MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO EN 10 VIVIENDAS DEL GRUPO CA-0987 EN EL NÚMERO 41 DE LA CALLE SÉNECA, EN PUERTO REAL (CÁDIZ), CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Actuación: 6298
Expediente: 2026/001455 CONTR 2026_334641

1. Naturaleza y objeto del contrato.

OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO EN 10 VIVIENDAS DEL GRUPO CA-0987 EN EL NÚMERO 41 DE LA CALLE SÉNECA, EN PUERTO REAL (CÁDIZ), CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Códigos CPV: 45313100-5 Instalación de ascensores
45453100-8 Trabajos de reacondicionamiento
45262520-2 Trabajos de albañilería
45262690-4 Remozamiento de edificios degradados

2. Tipo de contrato.

Contrato de Obras

3. Necesidad e idoneidad de la contratación.

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, siendo aprobado, a propuesta de la Dirección de Área de Gestión del Parque Público, por el Director General de AVRA mediante Resolución de fecha 13 de junio de 2019.

Con el Programa de Accesibilidad, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía dispone de un documento que aporta las líneas principales de actuación para la mejora de la accesibilidad en los edificios que conforman el Parque Público Residencial de la Comunidad Autónoma, proporcionando una planificación estratégica global a corto, medio y largo plazo, ordenando, jerarquizando y racionalizando todas las intervenciones de eliminación de barreras arquitectónicas a realizar.

El objetivo de este Programa no es otro que hacer accesibles los edificios pertenecientes al Parque Publico de Viviendas de forma tal que todos los usuarios los puedan utilizar libre y autónomamente. Ello permite avanzar en el desarrollo de políticas por la igualdad de oportunidades, cumpliendo ademas los objetivos plasmados en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Hacer un Parque Publico Residencial mas accesible, eliminando las barreras arquitectónicas ligadas a los desplazamientos dentro del edificio, supone beneficios tanto para los usuarios con discapacidad como para aquellos otros usuarios que, en aumento progresivo, van envejeciendo, permitiendo en general una mayor calidad de vida.

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		02/10/2026 11:47:45	PÁGINA: 1 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwQFP4oItLnXp98ygjFDBQJut7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La presente Actuación ha sido individualizada por Acuerdo del Consejo Rector de AVRA de fecha 9 de diciembre de 2025.

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 Adecuación en materia de accesibilidad y Actuaciones de mejora y mantenimiento del edificio, propiedad de AVRA, destinado al uso residencial de familias de bajos ingresos y/o personas con necesidades especiales.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia que haya de acudirse a la contratación externa.

4. División del objeto del contrato en lotes

Según lo establecido en el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por las razones que a continuación se indican:
La actuación se va desarrollar en un conjunto residencial único de difícil división, encontrándose además la edificación en uso, no previéndose el realojo temporal de los vecinos durante la obra. Las obras previstas inciden principalmente en los núcleos de acceso a las viviendas, por este motivo dadas las dificultades que se pueden generar durante la ejecución de las obras de un edificio ocupado, es de gran importancia realizar una planificación de las mismas de forma que suponga la menor incidencia posible en la vida del bloque. 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 en el estudio de seguridad y salud, teniendo como objetivo principal el criterio de garantizar la seguridad de los ocupantes y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras.
De conformidad con el art. 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, sin perjuicio de las ampliaciones de que posteriormente pueda ser objeto 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 abreviado según lo dispuesto el arts. 159.6 LCSP, tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de duración.
Se establece el plazo de ejecución en 9 meses, conforme al informe de supervisión firmado por el Jefe de Equipo de Supervisión Técnica el 24 de octubre de 2025.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.
De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 79.416,02 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 87.357,62 euros

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		02/10/2026 11:47:45	PÁGINA: 2 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwQFP4oItLnXp98ygjFDBQJut7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PEM	66.736,15 €
13% GASTOS GENERALES	8.675,70 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	4.004,17 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	79.416,02 €
10 % IVA	7.941,60 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN	**87.357,62 €**

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 79.416,02 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.

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 24 de octubre de 2025 incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

Con fecha de 1 de octubre de 2026 se ha presentado en el ayuntamiento de Puerto Real declaración responsable de obras, de conformidad con lo previsto en el artículo 138 1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía habiéndose abonado el pago de las tasas. El pago del I.C.I.O. corresponde al adjudicatario.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6298.
La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida
2027	79.416,02 €	01.04
2027	7.941,60 €	01.10 (IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE)

ORIGEN DE LOS FONDOS:
Fondos propios de AVRA

9. Órgano de contratación.

Al ser el presupuesto base de licitación inferior a 1.000.000,00 €, el órgano de contratación es el Director Provincial de Cádiz 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 al art. 118 del Reglamento de Régimen Interior

10. Clasificación exigida

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el valor estimado del contrato, inferior a 500.000,00 euros, no es exigible clasificación.

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		02/10/2026 11:47:45	PÁGINA: 3 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwQFP4oItLnXp98ygjFDBQJut7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

De conformidad con el artículo 159.6 de la LCSP. En contratos de obras de valor estimado inferior a 80.000 euros, el procedimiento abierto simplificado podrá seguir la siguiente tramitación:

Se eximirá a los licitadores de la acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

12. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 145.1 y 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 relación calidad precio. La mejor relación calidad precio se determinará atendiendo a criterios económicos y cualitativos. En ambos casos serán evaluables de forma automática, y no requerirán constitución de comité de expertos.

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: 70 puntos.
- Mejoras Técnicas: 30 puntos.

OFERTA ECONÓMICA.

La máxima puntuación (70 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).

La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal.

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

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		02/10/2026 11:47:45	PÁGINA: 4 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwQFP4oItLnXp98ygjFDBQJut7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

MEJORAS TÉCNICAS.
Se asignarán 30 puntos al licitador que se comprometa a realizar unas mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, 15 puntos por cada mejora, recogidas en el Anexo I.7 del PCAP, consistentes en:

Mejora 1:
En la partida de Accesibilidad CAP 03 INSTALACIONES partida 08MAA00010N u ASCENSOR ELECTRICO SCM 450 KG 6 PERSONAS 1.00 M/SEG 5 PAR. M.AUT.SIMPLE donde dice cabina con "piso de goma antideslizante", sustituir por "piso de piedra natural "

Mejora 2 :
En la partida de Conservación CAP 04 PINTURAS partida 13IPP90016 m2 PINTURA PLASTICA LISA, la superficie a pintar de plástico liso sustituir el primer metro de altura de pintura plastica lisa por un zócalo de 1 metro de altura de pintura al esmalte, según la partida 13IEE00003 PINTURA ESMALTE SINTÉTICO SOBRE YESO O CEMENTO del banco de Precios de la Junta de Andalucía.

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 de carácter social:

Promover la contratación de personas con especiales dificultades de inserción en el mercado laboral, en particular de las personas con discapacidad o en situación o riesgo de exclusión social a través de Empresas de Inserción, estableciéndose un 10% del nº total de horas de trabajo de la obra en estas condiciones de inserción.

El número total de horas de trabajo es de 908 horas

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, no 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 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida 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 Cádiz, a la fecha de la firma electrónica.

Jefe de Sección Técnica
Fdo.: Jesús Romero Martínez

JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		02/10/2026 11:47:45	PÁGINA: 5 / 5
VERIFICACIÓN	NJyGwQFP4oItLnXp98ygjFDBQJut7M	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	