

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario.

OBRA: Reforma y adecuación de plantas -4,00 m y -8,00 m de oficinas en el Pabellón de Francia de Sevilla.

EDIFICIO: 09/PABELLÓN DE FRANCIA. C/Camino de los Descubrimientos n.º 17. Isla de la Cartuja. SEVILLA.

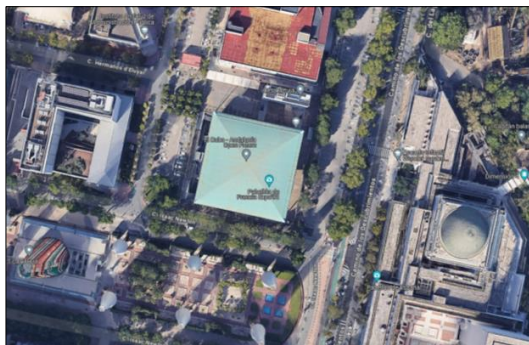
N.º DE EXPEDIENTE: 2024050030

CÓDIGO CPV: 450000000 – Trabajos de construcción

A. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (a continuación, EPGASA) es propietaria del Pabellón de Francia, sito en la calle Camino de los Descubrimientos n.º 17, en la Isla de la Cartuja (SEVILLA), dando frente al Pabellón de España, en la confluencia de las calles Camino de los Descubrimientos, calle Isaac Newton y calle Hermanos D' Eluyar. El Pabellón, que fue proyectado por el arquitecto J.F. Jodry, en colaboración con Jean-Paul Viguier, es considerado como uno de los mejores edificios de la Muestra Universal. Consta de dos edificaciones, la principal, que es la que se destinó a zona expositiva durante la Exposición Universal del 1992 y un edificio auxiliar, denominado Edificio del Comisario.

El edificio principal presenta dos áreas bien definidas: una sobre rasante denominada “Edificio de Láminas”, conformada por los niveles 1,50 m, 4,70 m, 8,70 m y 12,70 m y otra parte, bajo rasante, integrada por los niveles -2,50 m, -4,00 m, -8,00 m, -12,50 m y -20,00 m, en la que se ubica el conocido como “Pozo de las Imágenes”.



Emplazamiento del Pabellón



Vista exterior del Pabellón

En el año 2004, se redacta el proyecto de reforma y rehabilitación del Pabellón por parte del equipo técnico formado por los arquitectos Javier Jiménez Sánchez-Dalp e Ignacio Morales Hevia. Las obras de ejecución finalizaron en febrero de 2008, destinándose las dependencias a oficinas y talleres.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

FECHA

24/06/2024

MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ

VERIFICACIÓN

Pk2jmXR8PQBNDPUPTD32L8LQAMQC7

PÁGINA

1/7



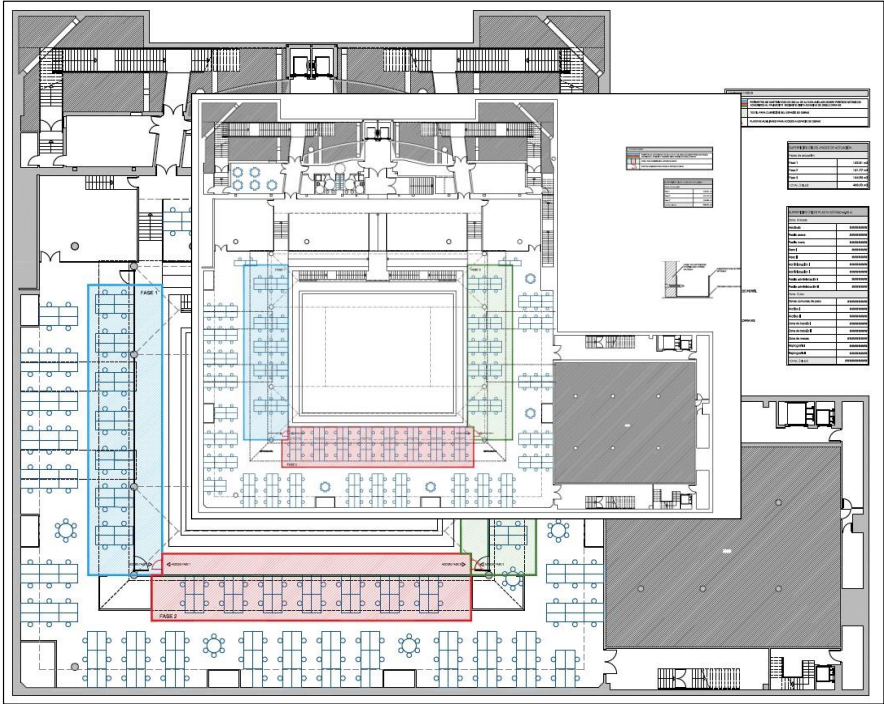


En la actualidad este inmueble se encuentra ocupado y compartido por distintas empresas dependientes de la Junta de Andalucía, que destinan la mayor parte de la superficie del mismo a zonas administrativas. La funcionalidad como edificio múltiple hace necesaria una nueva reforma parcial de dos plantas situadas bajo rasante que permita resolver, entre otras, las siguientes necesidades en el edificio:

- Ordenar los espacios diáfanos de las cotas -4.00 y -8.00 del Pabellón para usos administrativos y de formación.
- Resolver la ordenación del espacio de forma que los recorridos de evacuación se ajusten a normativa, ya que el estudio anterior se hizo sobre la premisa de un espacio diáfano.
- Mejorar el sistema de climatización actual en lo que respecta a la eficiencia del sistema y confort de estos espacios, diseñado como espacios diáfanos y para una escasa ocupación, por lo que al introducir un uso con otros condicionantes hay que adaptar el sistema a la nueva situación.

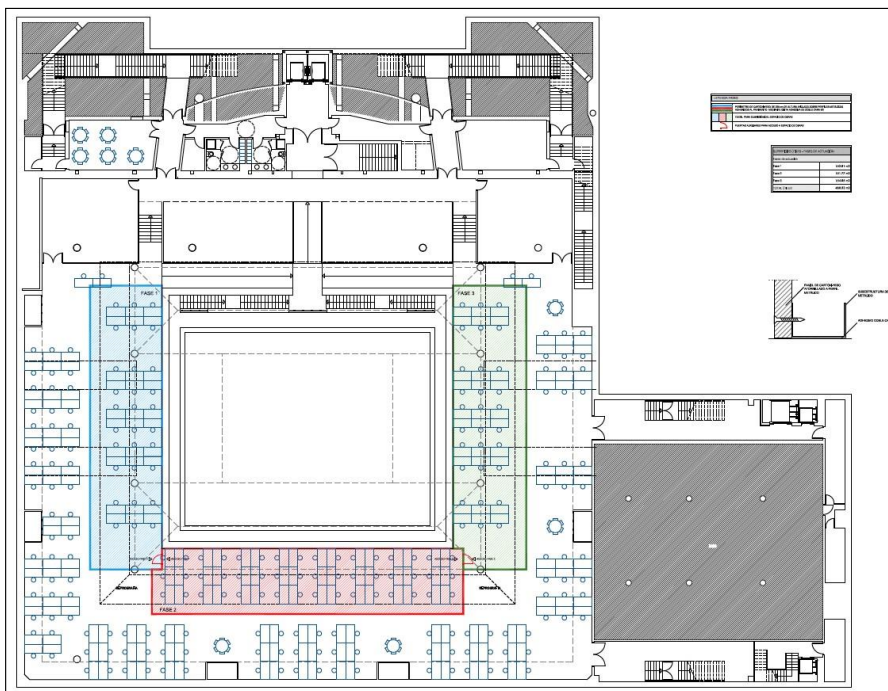
En este sentido, EPGASA encargó el proyecto de reforma y adecuación de las plantas de oficinas -4,00 m y -8,00 m al arquitecto Ignacio Morales Hevia, colegiado n.º 3293 COAS Sevilla. Las condiciones formales y volumétricas del edificio no se modifican y cuenta con Licencia urbanística con número de expediente 67/2020.

A continuación, se muestra el faseado previsto de la intervención



Planta -4.00 m

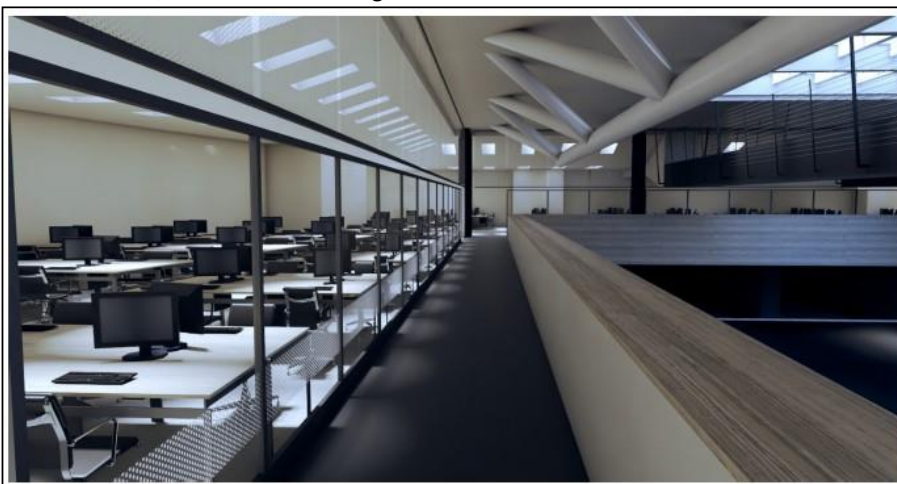
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		FECHA		24/06/2024
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ				
VERIFICACIÓN	Pk2jmXR8PQBNDPZUPTD32L8LQAMQC7		PÁGINA		2/7



Planta -8.00 m

Por tanto, el objeto de la licitación es la reforma parcial de las plantas situadas bajo rasante, tanto en la cota -4,00 m (área administrativa) como en la cota -8,00 m (espacios destinados a formación), con lo que se pretende ordenar y delimitar mediante mamparas los espacios diáfanos de ambas cotas para los usos previstos, resolver la ordenación del espacio de forma que los recorridos de evacuación sean admisibles y adaptar el sistema de climatización, anteriormente diseñado para espacios diáfanos y escasa ocupación, a las nuevas distribuciones y densidades de uso.

A continuación, se muestra una infografía del estado reformado:



Vista interior de la cota -4.00 m tras la reforma.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		FECHA		24/06/2024
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGRO PEREZ				
VERIFICACIÓN	Pk2jmXR8PQBNDPUPTD32L8LQAMQC7		PÁGINA		3/7



B. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS LOTES

La naturaleza y objeto del contrato no permite su división en lotes ya que, tratándose de un edificio de usos administrativos 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 documento técnico, denominado *Documentación complementaria al Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma y Adecuación de Plantas -4,00 m y -8,00 m de oficinas en Pabellón de Francia en Sevilla*, redactado por el arquitecto Ignacio Morales Hevia, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con número 19/0022645 – T003, de fecha 14 de mayo de 2024.

D. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DESGLOSADO

El Presupuesto máximo de Licitación es el indicado en el Proyecto de Ejecución, con un importe de 289.644,63 € (IVA excluido).

Importe del IVA: 60.825,37 €

Importe total (IVA incluido): 350.470,00 €

Valor estimado del contrato: 289.644,63 €

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 máximo de la obra es de **CUATRO (4) meses** a contar desde el Acta de Inicio de los trabajos.

F. VISITA A LAS INSTALACIONES

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

G. 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, subgrupos 4, 8 y 9, 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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		FECHA		24/06/2024
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ				
VERIFICACIÓN	Pk2jmXR8PQBNDPZUPTD32L8LQAMQC7		PÁGINA		4/7



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.
- 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 (5) años, dos (2) trabajos similares, tal y como se definen anteriormente, por un importe en su conjunto, igual o superior al Presupuesto Base de Licitación (289.644,63 €, 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 la 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 y adecuación de las plantas -4,00 y -8,00 m de oficinas en el Pabellón de Francia, 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 de manera que el licitador se comprometa a, 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 técnico medio con la titulación de Arquitecto Técnico o Ingeniero de la Edificación que asuma las funciones de **Jefe de Obra** dispuestas en la Ley de Ordenación de la Edificación, con una experiencia mínima acreditada de 5 años realizando estas funciones en obras similares, es decir, de obras de edificación de importe superior al 70% de 289.644,63 (202.751,24 €), 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 5 años realizando estas funciones, con disposición y dedicación plena al contrato. La persona indicada será quien,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		FECHA		24/06/2024
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ				
VERIFICACIÓN	Pk2jmXR8PQBNDPZUPTD32L8LQAMQC7		PÁGINA		5/7



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. 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.

H. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

a) Económicos, mediante la aplicación de fórmula (Puntuación de 0 a 70 puntos)

Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, setenta (70) 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: 70

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, al 25% de 289.644,63 €.

b) Que dependen de un juicio de valor: Programa de construcción y/o ejecución de la obra, hasta un máximo de treinta (30) 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:

- Una Memoria Explicativa que exprese la forma y orden de realización de las distintas unidades de obra, y 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 se 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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		FECHA		24/06/2024
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ				
VERIFICACIÓN	Pk2jmXR8PQBNDPUPTD32L8LQAMQC7		PÁGINA		6/7



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 30 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **bien desarrollado. Hasta 20 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. Si no alcanza dicha puntuación, será excluido del proceso de licitación.

Puntuación global:

La puntuación global es la suma de los distintos apartados.

I. GARANTÍAS

Garantía definitiva:

5 por 100 del precio final ofertado, IVA excluido.

Garantía de la Obra:

UN (1) año, 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.

J. ASISTENCIA TÉCNICA

Asistencia técnica interna.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

Proponente,

V.º B.º

María del Pilar 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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ		FECHA		24/06/2024
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGRO PEREZ				
VERIFICACIÓN	Pk2jmXR8PQBNDPZUPTD32L8LQAMQC7		PÁGINA		7/7