

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA COORDINACIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 88 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS C1, D2, A2 Y F1 DEL SECTOR ALMERÍA EN EL POLÍGONO PUERTA DE MADRID Y EL NÚMERO 27 DE LA AVENIDA SANTO REINO DE ANDÚJAR, JAÉN

Código PRINEX: 6249

G3: 2026/ 001258

GEC: CONTR 2026/ 0000293040

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, idoneidad, características, presupuesto y valor estimado de la contratación.

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El objeto del contrato es la prestación de los servicios técnicos de Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras de rehabilitación de 88 viviendas situadas en los bloques C1, D2, A2 y F1 del Sector Almería, en el Polígono Puerta de Madrid, y en el n.º 27 de la Avenida Santo Reino, en Andújar (Jaén).

La prestación comprenderá las funciones legalmente atribuidas al coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, y, en particular, la coordinación de la aplicación de los principios generales de prevención, la coordinación de las actividades empresariales y de las acciones de control preventivo, la adopción de las medidas necesarias para el control de accesos, la tramitación del Plan de Seguridad y Salud conforme a su artículo 7 -incluido el informe previo a la aprobación por AVRA cuando corresponda-, la gestión del Libro de Incidencias y el seguimiento documental y presencial de la obra.

AVRA está licitando las obras de rehabilitación conforme al proyecto redactado por la arquitecta de AVRA D.ª Pilar Ruiz León. El presupuesto de licitación de las obras asciende a 451.045,27 euros, IVA excluido, y el plazo previsto de ejecución es de 11 meses. A efectos de la determinación de los honorarios del presente servicio, dicho importe corresponde a un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de 379.029,64 euros, una vez excluidos el 13 % de gastos generales y el 6 % de beneficio industrial integrados en el presupuesto de contrata.

Los edificios se localizan en el Polígono Puerta de Madrid de Andújar, identificado como zona desfavorecida en la “Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas” (ERACIS), aprobada por Acuerdo de 28 de agosto de 2018 del Consejo de Gobierno y cuya vigencia fue extendida hasta el 31 de diciembre de 2027 por Acuerdo de 14 de noviembre de 2023.

La actuación persigue mejorar las condiciones de conservación, habitabilidad y accesibilidad de los edificios, mediante la reparación de cubiertas, actuaciones menores en zonas comunes y la

Versión 13/03/2023

Página de 1 de 9

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwEK3s7wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

implantación de un nuevo ascensor en el bloque D2, junto con las instalaciones de alumbrado de emergencia y protección contra incendios necesarias para su funcionamiento. Esta diversidad de tajos y la ejecución en varios edificios residenciales justifican un seguimiento preventivo continuado durante toda la obra.

El proyecto cuenta con informe favorable de la Oficina de Supervisión de AVRA, de fecha 29 de abril de 2026, y con licencia urbanística otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar, de fecha 14 de julio de 2026.

CPV principal: 71317210-8 - Servicios de consultoría en salud y seguridad.

2. Tipo de contrato.

El contrato que se propone se define como contrato de servicios de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 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 naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato que regula la presente memoria, son la prestación de servicios de asistencia técnica para la coordinación de seguridad y salud de las obras de rehabilitación a acometer en las referidas 88 viviendas del Sector Almería en el Polígono Puerta Madrid y de la Avenida Santo Reino en el municipio de Andújar, comprendida en el marco del programa operativo FEDER 2021-2027, objetivo específico RS04.3.A, dentro de la operación denominada “Renovación, rehabilitación y regeneración de ERACIS en la provincia de Jaén”, código de operación A441CAC6VP0007.

La Dirección Provincial de AVRA en Jaén no dispone de medios personales suficientes para asumir, con la continuidad temporal y presencia en obra requeridas, esta prestación especializada durante los 11 meses previstos de ejecución. La contratación externa resulta, por tanto, necesaria e idónea para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del promotor y el adecuado seguimiento preventivo de las obras.

4. División del objeto del contrato en lotes.

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé la división del contrato en lotes. La Coordinación de Seguridad y Salud constituye una prestación funcionalmente única respecto de un mismo contrato de obras y debe ejercerse de manera unitaria, con un solo sistema de instrucciones, seguimiento e interlocución preventiva. Su fraccionamiento entre varios adjudicatarios podría generar duplicidades, criterios contradictorios y una fragmentación de responsabilidades incompatible con la coordinación integral exigida por el Real Decreto 1627/1997. La ausencia de lotes se considera, además, proporcionada a la reducida cuantía del contrato.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwEK3s72wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. Tramitación y procedimiento de licitación.

Se propone la tramitación ordinaria mediante procedimiento abierto simplificado, de conformidad con el artículo 159 de la LCSP, al resultar adecuado por la cuantía del contrato y permitir una concurrencia abierta con una tramitación ágil.

No resulta procedente acudir a la modalidad abreviada del artículo 159.6 LCSP, aun cuando la cuantía se sitúe por debajo de su umbral económico, dado que dicho apartado excluye expresamente los contratos que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual.

La adjudicación se efectuará mediante una pluralidad de criterios basados en la mejor relación calidad-precio. Al tratarse de una prestación intelectual, los criterios relacionados con la calidad representarán al menos el 51 % de la puntuación total, conforme al artículo 145.4 de la LCSP. Para simplificar y objetivar la valoración, los criterios propuestos en esta memoria son íntegramente cuantificables mediante fórmula o comprobación documental.

6. Plazo de duración.

El plazo inicial previsto para la prestación es de 11 meses, coincidente con el plazo previsto de ejecución de las obras. El servicio comenzará con el inicio efectivo de las obras y mantendrá su vigencia durante el tiempo en que resulte necesaria la Coordinación de Seguridad y Salud, además el servicio comprenderá la aprobación del Plan de Seguridad y Salud.

Por tratarse de un servicio complementario y dependiente del contrato principal de obras, será de aplicación el artículo 29.7 de la LCSP. En consecuencia, si el plazo del contrato de obras se ampliase válidamente, el plazo de este servicio podrá adaptarse al del contrato principal, sin que exista una prórroga autónoma o tácita del servicio.

A efectos económicos, se prevé expresamente una modificación del contrato, conforme a los artículos 101.2.c) y 204 de la LCSP, de hasta el 20 % del precio inicial, exclusivamente para atender una prolongación efectiva y formalmente aprobada del plazo de ejecución de las obras que exija mantener la prestación de Coordinación de Seguridad y Salud en idénticas condiciones técnicas. El importe máximo de esta modificación será de 947,57 euros, IVA excluido.

La modificación no será automática: deberá acordarse por el órgano de contratación, quedar prevista de forma clara, precisa e inequívoca en el PCAP y tramitarse conforme a la LCSP. No podrá alterar la naturaleza global del contrato ni introducir nuevas prestaciones o precios no contemplados. Cualquier necesidad que exceda de dicho límite requerirá la correspondiente cobertura legal y tramitación conforme a la LCSP.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con los artículos 100, 101, 102 y 309 de la LCSP, el precio se determina a tanto alzado para la totalidad de la prestación durante el plazo inicial de 11 meses, tomando como referencia el PEM de las obras y contrastando el porcentaje resultante con precios de mercado de servicios públicos de naturaleza comparable.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwEK3s72wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, prohíbe en su artículo 14 que los Colegios Profesionales establezcan baremos orientativos o recomendaciones sobre honorarios. Por ello, el porcentaje empleado en esta memoria no constituye un baremo profesional, sino un método de estimación del precio de mercado.

Como contraste de mercado se han considerado referencias recientes de contratación pública que sitúan la Coordinación de Seguridad y Salud, según alcance y complejidad, en valores próximos al 0,70 % del PEM y hasta el 1,25 % del PEM. Para esta actuación se adopta el 1,25 % del PEM, atendiendo conjuntamente a: la duración prevista de 11 meses; la actuación simultánea o sucesiva en varios edificios residenciales; la ejecución de trabajos en cubiertas y zonas comunes; la instalación de un ascensor y de instalaciones de seguridad asociadas; y la necesidad de asegurar una presencia y continuidad preventiva suficientes durante toda la obra.

Honorarios propuestos de Coordinación de Seguridad y Salud: $379.029,64 \text{ € (PEM)} \times 1,25 \% = 4.737,87 \text{ €}$, IVA excluido.

Concepto	Criterio	Importe
COSTES DIRECTOS DE LA PRESTACIÓN PROFESIONAL	80 % del PBL	3.790,30 €
COSTES INDIRECTOS Y ESTRUCTURA	14 % del PBL	663,30 €
BENEFICIO INDUSTRIAL / MARGEN EMPRESARIAL	6 % del PBL	284,27 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN		4.737,87 €
IVA al 21%		994,96 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN, IVA INCLUIDO		5.732,83 €

El desglose porcentual de costes directos, indirectos y margen empresarial se utiliza exclusivamente a efectos del artículo 100.2 LCSP como estructura estimativa del precio, tomando como referencia metodologías empleadas en contratación pública de servicios. El coste directo comprende fundamentalmente la dedicación del técnico coordinador, desplazamientos, medios informáticos, comunicaciones y elaboración de informes. El precio no se configura por categorías salariales, número de trabajadores u horas de personal, sino a tanto alzado por la prestación profesional completa.

El valor estimado del contrato asciende a 5.685,44 euros, IVA excluido, al incluir, conforme al artículo 101 LCSP, el importe máximo que podría alcanzar el contrato por la modificación prevista del 20 %. No se contemplan otras prórrogas, opciones ni primas.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación 6249-Jaén/Asistencia Técnica FEDER. La imputación presupuestaria se realizará a la actuación 6249, distribuyéndose entre las anualidades 2026 y 2027 en función de la fecha efectiva de inicio del contrato y de la programación de las obras.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwEK3s72wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Anualidad	Importe sin IVA	Partida
2026	1.421,36 €	6249.17.02
2026	298,49 €	6249.17.10
2027	3.316,51 €	6249.17.02
2027	696,47 €	6249.17.10

La actuación se financiará con cargo al Programa FEDER Andalucía 2021-2027, objetivo específico RS04.3.A, "Actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración de áreas desfavorecidas", con el porcentaje de cofinanciación indicado en el borrador: 85 % Unión Europea y 15 % Junta de Andalucía.

9. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Jaén, de conformidad con el art. 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. Capacidad.

Se exceptiona la obligación de inscripción en el Registro de Licitadores para no limitar la concurrencia de los profesionales, en su mayoría autónomos.

11. Clasificación exigida (en su caso).

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP no será exigible clasificación administrativa del empresario.

12. Solvencia y adscripción de medios.

Los requisitos de solvencia se fijan de forma proporcional al objeto y a la reducida cuantía del contrato, conforme a los artículos 74, 76, 87, 90 y 92 de la LCSP.

12.1. Solvencia económica y financiera.

Se exigirá un 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: 8.528,16 euros.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwEK3s72wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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).

12.2. Solvencia técnica o profesional.

Se exigirá una 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.

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

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato: CPV

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica:
3 años

12.3. Adscripción de medios personales.

El adjudicatario deberá adscribir al contrato, como mínimo, un técnico que ejerza personalmente las funciones de Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución. En obras de edificación, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero de la edificación, de acuerdo con sus competencias y especialidades, conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwEK3s72wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La persona adscrita deberá cumplir los requisitos legalmente exigibles para el ejercicio profesional. La sustitución del técnico durante la ejecución requerirá autorización previa de AVRA y deberá recaer en una persona con titulación y, en su caso, condiciones de experiencia y formación iguales o superiores a las valoradas en la adjudicación. La adscripción tendrá carácter de obligación contractual esencial si así se establece en el PCAP.

13. Criterios de adjudicación.

De conformidad con los artículos 145 y 116.4.c) de la LCSP, se propone una pluralidad de criterios de adjudicación vinculados al objeto del contrato, con una ponderación de 49 puntos para la oferta económica y 51 puntos para criterios de calidad. Todos los criterios se plantean como evaluables automáticamente mediante fórmula o comprobación documental, evitando juicios de valor.

13.1. Proposición económica: de 0 a 49 puntos.

La máxima puntuación (49 puntos) corresponderá a la oferta económica más baja de las admitidas y la puntuación de 0 puntos a la oferta que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias se valorarán proporcionalmente mediante la siguiente fórmula:

$$P = 49 \times (PL - Of) / (PL - OMB)$$

donde: P = puntuación de la oferta; PL = presupuesto de licitación, IVA excluido; Of = oferta económica evaluada, IVA excluido; OMB = oferta más baja admitida, IVA excluido. Si todas las ofertas admitidas coincidieran con el presupuesto de licitación, la puntuación económica será 0 para todas ellas.

El PCAP deberá incorporar parámetros objetivos para identificar ofertas anormalmente bajas, conforme al artículo 149 de la LCSP.

13.2. Criterios relacionados con la calidad del servicio: de 0 a 51 puntos.

Criterio de calidad	Puntuación máxima	Regla de valoración
A. Experiencia adicional del técnico adscrito como CSS en fase de ejecución	20 puntos	2 puntos por cada servicio terminado de CSS en obra de edificación o rehabilitación con PEM ≥ 150.000 €, hasta un máximo de 10 servicios.
B. Formación específica adicional en PRL aplicada a obras de construcción / CSS	16 puntos	6 puntos: ≥ 200 y < 300 h; 10 puntos: ≥ 300 y < 600 h; 16 puntos: ≥ 600 h o máster/titulación universitaria oficial de especialización

Versión 13/03/2023

Página de 7 de 9

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwEK3s72wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Criterio de calidad	Puntuación máxima	Regla de valoración
		equivalente. Tramos no acumulativos.
C. Compromiso de presencia programada en obra por encima del mínimo	15 puntos	Mínimo PPT: 4 visitas/mes durante obra activa. Compromiso de 6 visitas/mes durante obra activa: 15 puntos. Las visitas extraordinarias exigidas por incidencias o tajos de especial riesgo no computan a estos efectos.

A. Experiencia adicional del técnico adscrito. Sólo se valorarán actuaciones en las que la persona propuesta haya desempeñado personalmente la función de Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución. Se acreditará mediante certificado del promotor/cliente u otro documento fehaciente que identifique al técnico, la obra, el PEM, las fechas y la función desempeñada. La experiencia valorada queda vinculada al contrato mediante la adscripción nominativa del técnico.

B. Formación específica adicional. Se valorará formación directamente relacionada con prevención de riesgos laborales en construcción y coordinación de seguridad y salud. La formación se acreditará mediante diploma o certificado en el que consten entidad impartidora, contenido y duración. La formación exigida legalmente para obtener o ejercer la titulación habilitante, en su caso, no se computará como formación adicional.

C. Presencia programada en obra. El Pliego de Prescripciones Técnicas establecerá como obligación mínima cuatro visitas mensuales durante los periodos de obra activa, sin perjuicio de todas las visitas extraordinarias que sean necesarias por inicio de tajos, incidencias, accidentes, trabajos de especial riesgo, requerimientos de AVRA o necesidades propias de la coordinación. El compromiso de elevar la presencia programada a seis visitas mensuales durante los periodos de obra activa se valorará con 15 puntos. Cada visita se documentará mediante informe o acta dentro de las 48 horas siguientes y el compromiso se prorrateará en meses incompletos.

La elección de estos criterios se justifica porque la experiencia del técnico, su especialización preventiva y una mayor presencia efectiva en la obra inciden de forma directa en la calidad de la coordinación, la anticipación de riesgos y la capacidad de seguimiento de una actuación distribuida entre varios edificios y con tajos de distinta naturaleza.

14. Condiciones especiales de ejecución.

De conformidad con el artículo 202 de la LCSP, se establece la siguiente condición especial de ejecución de carácter medioambiental, vinculada al objeto del contrato:

Oficina digital y reducción del consumo de papel. Las comunicaciones ordinarias, informes de visita, fotografías, actas, registros de seguimiento y demás documentación técnica generada durante el contrato se elaborarán y remitirán en formato digital y por medios telemáticos. Sólo se empleará soporte papel cuando resulte legalmente obligatorio, sea necesario para documentos que deban permanecer físicamente en obra o sea requerido expresamente por AVRA.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGwEK3s72wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Acreditación y seguimiento: el responsable del contrato comprobará el cumplimiento mediante el registro de entregas y comunicaciones electrónicas. El PCAP determinará los efectos del incumplimiento de esta condición, de acuerdo con los artículos 192 y 202 LCSP. Conforme al artículo 202.4 LCSP, la condición será igualmente exigible a los subcontratistas que participen en la ejecución.

15. Revisión de precios.

No se prevé revisión de precios. La duración inicial de 11 meses y la naturaleza de la prestación no justifican el establecimiento de una fórmula de revisión periódica y predeterminada, sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo 103 de la LCSP.

16. Responsable del contrato y seguimiento.

De conformidad con el artículo 62 de la LCSP, el órgano de contratación designará un responsable del contrato, al que corresponderá supervisar su ejecución, adoptar o proponer las decisiones necesarias dentro de sus competencias y verificar el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario, incluidos los compromisos de calidad ofertados y la condición especial de ejecución.

En Jaén, a la fecha de la firma electrónica.

JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA

Ana Belén Martínez Parra

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		19/08/2026 08:38:52	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwEK3s72wd1NI268az3EBsP11KU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	