

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE REHABILITACIÓN DE 88 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS C1, D2, A2 Y F1 DEL SECTOR ALMERÍA (POLÍGONO PUERTA MADRID) Y AVENIDA SANTO REINO N.º 27 DE ANDÚJAR (JAÉN).

Código Prinex: 6291.

Código Expte. G3: 2026_001187.

Código Expte. GEC: 2026_277963.

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.

Rehabilitación de 88 viviendas en los edificios C1, C2, D2, A2 y F1 del Sector Almería (Polígono Puerta Madrid) y Avenida Santo Reino n.º 27 de Andújar (Jaén).

2. Tipo de contrato.

El contrato que se propone se define como contrato de obras de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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 adelante LCSP).

3. Necesidad e 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 propuesta de contratación está motivada en la necesidad de acometer las actuaciones previstas de rehabilitación y mantenimiento de partes puntuales en zonas comunes del edificio, propiedad de AVRA, destinado al uso residencial de familias de bajos ingresos y/o personas con necesidades especiales.

Con fecha 16 de diciembre de 2022 la Comisión Europea aprueba el programa «Programa Andalucía FEDER 2021-2027» para recibir ayuda del Fondo Europeo de Desarrollo Regional en el marco del objetivo de inversión en empleo y crecimiento para la comunidad autónoma de Andalucía en España.

El Programa de Andalucía FEDER 2021-2027 contempla, en la Medida denominada “Infraestructuras de Vivienda”, Objetivo específico: RSO4.3.A, la financiación de actuaciones destinadas a “Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas”. En este nuevo marco de los fondos europeos, para las actuaciones que se acojan al mencionado Objetivo específico RSO4.3.A, AVRA tiene asignada una inversión de 20 millones de euros contra la medida A441CAC6VP, a ejecutar entre las anualidades 2024 y 2028.

Las actuaciones a desarrollar en estas Áreas comprenden las siguientes tipologías de intervención:

- Actuaciones de rehabilitación. Hace referencia a actuaciones llevadas a cabo sobre edificios residenciales para mejorar su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad o para mejorar la calidad ambiental de los mismos.

- Actuaciones de renovación. Se refieren a la edificación de viviendas en sustitución de otras demolidas por falta de condiciones de habitabilidad, garantizando el realojo de la población afectada y retorno a las viviendas renovadas. En algunos casos la renovación podrá realizarse mediante actuaciones de rehabilitación integral de inmuebles obsoletos.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	13/08/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2T5SEZQJ8EHQ3VREGHYVW37L	PÁG. 1/7	

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 28 de agosto de 2018, se aprueba la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas» (ERACIS), a fin de que de forma transversal se intervenga coordinadamente en estos territorios aunando esfuerzos de los distintos sistemas de protección social: educación, salud, vivienda, empleo y servicios sociales, para mejorar la inserción socio-laboral de personas en situación o riesgo de exclusión social, a través de la activación y de itinerarios integrados y personalizados de inserción. El ámbito de actuación de la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas» (ERACIS) se desarrollará en las 99 zonas identificadas como desfavorecidas en la misma en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 14 noviembre 2023 se extiende la vigencia de la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en Zonas Desfavorecidas» hasta 31 diciembre 2027.

El Consejo Rector de la Agencia, en la sesión celebrada el día 9 de abril de 2025, aprobó la individualización de 21 actuaciones en 9 Áreas Urbanas Desfavorecidas incluidas en el Programa Operativo FEDER 2021-2027, a financiar dentro del mencionado objetivo específico RSO4.3.A, por un total de 18.383.638,56 euros, IVA incluido. De este presupuesto total, el importe a financiar con fondos FEDER 2021-2027 asciende a 17.986.737,32 euros quedando, por lo tanto, un margen de 2.013.262,68 euros respecto al total asignado de 20 millones para este objetivo específico FEDER.

En continuidad con las actuaciones aprobadas por el Consejo Rector y manteniendo idéntica metodología y criterios de selección de las actuaciones se propone ahora, dentro de la disponibilidad financiera, la aprobación de 4 nuevas actuaciones en 3 Áreas Urbanas Desfavorecidas de la provincia de Jaén, entre las que se encuentra la presente.

Para poder acogerse a esta línea del Programa FEDER 2021-2027, el Programa Operativo establece el requisito básico de que las Áreas urbanas objeto de intervención estén incluidas en la Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social (ERACIS). De esta manera se viene a garantizar la complementariedad de las actuaciones que se proponen con otros fondos europeos que financian actuaciones, principalmente de índole social, desarrolladas en el ERACIS por los Ayuntamientos.

AVRA, además de estudiar las posibles actuaciones dentro de estos ámbitos, ha tenido en cuenta los siguientes criterios de priorización para la selección de Operaciones:

- Capacidad de incrementar el parque de vivienda social público en alquiler.
- Vulnerabilidad social y económica.
- Carácter integral de las actuaciones de rehabilitación.
- Calidad técnica de la actuación.

Con estas premisas y al objeto de identificar posibles ámbitos de intervención, como en otros casos, se solicitó a la Dirección Provincial de Jaén para que emitiera unas primeras expresiones de interés de actuaciones susceptibles de acogerse a esta financiación. La propuesta emitida fue analizada, primero con el responsable de las Sección Técnica de la Dirección Provincial, en una reunión conjunta con otros responsables provinciales y, posteriormente, por el Área de Operaciones teniendo presente las condiciones y criterios antes indicados, que son coincidentes con los de la Medida FEDER y siempre dentro de las disponibilidades financieras.

Tras este proceso AVRA ha propuesto para su financiación, a través del mencionado Objetivo específico, un total de 3 Áreas urbanas desfavorecidas y ha obtenido el alta en FEDER (F04), agrupándola en la Operación FEDER denominada “RENOVACIÓN, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN EN ERACIS EN PROVINCIA DE JAEN” con el Código FEDER A441CAC6VP0007.

Las tres Áreas propuestas son zonas identificadas por la ERACIS como desfavorecidas, donde se propone la intervención en edificios del Parque Público de AVRA atendiendo a la vulnerabilidad social y económica de los inquilinos y a las necesidades de intervención en la edificación para restaurar las condiciones de habitabilidad.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	13/08/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2T5SEZQJ8EHQ3VREGHYWV37L	PÁG. 2/7	

Los beneficiarios directos serán los usuarios de las viviendas públicas de la Comunidad Autónoma ocupadas por sectores de población especialmente vulnerables, que verán mejorada sustancialmente sus condiciones de habitabilidad. Igualmente y conforme al Objetivo específico RSO4.3.A, con estas actuaciones se persigue invertir los procesos de degradación urbana y residencial en las Áreas urbanas donde se insertan, propiciando la integración y la cohesión social mediante la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social y ambiental.

Las Áreas señaladas objeto de intervención cumplen con el requisito del Programa FEDER de encontrarse incluidas en Zonas desfavorecidas, identificadas por el documento “Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e inclusión social, Intervención en zonas desfavorecidas” (ERACIS), aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 28 de agosto de 2018.

Todas las actuaciones se encuentran han sido dadas de altas en FEDER (documento F04) dentro de la Operación denominada “RENOVACIÓN, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN EN ERACIS EN PROVINCIA DE JAÉN” con código de operación A441CAC6VP0007 y conformado mediante el documento DECA correspondiente, lo que implica la aceptación de la solicitud y la disponibilidad presupuestaria conforme a las anualidades recogidas en plan de financiación.

El Consejo Rector de AVRA en sesión celebrada el 27 de octubre de 2025 aprobó la individualización de 4 actuaciones incluidas en las 3 Áreas Urbanas Desfavorecidas de la provincia de Jaén comprendidas en el Programa Operativo FEDER 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A, “Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas”.

4. División del objeto del contrato en lotes.

De conformidad con el artículo 99.3 párrafo segundo de la LCSP, no se prevé la división del objeto del contrato en lotes 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, generando un riesgo para la correcta ejecución del contrato.

Según 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.

Procedimiento abierto simplificado según lo dispuesto en los artículos 156 a 158 de la LCSP, y artículo 159.1.a) de la citada Ley, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada, ya que el valor estimado del contrato de obras es inferior a dos millones de euros.

6. Plazo de duración.

El plazo previsto de ejecución será de 11 meses según proyecto básico y de ejecución.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 451.045,27 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido de 496.149,80 euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

CAPÍTULOS:	PEM (€)
01. Demoliciones y trabajos previos	47.524,92
02. Cubiertas	246.584,25
03. Revestimientos y pinturas	9.099,82
04. Ascensor D2	51.365,66

05. Gestión de residuos	9.304,18
06. Control de calidad	5.676,06
07. Seguridad y salud	9.474,75
TOTAL PEM	379.029,64
13% Gastos Generales Y 6% Beneficio Industrial	72.015,63
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN IVA EXCLUIDO	451.045,27
10% IVA	45.104,53
TOTAL PRESUPUESTO IVA INCLUIDO	496.149,80

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 451.045,27 euros, IVA excluido.

En el presupuesto de ejecución material de la obra se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa, contemplados en la memorial valorada de ejecución de la actuación.

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.

Código CPV: 45261000-4 trabajos de construcción de cubiertas. 45313100-5 Instalación de ascensores.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado y aprobado por la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con fecha 29 de abril de 2026, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

Con fecha 14 de julio de 2026 se ha obtenido licencia municipal de obras, la cual se otorga con sujeción a los condicionantes que se recogen en ella.

El importe del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras (ICIO) asciende a la cantidad de 12.621,69 euros. Dado que este impuesto se ha liquidado por el Ayuntamiento y ha tenido que ser abonado por AVRA previamente a la concesión de la licencia de obras, en virtud de la cláusula 13.2 del Pliego regidor del contrato, dicho importe se trasladará a la adjudicataria del contrato para su abono.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6291.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida
2026	267.736,81	6291.17.04
2026	26.773,68	6291.17.10
2027	183.308,46	6291.17.04
2027	18.330,85	6291.17.10

Origen de los fondos: La actuación cuenta con cobertura financiera a través de la siguiente fuente de financiación: Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO4.3.A, Medida/Cate-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	13/08/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2T5SEZQJ8EHQ3VREGHYWV37L	PÁG. 4/7	

goría del gasto A441CAC6VP0007, "Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas". Porcentaje de cofinanciación: 85% U.E. y 15% Junta de Andalucía.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial en Jaén 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 Ley de Contratos del Sector Público y al ser el valor estimado de la obra inferior a 500.000,00 euros NO será exigible clasificación al contratista. No obstante, se 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.

- Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015.

Grupo: C Subgrupo: 3 Categoría: 3

Grupo: C Subgrupo: 4 Categoría: 3

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP, a continuación se indican los criterios de solvencia:

a) Solvencia económica y financiera:

Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de: 451.045,27 euros.

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

b) Solvencia técnica y profesional:

Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años correspondiente al mismo grupo o subgrupo de clasificación al que corresponde el contrato, avalada por certificados de buena ejecución para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 451.045,27 euros.

Periodo para tener en consideración las obras realizadas a efectos de justificar la solvencia técnica¹: 5 años.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	13/08/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2T5SEZQJ8EHQ3VREGHYVW37L	PÁG. 5/7	

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto.

12. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 116.4 c) de la LCSP se determina que la adjudicación se realizará mediante varios criterios de adjudicación, utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor calidad precio.

En base al artículo 145.1, la mejor relación calidad precio se determina atendiendo a criterios económicos y cualitativos y en ambos casos serán evaluables de forma automática, y no requerirán la constitución de comité de expertos.

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: 80 puntos.

- Mejoras Técnicas : 20 puntos.

A) 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) indicado 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).

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en caso, que las proposiciones no pueda ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo I del PCAP.

B) MEJORAS TÉCNICAS: Se asignarán 20 puntos al licitador que se comprometa a realizar la siguiente mejora técnica, sin repercusión económica para AVRA, recogida en el Anexo I del PCAP, consistente en:

Mejorar todas las partidas que se exponen a continuación, sustituyendo las pinturas por otras pinturas ecológicas, que no contienen disolventes tóxicos, están hechas principalmente, a base de aceites vegetales y en su fabricación se sustituyen los productos químicos por elementos naturales de origen vegetal o mineral con Etiqueta Ecológica Europea ECOLABEL o similar; manteniéndose el resto de las características y prestaciones definidas en las partidas del proyecto.”

21PEAA00001	PINTURA ELASTÓMERA ACRÍLICA LISA
13EEE00006	PINTURA ESMALTE SINTÉTICO S/CERRAJERÍA METÁLICA
13EEE00001	PINTURA ESMALTE GRASO S/CARP. HIERRO
13IPP00001N	PINTURA PLÁSTICA LISA SOBRE LADRILLO, YESO O CEMENTO

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	13/08/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2T5SEZQJ8EHQ3VREGHYVW37L	PÁG. 6/7	

13EPP00001

PINTURA PÉTREA LISA AL CEMENTO

Puntuación MEJORA TÉCNICA: Se asignarán 20 puntos.

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:

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.

El número total de horas de trabajo de la obra según documentación técnica es de 3.500 horas.

De ese 10% de horas de trabajo (350 h.), al menos el 40% (140 h.) deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, 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 de la LCSP 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.

El adjudicatario controlará el cumplimiento de esta condición por parte de los subcontratistas, cuyos datos se computarán conjuntamente con los del adjudicatario a los efectos de su cumplimiento.

En Jaén, a la fecha de la firma electrónica.

La Jefa de la Sección Técnica
Arquitecta

Ana Belén Martínez Parra

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANA BELEN MARTINEZ PARRA	13/08/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2T5SEZQJ8EHQ3VREGHYWV37L	PÁG. 7/7	