

JEFATURA DE LA SECCIÓN TÉCNICA DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE AVRA EN ALMERÍA.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN PARA APROBACIÓN DE EXPEDIENTE DE LICITACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REPARACIONES Y ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA

Código PRINEX: **1785.01.09.001 Y 01.10.007**

Código Expte. Contratación: **2026/001154**

Código GEC Expte.: **CONTR 2026 268573**

Examinado el expediente para la contratación **SERVICIOS DE REPARACIONES Y ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA** de referencia, resultan los siguientes

ANTECEDENTES

1. ACTUACIÓN: La actuación denominada SERVICIOS DE REPARACIONES Y ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA, se encuadra dentro de los ejes estratégicos u objetivos fundamentales que forman parte de la gestión integral del parque público de viviendas es la conservación y el mantenimiento de sus edificios. Se consideran servicios, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. El mantenimiento correctivo comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas, es decir, no previstas ni previsibles. Esta forma de mantenimiento es aplicable una vez que haya aparecido el mal, actuando directamente en el fallo para su corrección. Las reparaciones y sustituciones físicas y/o funcionales son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento que no está incluido en la programación anual de conservación y mantenimiento.

2. La actuación SERVICIOS DE REPARACIONES Y ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA, ha sido aprobada por Resolución del Director Provincial de AVRA en Almería de fecha 29 de julio de 2026 incorporándose al PAIF vigente con un presupuesto de licitación de 299.999,98 euros IVA excluido.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 1785

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida	Partida
2026	37.000,00 €	01.09.001	COSTE DE MANTENIMIENTO
2026	7.770,00 €	01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

MARINA UROZ SORROCHE		03/08/2026 10:05:51	PÁGINA: 1 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwIQNN5uJI65I3EceTRABq8C6k8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2027	262.999,98€	01.09.001	COSTE DE MANTENIMIENTO
2027	55.230,00 €	01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

La financiación se realiza con **fondos propios** de AVRA.

3. Fraccionamiento 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 debido a que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; además del riesgo para la correcta ejecución del contrato proveniente de la naturaleza del objeto del mismo y de los principios operativos, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.

La ejecución de los trabajos por una única empresa contratista facilitaría la correcta planificación de las obras, en la minimización de las interferencias en los servicios y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas tendiendo como objetivo principal el criterio de garantizar la seguridad de los usuarios y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.

Por otro lado, no es conveniente la división en lotes pues podría darse el caso de que los licitadores no ofertasen por lotes en zonas más conflictivas y quedase desierto. Además en caso de agotarse el presupuesto disponible para un lote, no se podría trasvasar presupuesto de otro lote, quedando una serie de edificios sin posibilidad de mantenimiento (imprevisión de establecer presupuesto por lotes al ser reparaciones no programadas).

4. Presupuesto de licitación

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto base de licitación asciende a 299.999,98 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de **362.999,98** euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN IVA EXCLUIDO	299.999,98 €
21 % IVA	63.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	362.999,98 €

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, y teniendo en cuenta las posibles prórrogas previstas, el contrato tendrá un valor estimado de **899.999,94** euros, IVA excluido, siendo el método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado, los datos estadísticos de reparaciones realizadas en años anteriores.

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.

MARINA UROZ SORROCHE		03/08/2026 10:05:51	PÁGINA: 2 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwIQNN5uJI65I3EceTRABq8C6k8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. Plazo de ejecución del contrato se estima en **UN AÑO** contar desde la fecha de formalización, y con posibilidad de prórroga de otros **DOS años**.

6. TIPO DE CONTRATO Y FORMA DE PROCEDIMIENTO. 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 con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

7. TRAMITACIÓN. Se propone la tramitación ordinaria del expediente.

8. Plazo de garantía. El periodo de garantía es de UN AÑO, tras la finalización de los trabajos, o superior si se oferta ampliación de dicho plazo.

9. INFORME DE SUFICIENCIA PRESUPUESTARIA. Ha sido solicitado al Área de Económico Financiera de AVRA informe de suficiencia de crédito presupuestario para atender las obligaciones derivadas de la contratación de las citadas obras, emitiéndose el mismo con carácter positivo con fecha 31 de julio de 2026. Asimismo, mediante resolución de la Director Provincial de AVRA en Almería, de fecha 29 de julio de 2026, ha sido autorizado el inicio del expediente de contratación.

10. El expediente ha sido formalmente completado, constando el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que en base a lo previsto en el Art. 122.1 que deberán ser aprobados previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella.

Art. 122.5 La aprobación de los Pliegos de cláusulas administrativas particulares corresponderá al órgano de contratación.

11. Informe de insuficiencia de medios.

Con base en lo dispuesto en el artículo 116.4.f) de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, por el 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, cuando se haga necesario celebrar un contrato de servicios, previamente se deberá justificar adecuadamente en el expediente la insuficiencia de medios.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, mediante la Dirección provincial de Almería, impulsa el acceso a la vivienda que nuestra Constitución formula, como principio programático, en su artículo 47. Y así los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, aprobados por el Decreto 174/2016, de 15 de Noviembre, dicen en su artículo 1.4:

“La Agencia tiene carácter de promotor público a los efectos previstos en la legislación vigente en materia de vivienda y suelo”, y en su artículo 2.a), especifica:

“Su sometimiento al principio de instrumentalidad y a estrictos criterios de interés público, rentabilidad social y calidad de servicio, constituyendo áreas de intervención de servicio público a la ciudadanía destinadas a hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada”, para ello está necesitada de realizar las labores de mantenimiento en buen uso de sus bienes inmuebles de su titularidad dominical constitutivos de vivienda.

MARINA UROZ SORROCHE		03/08/2026 10:05:51	PÁGINA: 3 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwIQNN5uJI65I3EceTRABq8C6k8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Desde el punto de vista de los recursos humanos que resultarían necesarios para la prestación del servicio, dentro del catálogo de puestos de trabajo existentes en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, no existe dotación de puestos de trabajo con la cualificación necesaria, como actividad específica, para llevar a cabo las tareas y funciones necesarias.

En consecuencia, el servicio objeto del contrato propuesto se debe contratar a empresas privadas cualificadas.

AVRA no cuenta con los medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de los servicios de esta naturaleza, en particular para abordar las reparaciones que de manera inesperada, es decir, no prevista ni previsible que se producen a lo largo del ciclo de vida de los edificios y viviendas y la adecuación de las viviendas.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto esta Jefatura de Sección Técnica, formula la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

1. Aprobar el expediente y autorizar el gasto de licitación por importe de 299.999,98 euros (IVA excluido).
2. El plazo de ejecución del contrato de referencia es de **UN AÑO** contar desde la fecha de formalización, y prorrogable a **DOS años más**.
3. Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y sus Anexos que han de regir la licitación, adjudicación y prestación de los servicios, así como el expediente de contratación.
4. Acordar la apertura del procedimiento de adjudicación mediante Procedimiento Abierto.
5. Declarar la tramitación Ordinaria.
6. Publicar la licitación en el Perfil del Contratante, de conformidad con lo previsto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público. (Ver Art. 63 Ley 9/2017).
- 7 Señalar como plazo máximo de presentación de proposiciones el que se establezca en el anuncio correspondiente.
8. Designar como miembros de la Mesa de Contratación a las siguientes personas:

TITULARES:

Presidenta: Marina Uroz Sorroche. Jefa de la Sección Técnica D.P. AVRA en Almería,

Vocal asesor jurídico: M^a Dolores Manrique Ortega. Jefa de Sección de Gestión D.P. AVRA en Almería.

Vocal de la unidad de gestión del contrato: José Enrique Rodulfo Ruiz, Arquitecto Técnico, D.P. AVRA en Almería.

Vocal control financiero: El Interventor de AVRA de la Junta de Andalucía.

MARINA UROZ SORROCHE		03/08/2026 10:05:51	PÁGINA: 4 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwIQNN5uJI65I3EceTRABq8C6k8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Vocal Técnico especializado: Felipe Antonio Pérez Carrasco, Técnico Medio Comercial de la D.P. AVRA en Almería. Arquitecto Técnico.

Secretaria, licenciada en Derecho: M.^a Elena del Águila Marín. Técnica Superior Gestión D.P. AVRA en Almería.

SUPLENTE:

Presidenta:

Vocal asesor jurídico:

Vocal de la unidad de gestión del contrato:

Vocal control financiero: "Un representante de la Intervención General de la Junta de Andalucía en los términos previstos en el art. 129 del Decreto 92/2022, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General de la Junta de Andalucía"

Vocal Técnico especializado:

Secretaria: M.^a del Mar Gomáriz Aliaga, Jefa de de Sección del Parque Público de Vivienda D.P. AVRA en Almería.

Asimismo, M.^a del Mar Gomáriz Aliaga, Jefa de de Sección del Parque Público de Vivienda y licenciada en Derecho, en caso necesario, podrá actuar además de como suplente de la Secretaria, como suplente de la Presidenta y del Vocal Asesor Jurídico, en cualquiera de las sesiones de la Mesa, siempre que ello no implique, lógicamente, duplicidad de funciones en la misma sesión de la Mesa de Contratación.

En Almería a la fecha de la firma electrónica del presente documento.

LA JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE AVRA EN ALMERÍA

Fdo.: Marina Uroz Sorroche

Página 5 de 5

Propuesta de aprobación del expediente SERVICIOS (SS.GG.11/2018)

MARINA UROZ SORROCHE		03/08/2026 10:05:51	PÁGINA: 5 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwIQNN5uJI65I3EceTRABq8C6k8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	