

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario.

OBRA: NUEVA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA PARA CLIMATIZACIÓN EN EDIFICIO DE PLAZA NUEVA, 4 y 5, en SEVILLA.

EDIFICIO: 41/Plaza Nueva 4-5. SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2024040024

CÓDIGO CPV: 45331000 – “Trabajos de instalación de calefacción, ventilación y aire acondicionado”

A. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN. -

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (a continuación, EPGASA) es propietaria del edificio situado en la Plaza Nueva de Sevilla que ocupa los números 4 y 5 de la misma, sobre un solar que ocupa gran parte de la manzana comprendida entre las calles Zaragoza, Barcelona, Badajoz y la Plaza Nueva, donde tiene situado su acceso principal. Construido en 1975, sus fachadas se encuentran orientadas al Noroeste y cuenta con cinco (5) plantas sobre rasante, más azotea visitable y cuatro (4) plantas bajo rasante donde se ubican archivos, almacenes, salas técnicas de mantenimiento, salas de máquinas climatizadoras y contraincendios, y los aparcamientos del edificio.

En la actualidad, este inmueble se encuentra ocupado por distintos servicios administrativos de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública de la Junta de Andalucía, que destinan la mayor parte de la superficie del mismo a zonas de oficinas y del Registro General de la propia Consejería.

EPGASA, en consonancia con las Políticas Europeas y la Estrategia Energética de Andalucía de mejora de la eficiencia energética de los edificios, ha realizado una obra de Rehabilitación integral de la envolvente del edificio, lo que ha significado, por un lado, una actuación de ahorro y eficiencia energética, y por otro, una modernización estética de todo el edificio. Esta actuación ha requerido desmontar definitivamente los equipos de expansión directa, cuyas unidades exteriores estaban situadas en la propia fachada y que actualmente incumplirían con la normativa urbanística y patrimonial del edificio. Por todo ello, se pretende con esta actuación una mejora de la red de distribución de climatización que posibilite la incorporación de estas unidades interiores, que pudieran responder ante cualquier demanda térmica del edificio sin necesidad de ubicar en el exterior las unidades de expansión directa, todo ello en el entorno del ahorro energético y mejor control de la climatización.

En este contexto y de cara a alimentar dichos fancoils o unidades interiores, es preciso instalar una nueva red de distribución y movimiento de agua, reformando hidráulicamente tanto el sistema de producción como el secundario, mediante el acople de los mismos a través de colectores de equilibrado hidráulico y dotando a los diferentes circuitos, tanto primario como secundario, de sistemas dobles de bombeo en cada uno de los circuitos a alimentar. A tal efecto, EPGASA encargó el proyecto técnico de ejecución de nueva red de distribución de agua para climatización del citado edificio, la dirección de obras y la

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		02/05/2024	PÁGINA 1/5
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR			
VERIFICACIÓN	Pk2imTD5YEW6ZV53D6XFCFDP9EGAXJ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



coordinación de seguridad y salud a la empresa de ingeniería ISOLUCIONA, SOC. COOP. ANDALUZA, en el que se distinguen dos (2) fases diferenciadas para su ejecución:

FASE 1 - Adecuación del sistema de producción y bombeo, así como trazado de verticales: cuyas actuaciones solo afectarán a la cubierta donde se realizará un nuevo colector y al patio interior donde discurrirá el paso de las tuberías, acotándose la zona de escaleras para el trazado vertical hasta quedar en punta en cada una de las plantas.

FASE 2 – Trazado de horizontales: Actuaciones que afectarán a todas las plantas sobre rasante y que es preciso dotar de fluido caloportador a todos los espacios, que requerirá cerrar parcialmente o totalmente planta a planta para el trazado de tuberías y conexión de las unidades terminales, lo que a su vez requerirá de una especial coordinación en todo momento de cara a no afectar al normal uso o la actividad de las distintas dependencias del edificio.

El objeto de la licitación que ahora se pretende corresponde a la contratación de la obra de ejecución de la **FASE 1 - ADECUACIÓN DEL SISTEMA DE PRODUCCIÓN Y BOMBEO, ASÍ COMO EL TRAZADO DE LAS VERTICALES**, que no afectará a la actividad administrativa habitual que se viene desarrollando en este edificio, dejando para un momento posterior la licitación para la contratación de la Fase 2.

Será preceptiva la visita a las instalaciones para conocer el estado y las características de los espacios y el edificio donde se ejecutará la actuación objeto de licitación.

B. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS LOTES. -

La naturaleza y objeto del contrato no permiten su división en lotes ya que, tratándose de un edificio de uso administrativo explotado en régimen de alquiler, es preciso coordinar la ejecución de las distintas partidas. La actuación simultánea en el tiempo de las prestaciones bajo más de una dirección, dificultaría la coordinación y redundaría negativamente en el impacto de las obras en la actividad de los arrendatarios. El fraccionamiento sólo sería posible por partidas presupuestarias, lo cual dificultaría la unidad constructiva en este caso.

C. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS. -

La ejecución del contrato debe adecuarse a las prescripciones técnicas recogidas en el Proyecto de Ejecución, de nueva red de distribución de agua para climatización en edificio de Plaza Nueva, 4 y 5 de Sevilla, redactado por los ingenieros industriales Francisco Javier Roldán Toledo (N.º COIIAOC 45290) y Francisco Serrano Montero (N.º COIIAOC 4820) de la firma ISOLUCIONA, SOC. COOP. ANDALUZA, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental con número SE202302517, de fecha 20 de diciembre de 2023.

D. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DESGLOSADO. -

El Presupuesto máximo de Licitación de la FASE 1 es el indicado en el Proyecto Técnico como Presupuesto de Ejecución por Contrata, con un importe de 342.684,02 € (IVA excluido).

Importe del IVA: 71.963,64 €

Importe total (IVA incluido): 414.647,66 €

Valor estimado del contrato: 342.684,02 €

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		02/05/2024	PÁGINA 2/5
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR			
VERIFICACIÓN	Pk2imTD5YEW6ZV53D6XFCFDP9EGAXJ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Método de cálculo: El valor estimado del contrato se ha determinado en función de las mediciones y presupuestos recogidos en la FASE 1 del proyecto técnico, tomando el importe total, sin incluir el IVA y teniendo en cuenta los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%).

E. PLAZOS DE EJECUCIÓN:

El plazo máximo de la obra es de **SEIS (6) meses** a contar desde el Acta de Inicio de los trabajos.

F. SOLVENCIA REQUERIDA AL LICITADOR:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 77 de la LCSP, tratándose de un contrato de obras cuyo valor estimado es inferior a 500.000 euros, no es requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores, sin embargo, podrá acreditar su solvencia mediante la clasificación administrativa en el **Grupo J, Subgrupo 2, Categoría 3** o en su defecto mediante relación, detallada por años, de contratos similares efectuados por el licitador en los últimos **5 años**. Se entenderán como trabajos similares aquellos relativos al CPV objeto del contrato: "Trabajos de instalación de calefacción, ventilación y aire acondicionado" (CPV – 45331000).

La relación de trabajos similares por año deberá estar acompañada por certificados, que estarán fechados y firmados por la entidad contratante, y deberán indicar:

- Fecha del contrato.
- Presupuesto de ejecución por contrata según contrato.
- Promotor
- Plazo de ejecución
- Fecha de finalización de la obra o, en su caso, que está en construcción.

En función de la documentación exigida en el apartado anterior, se considerará que la empresa tiene solvencia si se ha ejecutado en los últimos cinco años, dos trabajos similares, tal y como se definen anteriormente, por un importe igual o superior al Presupuesto Base de Licitación (342.684,02 €, IVA excluido).

En cualquier caso y con independencia de su nacionalidad, el licitador se compromete a tener contratado al servicio del objeto del contrato, con dedicación plena y durante toda la duración del mismo:

- Tener contratado o comprometerse a tener contratado tras la firma del contrato y a disposición del mismo, un Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial, que asuma las funciones de **Jefe de Obra o Jefe de Instalaciones**, con una experiencia mínima acreditada de 5 años, con disposición y dedicación plena al contrato. La persona indicada será quien, en caso de resultar adjudicatario, se adscriba al desarrollo del contrato, teniendo esta condición el carácter de obligación esencial del contrato.
- Tener contratado o comprometerse a tener contratado tras la firma del contrato y a disposición del mismo, un **Encargado de Obra**, con una experiencia mínima acreditada de 5 años, con disposición y dedicación plena al contrato. La persona indicada será quien, en caso de resultar adjudicatario, se adscriba al desarrollo del contrato, teniendo esta condición el carácter de obligación esencial del contrato.

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		02/05/2024	PÁGINA 3/5
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR			
VERIFICACIÓN	Pk2imTD5YEW6ZV53D6XFCFDP9EGAXJ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Cada uno de estos puestos deberá ser ocupado por una persona técnica distinta. Para acreditar la disponibilidad del equipo descrito, se habrá de presentar declaración responsable del cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas al personal técnico asignado con carácter permanente a la obra objeto de licitación.

G. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

a) Económicos, mediante la aplicación de fórmula (Puntuación de 0 a 80 puntos)

Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, ochenta (80) puntos, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \left(1 - \left(\frac{b - a}{a} \right) \right) \times n$$

Donde, P: puntuación de la oferta que se valora
b: precio de la oferta que se valora
a: precio de la oferta menor presentada
n: 80

Se consideran **ofertas con valores anormales o desproporcionados de la oferta económica**, todas aquellas ofertas económicas que sean inferiores en 20 puntos porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. Cuando se presente un único licitador, se considerará con valores anormales o desproporcionados si es inferior al 25% del presupuesto base de licitación, es decir, 25% de 342.684,02 €.

b) Que dependen de un juicio de valor: Programa de construcción y/o ejecución de la obra, hasta un máximo de veinte (20) puntos. Se valorará el grado de detalle, la calidad técnica de la descripción del programa de trabajos y los recursos asignados para su ejecución, debiendo contener la oferta:

- Memoria Explicativa de la forma y orden de realización de las distintas unidades de obra, que asegure la ejecución en los plazos previstos. Dentro de esta Memoria se detallarán las interferencias con la actividad normal del edificio (el edificio se encuentra en uso, por lo que deberán coordinar los trabajos con los inquilinos, etc.). Se valorará positivamente la flexibilidad de horarios para adaptarse a la actividad habitual existente en el edificio, así como la limpieza de las zonas de uso común.
- Diagrama de Gantt, acorde con la memoria anterior, organizado conforme a las distintas fases de obra:
 - Organización por actividades y con definición de la duración de las mismas.
 - Recursos asignados, tanto materiales como humanos.
 - Ejecución prevista por semanas, con carácter general y justificada en la documentación presentada.

Se valorará la calidad de la Planificación en su conjunto, grado de definición y coherencia con las obras a ejecutar, la cual deberá estar suficientemente detallada y justificada en la documentación presentada.

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		02/05/2024	PÁGINA 4/5
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR			
VERIFICACIÓN	Pk2imTD5YEW6ZV53D6XFCFDP9EGAXJ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se establece una puntuación mínima de 10 puntos sobre los 20 puntos máximos en el conjunto de criterios cualitativos, para continuar en el proceso de licitación.

Puntuación global:

La puntuación global es la suma de los distintos apartados.

H. GARANTÍAS:

Garantía definitiva:

5 por 100 del precio final ofertado, IVA excluido.

Garantía de la Obra:

CINCO (5) años, que se computará a partir de la recepción provisional de las obras sin reparo; todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad por vicios ocultos prevista en el artículo 244 de la LCSP.

El adjudicatario responderá de los defectos que aparecieran, siendo de su exclusiva cuenta la reparación o sustitución, si aquella no fuera suficiente, de cualquier pieza, elemento, equipo o material en el que se observen defectos originarios o de instalación.

En caso de haber algún tipo de deficiencia o avería que sea imputable al adjudicatario, el plazo de garantía quedará ampliado en el tiempo necesario hasta que quede resuelta la misma.

I. ASISTENCIA TÉCNICA:

Asistencia técnica interna.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

El Proponente

V.º B.º

Javier Mena Bernal Escobar
Gestor Departamento Técnico
Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.

Jaime Piqué Sánchez
Director Técnico
Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		02/05/2024	PÁGINA 5/5
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR			
VERIFICACIÓN	Pk2imTD5YEW6ZV53D6XFCFDP9EGAXJ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	