADOR DE ENERGÍA MONOFÁSICO 63A 2 MÓDULOS RS485 MODBUS

Equipo de monitorización de las instalaciones de cada vivienda (incluyendo su integración en el sistema de control) compuesto por tres contadores de energía bidireccional de energía activa y reactiva (4 cuadrantes), monofásico de conexión directa, 63A, 2 módulos, salida RS 485 y protocolo de comunicación Modbus, fijación en carril simétrico EN/IEC 60715 o guía DIN 35, Tensiones nominales: Tensión monofásica nominal Un: 230V±15%; Frecuencia nominal: 50Hz; 60Hz, variación admitida: 49...51Hz; 59...61Hz; LED metrológico 1Wh/imp, Teclado compuesto por 2 botones con doble función (visualización/configuración) y display gráfico retroiluminado 1,2 pulgadas (128x64). Magnitudes medidas y precisión en conformidad a EN/IEC 61557-12; características del puerto de comunicación ModBus: Direcciones programables: 1 a 255; Velocidad de comunicación: 4,8 9,6 19,2* 38,4 kbps; aislamiento galvánico respecto de las entradas de medida; estandar RS485 3 hilos, half-duplex, protocolo ModbusR RTU, tiempo de respuesta (time-out pregunta/respuesta): = 200ms; Resistencia de terminación de 1200 interna en el instrumento; Incluso instalación en cuadro de general de vivienda, programación ingeniería, conexonado, accesorios de montaje y puesta en marcha. Instalada según REBT. Marca: LEGRAND. Ref. 412083, o equivalente. Medida la unidad totalmente instalada y funcionando.

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: 3.219,025 horas

De ese 10% de horas de trabajo, al menos el 40% deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.

El incumplimiento de esta condición especial conllevará la imposición de penalidades y tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP.

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 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida 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 para su cumplimiento.

14. Innecesaria fiscalización previa del expediente.

CONTR_2026_259214

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 12 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

16. Inversiones Culturales.

No procede.

En Córdoba, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: David Recio Lebrón
Jefe de Sección Técnica de la D.P. de Córdoba

DAVID JESUS RECIO LEBRON		20/07/2026 10:49:25	PÁGINA: 13 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwfPjyk3idygFg4Niiu7SIR30gJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	