MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PARA OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO EN 70 VIVIENDAS SITAS EN EL GRUPO "CORTIJO COLORAO" AL-0984 EN ALMERÍA.

Código PRINEX: **6317.01.01.010 y 6317.01.10.007**
Código Expte. Contratación: **2026/001169**
Código GEC Expte.: **CONTR 2026_272948**

1.- NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud para las obras de conservación y mantenimiento de 70 viviendas sitas en el Grupo "Cortijo Colorao" AL-0984, en Almería, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

2.- TIPO DE CONTRATO

Contrato de servicios, de acuerdo con lo establecido en el articulo 17 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), la necesidad del contrato se debe a lo siguiente:

Tras la recepción de diversas reclamaciones formuladas por las personas usuarias de las viviendas y una vez realizada la correspondiente inspección ocular por los técnicos de AVRA, se han constatado daños generalizados en la promoción, consistentes, de forma resumida, en:

- Numerosas fisuras provocadas por la oxidación de las armaduras, tanto en vigas como en pilares.
- Peldaños con perfiles metálicos oxidados, con el consiguiente riesgo para la seguridad de las personas.
- Ausencia de albardillas en los pretiles de cubierta.
- Alféizares con armaduras oxidadas y deterioradas, presentando roturas.
- Perforaciones en las claraboyas.

El estado de conservación descrito hace necesaria la definición de las actuaciones de reparación y mantenimiento que permitan garantizar la seguridad, estabilidad y adecuada conservación de los edificios.

A tal fin, resulta necesario contratar la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud para las obras de conservación y mantenimiento de las 70 viviendas sitas en el Grupo "Cortijo Colorao" AL-0984, en Almería.

El proyecto deberá analizar el estado de los edificios, diagnosticar las patologías existentes, definir las soluciones constructivas más adecuadas y determinar las actuaciones concretas a ejecutar en cada una de las viviendas titularidad de AVRA.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas en este momento, lo cual motiva la circunstancia que haya de acudirse a la contratación externa de servicios de esta naturaleza.

MARINA UROZ SORROCHE		24/07/2026 11:53:21	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBredJUvh9Y67b8COm6A00PlfO	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4. Informe de insuficiencia de medios

La insuficiencia de medios viene determinada por la falta de disponibilidad de medios personales suficientes para atender la prestación objeto del contrato, toda vez que la Dirección Provincial de AVRA en Almería no puede destinar el personal técnico necesario para asumir la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud sin menoscabar el adecuado desempeño de las funciones que tiene encomendadas. En consecuencia, resulta necesario acudir a la contratación de un servicio externo especializado para garantizar la correcta ejecución de la prestación.

5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se considera justificada la no división del presente contrato en lotes.
El objeto del contrato consiste en la redacción de un único Proyecto Básico y de Ejecución, así como del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, para las obras de conservación y mantenimiento de 70 viviendas sitas en el Grupo "Cortijo Colorao" AL-0984, en Almería.
La naturaleza de las prestaciones exige un tratamiento técnico unitario y coordinado, dado que los daños detectados afectan a elementos estructurales y constructivos comunes, siendo necesario realizar un análisis global del conjunto de la promoción para definir soluciones homogéneas, compatibles y coherentes desde el punto de vista técnico y constructivo.
La división en lotes implicaría la intervención de distintos equipos redactores, lo que dificultaría la coordinación técnica entre las distintas partes del proyecto, incrementaría el riesgo de soluciones dispares para patologías de la misma naturaleza y podría generar incompatibilidades en la documentación técnica, así como un aumento de los costes y de los plazos de ejecución del contrato.
En consecuencia, la prestación constituye una unidad funcional cuya correcta ejecución requiere un único responsable de la redacción del proyecto, garantizando la coherencia técnica de las soluciones propuestas, la uniformidad de los criterios de intervención y una adecuada coordinación de toda la documentación que integra el contrato.

6. Tramitación y procedimiento de licitación

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 131.2 y 159.1.a) de la LCSP, la adjudicación se realizará ordinariamente utilizando el procedimiento abierto simplificado con varios criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio (sólo fórmulas).

7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga

De conformidad con el artículo 29.4 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración de **DOS MESES.**

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 30.000,00 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 36.300,00 euros.

El presupuesto desglosado en costes es el siguiente:

MARINA UROZ SORROCHE		24/07/2026 11:53:21	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBredJUvh9Y67b8COm6A00PlfO	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Importes Parciales: Desglose por conceptos	**Importes Parciales** IVA excluido
FASE DE REDACCIÓN DE **PROYECTO**:	
Visita a las 70 viviendas	3.000,00
Identificación y localización de daños	3.000,00
Levantamiento de planos	4.500,00
Proyecto Básico	4.500,00
Proyecto de Ejecución	10.500,00
Estudio de Seguridad y Salud	2.100,00
Control de Calidad del Proyecto	1.500,00
Gestión de Residuos	900,00

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 30.000,00 euros, IVA excluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado del contrato se ha determinado mediante la suma de los importes correspondientes a las distintas prestaciones que integran su objeto, no siendo posible utilizar criterios orientativos de ningún tipo por cuanto la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, en su artículo 1 a) prohíbe todo acuerdo, decisión o recomendación colectiva, o práctica concertada o conscientemente paralela, que tenga por objeto, produzca o pueda producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia en todo o parte del mercado nacional y, en particular, los que consistan en: La fijación, de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio.
En tal sentido la Ley de Colegios Profesionales, la Ley 2/1974, de 13 de febrero, en redacción dada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (B.O.E. 23 diciembre), establece en su artículo 2 que el ejercicio de las profesiones colegiadas se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración, a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal.
Por su parte el artículo 14 de la citada Ley prohíbe a los Colegios Profesionales y sus organizaciones colegiales establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la Disposición adicional cuarta.
Por lo que atendiendo a lo dispuesto en la normativa expuesta el presupuesto base de licitación se ha estimado tomando como base los precios habituales de mercado en trabajos similares, sobre la base estimada del PEM de la obra a ejecutar, todo ello de conformidad con el artículo 309 de la LCSP.

9. Presupuesto PRINEX

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6317.
La imputación presupuestaria y anualidades serían:

MARINA UROZ SORROCHE		24/07/2026 11:53:21	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBredJUvh9Y67b8COm6A00PlfO	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida
2027	30.000,00 €	6317-01-01-010 PROYECTO DE EDIFICACIÓN
2027	6.300,00 €	6317-01.10.007 IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE

La presente actuación se financiará con fondos propios de la Agencia.

10. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director Provincial de AVRA en Almería de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.2.c) y d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior.

11. Clasificación exigida (en su caso)

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario.

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP para la solvencia económica y financiera, técnica y profesional se solicitará:

- **económico y financiera:**

Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe mínimo de 300.000 euros.
La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por la entidad aseguradora, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, junto a un compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante la ejecución del contrato o mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.

- **técnica y profesional:**

El periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica[1] serán los 3 últimos años.

- Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

Se considerará acreditada la solvencia técnica cuando el licitador haya ejecutado, durante el período indicado, al menos un servicio de redacción de proyecto de obras de conservación, rehabilitación, reforma o mantenimiento de

1 El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años, salvo que se considere necesario establecer otro mayor, para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente.

MARINA UROZ SORROCHE		24/07/2026 11:53:21	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBredJUvh9Y67b8COm6A00PlfO	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

edificios de uso residencial, unifamiliar o plurifamiliar, cuyo importe de honorarios sea igual o superior a 21.000 euros (IVA excluido), equivalente al 70 % del valor estimado del contrato.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato: Se considerarán de igual o similar naturaleza los servicios de redacción de proyectos básicos y/o de ejecución de obras de conservación, mantenimiento, reparación, reforma o rehabilitación de edificios de uso residencial, incluyendo la elaboración del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud. En defecto de otra clasificación, se atenderá a los tres primeros dígitos del código CPV correspondiente al objeto del contrato, conforme al artículo 90.1.a) de la LCSP.

- Titulaciones académicas y profesionales El licitador deberá adscribir a la ejecución del contrato, como responsable de la redacción del proyecto, a la persona cuya titulación y experiencia se han acreditado como solvencia técnica, que será quien asuma directamente la ejecución de las prestaciones objeto del contrato.
La sustitución de dicha persona únicamente podrá realizarse por otra de igual o superior cualificación y experiencia, previa autorización del órgano de contratación.

Los requisitos son:

- titulación académica de Arquitectura o Grado en Arquitectura y Máster Universitario en Arquitectura o equivalentes
- experiencia de 5 años en su trayectoria profesional

13. Criterios de adjudicación.
De conformidad con el artículo 116.4 c) se determina que la adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios económicos y cualitativos. En ambos casos serán evaluables de forma automática y no se requerirá comité de expertos.

A continuación, se indican los criterios a utilizar de conformidad con el artículo 145.4 de la LCSP que establece que los órganos de contratación velarán por que se establezcan criterios de adjudicación que permitan obtener obras, suministros y servicios de gran calidad que respondan lo mejor posible a sus necesidades; y, en especial, en los procedimientos de contratos de servicios que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura.

Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas:
1. Proposición económica
La máxima puntuación (40 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)

MARINA UROZ SORROCHE		24/07/2026 11:53:21	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBredJUvh9Y67b8COm6A00PlfO	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2. Criterios relacionados con la calidad del servicio: (máxima puntuación 60 puntos). Se seleccionarán todas las opciones que se pueda acreditar, tendrán carácter acumulativo.

a) Experiencia en la redacción de proyectos de rehabilitación estructural de edificios de viviendas (hasta 25 puntos).

Se valorará la experiencia específica en la redacción de proyectos de reparación, consolidación o rehabilitación de elementos estructurales en edificios de viviendas (de promoción pública o privada).

- 5 puntos por cada proyecto acreditado.
- Máximo: 5 proyectos.

b) Experiencia en actuaciones sobre edificios de viviendas de promoción pública ocupados (hasta 20 puntos).

Se valorará la experiencia en la redacción de proyectos de cualquier tipo, correspondientes a edificios de promoción pública, habitados durante la ejecución de las actuaciones.

- 4 puntos por cada proyecto acreditado.
- Máximo: 5 proyectos.

c) Experiencia en el diagnóstico de patologías estructurales (hasta 15 puntos).

Se valorará la experiencia en la elaboración de informes, dictámenes o proyectos que incluyan el estudio, análisis y diagnóstico de patologías estructurales en edificios existentes.

- 3 puntos por cada trabajo acreditado.
- Máximo: 5 trabajos.

La experiencia deberá acreditarse mediante certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario haya sido una entidad del sector público, o mediante certificado expedido por el destinatario privado o, en su defecto, mediante declaración responsable acompañada de documentación acreditativa suficiente.

Justificación del criterio relacionado con la calidad del servicio: Los criterios anteriores guardan una vinculación directa con el objeto del contrato, al valorar la experiencia específica de la persona que ejecutará la prestación en trabajos de características análogas a las actuaciones objeto del proyecto. Dicha experiencia resulta determinante para la correcta identificación de las patologías existentes, la definición de las soluciones constructivas más adecuadas y la planificación de las intervenciones en un conjunto de viviendas de promoción pública ocupadas, redundando todo ello en una mejora objetiva de la calidad técnica del servicio.

14. Condiciones especiales de ejecución

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se establece como condición especial de ejecución de carácter medioambiental que toda la documentación generada durante la ejecución del contrato, incluidos proyectos, informes, planos, mediciones, presupuestos, comunicaciones y demás documentación técnica, se elaborará y entregará preferentemente en formato electrónico, utilizando medios digitales que minimicen el consumo de papel y la generación de residuos.

Únicamente se facilitarán copias en soporte papel cuando así lo solicite expresamente la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) por razones técnicas, administrativas o de archivo.

En Almería, a la fecha de la firma que consta en el pie del documento.

Fdo.: Marina Uroz Sorroche
Jefa Sección Técnica

Versión 13/03/2023

MARINA UROZ SORROCHE		24/07/2026 11:53:21	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBredJUvh9Y67b8COm6A00PlfO	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	