

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 67 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ARRENDAMIENTO, UN LOCAL COMERCIAL, 49 PLAZAS DE GARAJE Y 25 TRASTEROS, EN LA ACCIÓN PUNTUAL AP-EX17.02, “VIVIENDAS DE CERRO DEL MORO. 7ª FASE” SITO EN CÁDIZ, CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA-FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA-NEXT GENERATION EU.

Código PRINEX: 6147

Código Expte. Contratación: CONTR-2024-292675 (G3: 2024/000446)

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 edificación de 67 viviendas protegidas en arrendamiento, un local comercial, 49 plazas de garaje y 25 trasteros en la acción puntual AP-EX17.02 “Vivienda Cerro del Moro 7ª Fase” delimitada por las calles Alcalá del Valle, Valencia y Sor Cristina López García en Cádiz con el fomento de empleo de personas en situación o riesgo de exclusión social.

La actuación cuenta con financiación del PLAN ESTATAL 2022-2025 por el Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda, del Plan de Recuperación, transformación y Resiliencia por el programa 6 de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, y otra parte con fondos propios de la Agencia.

Con las siguientes especificaciones conforme al Plan de Recuperación, transformación y Resiliencia:

Proyecto Tractor. Componente a cuya consecución contribuye el contrato: La actuación prevista tiene su encaje en el componente n.º 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia con título “Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana”.

Medida: Inversión C2.I2 “Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”.

Subproyecto: C02.I02.P02.S10 - Programa de vivienda social en el marco PRTR en la Comunidad Autónoma de Andalucía, denominado “Subproyecto Instrumental Acuerdo Comisión Bilateral n.º 4. Cerro del Moro”.

Versión 13/03/2023

Página de 1 de 16

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 1 / 16
VERIFICACIÓN	N.JyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Conforme al PRTR aprobado, esta inversión contribuye en materia de etiquetado verde y digital en los siguientes porcentajes.:

- Etiquetado climático y medioambiental asignado a la medida (inversión C2.I2) del PRTR: 025ter
- Porcentaje de contribución a objetivos climáticos: 40%
- Porcentaje de contribución a objetivos medioambientales: 40%
- Porcentaje de contribución a la transición digital: 0%

El PRTR incorpora las obligaciones específicas para la inversión en el Componente/Inversión C02.I02 que deberán cumplirse en la ejecución del contrato objeto de esta licitación:

➤ Obligaciones del componente/inversión por el **etiquetado verde**:

La actuación debe respetar unas condiciones establecidas para que la contribución sea máxima. Las condiciones que se exigen son las recogidas en el Art 60.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El cumplimiento de los valores a alcanzar para el consumo de energía primaria no renovable se acreditará a través del correspondiente certificado de eficiencia energética.

➤ Obligaciones al componente/inversión por el **etiquetado digital**:

El etiquetado digital, referido a la contribución del componente a la transición digital, no tienen asignado ningún porcentaje de contribución y, por tanto, no dispone de ninguna condición establecida (Anexo VII Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021).

➤ Condiciones que deben cumplir las prestaciones establecidas en la evaluación de los aspectos del principio de DNSH (Do no significant harm) con relación a los seis objetivos medioambientales definidos en el Reglamento (UE) 2020/852, de 18 de junio de 2020:

La actuación debe cumplir el principio de no causar un perjuicio significativo a los siguientes objetivos medioambientales del PRTR recogidos en el artículo 17 del Reglamento 2020/852 (principio DNSH por sus siglas en inglés “do not significant harm”):

- a). La mitigación del cambio climático.
- b). La adaptación al cambio climático.
- c). El uso sostenible y la protección de los recursos hídricos y marinos.
- d). Transición hacia una economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos.
- e). La prevención y control de la contaminación a la atmosfera, el agua o el suelo.
- f). La protección y recuperación de la biodiversidad y los ecosistemas

El principio DNSH en relación al objetivo medioambiental d) “*transición hacia una economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos*”, exige cumplir las siguientes condiciones recogidas en el Art 60.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 2 / 16
VERIFICACIÓN	NjyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Para los otros cinco objetivos medioambientales citados, al entenderse que su impacto es limitado, se requiere seguir las recomendaciones de la “Guía para el diseño y desarrollo de actuaciones acordes con el principio de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente” elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO) y especialmente el Apartado 1 de su Anexo IV.

Código de referencia única: MR010202012024000936

Hitos/Objetivos: Objetivo CID 31 y operacional 31.2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con el mecanismo de verificación OA 31.1, consistente en la promoción de 67 viviendas protegidas en alquiler que cumplen los criterios de eficiencia energética, N° DE EXPTE: NGP6-077-22.

Plazos temporales para su cumplimiento: 30 de junio de 2026.

Como se ha señalado la actuación se encuadra en el Programa 6 del PRTR, por tanto es de indicar que cuenta con un Plan de medidas antifraude aprobado por el Consejo de Gobierno el 27/04/2022, además de las adaptaciones de AVRA al Plan de Medidas Antifraude para la gestión de los Fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de Andalucía de fecha 14/12/2023.

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):

El Plan de remodelación de la barriada “Cerro del Moro” se aprobó en enero de 1990, concebido como un Plan a ejecutar por fases, de tal manera que, primero, se realojan las familias de la 1ª Fase y una vez los vecinos retornan al nuevo edificio, se derriban las viviendas de origen para permitir la construcción de la siguiente fase, hasta un total de 8 fases.

La tres primeras fases fueron gestionadas por el Ayuntamiento de Cádiz mediante convenio con la Junta de Andalucía. En 1991 se inicia la construcción de la 1ª Fase para 100 viviendas, en 1994 se inició la construcción de la 2ª Fase para 84 viviendas y en 1999 termina la construcción de la 3ª Fase para 112 viviendas.

Con fecha de 28 de junio de 2000, se suscribió entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (hoy, AVRA), de una parte, y de la otra el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, el Patronato de Viviendas de Cádiz y la empresa municipal “Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.” (PROCASA) un Convenio Marco por el que la entonces EPSA asume la gestión de las siguientes fases (4ª, 5ª y 6ª) que se desarrollan en suelos e inmuebles cedidos por el Ayuntamiento; ejecutándose de este Plan de remodelación dichas fases entre 2001 y 2012 con un total de 174 viviendas construidas.

La propia delimitación del Área Degradada de “Cerro del Moro, fases 7ª y 8ª en Cádiz”, declarada por Orden 26 de octubre de 2022 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, permite su inclusión en el Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y de la infravivienda contemplado en el art. 118 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para acceso a la vivienda 2022-2025, y tiene por objeto

Versión 13/03/2023

Página de 3 de 16

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 3 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

“la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos o gastos profesionales y de gestión inherentes a la erradicación de áreas abandonadas, obsoletas o en declive y, en todo caso, en aquellas que exista chabolismo y/o infravivienda, con el fin último de contribuir a la inclusión social de las personas o unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.”

AVRA en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda protegida promueve la rehabilitación correspondiente a las 7ª y 8ª Fases, con ello culminará definitivamente el Plan de remodelación de la barriada “Cerro del Moro” de 1990 cuando se desalojen y realojen las familias de la 8ª fase a la 7ª, y sea demolición las viviendas de esta 8ª fase.

La actuación que nos ocupa consistiría en la promoción de 67 viviendas en arrendamiento conforme al artículo 14.3.a) del Decreto 91/2020, de 30 de Junio, por el que se regula el Plan Vive de Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

El Proyecto de ejecución, redactado por AVRA, contempla 67 viviendas protegidas, un local comercial, 49 plazas de garaje y 29 trasteros; con el siguiente programa de necesidades: 11 viviendas de 4 dormitorios, 12 viviendas de dos dormitorios y 44 viviendas de 3 dormitorios.

El Proyecto de reparcelación de la citada UE-EX17 “Cerro del Moro” fué aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 2 de febrero de 2024. En dicho Proyecto AVRA ostenta la titularidad del 89,94% del solar objeto de edificación y el Ayuntamiento de Cádiz el 10,06% como Administración urbanística actuante. Con fecha 05/02/2024 AVRA ha solicitado expresamente al Ayuntamiento de Cádiz la cesión gratuita del porcentaje de su totalidad.

Por ello, a la vista de todo lo anterior, el Consejo Rector de la Agencia aprobó en su sesión de 22 de febrero de 2024, entre otras, la individualización de la actuación de regeneración y renovación urbana de las fases séptima y octava de la barriada “Cerro del Moro” en Cádiz, consistente en la promoción de 67 viviendas protegidas en arrendamiento, 49 plazas de garaje, 1 local y 29 trasteros, en la 7ª Fase; y la adquisición y demolición de la 8ª Fase.

Se encuentra redactado el Proyecto Básico y de Ejecución por los arquitectos de AVRA Ricardo Méndez Zubiría, Luis Cobo Gutierrez y Juan José Acuña Arenas, siendo el importe total sin IVA de 6.485.861,48 euros, y con plazo de ejecución de obra de 18 meses.

La licencia de obras ha sido solicitada para la Ejecución de Obras en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz con fecha del 10 de julio de 2024:

La promoción se sitúa sobre la parcela 1 resultante del proyecto de reparcelación de la UE-EX17A , Acción puntual AP-UEEX17A.02, conforme a las determinaciones del Plan General, en Cádiz. De superficie 1.770m2 una vez demolido el edificio de 47 viviendas y 3 locales. La parcela es sensiblemente rectangular de dimensiones 37 x 49 m, presentando una alineación obligatoria de fachada a calles Valencia, Alcalá del Valle y Sor Cristina López García y dos medianeras de longitud 10,50 m con la parcela que constituye la promoción de 57 viviendas (6ª fase).

Los viarios perimetrales que permiten el acceso rodado a la parcela tienen una pendiente media del 2 % y cuentan con todos los servicios. Las orientaciones son, NO la de la calle Alcalá del Valle, de 49 m., NE de 37 m. la de la calle Sor Cristina López García y NE de 34 m. la de la calle Valencia.

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 4 / 16
VERIFICACIÓN	NjyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La ordenación prevista por el Plan General para la UE-EX17A, propone un edificio que completa la tipología de manzana cerrada con patio de parcela interior, fijando desde el planeamiento las alineaciones como continuación de la promoción de 57 viviendas ya ejecutada (6ª fase), de 5 alturas de piso mas planta baja.

La parcela se ocupa completamente bajo rasante, con destino a un aparcamiento que se unirá al sótano ejecutado en la 6ª fase resultando un total de 87 plazas, cumpliendo siete de ellas las dimensiones y condiciones en materia de accesibilidad. Se dispone un nuevo núcleo de comunicaciones para el aparcamiento con acceso independiente desde vía pública (sin vinculación con las viviendas) que complementan a los dos existentes de la 6ª fase. El sótano de aparcamientos, cuyo uso se plantea independiente de las viviendas, usará la rampa existente en la sexta fase como rampa de salida, diseñándose la de entrada en la séptima fase. El acceso rodado desde la C/ Alcalá del Valle se produce a través de la correspondiente rampa al 16 % de pendiente y 3,5 m de ancho de entrada de vehículos, que desemboca en calle de circulación de doble sentido con un recorrido en U por el espacio disponible y plazas de aparcamiento a uno o dos lados de la calle dependiendo de la ubicación de la misma. La salida se efectúa a la calle Torrevieja a través de la rampa de 4,50 m existente en el edificio construido en la sexta fase. El acceso peatonal, como se ha dicho con anterioridad, se realiza desde el espacio libre exterior por los tres núcleos de comunicaciones disponibles. Además de los espacios destinados a instalaciones y vestíbulos necesarios se diseñan 29 trasteros.

Respecto a la edificación sobre rasante se desarrollan 6 portales de acceso al edificio, dos portales por cada uno de los viales existentes, compuestos de núcleo de comunicaciones verticales de acceso a las viviendas (escalera protegida, ascensor accesible y los correspondientes espacios disponibles para la distribución de conductos de instalaciones), ya que, como se ha indicado anteriormente, las plazas de aparcamiento no se vinculan, y las correspondientes dependencias para servicios generales (instalaciones y almacén de RSU).

En la planta baja del edificio se proyectan un total de 7 viviendas con accesos vinculados a la distribución de portales, un local comercial con acceso independiente de nueva construcción y un local destinado a Centro de transformación para la compañía distribuidora de electricidad. En esta planta baja, se han situado las tres viviendas que cumplen la dotación necesaria de viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida.

En el resto de niveles del 1º al 5º, denominados en los planos de proyecto como planta tipo, se disponen un total de 12 viviendas por planta entre los seis portales resultando un total de viviendas de la promoción de 67. La distribución tipológica de viviendas será de dos, tres y cuatro dormitorios, con superficies que cumplen con las especificaciones exigidas por la normativa de viviendas protegidas. Todas las viviendas, salvo las situadas en las esquinas, presentan fachadas a la calle y al patio central, con doble crujía de 10,50 m en total permitiendo la ventilación cruzada.

La distribución interior de las viviendas, las de tres dormitorios disponen de un vestíbulo, cocina, salón-comedor de paso, pasillo distribuidor, dormitorios y baño. Son similares (con salón-comedor de paso) las de dos dormitorios, si bien su superficie es algo menor, siempre respetando la normativa de aplicación. En algún caso se proyecta la cocina incorporada al salón comedor. No se reservan espacios para lavaderos que se integran en las cocinas y los tendederos se disponen en la cubierta accesible desde el ascensor. Las viviendas adaptadas se configuran con las correspondientes modificaciones dimensionales para permitir el uso de silla de ruedas, ciñéndose a las prescripciones de la normativa de accesibilidad.

En resumen, la distribución de las 67 viviendas atendiendo al número de dormitorios es la siguiente:

Versión 13/03/2023

Página de 5 de 16

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 5 / 16
VERIFICACIÓN	NjyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Viviendas de 2 dormitorios: 12 (2 adaptadas)

Viviendas de 3 dormitorios: 44 (1 adaptada)

Viviendas de 4 dormitorios: 11

4. División del objeto del contrato en lotes

La actuación que se va a desarrollar se trata de un edificio de viviendas de nueva planta gran complejidad en el que la ejecución de la obra por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación y realización de todos los trabajos necesarios y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas.

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 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 previsto en el artículo 156 LCSP**.

6. Plazo de duración.

18 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 6.485.861,48 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 10 % y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido de 7.134.447,63 euros.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

C01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	18.518,46
C02	ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS	30.086,58
C03	CIMENTACIONES	342.823,33
C04	SANEAMIENTO	51.496,64
C05	ESTRUCTURAS	917.328,72
C06	ALBAÑILERÍA	455.600,98
C07	CUBIERTAS	163.527,39

C08	INSTALACIONES	1.070.353,42
	08.01 ELÉCTRICAS.....314.460,23	
	08.02 FONTANERÍA.....387.450,86	
	08.03 ELECTRO-MECÁNICAS.....131.154,54	
	08.04 PROTECCIONES.....31.425,87	
	08.05 SALUBRIDAD.....37.055,02	
	08.06 VENTILACIÓN GARAJE.....38.803,68	
	08.07 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.....20.229,50	
	08.08 FOTOVOLTAICA.....109.823,72	
C09	AISLAMIENTOS	81.577,57
C10	REVESTIMIENTOS	1.101.999,99
C11	CARPINTERÍA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN	468.797,43
C12	VIDRIERÍA Y ELABORADOS SINTÉTICOS	41.762,21
C13	PINTURAS	146.095,46
C14	EQUIPAMIENTO	7.641,70
C15	URBANIZACIÓN	93.428,32
	15.01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....4.961,13	
	15.02 ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS.....244,83	
	15.03 FIRMES Y PAVIMENTOS.....33.975,50	
	15.04 ALCANTARILLADO.....6.561,92	
	15.05 TELEFONÍA.....4.443,76	
	15.06 SUMINISTRO DE AGUA.....15.236,05	
	15.07 ALUMBRADO PÚBLICO.....5.206,69	
	15.08 BAJA Y MEDIA TENSIÓN.....17.638,26	
	15.09 AMUEBLAMIENTO Y JARDINERÍA.....5.160,18	
C16	CONTROL DE CALIDAD	45.990,20
	16.01 ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS.....1.105,54	
	16.02 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS.....8.097,74	
	16.03 CERRAMIENTOS Y PARTICIONES.....1.901,12	
	16.04 REVESTIMIENTOS.....10.467,34	
	16.05 INSTALACIONES Y PRUEBAS DE SERVICIO.....18.825,04	
	16.06 AISLAMIENTO.....135,20	
	16.07 CARPINTERÍA Y VIDRIOS.....2.858,18	
	16.08 PINTURAS.....301,60	
	16.09 URBANIZACIÓN.....2.298,44	
C17	GESTIÓN DE RESÍDUOS	159.013,72
C18	SEGURIDAD Y SALUD	88.192,08
C19	INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES	166.069,56

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 7 / 16
VERIFICACIÓN	NjyGw4d7bgvmUQC3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	5.450.303,76
	13 % GASTOS GENERALES	708.539,49
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	327.018,23
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	6.485.861,48
	10 % IVA	648.586,15
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN INCLUIDO IVA	7.134.447,63

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 6.485.861,48 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 los arquitectos de AVRA Ricardo Méndez Zubiría, Luis Cobo Gutierrez y Juan José Acuña Arenas, y aprobado por la Oficina de Supervisión de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con fecha 14 de marzo de 2024, 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 6147. La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Posición Presupuestaria
2024	90.776,37€	6147-01.04.003 (APORTACIÓN AVRA)
2024	1.075,25€	6147-18.04.003 (F. PLAN ESTATAL)
2024	906.688,41€	6147-19.04.003 (F. MRR)
2025	506.708,10 €	6147-01.04.003 (APORTACIÓN AVRA)
2025	2.890.491,99 €	6147-18.04.003 (F. PLAN ESTATAL)
2025	2.176.589,00 €	6147-19.04.003 (F. MRR)
2026	494.649,83€	6147-01.04.003 (APORTACIÓN AVRA)
2026	67.468,68 €	6147-18.04.003 (F. PLAN ESTATAL)

La actuación se financiará a través de tres líneas de financiación:

- PLAN ESTATAL 2022-2025. PROGRAMA DE AYUDA A LA ERRADICACIÓN DE ZONAS DEGRADADAS, DEL CHABOLISMO Y LA INFRAVIVIENDA: El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, contempla en su Capítulo XIII el «Programa de

ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda». El Acuerdo que establece el marco de colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento de Cádiz para la realización conjunta de las actuaciones programadas en la referenciada Área se firmó con fecha 19 de diciembre de 2022.

- PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA. PROGRAMA 6: PROGRAMA DE AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES: De conformidad con la Orden de 8 de marzo de 2022. El Acuerdo de financiación con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se firmó el pasado 20 de diciembre de 2022.

- AUTOFINANCIADA: Aportación con fondos propios de la Agencia.

Se adjunta a la presente informe de fecha 30/04/2024 relativo a la verificación de la no existencia de doble financiación del gasto del contrato de las obras de edificación de 67 viviendas en alquiler social en la barriada Cerro del Moro, 7ª Fase.

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	2	4
C	4	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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 69.5 LCSP en las Uniones temporales de empresas en las que concurren nacionales, extranjeros que no sean nacionales de un estado miembro de la UE ni de un estado signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico europeo y extranjeros que sean nacionales de un estado miembro de la UE o de un estado signatario del Acuerdo sobre el espacio Económico europeo, los que pertenezcan a los dos primeros grupos deberán acreditar su clasificación, y estos últimos su solvencia económica, financiera y técnica y profesional conforme al siguiente medio:

Cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia económica y financiera se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio o los medios que se señalan a continuación:

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: **9.728.792,22 euros**.¹

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).

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.

Solo para empresas no comunitarias, comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y uniones temporales, cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia técnica se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio que se señala a continuación:

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 **4.540.103,04 euros**.

¹Indicar el volumen de negocios mínimo exigido que no podrá exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, salvo en casos justificados en los que deberán indicarse las principales razones de la imposición de dicho requisito.

Versión 13/03/2023

Página de 10 de 16

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 10 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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:

- Oferta económica: De 0 a 80 puntos.
- Mejoras Técnicas: De 0 a 20 puntos.

1. 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) 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 20 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:

Mejora de la siguiente partidas del capítulo **C8 INSTALACIONES, subcapítulo 8 FOTOVOLTAICA:**

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 11 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

08.08.01_08OIF00001N ud INSTALACIÓN DE AUTOCONSUMO DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA 1 VIVIENDA**67 uds**

Instalación de autoconsumo de energía eléctrica fotovoltaica para una vivienda con 1 kw de potencia pico, ejecutada y legalizada para su utilización con autoconsumo, sin vertido o con vertido a red, o bien con almacenamiento en batería (no incluida), a elección del titular de la vivienda que deberá realizar las gestiones oportunas con su compañía comercializadora de electricidad para la compensación de vertidos. La unidad de instalación para cada vivienda se compone de **2 paneles fotovoltaicos monocristalinos de 395 W** y 30,98 V, de dimensiones 1134X1722 mm, con corriente a máxima potencia de 12,76 A y eficiencia 20,2%. Los paneles deberán satisfacer las especificaciones de UNE-EN 61215 para módulos de silicio cristalino. **Microinversor dual** con dos canales de entrada con MPPT independiente, rango de voltaje de entrada 32 V - 55 V, corriente de entrada máxima de 2x20A, potencia máxima de salida de **880 vatios**, voltaje de salida de 230 V, eficiencia del 97%, IP67, con relé de protección y seguridad integrado. Contará con protecciones previo a la conexión a la red interior de cada vivienda en cuadro independiente en superficie compuesto por 2 fusibles de 15A y 1000V para corriente continua que protegen la entrada de los paneles hacia el inversor, 1 interruptor magnetotérmico de 6A monofásico, 1 interruptor diferencial de 25A TipoA para red monofásica. Vatímetro que permita controlar dinámicamente la potencia y permita la conversión con y sin vertido a red. Cableado con conductores de cobre tipo XLPE de 4 mm² de sección, y estarán protegidos por tubos corrugados especiales de intemperie y protegidos por canaletas. Puesta a tierra con conexión a masa de todos los equipos y estructuras. Monitorización por medio de conexión RS485 a router que proporciona al acceso a la web del fabricante para la gestión de la monitorización de la producción. Medida la unidad instalada con legalización ante la administración competente y compañía suministradora.

PROPUESTA DE MEJORA:

Ejecución de las partida 08.08.01 con la sustitución por paneles fotovoltaicos monocristalinos de 500 o más vatios en sustitución de los previstos en la partida de 395 w. Además se adaptará el microinversor dual previsto en el descompuesto de la partida de 880 W por otro acorde a la potencia de las placas instaladas. El resto de la redacción de la partida permanece igual.

Puntuación MEJORA TÉCNICA 1: Se asignarán 10 puntos**2.2. MEJORA TÉCNICA 2:**

Mejora de las siguientes partidas del capítulo **C11 CARPINTERIA Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN:**

11.15_11SRM00001N m2 REJA AC. LAM. CAL. BAST. PLETINA Y BARROTES CUADRADILLO**60,83 m2**

Reja de acero laminado en caliente de perfiles macizos formada por: bastidor en pletina de 40x7 mm con garras de fijación, barrotes verticales de cuadradillo de 15 mm, separación eje según planos (máxima 10 cm) y pletina horizontal intermedia de 40x7 mm, incluso apertura de huecos para garras, p.p. de anclaje, material de agarre, colocación y ayudas de albañilería. Medida de fuera a fuera.

PROPUESTA DE MEJORA:

Ejecución de las partida **11.15** con la sustitución por:

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 12 / 16
VERIFICACIÓN	NjyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

m2 REJA ACERO GALVANIZADO EN CALIENTE EN TALLER BAST. PLETINA Y BARROTES CUADRADILLO

Reja de acero laminado en caliente de perfiles macizos formada por: bastidor en pletina de 40x7 mm con garras de fijación, barrotes verticales de cuadradillo de 15 mm, separación eje según planos (máxima 10 cm) y pletina horizontal intermedia de 40x7 mm, **galvanizado en caliente en taller**, incluso apertura de huecos para garras, p.p. de anclaje, material de agarre, colocación y ayudas de albañilería. Medida de fuera a fuera.

11.16_11SBA00020N - m BARANDILLA ESCALERA**209,67 m**

Barandilla de escalera formada por: pasamanos en acero tubular laminado en frío de Ø 40x1,5mm, montantes en acero tubular laminado en frío de 40x40x1,5mm, bastidor en pletina de 40x7 mm, barrotes verticales de cuadradillo de 15 mm, separación eje según planos (máxima 10 cm), refuerzos, incluso fijación, apertura de huecos para fijación, p.p. de anclajes a elementos de fábrica, forjados o losas, material de agarre, colocación y ayudas de albañilería. Medida la longitud ejecutada.

PROPUESTA DE MEJORA:

Ejecución de las partida **11.16** con la sustitución por:

m BARANDILLA ESCALERA ACERO GALVANIZ. EN TALLER

Barandilla de escalera formada por: pasamanos en acero tubular laminado en frío de Ø 40x1,5mm, montantes en acero tubular laminado en frío de 40x40x1,5mm, bastidor en pletina de 40x7 mm, barrotes verticales de cuadradillo de 15 mm, **todo ello galvanizado en taller en caliente**, separación eje según planos (máxima 10 cm), refuerzos, incluso fijación, apertura de huecos para fijación, p.p. de anclajes a elementos de fábrica, forjados o losas, material de agarre, colocación y ayudas de albañilería. Medida la longitud ejecutada.

* La ejecución de la MEJORA TÉCNICA 2 apartados 11.15 y 11.16 implicaría en su caso la no ejecución de la parte proporcional de la partida 13.04 13EEE00006 M2 PINTURA ESMALTE SINTÉTICO S/ CERRAJERÍA METÁLICA.

Puntuación MEJORA TÉCNICA 2 : se asignarán 10 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: 84.832 h.

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 13 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

- Como **condiciones especiales del PRTR**, el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir las siguientes:

1. Informes de seguimiento mensuales en el tiempo y forma que establezca el responsable del contrato, donde quedaran reflejadas todas las condiciones de ejecución de los PRTR detalladas anteriormente.

2. No comunicar de forma inmediata al órgano de contratación la incursión sobrevenida en conflicto de interés y no actuar inmediatamente para evitar que la misma interfiera en la correcta ejecución del contrato.

3. No facilitar adecuadamente la información que le sea requerida para acreditar el cumplimiento de las condiciones del PRTR, en concreto:

- El cumplimiento de los hitos y objetivos del componente concreto del Plan a cuya consecución contribuye el presente contrato y los establecidos en el proyecto.
- Cumplir las obligaciones en materia de etiquetado verde y etiquetado digital o impedir los mecanismos establecidos para su control.
- Cumplir con el principio de "no causar perjuicio significativo al medio ambiente o principio DNSH a los seis objetivos medioambientales recogidos en el artículo 17 del Reglamento UE 2020/852.
- Cumplimiento de las obligaciones de información previstas en el artículo 8.2 de la Orden HFP/1030/2021 (Datos personales del contratista y subcontratistas, identificación del percetor final de los fondos, etc.).
- Cumplir las obligaciones de información sobre el contrato y conservación de la documentación.
- Cumplir las obligaciones en materia de comunicación, encabezamientos y logos del artículo 9 de la Orden HFP/1030/2021.
- Cumplir con la obligación de informar para verificar la no existencia de doble financiación en el percetor final de los fondos.

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 14 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Cumplir con la obligación de aportar las DACI firmadas por los subcontratistas.

Acción o elemento comprometido para su ejecución o entrega con los informes mensuales de seguimiento	Plazo máximo/ Valor causa de la penalidad	Penalización
No entregar, o la entrega incompleta, del propio Informe de seguimiento.	Cuando el retraso en la entrega se extienda en más de 72 horas a contar desde la fecha determinada por el responsable del contrato.	1% del precio final ofertado (IVA excluido)
No comunicar de forma inmediata al órgano de contratación la incursión sobrevenida en conflicto de interés y no actuar inmediatamente para evitar que la misma interfiera en la correcta ejecución del contrato.	Cuando el retraso en la comunicación se extienda en más de 72 horas a contar desde el conocimiento de los hechos. (1)	5% del precio final ofertado (IVA excluido)
El incumplimiento de cualquiera de las condiciones del PRTR indicadas anteriormente.	No atender adecuadamente al requerimiento que se le practique, a estos efectos, en el plazo máximo de 5 días, conforme a lo establecido en el contrato y en el PPT (Proyecto de Ejecución). (2)	4% del precio final ofertado (IVA excluido)

(1) La comunicación del contratista deberá describir el conflicto de interés, su carácter de sobrevenido y las medidas adoptadas, en su caso, para evitar que la misma interfiera en la correcta ejecución del contrato.

(2) El comunicado al contratista requiriendo información, una vez constatado el incumplimiento conforme a lo informado mensualmente, hará mención expresa si dicha información se refiere a alguna de las condiciones especiales definidas en el Apartado 11 del Anexo I, a los efectos de la aplicación de penalidades.

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.

Versión 13/03/2023

Página de 15 de 16

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 15 / 16
VERIFICACIÓN	NjyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

16. Inversiones Culturales (en su caso)

No procede.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

EL DIRECTOR DE ÁREA DE OPERACIONES

Antonio Berengena Jurado

ANTONIO BERENGENA JURADO		06/05/2024 13:29:34	PÁGINA: 16 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw4d7bgvmUQCi3Gd6QQ2lq0nlwx	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	