MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REPARACIONES Y ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE SEVILLA.

Código PRINEX: 1792
Código Expte.Contratación: 2026/001582_CONTR 2026_354519

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, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda, es el primer gestor nacional de patrimonio público residencial debido a la magnitud y dispersión geográfica del Parque Público Residencial de la Comunidad Autónoma, por lo que es un referente en materia de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento.

Uno de los ejes estratégicos u objetivos fundamentales que forman parte de la gestión integral del parque público de viviendas es la conservación y el mantenimiento de sus edificios. Se consideran servicios, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. El mantenimiento correctivo comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas, es decir, no previstas ni previsibles. Esta forma de mantenimiento es aplicable una vez que haya aparecido el mal, actuando directamente en el fallo por su y/o funcionales son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento que no está incluido en la programación anual de conservación y mantenimiento. Las reparaciones y sustituciones físicas incluyendo el mantenimiento correctivo, que comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones no previstas ni previsibles actuando directamente en el defecto detectado para su corrección. Las reparaciones derivadas de reclamaciones de daños, así como las adecuaciones básicas de viviendas para su posterior adjudicación, son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento que está incluido en la programación anual de conservación y mantenimiento.

El objeto del presente pliego es la contratación de las reparaciones derivadas de las lesiones inesperadas o sobrevenidas así como la adecuación básica de viviendas para nuevas adjudicaciones en las viviendas en régimen de arrendamiento del Parque Público en la provincia de Sevilla, conforme al Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial titularidad de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

2. Principios Operativos.

Los principios operativos que se pretenden conseguir con el presente contrato son los siguientes:

- Mejorar el estado de las condiciones actuales del Parque Público Residencial de AVRA.

• Capacidad de respuesta inmediata ante una situación de peligro que pudiera demandar una actuación de emergencia o de especial dificultad técnica.
• Posibilidad de disponer de medios personales y mecánicos ante la acumulación de tareas de carácter urgentes según definición la cláusula 5 del Pliego de Prescripciones Técnicas y no admitan demoras en su realización.
• Disponibilidad, sin consideración horaria o festiva, que afecte a la capacidad de respuesta.
• Que por tratarse de trabajos de mantenimiento y reparación por sus características de imprevisión y multiplicidad no son susceptibles de la previa redacción de un proyecto o no lo precisen.

La prestación de todos los servicios objeto del contrato se efectuará bajo los parámetros de la máxima eficiencia y sostenibilidad y protección medioambiental, con especial incidencia en los siguientes aspectos:

• Eficiencia: Se procurará la mejor relación entre los recursos utilizados en cada momento y los logros que se consigan, evitando:
- Los sobrecostos económicos,
- Las alteraciones al normal desenvolvimiento de la actividad de los centros de trabajos
- El dispendio de recursos humanos o materiales empleados,
-La inadecuación de los recursos a la labor a desempeñar.

• Sostenibilidad: Se pondrá especial interés en la obtención de la mayor eficiencia energética en la prestación del servicio contratado:

– Suprimiendo los consumos innecesarios de cualquier tipo de energía, mediante la utilización de los medios de mayor rendimiento energético en cada momento, en relación al trabajo para el que se destinen, atendiendo, sobre todo a la reducción de los consumos de agua.
– El uso eficiente de los recursos, La reducción de vertidos y emisiones de gases de efecto invernadero, la utilización de materiales de bajo impacto medioambiental.
– El ruido y las actividades que se realicen se generará la menor emisión posible.
– Se analizará la contribución a la disminución de la huella de carbono.
– Minimizando los desplazamientos de medios humanos y materiales.
– Adecuando el consumo energético de las edificaciones, instalaciones e infraestructuras afectadas por los trabajos mediante su anulación temporal o parcial, cuando sea posible.
– Garantizando al máximo el mantenimiento de la capacidad aislante térmica y/o energética de las construcciones o recintos objeto de los trabajos.
– Minimizando la producción de residuos generados y facilitar su reciclaje ya que las actividades incluidas en el presente pliego, por sus propias características, conllevan un gran consumo de materiales y productos. Por ello es muy importante realizar una buena elección de materiales, a la hora de comprar un material para los servicios, aparte de los requisitos técnicos, se deben tener en cuenta parámetros ambientales o negociando con el proveedor para que acepte los materiales sobrantes y la devolución de los envases y embalajes con el fin de reutilizarlos.
– Procurando comprar aquellos materiales provenientes de recursos renovables y obtenidos a través de procesos respetuosos con el medio ambiente.

− Comprando materiales en envases reciclables o retornables y evitando comprar productos químicos peligrosos, tienen el problema que sus envases tienen que gestionarse como productos peligrosos.
− Reutilizando: El empleo de un producto usado para el mismo fin para el que fue diseñado originariamente.
− o llevando a cabo cuantas medidas sean precisas para minorar la huella energética de cada servicio prestado.

• Protección medioambiental: Los servicios procurarán ocasionar la menor afección posible al medio ambiente, tanto en los ámbitos directamente afectados por la ejecución material de los trabajos (centros educativos y edificios municipales), como en los ámbitos ajenos a los mismos, pero relacionados con dichos trabajos. Se vigilará y minimizará la producción de ruido, polvo, olores y residuos, atenuando al máximo su incidencia a las personas cuando no sea posible evitarla y se controlará el almacenamiento, transporte y la adecuada gestión de los residuos generados.

3. 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 con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

4. 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 naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato que regula el presente pliego, son la prestación del Servicio de Mantenimiento del Parque Público Residencial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en la provincia de Sevilla (en adelante PPV-AVRA) a cuyo fin la Agencia no cuenta con recursos humanos ni materiales.

En relación a la contratación del Servicio de Mantenimiento del PPV-AVRA, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la ley 9/2017, se considera que concurren suficientes motivos que justifican el objeto del contrato:

• Volumen: **18.357 viviendas protegidas** (incluyendo las viviendas en régimen de compraventa y acceso diferido), de las cuales **11.079 viviendas son en régimen de alquiler**, entre VPP y VPA. Los servicios objeto de este contrato sólo se extenderá a las viviendas en régimen de alquiler, incluyendo VPP y VPA.
• Dispersión geográfica: repartidas entre **84 municipios** de la provincia de Sevilla
• Impacto social: Habitan más de **36.000 personas**, con distintos regímenes de tenencia (arrendamiento, compraventa y acceso diferido)

Por tanto, la contratación de este servicio hace posible la organización y control de los trabajos a realizar, afectando no solo a la calidad y plazo de ejecución de los mismos, sino también a la seguridad de los trabajadores y de los inquilinos que habitan en el PPV-AVRA.

5. Informe de insuficiencia de medios.

Con base en lo dispuesto en el artículo 116.4.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el 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, cuando se haga necesario celebrar un contrato de servicios, previamente se deberá justificar adecuadamente en el expediente la insuficiencia de medios.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, mediante la Dirección provincial de Sevilla, impulsa el acceso a la vivienda que nuestra Constitución formula, como principio programático, en su artículo 47.

Y así los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, aprobados por el Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, dicen en su artículo 1.4:

> "La Agencia tiene carácter de promotor público a los efectos previstos en la legislación vigente en materia de vivienda y suelo",

y en su artículo 2.a), especifica:

> "Su sometimiento al principio de instrumentalidad y a estrictos criterios de interés público, rentabilidad social y calidad de servicio, constituyendo áreas de intervención de servicio público a la ciudadanía destinadas a hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada", para ello está necesitada de realizar las labores de mantenimiento en buen uso de sus bienes inmuebles de su titularidad dominical constitutivos de vivienda.

Desde el punto de vista de los recursos humanos que resultarían necesarios para la prestación del servicio, dentro del catálogo de puestos de trabajo existentes en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, no existe dotación de puestos de trabajo con la cualificación necesaria, como actividad específica, para llevar a cabo las tareas y funciones necesarias.

En consecuencia, el servicio objeto del contrato propuesto se debe contratar a empresas privadas cualificadas.

En base a todo ello, se justifica que AVRA no cuenta con los medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de los servicios de esta naturaleza, en particular para abordar las reparaciones que de manera inesperada, es decir, no prevista ni previsible, que se producen a lo largo del ciclo de vida de los edificios y viviendas y la adecuación de las viviendas.

6. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes:

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en tres lotes, cuya descripción se indica a continuación:

LOTE 1: Prestación de los servicios de reparaciones y adecuación básica en las viviendas pertenecientes al

parque público en los municipios que se indican en el ANEXO IV del pliego de Prescripciones técnicas (Polígono Sur en Sevilla Capital).

LOTE 2: Prestación de los servicios de reparaciones y adecuación básica en las viviendas pertenecientes al parque público que se indican en el ANEXO IV del pliego de Prescripciones técnicas (zona Noreste de Sevilla capital y provincia).

LOTE 3: Prestación de los servicios de reparaciones y adecuación básica en las viviendas pertenecientes al parque público que se indican en el ANEXO IV del pliego de Prescripciones técnicas (zona Suroeste de Sevilla capital y provincia)

No existe límitación para la presentación de lotes.

El número máximo de lotes que pueden adjudicarse a cada persona licitadora es de 1 lote. No obstante, para el caso de que no concurriesen suficientes licitadores que reúnan los requisitos necesarios para adjudicar los 3 Lotes a diferentes ofertantes, podrán adjudicarse todos al mismo empresario. No se admite oferta integradora

7. Tramitación y procedimiento de licitación.

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

8. 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 **UN AÑO,** a contar desde la fecha prevista de su inicio el 1 de febrero de 2027, o a contar desde la fecha de formalización para el caso de que el contrato se formalice con posterioridad a dicha fecha, y prorrogable año a año durante **DOS años más .**

9. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 721.632,09 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje del IVA aplicable del 21 % que asciende a 151.542,74 euros, y el total del presupuesto base de licitación de 873.174,83 euros IVA incluido.

Se trata de un presupuesto máximo de licitación no estando AVRA obligada a agotar dicho precio.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, y teniendo en cuenta para el cálculo del valor estimado las posibles prórrogas previstas de dos años, el contrato tendrá un valor estimado de **2.164.896,27 € euros**, IVA excluido.

Valor estimado del contrato por lotes:

LOTE 1 de: **600.000 euros**
LOTE 2 de: **782,448,15 euros**
LOTE 3 de: **782,448,12 euros**

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado, son los datos estadísticos de reparaciones realizadas en años anteriores.

10. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 1792 “35-ACTUACIÓN GENÉRICA PPV SEVILLA”.

La imputación presupuestaria y anualidades por lotes sería la siguiente:

Lotes	Anualidad	Partida	Tipo Partida	Importe	Total por anualidad
LOTE 1 (Polígono Sur)	2027	1792-1.09.001		183.333,33 €	221.833,33 €
	2027	1792-1.10.007	IVANODED	38.500,00 €	
	2028	1792-1.09.001		16.666,67 €	20.166,67 €
	2028	1792-1.10.007	IVANODED	3.500,00 €	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN					**200.000,00 €**
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN CON IVA					**242.000,00 €**

LOTE 2 (Noreste de Sevilla)	2027	1792-1.09.001		239.081,38 €	289.288,47 €
	2027	1792-1.10.007	IVANODED	50.207,09 €	
	2028	1792-1.09.001		21.734,67 €	26.298,95 €
	2028	1792-1.10.007	IVANODED	4.564,28 €	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN					**260.816,05 €**
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN CON IVA					**315.587,42 €**

LOTE 3 (Sevilla Suroeste)	2027	1792-1.09.001		239.081,38 €	289.288,47 €
	2027	1792-1.10.007	IVANODED	50.207,09 €	
	2028	1792-1.09.001		21.734,66 €	26.298,94 €
	2028	1792-1.10.007	IVANODED	4.564,28 €	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN					**260.816,04 €**
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN CON IVA					**315.587,41 €**

La financiación se realiza con fondos propios de AVRA.

11. 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 118 del Reglamento de Régimen Interior.

12. 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. En el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato se establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible, siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV del contrato, según el Vocabulario común de contratos públicos aprobado por Reglamento (CE) 2195/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de noviembre de 2002.

En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación correspondientes al contrato o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y detallados en los pliegos del contrato. Si los pliegos no concretaran los requisitos de solvencia económica y financiera o los requisitos de solvencia técnica o profesional, la acreditación de la solvencia se efectuará conforme a los criterios, requisitos y medios recogidos en el segundo inciso del apartado 3 del artículo 87, que tendrán carácter supletorio de lo que al respecto de los mismos haya sido omitido o no concretado en los pliegos.

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

Las establecidas en los apartados 4.C y 4.D respectivamente del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas.

14. Criterios de adjudicación.

Las establecidas en el apartado 8 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas.

15. Medios personales a adscribir al contrato.

Las establecidas en el apartado 4.H.2.a) del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas.

16. Condiciones especiales de ejecución.

Las establecidas en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas.

17. Necesaria fiscalización previa del expediente

Tratándose de un presupuesto inferior a 1.933.840,67 (IVA Incluido) no es necesaria la fiscalización previa del expediente en virtud de lo dispuesto en Resolución de 15 de diciembre de 2009, de la Intervención General de Junta de Andalucía, sobre la implantación del procedimiento previsto en el párrafo segundo del artículo 85.2 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en las entidades sometidas a control financiero permanente, y el párrafo segundo del artículo 93.2 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

LA JEFA DE SECCIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA PÚBLICA