

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario

OBRA: Reforma Interior de zona de locales de oficina de Planta Primera, Accesos y Zonas Comunes del Edificio N1/Módulo 1

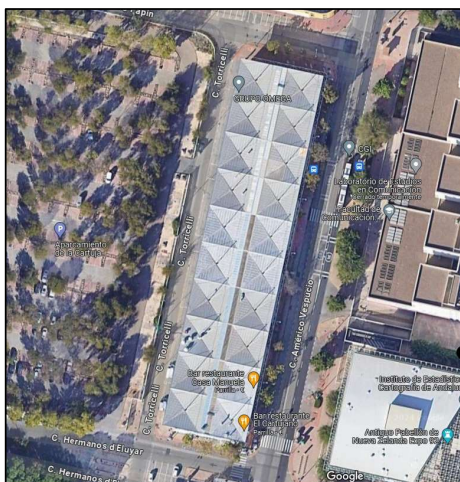
EDIFICIO: Edificio N1/Mód.1, C/ Américo Vespucio, 45, Isla de la Cartuja, SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2024050026

CÓDIGO CPV: 45000000 - Trabajos de construcción.

A. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN

En la Banda de Servicios Oeste anexa al Parque Científico Tecnológico de la Isla de la Cartuja de Sevilla, Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (en adelante EPGASA) es propietaria del denominado “**Edificio N1**”, ubicado en calle Américo Vespucio, 37 al 45 y Torricelli, 32 al 40, cuya construcción data del año 1991 sobre una parcela de 5.270,00 m². Es un edificio funcional, flexible, con estructura metálica y con cubiertas singulares invertidas, compuesto por cinco (5) módulos, algunos de ellos con entreplantas y a su vez divididos respecto a su eje longitudinal, que EPGASA comercializa en régimen de alquiler de oficinas y/o almacenes a distintas empresas y entidades públicas o privadas.



EPGASA, dentro de la línea estratégica de actuaciones en materia de rehabilitación de inmuebles, tiene programada para el ejercicio presupuestario del 2024 una reforma constructiva interior, que se circunscribe al Módulo 1 del citado edificio y que, en la actualidad, se encuentra distribuido en 10 locales de oficinas de distintas superficies (6 en planta baja y 4 en planta alta), además de 2 aseos comunes (uno

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		28/05/2024	PÁGINA 1/6
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im7S7JQ3YXRHUB9K8HBDF4HVM4		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

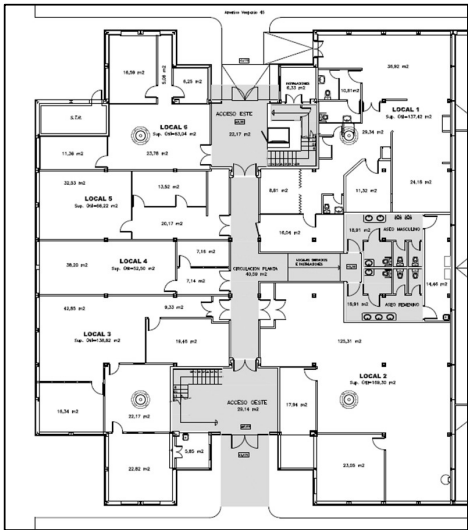


en cada planta) y los respectivos cuartos de instalaciones y almacenes. En concreto, esta reforma persigue prolongar el pasillo general posterior desde el acceso Oeste (C/Torricelli) en planta alta, creando así una nueva distribución con un pasillo general de acceso a los distintos locales y al aseo, conectando de forma directa las dos escaleras existentes en ambas fachadas del inmueble, lo que conlleva a demoler las mamparas de delimitación actuales, construir una nueva tabiquería y redistribuir luminarias, difusores y rejillas, entre otras instalaciones.

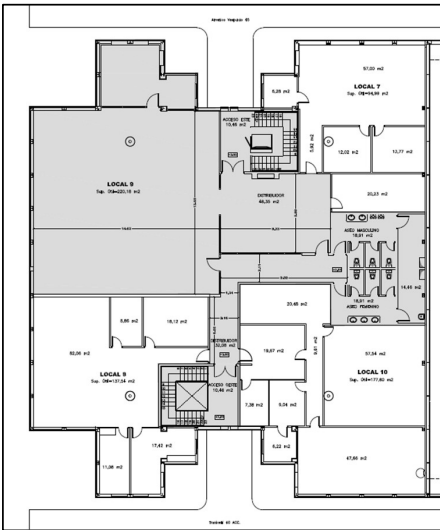
Igualmente, es necesaria la adecuación y modernización de los aseos con una reforma completa a nivel de acabados, sanitarios y adaptación del sistema de instalaciones, ejecutando cuatro cabinas accesibles adaptadas a la normativa actual de accesibilidad, con partición ligera conformada por sistema de tablero fenólico sobre estructura auxiliar mecánica y con sistema de puertas abatibles incorporado.

En la zona de escaleras generales es preciso sustituir algunas huellas fisuradas y reformar el sistema de barandillas, dotándolas de paños ciegos acristalados con vidrio de seguridad con objeto de evitar la escalabilidad actual, y en las zonas de entrada de ambas fachadas, para reforzar la seguridad del inmueble, se requiere sustituir las puertas con perfilera de aluminio lacado actuales por otras con la misma geometría, pero con un vidrio más eficiente y con cerradura de seguridad de tres puntos y de barra antipánico en la hoja practicable interior para favorecer la posible evacuación del edificio.

A continuación se indica una zonificación de las actuaciones:



P. Baja



P. Alta

De cara a poder llevar a cabo todas estas intervenciones, EPGASA encargó el proyecto de reforma interior de zona de locales de oficina de planta primera, accesos y zonas comunes del Edificio N-1/Módulo 1, ubicado en la calle Américo Vespucio, 45 y Torricelli, 40 de la Isla de la Cartuja de Sevilla, al arquitecto D. Isidoro Pineda Pizarro, colegiado nº 4638 COAS Sevilla. El resultado de este proyecto es objeto de la licitación que aquí se persigue.

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.

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		28/05/2024	PÁGINA 2/6
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jm7S7JQ3YXRHUB9K8HBDDF4HVM4		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



B. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS LOTES

La naturaleza y el objeto del contrato no permite su división, ya que la actuación, simultánea en el tiempo, de las prestaciones bajo más de una dirección, dificultaría la coordinación y redundaría negativamente en el impacto que las obras puedan tener en la actividad de los inquilinos que ocupan este inmueble. 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 Reforma Interior de zona de locales de oficina de planta primera, accesos y zonas comunes del Edificio N-1/Módulo 1, sito en la calle Américo Vespucio, 45 y Torricelli, 40 de la Isla de la Cartuja de Sevilla, redactado por D. Isidoro Pineda Pizarro y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con número 24/001782-002, de fecha 15 de mayo de 2024.

D. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DESGLOSADO

El Presupuesto máximo de Licitación (PEC) es el indicado en el Proyecto, con un importe de 206.606,82 € (IVA excluido).

Importe del IVA: 43.387,43 €

Importe total (IVA incluido): 249.994,25 €

Valor estimado del contrato: 206.606,82 € (IVA excluido)

Método de cálculo: El valor estimado del contrato se ha determinado en función de las mediciones y presupuestos recogidos en el proyecto, 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 de ejecución es de **TRES (3) MESES** a contar desde el Acta de Inicio de Obra.

F. SOLVENCIA REQUERIDA AL LICITADOR

Solvencia técnica:

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 C, subgrupo 4, categoría 1**, 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: 45000000 - Trabajos de construcción.

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

- Presupuesto de ejecución por contrata de la obra según contrato.
- Superficie construida.
- Promotor.
- Destino del Edificio.

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		28/05/2024	PÁGINA 3/6
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im7S7JQ3YXRHUB9K8HBBD4HVM4		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Plazo de Ejecución.
- Fecha de finalización de la obra o, en su caso, la indicación de 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 (5) años, dos (2) trabajos similares tal y como se definen anteriormente, por un importe de ejecución igual o superior al del Presupuesto Base de Licitación, 206.606,82 € (IVA excluido).

Si el contrato o los contratos que se aportan para acreditar la solvencia técnica y profesional estuvieran en ejecución en el momento de presentar su oferta a este procedimiento, para ser tenidos en cuenta deberán haber transcurrido al menos tres meses desde el inicio del contrato.

Los licitadores que tengan desde su creación una antigüedad inferior a cinco años, podrán sustituir el requisito de solvencia establecido en el Pliego de Condiciones Administrativas por uno o varios de los medios establecidos en las letras b) a f) del número 1 del artículo 88 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Los empresarios podrán integrar su solvencia con las capacidades de otras entidades. En estos casos, el licitador que hubiera presentado la mejor oferta deberá presentar, antes de la propuesta de adjudicación del contrato, compromiso suscrito por el licitador y la tercera empresa, acreditativo de que el licitador va a disponer durante toda la vigencia del contrato de esa solvencia y medios y de que la tercera empresa no está incurso en una prohibición de contratar.

Solvencia profesional:

El objeto de este contrato consiste en la reforma Interior de zona de locales de oficina de planta primera, accesos y zonas comunes del Edificio N-1/Módulo 1, Isla de la Cartuja, Sevilla. Atendiendo a la singularidad de la ejecución y las necesidades que se pretenden cubrir, es imprescindible disponer de un equipo cualificado, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- Tener contratado o comprometerse a tener contratado tras la firma del contrato y a disposición del mismo, un técnico con la titulación de **Arquitecto Técnico**, que asuma las funciones de **Jefe de Obra** dispuestas en la Ley de Ordenación de la Edificación, con una experiencia mínima acreditada de **siete (7) años** realizando estas funciones en al menos **2 obras similares**, es decir, de obras de edificación de importe superior al 50% de 206.606,82 € (IVA no incluido) y dedicación plena al contrato. La persona indicada será quien, en caso de resultar adjudicatario, se adscribirá 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 10 años**, con disposición y dedicación plena al contrato. La persona indicada será quien, en caso de resultar adjudicatario, se adscribirá al desarrollo del contrato, teniendo esta condición el carácter de obligación esencial del contrato.

Cada uno de estos puestos deberá ser ocupado por una persona técnica distinta.

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		28/05/2024	PÁGINA 4/6
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im7S7JQ3YXRHUB9K8HBDF4HVM4		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Durante la ejecución de las obras será necesaria la previa conformidad de EPGASA para la sustitución, en su caso, de los técnicos que, en cualquier caso, deberán cumplir todos los requisitos exigidos a los miembros del equipo inicial.

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 206.606,82 € (IVA excluido).

b) Que dependen de un juicio de valor (Puntuación máxima 20 puntos):

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 trabajo y los recursos asignados para su ejecución, debiendo contener la oferta:

- Una 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 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.

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		28/05/2024	PÁGINA 5/6
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im7S7JQ3YXRHUB9K8HBBDF4HVM4		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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, conforme a las siguientes puntuaciones:

- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **muy bien desarrollado. Hasta 20 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **bien desarrollado. Hasta 15 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **suficientemente desarrollado. Hasta 10 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **escasamente desarrollado. 0 puntos.**

La puntuación mínima requerida en este apartado será de 10 puntos. La oferta que no alcance dicha puntuación será excluida del 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, excluido el IVA.

Garantía de la obra:

UN (1) año, que se computará a partir de la recepción provisional de la obra sin reparos; 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

Pilar Paola Gallego Pérez
Gestora Departamento Técnico
Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.

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

FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		28/05/2024	PÁGINA 6/6
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ			
VERIFICACIÓN	Pk2im7S7JQ3YXRHUB9K8HBDDF4HVM4		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	