

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME VALORADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVOS A LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA CORRESPONDIENTE AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE 30 VIVIENDAS EN EL NÚMERO 12 DE LA CALLE CAÑAS Y BARRO, CONJUNTO 3, BLOQUE 2, POLÍGONO SUR, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA

Código PRINEX: 6251

Código Expte. Contratación: 2026/001165_CONTR_2026_271551

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.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía ha formalizado con fecha 19 de abril de 2025 el contrato de las obras de REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE 30 VIVIENDAS EN EL NÚMERO 12 DE LA CALLE CAÑAS Y BARRO, CONJUNTO 3, BLOQUE 2, POLÍGONO SUR, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA, según Proyecto redactado por el arquitecto de AVRA, Luis Miguel Cobo Gutiérrez y por el arquitecto técnico de AVRA Jesús Vaya Muñoz, con un presupuesto estimado de DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (2.486.793,13 euros), excluido el IVA.

La propiedad que ostenta AVRA lo es virtud de la cesión realizada por la Comunidad Autónoma de Andalucía al amparo del Acuerdo de 21 de septiembre de 2004 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 205 de 20/10/2004), cesión que se formalizó en virtud de certificado de la Comisión Mixta Dirección General de Arquitectura y Vivienda-Empresa Pública de Suelo de Andalucía, creada y regulada en el artículo 4 del citado Acuerdo.

El grupo de viviendas afectado por la actuación comprende 1 bloque de edificio situado en C/ Cañas y Barro n.º 12, conjunto 3 bloque 2 de la barriada Polígono Sur de Sevilla.

La actuación que se quiere realizar es sobre un edificio de viviendas plurifamiliares de baja+8 plantas que lleva años deshabitado y clausurado debido al mal estado que presenta. La tipología del edificio es la del bloque en "H". El total de viviendas es de 30. En cada planta se distribuyen cuatro viviendas, quedando la planta baja libre de viviendas, albergando las salas destinadas a albergar instalaciones, la planta baja, originalmente disponía de dos viviendas. La estructura de la edificación es de hormigón armado y forjados unidireccionales. Los cerramientos combinan paños de fábrica de ladrillo visto con paños horizontales formando bandas, revestidos y

Versión 13/03/2023

Página de 1 de 7

RAFAEL RIVERA BLANCAS		24/07/2026 13:15:19	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3a4GvJVT270u9mLITj7K46i73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



pintados, presentan un deterioro notable, ya que presentan roturas. Las cubiertas originales son inclinadas de teja de mortero y azotea transitable a la andaluza sobre la planta octava, con manifiestas carencias en cuanto a su estanqueidad. El portal fue suprimido tras la marcha de los vecinos. Para evitar invasiones inconvenientes del edificio se suprimió la escalera y los huecos de ascensores en la planta baja. La práctica totalidad de los revestimientos interiores, carpinterías, alumbrado, y otros elementos constructivos se encuentran deteriorados.

El principal objetivo de la intervención es la rehabilitación integral del edificio, actuando en la envolvente del edificio, en los sistemas de compartimentación y acabados de viviendas y zonas comunes, en los sistemas de instalaciones (saneamiento, fontanería, electricidad e instalación de telecomunicaciones, paneles fotovoltaicos y otras instalaciones especiales como contra incendios, contra intrusiones, ahorro de energía...). Se dotará al edificio de un ascensor.

Atendiendo a las deficiencias detectadas, el proyecto contempla en resumen la inclusión de las siguientes intervenciones en materia de rehabilitación:

- SISTEMA ENVOLVENTE.

Para el cumplimiento de los requisitos en materia energética se prevé un cerramiento de fachada tradicional de dos hojas con aislamiento térmico interior de panel rígido de lana mineral.

La cubierta será inclinada realizada con panel sándwich de aluminio lacado con aislamiento térmico interior. Para los elementos huecos de la envolvente se disponen carpinterías exteriores de aluminio lacado con rotura de puente térmico con doble acristalamiento, persianas enrollables sistema monobloc, barandillas de perfiles metálicos.

- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.

Los elementos de compartimentación interiores se ejecutarán de fábrica de ladrillo.

Las carpinterías de las puertas de entrada a las viviendas se proyectan de seguridad.

Las puertas interiores de paso en madera para pintar. Las puertas de compartimentación de las zonas comunes, en general de chapa plegada. La puerta de entrada al portal será de acero inoxidable.

- SISTEMA DE ACABADOS.

Los paramentos verticales y horizontales, en general, se ejecutarán con guarnecido y enlucido de perlita y escayola acabados con pintura plástica lisa, alicatados con azulejos los cuartos húmedos. Para los revestimientos de suelos colocarán baldosas de terrazo y gres en las viviendas y zonas comunes.

En el espacio de soportal, bajo el edificio en planta baja, se proyecta baldosas de terrazo y bordillo de granito.

Para la instalación de saneamiento se proyecta un sistema separativo de saneamiento de aguas negras y pluviales, compuesto de bajantes de PVC.

Para el abastecimiento se ejecutará tanto la acometida, que se construirá según normas de la compañía suministradora, como la centralización de contadores desde donde se distribuirá hacia cada una de las

Versión 04/06/2025

RAFAEL RIVERA BLANCAS		24/07/2026 13:15:19	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3a4GvJVT270u9mLITj7K46i73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



viviendas y servicios generales del edificio. El Agua Caliente Sanitaria (ACS) se producirá con equipo de aerotermia individual para cada vivienda con depósito de almacenamiento de agua de 200 litros.

La instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se ha previsto la instalación de paneles fotovoltaicos para la generación de electricidad en la cubierta del edificio a nivel del castillete. Se proyectan otras instalaciones especiales como la protección contra incendios, entre otras. Se instalará un ascensor.

El Proyecto, ha sido aprobado por la Dirección Provincial de Sevilla, con fecha de 28 de noviembre de 2025.

EL Proyecto, cuentan con informe favorable de la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de fecha 27 de noviembre de 2025.

La actuación fue aprobada por acuerdo del Consejo Rector de fecha 9 de Abril de 2025, incorporándose al PAIF vigente con un presupuesto incluido en la envolvente para las actuaciones de ERACIS de Polígono Sur de 4.251.685,05 € IVA incluido. La actuación se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A, Medida / Categoría del gasto: A441CAC6VP, "Infraestructuras de Vivienda"/Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas". "Porcentaje de Cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía".

Por cuestiones organizativas, AVRA contratará los servicios de asistencia técnica relativos a la Coordinación de Seguridad y Salud de la obra correspondiente al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE 30 VIVIENDAS EN EL NÚMERO 12 DE LA CALLE CAÑAS Y BARRO, CONJUNTO 3, BLOQUE 2, POLÍGONO SUR, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA.

El objeto del presente contrato, es la prestación del servicio de **ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVOS A LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA CORRESPONDIENTE AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE 30 VIVIENDAS EN EL NÚMERO 12 DE LA CALLE CAÑAS Y BARRO, CONJUNTO 3, BLOQUE 2, POLÍGONO SUR, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA**, siempre con sujeción al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Código CPV: 71000000-8 Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección

2. Tipo de contrato.

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 simplificado con criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor y cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

3. Necesidad, idoneidad de la contratación.

Versión 04/06/2025

Página de 3 de 7

RAFAEL RIVERA BLANCAS		24/07/2026 13:15:19	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3a4GvJVT270u9mLITj7K46i73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato que regula la presente memoria, son la prestación del Servicios de ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVOS A LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA CORRESPONDIENTE AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE 30 VIVIENDAS EN EL NÚMERO 12 DE LA CALLE CAÑAS Y BARRO, CONJUNTO 3, BLOQUE 2, POLÍGONO SUR, EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA.

4. Informe de insuficiencia de medios.

En cumplimiento de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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, y concretamente en los términos previstos en su artículo 116, queda justificada la insuficiencia de medios propios para la ejecución del presente contrato ya que la Dirección Provincial de Sevilla de AVRA actualmente no tiene disponibilidad de los medios personales citados para prestación de los trabajos indicados en el encabezamiento.

5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.

A tenor del art. 99.3 de la LCSP, no se prevee el fraccionamiento del objeto del contrato ya que dichos trabajos requieren que se realicen mediante el seguimiento ininterrumpido desde el inicio del contrato de las obras en licitación en otro expediente separado al que se refiere, así como la continuidad con la Dirección de la Obra al que se asiste, requiriéndose total coordinación entre los trabajos que se incluyen en el presente contrato, como garantía de buena ejecución que no podría conseguirse con la división por lotes.

Además, la obra a la que se hace referencia se va a desarrollar en un conjunto residencial único de difícil división, encontrándose además la edificación en una zona de especial carácter de exclusión social, caracterizadas por la existencia de graves problemas de seguridad y conflictividad. Es de gran importancia una planificación y gestión unificada, haciéndose imprescindible minimizar el número de interlocutores y agentes intervinientes. 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 minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras a la población residente de la zona, acelerando la mejora de las condiciones habitacionales y del entorno urbano.

6. Tramitación y procedimiento de licitación.

Se propone la tramitación ordinaria del expediente mediante procedimiento abierto simplificado de conformidad con lo dispuesto en los artículos 151 y 156 y siguientes de la LCSP.

Versión 04/06/2025

Página de 4 de 7

RAFAEL RIVERA BLANCAS		24/07/2026 13:15:19	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3a4GvJVT270u9mLITj7K46i73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 18 meses. Dicho plazo coincide con el de ejecución de las obras, una vez formalizado el presente contrato.

Existe posibilidad de prórroga debido a que el contrato está vinculado al contrato de obras. Dicha prórroga será coincidente con el plazo, que en su caso se amplíe, del plazo de ejecución de dicha obras respecto del inicialmente previsto en el correspondiente contrato. En el caso en el que el contrato de obras tenga una prórroga, el servicio de coordinación de seguridad y salud podrá ver afectada su cuantía hasta en un 20% y con un máximo mensual de 595,60€, siempre y cuando se mantengan las condiciones del trabajo contratado. Dicho importe deriva del reparto lineal del importe correspondiente a la coordinación entre el número de meses que dura la obra/servicio.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, El presupuesto base de licitación por los trabajos asciende a la cantidad de **ONCE MIL SETECIENTOS CINCO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (11.705,80 €) excluido el IVA**, por los 18 meses de vigencia del contrato, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de **CATORCE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (14.164,02 €)**.

Importe desglosado: ¹

- Coordinación de Seguridad y Salud: 10.720,80 €, excluido el IVA. Resultado del computo de 585,29 € mensuales calculado para los 18 meses de ejecución de las obras, estando supeditado no obstante al plazo final efectivo del contrato de servicio, contabilizado a partir de la formalización del mismo y hasta la firma del acta de recepción de la obra.
- Gastos Colegiales: 375,00 €, excluido el IVA. Importe fijo, independientemente del plazo efectivo final del contrato.
- Gestión Documental: 610,00 €, excluido el IVA. Importe fijo, independientemente del plazo efectivo final del contrato, incluyendo la revisión el Plan de Seguridad y Salud, si así lo considera el técnico responsable del contrato.

Por todo ello el presupuesto tendrá carácter de máximo, sin que ello presuponga, no obstante, la obligación del consumo total del mismo, quedando en consecuencia el precio efectivo del contrato condicionado a las

¹Costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación. En los contratos en que el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución formen parte del precio total del contrato, se indicará con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia.
Versión 04/06/2025

RAFAEL RIVERA BLANCAS		24/07/2026 13:15:19	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3a4GvJVT270u9mLITj7K46i73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



obras, no encontrándose AVRA obligada a demandar una determinada cuantía de unidades ni a gastar la totalidad del presupuesto, que tiene carácter indicativo.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de CATORCE MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (14.046,96 €) excluido el IVA.

Método de cálculo: la determinación del valor estimado del contrato, que se ha estimado en dos visitas semanales durante la vigencia del mismo (74,45 € por visita), que incluye kilometraje y peligrosidad, se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de LCSP del modo siguiente:

- Importe del contrato (sin IVA):	11.705,80 €
- Prórrogas previstas (sin IVA):	0,00 €
- Modificaciones convencionales previstas:	20%

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6251 “35-SE/ASIST TECNICA FEDER”

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	4.682,32 €	6251.17.01
2026	983,29 €	6251.17.10
2027	7.023,48 €	6251.17.01
2027	1.474,93 €	6251.17.10

La actuación se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro de la Medida / Categoría del gasto: A4A000I0VP – PREPARACIÓN, EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL. Porcentaje de Cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía.

10. 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 artículo 118 del Reglamento de Régimen Interior, aprobado por acuerdo del Consejo Rector, en su sesión de 28 de septiembre de 2017.

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

RAFAEL RIVERA BLANCAS		24/07/2026 13:15:19	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3a4GvJVT270u9mLITj7K46i73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los establecidos en el apartado 4C y 4D del Anexo I del PCAP.

12. Criterios de adjudicación.

Los establecidos en el apartado 8 del Anexo I del PCAP.

13. Condiciones especiales de ejecución.

Los establecidos en el apartado 9 del Anexo I del PCAP.

De conformidad 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.

14. Innecesaria fiscalización previa del expediente

Se someterán a fiscalización previa de la autorización del gasto los expedientes de gasto que requieran autorización previa del Consejo de Gobierno. Según el artículo 28.1 de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que, para el ejercicio de 2021, “se requerirá acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar cualquier tipo de expediente de gastos de consejerías, agencias y consorcios adscritos cuyo importe global sea igual o superior a ocho millones de euros **(8.000.000 €)**...”.

A la vista de lo anterior, 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

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Jefe de Sección Técnica
de la Dirección Provincial de Sevilla

RAFAEL RIVERA BLANCAS		24/07/2026 13:15:19	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3a4GvJVT270u9mLITj7K46i73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	