



MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE EDIFICIO DE 24 VIVIENDAS EN LA CALLE SAN JUAN, 23 DE ALBOX, ALMERÍA (GRUPO AL-0957)

Código PRINEX: **6153.01.04.003 y 6153.01.10.007**

Código Expte. Contratación: **2026/000783**

Código GEC Expte.: **CONTR 2026 205226**

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 principal objeto del presente contrato es la adecuación en materia de accesibilidad de las zonas comunes del edificio sito en C/ SAN JUAN Nº 23 DE ALBOX, ALMERÍA (GRUPO AL-0957), pertenecientes al Parque Público de Viviendas en alquiler, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que actúa como promotora y gestora de la actuación. Además de las reparaciones que sean necesarias y desvíos de las instalaciones afectadas en las zonas comunes del edificio.

La propuesta se basa en la instalación de un ascensor accesible, situado en un punto donde su funcionamiento sea óptimo en todas las plantas de su recorrido. Para ello, uno de los locales de planta baja pierde una pequeña parte de su superficie en beneficio de la accesibilidad completa del inmueble. En las restantes plantas, el ascensor conecta con la pasarela de acceso a las viviendas existente, junto a la escalera. Para que la accesibilidad sea completa a todas las viviendas es necesario que en las plantas segunda y tercera exista una conexión entre las pasarelas existentes mediante otra pasarela perpendicular a ambas y de similares características. Dicha pasarela de nueva factura se apoya en dos pilares metálicos cuyos arranques se apoyan sobre una zapata nueva que se solidariza con la cimentación existente.

La intervención propuesta, en cuanto a la instalación del ascensor, constituye la única alternativa viable para garantizar el acceso a todas las plantas y solucionar de esta manera el problema de accesibilidad que tienen los usuarios actualmente en el edificio.

2. Tipo de contrato.

Contrato de obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP.

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):

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.

Conforme a lo establecido en el Plan de Actuación del Programa de Accesibilidad, la presente actuación forma parte de la programación, correspondiente al ejercicio 2023, para la continuación de la

MARINA UROZ SORROCHE		11/06/2026 12:17:04	PÁGINA: 1 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwF7zs2756cOHNI41LcCr9aq8Qm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



implementación de la Etapa Primera (actuaciones que cuentan con Grado de Importancia ALTA) de la Primera Fase del Programa (grupo de edificios plurifamiliares en arrendamiento en los que la AVRA es titular del 100% de las viviendas que componen el edificio).

PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE EDIFICIO DE 24 VIVIENDAS EN LA CALLE SAN JUAN, 23 DE ALBOX, ALMERÍA (GRUPO AL-0957), se redactó por los Arquitectos D. Antonio Luis García-Fresneda, colegiado n.º 5946 y Juan Manuel Zamora Malagón, colegiado n.º 5937, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con fecha 09/06/2026, Exp. 25-00060-BE.

Este proyecto consiste en la adecuación en materia de accesibilidad de las zonas comunes del edificio sito en C/ SAN JUAN, 23 DE ALBOX, ALMERÍA, identificado con el número de matrícula AL-0957.

La licencia municipal de obras se tramitó con fecha 17/10/2025 mediante Declaración Responsable al Excmo. Ayuntamiento de Albox, Almería.

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 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 de la obra y para las personas que supondría el hecho de que hubiera varios contratistas diferentes desde el punto de vista de la Seguridad y Salud.

La ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitará la correcta planificación de la obra, 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, que se realizarán con el edificio en uso.

A continuación se detallan los motivos más destacados:

- **En lo que se refiere a la justificación técnico-organizativa**

La actuación requiere la ejecución coordinada de obras de diversa naturaleza (obra civil, adecuación estructural, instalaciones eléctricas y montaje del ascensor). La fragmentación en varios lotes comprometería la correcta integración de los trabajos, pudiendo generar incompatibilidades técnicas, duplicidad de medios y retrasos en la ejecución.

- **Seguridad de los ocupantes del edificio**

Al tratarse de un inmueble habitado, resulta imprescindible garantizar la seguridad de los usuarios y minimizar las molestias durante la ejecución de la obra. La designación de un contratista único asegura una planificación integral de accesos, medidas de seguridad, fases de trabajo y coordinación de riesgos laborales, lo que difícilmente podría garantizarse con varios adjudicatarios independientes.

- **Responsabilidad y control de la ejecución**

La instalación de un ascensor está sujeta a estricta normativa de seguridad industrial y accesibilidad. La existencia de un único adjudicatario permite atribuirle la responsabilidad total sobre la obra, evitando problemas en la delimitación de responsabilidades ante posibles incidencias técnicas o legales.

- **Eficiencia económica y administrativa**

La división en lotes incrementaría los costes de coordinación, supervisión y dirección facultativa, al

MARINA UROZ SORROCHE		11/06/2026 12:17:04	PÁGINA: 2 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwF7zs2756cOHNI41LcCr9aq8Qm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



requerir un mayor esfuerzo de gestión y control por parte de la Administración. La contratación de un único operador optimiza los recursos disponibles, reduce plazos de ejecución y favorece la eficiencia en el uso de fondos públicos.

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Procedimiento abierto simplificado según lo dispuesto en el art. 159 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de duración.

El plazo de ejecución previsto de las obras es de 9 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 149.998,91 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido de **181.498,68** euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

TOTAL P.E.M.	126.049,50 €
13% GASTOS GENERALES	16.386,44 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	7.562,97 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	149.998,91 €
10 % IVA	31.499,77 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN	181.498,68 €

El presupuesto desglosado en costes es el siguiente:



RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	3,782.65	3.00
2	CIMENTACION Y ESTRUCTURA	23,741.90	18.84
3	ALBANILERÍA Y REVESTIMIENTOS	20,228.49	16.05
4	CUBIERTAS	3,020.88	2.40
5	PINTURA Y SEÑALIZACIÓN	1,643.94	1.30
6	INSTALACIONES ELECTROMÉCANICAS	59,299.28	47.04
7	FONTANERÍA	3,759.75	2.98
8	CARPINTERÍA	5,120.63	4.06
9	CONTROL DE CALIDAD	1,576.40	1.25
10	GESTIÓN DE RESIDUOS	287.01	0.23
11	SEGURIDAD Y SALUD LABORAL	3,588.57	2.85

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 126,049.50

13.00 % Gastos generales..... 16,386.44
6.00 % Beneficio industrial..... 7,562.97

SUMA DE G.G. y B.I. 23,949.41

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN ANTES DE IVA 149,998.91

21.00 % I.V.A..... 31,499.77

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN CON IVA 181,498.68

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL 181,498.68

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS con SESENTA Y OCHO CENTIMOS

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **149.998,91 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.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código **6153**.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE	Partida	Partida
2026	40.000,00 €	6153.01.04.003	EDIFICACIÓN
2026	8.400,00 €	6153.01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE
2027	109.998,91 €	6153.01.04.003	EDIFICACIÓN
2027	23.099,77 €	6153.01.10.007	IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

La actuación está financiada a través de fondos propios de AVRA.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Almería 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.

Versión 04/06/25

Página de 4 de 5

MARINA UROZ SORROCHE		11/06/2026 12:17:04	PÁGINA: 4 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwF7zs2756cOHNI41LcCr9aq8Qm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



10. Clasificación exigida (en su caso).

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, para los contratos de obras cuyo valor estimado es inferior a 500.000 €, como es este caso, el empresario podrá acreditar la solvencia económica-financiera, técnica-profesional indistintamente mediante la clasificación como contratista de obras correspondientes a la categoría, grupo y subgrupo objeto del contrato, o mediante los criterios de acreditación de solvencia establecidos en el Anexo I del PCAP y en el anuncio de licitación.

Grupo	Subgrupo	Categoría
J	1	2

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, se establecerán en el PCAP los criterios de solvencia técnica o profesional y económica y financiera.

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 la 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 configurarán al órgano de contratación una libertad de decisión ilimitada.

Dichos criterios se establecerán en el PCAP

13. Condiciones especiales de ejecución

El órgano de contratación podrá establecer condiciones especiales de ejecución en relación con la ejecución del contrato, siempre que estén vinculadas al objeto del mismo. En todo caso será obligatorio el establecimiento en el PCAP de al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las que se enumeran en el apartado 2 del artículo 202 LCSP.

En Almería, a la fecha de la firma electrónica.

Jefa de la Sección Técnica

Fdo. Marina Uroz Sorroche

MARINA UROZ SORROCHE		11/06/2026 12:17:04	PÁGINA: 5 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwF7zs2756cOHNI41LcCr9aq8Qm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	