

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS SITO EN LA CALLE ANTONIO FERRANDIS “CHANQUETE” 18 Y 20 DE NERJA, MÁLAGA CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Código PRINEX: 6180

Código Expte. Contratación: 2023/000878

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.

El contrato objeto de este expediente tiene naturaleza administrativa al intervenir en el mismo una entidad del sector público como es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, estar destinado a la satisfacción de fines institucionales de carácter público y estar sujeto su régimen jurídico al derecho administrativo, en especial, a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), 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, en todo lo relativo a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos.

El contrato tiene por objeto la ejecución de las obras de rehabilitación energética de edificios de viviendas sítos en la calle Antonio Ferrandis 18 y 20 de Nerja, Málaga, con el fomento de empleo de personas en situación o riesgo de exclusión social.

2. Tipo de contrato

De acuerdo con lo establecido en artículo 13 de la LCSP la tipología será la de un contrato de obras.

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 Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía viene actuando desde hace tiempo en el ámbito de la rehabilitación energética de las viviendas de parque público y espacios públicos con el objetivo de fomentar la mejora de la eficiencia energética, incorporación de renovables e integración en sectores de innovación.

Para la continuidad de dichas intervenciones, acordes con el objetivo específico RSO2.1. (Fomentar la eficiencia energética y la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero. (FEDER), se ha solicitado crédito presupuestario para mejorar la eficiencia energética en el ámbito del parque público residencial de titularidad pública regional, atendiendo a entornos vulnerables y de pobreza energética, una vez aprobados con fecha 16 de diciembre de 2022, por la Comisión Europea el «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

Versión 13/03/2023

Página de 1 de 9

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 1/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El proyecto está vinculado al fomento de la mejora de la eficiencia energética residencial pública, y tal como establece el OE 2.1 B. las inversiones se dedicarán, entre otras posibles, a mejorar los sistemas de agua caliente sanitaria, calefacción y/o sistema de refrigeración y mejora de la envolvente para reducir la demanda de climatización a otros sistemas que aumenten la eficiencia energética, así como a la mejora de dicha eficiencia en otras instalaciones públicas. También se incluirán actuaciones para la sustitución de equipos que consuman combustibles fósiles por otros alimentados por renovables y sistemas de cogeneración de pequeño tamaño que aprovechen el calor residual.

Pero, además, estas intervenciones van a suponer un impulso en el sector de la construcción, fundamentalmente en medianas empresas que son las que acometerán las obras. En las licitaciones se fomentará la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, con inclusión de cláusulas que fomenten dicha igualdad; el respeto al medio ambiente y la inclusión social, con cláusulas de inserción socio-laboral para colectivos vulnerables y cláusulas medioambientales, respectivamente.

En cuanto al seguimiento y control de las intervenciones, el desarrollo de las actuaciones incluidas en el programa irá acompañado de su monitorización para estimación real de la mejora que se consiga, así como de la implementación de otras herramientas TICs que permitan mejorar el seguimiento y análisis de los resultados. También se establecerán controles de calidad directamente relacionados con la eficiencia energética antes, durante y después de la obra.

En cuanto a la financiación de las actuaciones propuestas, con fecha 31 de mayo de 2023 se recibe el alta de la transferencia de crédito a favor de AVRA para el ejercicio presupuestario 2023, contra la medida A421AB42VP, por importe de 600.000 euros. Además, con fecha de de mayo de 2023, se recibió alta de transferencia de crédito para anualidades futuras 2024, 2025 y 2026, contra la medida A421AB42VP, por importes de 8.000.000 euros, 8.000.000 euros y 1.400.000 euros, respectivamente.

Por ello, a la vista de todo lo anterior, el Consejo Rector de la Agencia aprobó en su sesión de 12 de julio de 2023, entre otras, la actuación de obras de rehabilitación en la calle Antonio Ferrandis “Chanquete” 18 y 20 de Nerja, Málaga.

El Proyecto está redactado por el arquitecto de AVRA Daniel León Gómez, siendo el importe total sin IVA de 1.164.790,67 euros, y con plazo de ejecución de obra de 12 meses.

La actuación cuenta con licencia de obras de fecha 20 de septiembre de 2023 obtenida mediante la presentación de Declaración Responsable para la Ejecución de Obras en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Nerja, Málaga.

La promoción se encuentra situada en la calle Antonio Ferrandis “Chanquete” 18 y 20, a orillas del río Chillar que define el límite del término municipal de Nerja, Málaga. Se trata de un conjunto residencial de 82 viviendas de promoción pública, distribuidas en dos edificios lineales de 6 plantas de altura separados por una plaza. Su uso es exclusivamente residencial, no existiendo locales comerciales ni garajes vinculados a las viviendas.

La estructura es de hormigón armado, resuelta con pilares y jácenas y forjados bidireccionales sobre una cimentación profunda mediante pilotes. Los cerramientos son de fabrica de ladrillo de doble hoja, con cámara con aislamiento de poliuretano proyectado, teniendo como acabados de terminación enfoscados y pintados en blanco. Las cubiertas son de dos tipos: planas no

Versión 13/03/2023

Página de 2 de 9PVC acabda

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 2/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

transitables acabadas en grava y transitables acabada en piezas cerámicas 15x28. Las carpinterías exteriores originales han sido sustituidas en algunos casos, son de aluminio lacado y vidrio simple.

La intervención prevista en dicha promoción consiste fundamentalmente en la mejora energética del edificio, siendo el objetivo principal de la intervención reducir las emisiones de dióxido de carbono (Kg CO₂/m².año) en un 30% respecto al estado actual y mejorar una letra en el Certificado de Eficiencia Energética en dicho parámetro, como mínimo, para lo cual, se interviene principalmente en la envolvente del edificio.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como titular/propietaria de los edificios tiene el propósito de acometer actuaciones de renovación de las zonas comunes en dichos inmuebles destinados al uso como vivienda para familias con bajos ingresos y/o personas con necesidades especiales, en el marco de un enfoque integrado en favor de comunidades marginadas.

La intervención que se plantea en el presente proyecto se limita, con carácter general, a la reparación o reposición de elementos comunes del bloque y a la rehabilitación energética de aquellos elementos, fundamentalmente de la envolvente, que lo requieran siguiendo criterios de optimización energética y económica.

Se plantea la renovación de la cubierta implementando 12 cm de XPS sobre la cubierta existente.

Para la mejora de los cerramientos se ha elegido la solución de SATE con paneles rígidos de EPS de 6 cm acabado con mortero acrílico.

Se actúa sobre todas las carpinterías exteriores de las viviendas, incluyendo las puertas acristaladas y las ventanas de cocinas y baños, así como las carpinterías de las zonas comunes. Se prevé la sustitución de las carpinterías existentes por ventanas de aluminio con rotura de puente térmico y vidrios bajo emisivo 4+16+6, y 3+3 de seguridad en puertas y barandillas.

De forma complementaria se llevarán a cabo actuaciones de mantenimiento y conservación en zonas comunes, incluyendo la sustitución de los ascensores para adecuarlos a la normativa de accesibilidad.

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 dado que 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. Por este motivo dadas las dificultades que se pueden generar durante la ejecución de las obras de rehabilitación de un edificio ocupado, es de gran importancia realizar una planificación de la obra de forma que suponga la menor incidencia posible en la vida de los residentes de las viviendas. 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 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.

Por lo tanto se considera que se cumple el requisito establecido en el art.99.3.b) de la LCS en el que se establece como motivo válido a efectos de justificar la no división del contrato en lotes, que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la

Versión 13/03/2023

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 3/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiéndose 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

La licitación del contrato se llevará a cabo mediante tramitación ordinaria y conforme al procedimiento abierto simplificado previsto en el artículo 159 LCSP.

6. Plazo de duración

El plazo de ejecución se establece en 12 MESES

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 1.164.790,67 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 1.281.269,74 euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

C01	TRABAJOS PREVIOS	17.446,39
C02	SANEAMIENTO	4.458,64
C03	ESTRUCTURAS	7.551,54
C04	AISLAMIENTO	287.161,49
C05	CUBIERTAS	103.181,64
C06	ALBAÑILERÍA	39.081,39
C07	INSTALACIONES	135.955,24
C08	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	275.685,35
C09	VIDRIOS	63.118,45
C10	PINTURA	36.719,88
C11	CONTROL DE CALIDAD	2.904,00
C12	GESTIÓN DE RESIDUOS	1.608,84
C13	SEGURIDAD Y SALUD	3.942,84

Versión 13/03/2023

Página de 4 de 9PVC acabda

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 4/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	978.815,69
	13 % GASTOS GENERALES	127.246,04
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	58.728,94
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	1.164.790,67
	10 % IVA	116.479,07
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA	1.281.269,74

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 1.164.790,67 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.

Otros conceptos:

- Eventuales prórrogas del contrato: NO PROCEDE.
- Abono de primas o efectuar pagos a los candidatos o licitadores: NO PREVISTO EN EL PCAP.
- Modificaciones al alza del contrato: NO PREVISTO EN EL PCAP.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado por el arquitecto de AVRA Dniel León Gómez y aprobado por la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con fecha 26 de junio de 2023, incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

8. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 6179. La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	IMPORTE	Partida (100%)
2024	716.346,26€	6180-17.04.003 (F. FEDER)
2024	71.634,62€	6180-17.10.007 (IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE)
2025	448.444,41€	6180-17.04.003 (F. FEDER)
2025	44.844,44	6180-17.10.007 (IVA NO DEDUCIBLE NO ACTIVABLE)

Versión 13/03/2023

Página de 5 de 9PVC acabda

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 5/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La actuación se financiarán en su totalidad a través del PO FEDER Andalucía 2021-2027, dentro del objetivo específico RSO2.1. Medida / Categoría del gato: A421AB42VP El Fomento de la Eficiencia Energética y la reducción de la emisión de gases invernadero, con el siguiente porcentaje de cofinanciación: 85% UE y 15% Junta de Andalucía.

9. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Director General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 14.1,g 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 LCSP, al ser el valor estimado del contrato superior a 500.000,00 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obra de los poderes adjudicadores.

La clasificación requerida para el presente contrato es:

Clasificación posterior a la entrada en vigor del R.D. 773/2015		
Grupo	Subgrupo	Categoría
C	7	4
C	9	4

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

De conformidad con el artículo 92 de la LCSP los criterios de solvencia son los siguientes:

Solvencia económica y financiera:

La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

Solvencia técnica y profesional:

La solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la presentación de la clasificación administrativa, acompañada de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

12. Criterios de adjudicación

De conformidad con el artículo 145 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:

Versión 13/03/2023

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 6/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Oferta económica: De 0 a 85 puntos.
- Mejoras Técnicas: De 0 a 15 puntos.

1. OFERTA ECONÓMICA: DE 0 A 85 PUNTOS.

La máxima puntuación (85 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 PCAP.

2. MEJORAS TÉCNICAS.

Se asignarán 15 puntos al licitador que se comprometa a realizar las mejoras técnicas propuestas teniendo en cuenta que no supondrán repercusión económica para AVRA. Las mejoras técnicas consisten en:

2.1. MEJORA TÉCNICA 1:

Mejorar la partida 04.01 m2 SATE EPS 60 mm ACABADO ACRÍLICO sustituyendo el panel rígido aislante de poliestireno expandido EPS de 60 mm de espesor y con conductividad térmica $\lambda = 0,037 \text{ W/m}^\circ\text{K}$ por panel rígido de aislante de corcho natural aglomerado de 60 mm de espesor y conductividad térmica $\lambda = 0,040 \text{ W/m}^\circ\text{K}$.

Puntuación MEJORA TÉCNICA 1: Se asignarán 7,5 puntos

2.2. MEJORA TÉCNICA 2:

Mejorar la partida 05.01 m2 CUBIERTA PLANA NO TRANSITABLE PVC ACABADA ÁRIDO 16-32 mm,

Versión 13/03/2023

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 7/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

sustituyendo la capa de protección de 5 cm de espesor con árido rodado de 16-32 mm de diámetro por capa de protección de 5 cm con árido reciclado procedente de hormigón triturado de 16-32 mm de diámetro.

Puntuación MEJORA TÉCNICA 2: Se asignarán 7,5 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 de carácter social:

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.

De ese 10% de horas de trabajo, al menos el 40% deben corresponder a horas trabajadas por mujeres.

Número total de horas de trabajo según documentación técnica: **13.095** h.

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 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.

14. Innecesaria fiscalización previa del expediente (en su caso, y sólo para los Servicios Centrales)

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 6 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.

16. Inversiones Culturales (en su caso)

No procede.

Versión 13/03/2023

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 8/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

LA JEFA DE SECCIÓN DE REHABILITACIÓN

EL DIRECTOR DE ÁREA DE OPERACIONES

Fdo.: Elena Morón Serna

Fdo.: Antonio Berengena Jurado

Versión 13/03/2023

Página de 9 de 9PVC acabda

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	22/09/2023	PÁGINA 9/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmHJA5NLFKSBV5F7DT7QAMMBX5D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	