MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario
OBRA: Redacción del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, Dirección de obra, Dirección de ejecución de las obras, Coordinación de Seguridad y Salud y Asistencia técnica de la Obra de Reforma y mejora energética del Pabellón de la Naturaleza situado en calle Camino de los Descubrimientos n º 4 de la Isla de la Cartuja de Sevilla.
EDIFICIO: 08/Pabellón de la Naturaleza. Calle Camino de los Descubrimientos, n. º 4. Isla de la Cartuja de SEVILLA.
N. º DE EXPEDIENTE: 2025030016
CÓDIGO CPV: 71000000-8 -Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección.

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (en adelante EPGASA), dentro de sus competencias lleva a cabo la gestión técnica integral de los activos edificados ubicados en Sevilla, Málaga y Huelva; entre ellos el Pabellón de la Naturaleza sito en calle Camino de los Descubrimientos n. º 4 de la Isla de la Cartuja (Sevilla). El proyecto de construcción fue desarrollado por el Arquitecto Luis Fernando Gómez-Stern por encargo de SOCIEDAD ESTATAL PARA LA EXPOSICION UNIVERSAL SEVILLA 92, S.A., siendo concebido como un edificio temático destinado a la Exposición y Proyección de la conservación del medio ambiente y los espacios naturales, que junto con las instalaciones del Umbráculo–Invernadero formaban parte del conjunto del Jardín Americano.

EPGASA, con la premisa del compromiso con la sostenibilidad como vía eficaz para la lucha contra el cambio climático, considera necesario llevar a cabo una serie de actuaciones en el edificio con el objeto de reducir la demanda energética y aumentar la eficacia de las instalaciones y el uso de las energías renovables.

Por otra parte, el tiempo trascurrido desde que se construyó y puso en funcionamiento el edificio hace necesario llevar a cabo actuaciones de reforma para su adecuación, así como de reparación de deficiencias y reemplazamiento de instalaciones obsoletas.

Asimismo, el edificio no se ajusta en diversos aspectos a la normativa de accesibilidad. En este sentido, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, establece que en los edificios existentes a fecha 4 de diciembre de 2010, deben realizarse las adaptaciones necesarias para garantizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones que sean susceptibles de ajustes razonables antes del 4 de diciembre de 2017.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 1/18

Igualmente, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, aprobó el Reglamento que Regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, en su Disposición Final Primera, calendario de aplicación a las infraestructuras, los espacios libres y viales, los edificios, establecimientos e instalaciones existentes, establece que las condiciones de accesibilidad que se establecen en el Reglamento serán obligatorias a partir del día 1 de enero de 2019, para todas aquellas infraestructuras, espacios libres y viales, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, ya sean de titularidad pública o privadas, que sean susceptibles de ajustes razonables. Por ello, es preciso llevar a cabo las reformas necesarias para dar cumplimiento a estas exigencias.

1.1. Descripción del Edificio.

El Pabellón de la Naturaleza se sitúa junto al desembarco de la pasarela de la Cartuja en su lado norte, entre la calle Camino de los Descubrimientos al oeste y la vía de tránsito-mantenimiento y carril bici al este. La diferencia de nivel entre ambas vías permite el acceso desde el exterior a ambos niveles.



Vista aérea del Pabellón de la Naturaleza.

La imagen exterior es la de una edificación compacta rectilínea conformada en dos plantas, de color uniforme de piedra natural batei con huecos regulares y elementos singulares curvos como la bóveda de la galería con cubierta de cobre y el frente acristalado de la sala de escenificación de la selva Amazónica.

El edificio se desarrolla en dos niveles, Planta Alta (+8,20 m.) y Planta Baja (+4,60 m.), con comunicación interior entre ambos a través de un núcleo de escaleras y ascensor.

PLANTA ALTA. Se desarrolla en el nivel +8,20 m., cota donde se sitúa el acceso principal al edificio que se realiza desde la calle Camino de los Descubrimientos. A través de un amplio vestíbulo, cuyo techo lo conforma una bóveda de cañón revestida de madera, se registran el resto de los espacios; al fondo del mismo se ubican las comunicaciones verticales del edificio. Cuenta esta planta alta con una sala de proyecciones audiovisuales con capacidad para 200 personas, con posibilidad de acceso independiente

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 2/18

y una zona central en forma de patio denominada “burbuja amazónica”, espacio de doble altura con cumbrera acristalada a modo de lucernario, que da luz y ventilación natural a ambas plantas.

PLANTA BAJA. Se encuentra en el nivel +4,60 m., accediendo a ella desde el núcleo de comunicaciones de la planta alta y exteriormente desde el Jardín Americano. A través de una galería exterior, en la zona norte, se localizan las zonas de almacenamiento de la propiedad, salas técnicas, aseos, vestuarios del Pabellón y centro de transformación de titularidad de la compañía eléctrica Endesa. En la zona sur de la planta se encuentra la antigua zona expositiva con acceso a la burbuja amazónica, separada mediante una división con mampara acristalada.



Alzado principal del Pabellón de la Naturaleza.

Las cotas de las distintas plantas que conforman el edificio son:

- Planta Baja: cota +4,60 m. (acceso a través del Jardín Americano o por el interior)
- Planta Alta cota: +8,20 m. (acceso a través de calle Camino de los Descubrimientos)
- Planta Cubierta cota: +12,85 m.

1.2. Condiciones Urbanísticas.

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, clasifica la parcela como suelo urbano consolidado con las siguientes condiciones urbanísticas:

- Planeamiento Superior: Plan General de Ordenación Urbanística.
- Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.
- Calificación del suelo: Servicio de Interés Público y Social – Socio Cultural (S-SC).
- Sustitución de usos: Podrá ser sustituido por educativo, administrativo, economía social o servicio público (Art. 6.6.6. de las Normas Urbanísticas).

La parcela presenta la singularidad urbanística de tener incluido en la misma un espacio exterior ajardinado, por el que se registra el Parque Urbano (PU) del Jardín Americano, de acceso a través de una escalinata. Este acceso lo gestiona el Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Sevilla, correspondiéndole por tanto su apertura, cierre y vigilancia. Por otro lado, el espacio libre que se

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 3/18

desarrolla al suroeste y al noroeste del Pabellón pertenece al Sistema General de espacios libres y no al Pabellón, que sería lo lógico, ya que a través de esos espacios es por donde se accede al edificio (sobre todo el frontal noroeste).



Ordenación Pormenorizada PGOU Sevilla.

Además de lo anterior, parte de la edificación está grafiada como zona de espacio libre (PU), concretamente la galería exterior que conecta el Pabellón de la Naturaleza con el umbráculo invernadero exterior.



Pasarela edificada de conexión.



Escalinata exterior acceso parque urbano.

En el caso de que sea necesario, estas circunstancias urbanísticas deberán ser consideradas en el proyecto de edificación, todo ello acorde a las indicaciones de la GMU. En el supuesto de que sea necesario la redacción y tramitación de algún documento urbanístico o instrumento de Planeamiento corresponderá al adjudicatario su elaboración y tramitación, y quedará incluido en el precio del contrato del Servicio de Redacción de Proyecto y Direcciones Facultativas.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 4/18

1.3. Uso del edificio y superficies.

En la zona norte de la planta alta se ubica actualmente, como inquilino, el Consulado del Reino de Marruecos. En la zona sur de la planta baja vino desarrollando su actividad administrativa una agencia adscrita al Ayuntamiento de Sevilla; actualmente sin uso. Se completa el programa funcional del Pabellón con la Sala de Conferencias, salas técnicas y almacenes. Desde la finalización de la Exposición Universal de Sevilla 92 hasta el día de hoy, el uso del inmueble ha sido el Administrativo (sustitución de uso según Art. 6.6.6. de las Normas Urbanísticas). Las de obras de Mejora Energética y Reforma que se proponen no modifican el actual uso Administrativo del Pabellón.

La superficie construida total del Pabellón de la Naturaleza es de 2.521,00 m², según Catastro, distribuidas en 1.325,00 m² en planta baja y 1.196,00 m² en planta alta, todo ello edificado sobre una superficie de parcela de 2.053,00 m² (Referencia Catastral: 4034803TG3443S0001UG).

Las superficies útiles del estado actual son las que siguen:

SUPERFICIES ÚTILES / ESTADO ACTUAL
PLANTA ALTA

	CÓDIGO	ESPACIO	SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m²
CONSULADO DE MARRUECOS	1	Vestíbulo General	48,24
	2	Despacho 1	17,41
	3	Despacho 2	20,47
	4	Aseos 1	11,28
	5	Aseos 2	11,28
	6	Distribuidor interior	28,74
	7	Sala de Instalaciones	16,55
	8	Despacho 3	19,44
	9	Despacho 4	19,04
	10	Despacho 5	24,00
	11	Aseo privado Despacho 5	6,02
	12	Sala de espera	117,88
	13	Despacho 6	27,5
	14	Despacho 7	13,83
	15	Despacho 8	13,83
	16	Despacho 9	13,83
	17	Despacho 10	13,83
	18	Despacho 11	32,52
	19	Despacho 12	45,01
	20	Despacho 13	28,56
TOTAL CONSULADO DE MARRUECOS			529,26
ESPACIOS CONGRESOS	21	Vestíbulo Principal	172,23
	22	Sala Conferencias	196,58
	23	Sala técnica	36,31
	24	Rampas acceso Sala Conferencias	55,74
	25	Escalera registro P. Baja	11,96
TOTAL ESPACIOS CONGRESOS			472,82
EXTERIOR	26	Galería exterior	52,99
	27	Vestíbulo ascensor exterior	2,60
	28	Escalera exterior	18,63
TOTAL ESPACIOS EXTERIORES			74,22

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA PLANTA ALTA	1.076,30

SUPERFICIES ÚTILES / ESTADO ACTUAL
PLANTA BAJA

	CÓDIGO	ESPACIO	SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m²
ESPACIO EXPOSITIVO SELVA AMAZÓNICA	28	Vestíbulo P. Baja	58,00
	29	Sala de Trabajo / Oficinas	135,33
	30	Sala de Instalaciones	11,06
	31	Sala maquinaria ascensor	9,38
	32	Sala de Instalaciones Control	14,88
	33	Vestíbulo previo Salas Técnicas	6,26
	34	Almacén	27,77
	34	Sala Técnica	12,1
	36	Circulación perimetral Selva Amazónica	204,55
	37	Burbuja de Selva Amazónica	190,71
TOTAL ESPACIO EXPOSITIVO SELVA AMAZÓNICA			670,04
ALMACENES Y SERVICIOS COMUNES	38	Almacén 1	197,34
	39	Almacén 2	107,47
	40	Vestíbulo previo Almacén 2	4,02
	41	Sala de Bombas	11,25
	42	Sala STR	9,37
	43	Sala Climatización	25,48
	44	CG Baja Tensión EPGASA	8,09
	45	Centro Transformación ENDESA	25,32
	46	Vestíbulo aseos / vestuarios	3,85
	47	Vestuario masculino	24,87
	48	Vestuario femenino	21,41
	49	Cuarto de limpieza	3,85
TOTAL ALMACENES Y SERVICIOS COMUNES			442,32
EXT.	50	Galería exterior	180,32
TOTAL ESPACIOS EXTERIORES			180,32

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA PLANTA BAJA	1.292,68

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 5/18

1.4. Justificación de la necesidad.

Para acometer la obra de rehabilitación energética del edificio, es necesario redactar previamente el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente. A este respecto, se debe indicar que, a diferencia de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, que se alcanza mediante un proyecto en que tanto la forma del edificio como sus instalaciones van encaminadas a reducir el consumo de energía, llegando a edificio de consumo energético casi nulo, en los edificios existentes es más complejo alcanzar una mejora de la eficiencia energética mediante su reforma, dados los condicionantes existentes.

Se ha tomado como referencia el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y dentro de este, el Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP Autonómico) que persigue la rehabilitación del edificio desde una visión integral, estableciéndose como requisito indispensable para el programa de rehabilitación, que se asegure una reducción del 30% del consumo de energía primaria no renovable. La apuesta ambiciosa de este Plan, que se toma como referente de esta actuación, es conseguir, además, que la actuación tenga un carácter integral y que sea ejemplarizante desde el punto de vista de la calidad arquitectónica.

Con esta finalidad, se aspira a que la intervención en el Pabellón de la Naturaleza tenga un alcance mayor que el componente energético, destacando la oportunidad que se presenta al abordar la rehabilitación desde una óptica más integral, que permita contemplar otras necesidades del parque edificado público, relativas a cuestiones de habitabilidad, solventar problemas de accesibilidad o incluso mejorar distribuciones obsoletas o desactualizadas con las nuevas formas de trabajo.

Este concepto de rehabilitación integral, así como la importancia de la calidad arquitectónica, son las principales ideas sobre las que se han fundamentado las actuaciones de mejora en el Pabellón de la Naturaleza, todo ello sin perder de vista la necesidad primordial de cumplir los principales requisitos exigidos por la Comisión Europea respecto al ahorro energético comprometido, el cumplimiento de la política de gestión de residuos y reutilización y la finalización de las obras en los plazos previstos.

2. OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es la Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, Coordinación de la Seguridad y Salud en Proyecto, Dirección Facultativa de la Obra una vez contratada la obra, consistente en la Dirección de la Ejecución de la Obra, Coordinación de la Seguridad en Obra, así como la Asistencia Técnica previa a la licitación de las obras y posterior a la finalización de las mismas, de las Obras de Mejora Energética y Reforma del Pabellón de la Naturaleza en la calle Camino de los Descubrimientos n. º 4 de Sevilla.

El contrato se desarrollará conforme a los trabajos independientes que se indican a continuación, pudiendo ejecutarse todos o solo alguno de ellos y comprendiendo cada uno las tareas concretas que asimismo se resumen.

- **FASE 1:** Redacción de Proyecto Básico para la obtención de la Licencia de Obra o, en su caso, la tramitación de la Declaración Responsable, así como los documentos de gestión urbanística necesarios para la correcta definición de las condiciones de la parcela, incluso la tramitación de modificaciones urbanísticas ordinarias que sean necesarias.
- **FASE 2:** Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Documentación Complementaria.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 6/18

- **FASE 3:** Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad de las Obras.
- **FASE 4:** Asistencia Técnica previa a la licitación de las obras y durante el periodo de garantía.

El Proyecto de Ejecución incluirá como Anexos el Proyecto de Telecomunicaciones y el Resumen de Características del Proyecto.

El Proyecto Básico y de Ejecución se ajustará a los requisitos del Pliego de Prescripciones Técnicas, debiendo resolver el Programa de Necesidades demandado por EPGASA, que tomará como referencia el Anteproyecto aportado, así como las propuestas de mejora que sobre él se hagan tanto en fase de licitación como en el Proyecto Básico y que cuenten con el visto bueno del Departamento Técnico de EPGASA.

EPGASA se reserva de forma unilateral el derecho a no ejecutar alguna de las fases anteriormente descritas, por lo que solo vendrá obligada a abonar al adjudicatario la fase que efectivamente se ejecute, no teniendo el adjudicatario derecho a compensación de tipo alguna por las fases no ejecutadas.

3. PROGRAMA DE NECESIDADES Y REQUISITOS ENERGÉTICOS.

Las actuaciones por contemplar en el Proyecto Básico y de Ejecución se adecuarán al Programa de Necesidades (en adelante PN) y cumplirán las normas que sean de aplicación, todo ello dentro del marco de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y el Código Técnico de la Edificación, así como también las normas y disposiciones de obligado cumplimiento que sean de aplicación.

EPGASA establece como **requisitos indispensables** para este expediente lo siguiente:

- Incluir intervenciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética que supongan, al menos, una **reducción del 30% del consumo de energía primaria no renovable**.

- Disponer de un **Plan de Gestión de Residuos** que suponga la preparación para la reutilización, reciclado y recuperación de otros materiales (incluidas las operaciones de relleno) de, al menos, un 70% en peso de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos, establecida por la Decisión 2000/532/EC, que puedan generarse en el desarrollo de dichas actuaciones en el sitio de construcción.

En concreto, las intervenciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética se deberán ajustar a los siguientes tipos o modalidades:

Tipo I: Mejora de la envolvente térmica para reducir su demanda energética mediante las siguientes obras:

- Trasdosado interior.
- Inyección de aislante en cámara de aire.
- Revestimiento térmico exterior (SATE adherido o fachadas ventiladas).
- Sustitución de carpinterías y acristalamientos.
- Modificación de huecos de fachada.
- Instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.
- Mejora del aislamiento térmico de las cubiertas.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 7/18

Tipo II: Actuación sobre las instalaciones térmicas del edificio mediante la instalación, sustitución o mejora de:

- Sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico.
- Sistemas que permitan la utilización de energías renovables como la energía fotovoltaica, solar térmica, biomasa, aerotermia o geotermia.
- Sistemas de control, regulación y gestión energética.
- Aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte.
- Equipos de movimiento de los fluidos caloportadores.
- Dispositivos de recuperación de energías residuales.
- Sistemas de enfriamiento por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación.
- Equipos de generación de agua caliente sanitaria demandada, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

Tipo III: Actuación sobre otras instalaciones:

- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones de ascensores.
- Mejora de la eficiencia energética de la iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético; sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

Con las actuaciones anteriormente definidas de forma genérica, se debe dar cumplimiento al objetivo fundamental de un ahorro energético del 30% del consumo de energía primaria no renovable.

Estas actuaciones (con contribución energética) se verán completadas con las siguientes actuaciones de mejora (sin contribución energética):

Tipo IV: Actuaciones destinadas a mejorar la accesibilidad física, cognitiva y sensorial conforme al DB-SUA del CTE en las siguientes modalidades:

- Instalación, sustitución o mejora de ascensores, incluyendo las obras que se justifiquen como indispensables para ello.
- Instalación, sustitución o mejora de otros dispositivos de accesibilidad o la realización de otras obras con el mismo fin, tales como rampas, ampliación de cabinas de ascensor o incremento en el número de paradas.
- Instalación, sustitución o mejora de señalética, texturización, encaminamientos, avisos acústicos o visuales.
- Mejoras en el esquema de circulaciones del edificio.

Tipo V: Actuaciones destinadas a mejorar la habitabilidad conforme al DB-HE, DB-HS, DB-HR, DB-SI Y DB-SE del CTE en las siguientes modalidades:

- Mejora de la calidad de aire interior.
- Medidas de mejora confort acústico o lumínico.
- Medidas encaminadas a la reducción de los niveles de concentración de radón.
- Sustitución del amianto por otros materiales, incluyendo las obras accesorias a tal fin.
- Mejora de la funcionalidad y flexibilidad de espacios.
- Mejora de la seguridad estructural, ante incendios y de utilización.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 8/18

Tipo VI: Intervenciones de conservación de los edificios que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

- Las relativas al estado de conservación de los elementos integrantes de la estructura horizontal, vertical o cimentación.
- Las relativas al buen funcionamiento de las instalaciones tales como saneamiento, climatización, electricidad, iluminación, telecomunicaciones, gas y recogida y separación de residuos.
- Las relativas a mantener en correcto uso los elementos mecánicos existentes de comunicación, tales como sustitución de piezas o renovación de equipos.

Con independencia de lo anterior, actualmente existen bastantes aspectos del edificio que necesitan renovarse y actualizarse, más aún cuando, desde su construcción, básicamente no se ha llevado a cabo una actuación completa que permita resolver distintas patologías del Edificio, que se han incluido en el Informe de Inspección Técnica del Edificio elaborado por EPGASA el 27/11/2024, además de otras incidencias constructivas detectadas en la gestión propia del mantenimiento y conservación que EPGASA realiza sobre todos sus inmuebles.

En este sentido, el edificio requiere una **reforma integral** con la finalidad de actualizar y modernizar sus instalaciones y alcanzar un aprovechamiento óptimo y ordenado de los espacios para su uso administrativo. Esta remodelación cada vez es más urgente, no sólo debido al interés de poner en valor el Edificio, sino por la deteriorada imagen exterior e interior que se refleja en sus materiales e instalaciones, en definitiva, debido a la antigüedad de este.

Para ello, EPGASA aporta un **Anteproyecto** que da respuesta a las necesidades y demandas actuales de oficinas y el **Informe de Inspección Técnica del Edificio**.

4. INSUFICIENCIA DE MEDIOS.

EPGASA carece de los medios personales y materiales necesarios para realizar los trabajos relativos a la redacción de un proyecto y la dirección facultativa de esta entidad, y no siendo por otra parte conveniente ni oportuno en el momento actual la ampliación por parte de EPGASA de estos medios, por lo que es más conveniente que se proceda a la contratación de este trabajo.

5. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

El contrato resultante del presente procedimiento de licitación se tipifica como contrato de servicios de acuerdo con las Instrucciones Internas de Contratación.

Atendiendo al valor estimado del contrato, la tramitación del expediente se hará a través de un procedimiento EPGASA ORDINARIO.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se ha considerado recomendable atender a una pluralidad de criterios: criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor, proposición económica más ventajosa y oferta valorada mediante la aplicación de fórmulas relativa a la ejecución de la obra y la calidad del servicio.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 9/18

6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES.

El objeto del contrato que nos ocupa constituye una única unidad funcional. No existen prestaciones diferentes integrantes con sustantividad suficiente que permitan su ejecución separada, sin que ello suponga un importante aumento de la dificultad de control debido a la importante necesidad de coordinación que requiere la correcta ejecución de los trabajos. Esta cuestión, la correcta ejecución de los trabajos, podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Lo anterior supondría un aumento del precio para EPGASA además de aumentar técnicamente la dificultad para su cumplimiento.

Por ello, no es posible la división en lotes por razones de eficiencia y coordinación.

Por otra parte, se considera conveniente que la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, del Estudio de Seguridad y Salud y la Dirección Facultativa de la Obra corran a cargo de un mismo Equipo Profesional, al objeto de garantizar una adecuada coordinación de ambas fases del conjunto del trabajo, así como para garantizar el adecuado cumplimiento en ambas fases de los requisitos establecidos por la propiedad del inmueble.

7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO

7.1. Presupuesto de Ejecución Material.

Se ha previsto un presupuesto de ejecución material de la obra de **2.216.097,65 euros**, resultado de la aplicación de los módulos que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla establece para el cálculo simplificado de presupuesto estimado de ejecución material (Versión COAS 2025), por las superficies construidas del anteproyecto aportado.

Se aplica un coeficiente de intervención por capítulos afectados del 75%.

Este presupuesto implica una repercusión media de **755,25 euros/m²** para la Reforma de Pabellón de la Naturaleza, y de **149,00 euros/m²** para la adecuación de su urbanización exterior.

SOBRE RASANTE	SUP. ACTUACIÓN	MÓDULO COAS	COEF. INTERV.	
PLANTA ALTA	1.184,18 m²	1.007,00 €	0,75	894.351,95 m²
PLANTA ALTA (espacios ext. 50%)	36,93 m²	1.007,00 €	0,75	27.891,38 m²
PLANTA BAJA	1.353,39 m²	1.007,00 €	0,75	1.022.147,80 m²
PLANTA BAJA (espacios ext. 50%)	44,10 m²	1.007,00 €	0,75	33.306,53 m²
URBANIZACIÓN	1.600,00 m²	149,00 €	1	238.400,00 m²
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL				**2.216.097,65 €**

GG (13%)	BI (6%)	PEC
288.092,69 €	132.965,86 €	**2.637.156,20 €**

Asciende el PRESUPUESTO DE CONTRATA (IVA excluido) a la cantidad de DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS.

7.2. Presupuesto Base de Licitación.

El presupuesto base de licitación del presente contrato se ha determinado en función de los trabajos previstos, teniéndose en consideración la documentación ya desarrollada y aportada por EPGASA (Anteproyecto e Informe de Inspección Técnica del Edificio).

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 10/18

Partiendo de la base de los honorarios adoptados habitualmente en el sector de la arquitectura, así como de la experiencia acumulada en los contratos de servicios de este tipo realizados por EPGASA para otros edificios y tomando como referencia los "Baremos Orientativos de Honorarios" del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA), se determina el presupuesto base de licitación a tanto alzado, resultando el siguiente desglose:

CUADRO RESUMEN DE HONORARIOS PROFESIONALES	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	2.216.097,65 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	2.618,60 m²
FASE 1: PROYECTO BÁSICO Y DOC. URBANISTICA COMPLEMENTARIA	41.385,62 €
FASE 2: PROYECTO DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SyS	47.147,48 €
FASE 3: DIRECCIONES FACULTATIVAS Y COORDINACIÓN SyS	109.550,49 €
FASE 4: ASISTENCIA TÉCNICA EN FASE DE LICITACIÓN (1% DE FASE 3)	1.095,50 €
ASISTENCIA TÉCNICA EN PERIODO GARANTÍA/LIQUIDACIÓN (5% DE FASE 3)	5.477,52 €
TOTAL IVA excluido	**204.656,62 €**

Como resultado, los honorarios totales ascienden a **204.656,62 euros**, IVA excluido (**9,24 % sobre el PEM**). Los honorarios totales incluyen los costes directos, los costes indirectos y el beneficio industrial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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, con el siguiente desglose:

DESGLOSE DE COSTES	
COSTES DIRECTOS	171.980,35 €
COSTES INDIRECTOS Y GASTOS GENERALES 13 %	22.357,45 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6 %	10.318,82 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**204.656,62 €**
21 % IVA	42.977,89 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN IVA INCLUIDO	**247.634,51 €**

El presupuesto base de licitación es de **204.656,62 euros, IVA excluido**, al que corresponde un importe de 42.977,89 euros en concepto de 21 % de IVA, siendo el presupuesto base de licitación de **247.634,51 euros, IVA incluido**.

El presupuesto base de licitación es adecuado a los precios del mercado, habiendo sido calculado de conformidad con los costes directos e indirectos que implica.

Los honorarios estimados para el servicio tienen el carácter de precio cerrado y no producirán modificación por concreción final del proyecto aprobado.

7.3. Valor Estimado del Contrato.

El valor estimado del contrato asciende a 245.587,94 €, IVA excluido. Para su cálculo, se ha tenido en cuenta la totalidad de las modificaciones previstas en el contrato de conformidad con lo dispuesto en las IIC y artículo 101 de la LCSP, resultando el mismo de la suma de los honorarios de los trabajos objeto del contrato, ascendentes a 204.656,62 €, IVA excluido, y una posible modificación de un 20% en previsión de modificaciones no sustanciales que pudieran sobrevenir en la ejecución de los trabajos de reforma del inmueble (vicios o patologías ocultas).

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 11/18

8. PLAZO DEL CONTRATO Y DISTRIBUCIÓN DE ANUALIDADES.

El plazo de ejecución del contrato está condicionado y vinculado al plazo de ejecución de la obra y a la finalización del plazo de garantía de las obras; no obstante, se establecen los siguientes plazos parciales:

- **FASE 1.** Plazo de entrega del Proyecto básico y Documentación complementaria: **1 mes** a contar desde la orden de inicio de esta fase por parte de EPGASA. Solicitud de Licencia Urbanística.
- **FASE 2.** Plazo de entrega del Proyecto de ejecución y Estudio de seguridad y salud: **2 meses** a contar desde la orden de inicio de esta fase por parte de EPGASA.
- **FASE 3.** Plazo de la Dirección y Coordinación de las obras: **8 meses**. Comenzará con la firma del acta de replanteo e inicio de las obras y concluirá con la firma del acta de recepción de las obras.
- **FASE 4.** Plazo de Asistencia técnica posterior: **12 meses**. Comenzará con la firma del acta de recepción de las obras y finalizará una se produzca el vencimiento del plazo de garantía ofertado por la constructora y el responsable del contrato emita informe acreditativo de tal cumplimiento.

El plazo total previsto para la ejecución de los trabajos es de **23 meses** con los plazos parciales arriba desglosados para cada una de las fases.

9. GARANTÍAS.

Garantía provisional: No se exige.
Garantía definitiva: 5% del precio final ofertado (excluido el IVA).

De conformidad con lo dispuesto en las ICC de EPGASA, el adjudicatario deberá prestar garantía definitiva en cuantía igual al 5 % del precio del contrato, entendido este como el precio total ofertado.

La garantía podrá constituirse mediante depósito en la tesorería de EPGASA, o mediante aval a primer requerimiento emitido por entidad financiera de las contempladas en el n.º 1.b) del art. 108 de la Ley de Contratos del Sector Público (bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España) o mediante retención en el precio ofertado que se retendrá en su totalidad sobre el primer pago que EPGASA venga obligada a satisfacer al adjudicatario.

La garantía, cualquiera que sea la forma en que se constituya, tendrá plazo de validez hasta transcurridos treinta días de la liquidación del contrato.

10. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL.

La solvencia técnica o profesional se acreditará por los medios acumulativos que se señalan a continuación, teniendo en cuenta que el periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los **7 últimos años**. Al objeto de garantizar un nivel adecuado de competencia se considera necesario tener en consideración lo establecido en el artículo 90.1.a de la LCSP. Debido a la crisis económica que tuvo lugar a partir de 2008 y que ha permanecido durante una década y la crisis provocada por la pandemia de la COVID-19, con los efectos adversos en el sector de la edificación desde principios de 2020 en adelante, se considera justificado contemplar los servicios realizados en un periodo

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 12/18

de **7 años**.

A. Titulaciones académicas y profesionales del Equipo Técnico Mínimo adscrito al servicio.

Se requiere un Equipo Técnico Mínimo formado, al menos, por **tres técnicos**: un Arquitecto, un Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial y un Arquitecto Técnico, de los cuales el Arquitecto será el Director del Equipo Profesional.

Todos los técnicos requeridos para el Equipo Técnico Mínimo deberán tener la titulación habilitante para el ejercicio de la profesión regulada y estar colegiados en el respectivo Colegio Oficial.

Se considera que el Equipo Técnico Mínimo tiene la suficiente solvencia técnica o profesional cuando, cada uno de los técnicos, cuenten con una experiencia de más de **7 años** en el ejercicio de la profesión. La experiencia requerida está referida a años desde la fecha de colegiación en el Colegio Oficial. Para acreditar estos extremos se deberá aportar Certificado del Colegio Oficial correspondiente.

Asimismo, se deberán presentar los contratos suscritos con el Arquitecto, Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial y Arquitecto técnico para la ejecución de los trabajos por parte del contratista, o compromiso, en su caso, de tenerlos contratados a la firma del contrato. Y proforma según ANEXO V del presente Pliego Administrativo, firmada por el personal designado para las citadas funciones técnica consintiendo expresamente la aportación de sus datos personales a EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A. para su tratamiento a los efectos de la presente licitación y de la ejecución del contrato al que se refiere, en caso de resultar adjudicatario/a el/la titular de la oferta que presenta.

B. Relación de los principales servicios realizados por el Director del Equipo (Arquitecto) de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente de los mismos, cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una entidad privada, mediante un certificado del Colegio Oficial de Arquitectos que corresponda, donde figure la fecha de visado del Certificado Final de Obra, o bien, mediante copia de la resolución con la que el Colegio Profesional otorga el visado al Certificado Final de Obra.

En el caso que existieran fases de una actuación, se entenderán como un único servicio o trabajo, sumando los presupuestos de estas, no pudiendo considerarse como trabajos independientes.

Se considerará que el licitador, sea persona física o jurídica, tiene la suficiente solvencia técnica o profesional cuando de la relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos **7 años** y sus correspondientes certificados de buena ejecución, se deduzca que la persona licitadora ha realizado, **como mínimo, 2 servicios o trabajos** de características similares al objeto del contrato.

C. Relación de los principales servicios realizados por el técnico adscrito al equipo técnico mínimo con titulación de Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 13/18

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea entidad privada u otros profesionales, se acreditará mediante certificado expedido por estos y/o contrato del servicio donde se defina el alcance técnico del mismo junto a las facturas emitidas.

Se considerará que el técnico adscrito al equipo técnico mínimo, sea persona física o jurídica, tiene la suficiente solvencia técnica o profesional cuando de la relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos **7 años** y sus correspondientes certificados de buena ejecución, se deduzca que el técnico con titulación de Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial ha participado en el cálculo, desarrollo y/o dirección de las principales instalaciones (térmicas y eléctricas), **como mínimo, en 2 servicios o trabajos** de características similares al objeto del contrato.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato:

Proyecto y Dirección de Obra de reforma de edificio de uso diferente al residencial o industrial, cuyo Presupuesto de Ejecución Material de la obra sea igual o superior a 0,5 veces del Presupuesto de Ejecución Material estimado para esta actuación, esto es:

0,5 x 2.216.097,65 euros = 1.108.048,83 €

Proyecto y Dirección de Obra de edificio de nueva planta de uso diferente al residencial o industrial, cuyo Presupuesto de Ejecución Material de la obra sea igual o superior a 1,5 veces del Presupuesto de Ejecución Material estimado para esta actuación, esto es:

1,5 x 2.216.097,65 euros = 3.324.146,48 €

11. VISITA PRECEPTIVA A LAS INSTALACIONES.

Para la correcta elaboración de las ofertas y **con carácter no preceptivo**, los licitadores podrán efectuar una visita al Edificio en el que se van a ejecutar las obras objeto de licitación, sito en calle Camino de los Descubrimientos n. º 4 de Sevilla, al objeto de verificar los antecedentes y el estado actual del inmueble, que se concretarán en la fecha y hora que figuren en el anuncio de licitación publicado en el perfil de contratante de EPGASA, integrado en la plataforma de contratación de la Junta de Andalucía, para lo que deberán ponerse en contacto en la dirección de correo electrónico **contratacion@epgasa.es**.

Quedarán excluidos de la visita los espacios actualmente ocupados por el Consulado del Reino de Marruecos.

12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

12.1. Criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor.

PROPUESTA TÉCNICA (50 puntos)

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 14/18

- PROPUESTA DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN GLOBAL, ESPACIAL Y FUNCIONAL QUE SE ESTABLECE EN EL ANTEPROYECTO (**hasta 20 puntos**).

Se valorarán las propuestas de mejora sobre la ordenación global, espacial y funcional que se establece en el Anteproyecto aportado, respetando el planteamiento esencial del mismo y su programa funcional, todo ello con las tolerancias y variaciones en distribución y superficies lógicas y razonables que se produzcan. La propuesta analizará con especial interés los espacios singulares del Pabellón (Burbuja Amazónica, espacio abovedado del vestíbulo principal, etc.). La valoración se realizará con el siguiente baremo:

  - Propuestas de mejora sobre el Anteproyecto correctamente justificadas, con ajustes en la ordenación espacial y funcional de interés, calidad del diseño arquitectónico del espacio interior, con definición detallada de materiales, colores, texturas y tratamiento de la luz (natural y artificial). **Hasta 20 puntos.**

  - Propuestas de mejora sobre el Anteproyecto suficientemente justificadas, con ajustes en la ordenación espacial y funcional y un aceptable desarrollo del diseño arquitectónico del espacio interior, con definición de materiales, colores, texturas y tratamiento de la luz (natural y artificial). **Hasta 10 puntos**.

  - Propuestas de mejora sobre el Anteproyecto insuficientemente justificadas, con desajustes en la ordenación espacial y funcional y un deficiente desarrollo del diseño arquitectónico del espacio interior o sin definición de materiales, colores, texturas y tratamiento de la luz (natural y artificial). **Hasta 5 puntos.**

- DESARROLLO DE LA PROPUESTA RESPECTO A SU RELACIÓN CON SU ENTORNO URBANO. (**hasta 10 puntos**).

Se valorarán las propuestas que analicen y profundicen en las circunstancias urbanísticas de la parcela y, consecuencia de ello, su relación con su entorno urbano. La propuesta analizará con especial interés tanto los espacios exteriores de acceso, circulación y estancia, como los contactos o encuentros con la pasarela del rio, los acerados públicos y el Jardín Americano. La valoración se realizará con el siguiente baremo:

  - Propuesta de ordenación del entorno con calidad arquitectónica en respuesta a las situaciones de conflicto detectadas en el análisis urbano. Representación gráfica con correcta definición utilizando para ello procedimientos de expresión de calidad. **Hasta 10 puntos.**

  - Propuesta de ordenación del entorno suficientemente detallada en respuesta a las situaciones de conflicto detectadas en el análisis urbano, pero con carencias o imprecisiones, tanto de diseño como de representación gráfica. **Hasta 5 puntos.**

  - Propuesta de ordenación del entorno poco o nada detallada en respuesta a las situaciones de conflicto detectadas en el análisis urbano, tanto de diseño como de representación gráfica. **Hasta 2,5 puntos.**

- ANÁLISIS DE LAS MEJORAS DE LA ENVOLVENTE TÉRMICA (**hasta 10 puntos**).

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 15/18

Se valorarán las propuestas que analicen y desarrollen las soluciones constructivas y técnicas de las mejoras energéticas vinculadas a la envolvente del edificio, así como la composición formal de los nuevos alzados que se generan tras la apertura de huecos de iluminación y ventilación de los espacios.

La valoración se realizará con el siguiente baremo:

- Soluciones técnicas muy detalladas, justificadas y correctamente integradas dentro de una propuesta de composición de alzados racional y de calidad arquitectónica. **Hasta 10 puntos.**
- Soluciones técnicas suficientemente detalladas, justificadas e integradas dentro de una propuesta de composición de alzados. **Hasta 5 puntos.**
- Soluciones técnicas y propuesta de composición con carencias e indefiniciones y/o falta de detalle. **Hasta 2,5 puntos.**

- ANÁLISIS DE LAS MEJORAS SOBRE INSTALACIONES TÉRMICAS (**hasta 10 puntos**).

Se valorará la justificación de la elección de los sistemas de instalaciones de climatización y ventilación, su grado de viabilidad desde el punto de vista del trazado y distribución vertical y horizontal, la coherencia con el diseño de la propuesta aportada, su eficiencia, así como la versatilidad a la hora de posibles cambios de distribución que favorezca el mantenimiento y economía de la explotación futura del edificio. La valoración se realizará con el siguiente baremo:

- Soluciones técnicas muy detalladas, justificadas, versátiles y correctamente integradas en el edificio. **Hasta 10 puntos.**
- Soluciones técnicas detalladas, justificadas, versátiles e integradas en el edificio. **Hasta 5 puntos.**
- Soluciones técnicas con carencias e indefiniciones, falta de detalle, versatilidad y/o integración. **Hasta 2,5 puntos.**

El umbral mínimo de los Criterios evaluables de forma no automática será de **25 puntos**.

12.2. Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.

- **PROPUESTA ECONÓMICA. (40 puntos).**

Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, **40 puntos**, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Donde, P: Puntuación de la oferta que se valora.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 16/18

b: Precio de la oferta que se valora.
a: Precio de la oferta menor presentada.
n: 40

Se consideran **ofertas con valores anormales o desproporcionados de la oferta económica**, todas aquellas ofertas que sean inferiores en 20 puntos porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

Cuando se presente un único licitador, su oferta se considerará con valores anormales o desproporcionados si es inferior al 75% del presupuesto base de licitación.

- **REDUCCIÓN DE PLAZOS EN LA REDACCIÓN DEL P. BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (hasta 5 puntos).**

Se asignará 1 punto por cada 2 días de reducción del plazo propuesto (90 días), con un máximo de 5 puntos.

- **INCREMENTO DEL NIVEL DE DESARROLLO EN EL MODELO BIM (hasta 5 puntos).**

Se otorgarán 5 puntos a aquellos licitadores que presenten el compromiso de mejora, en el alcance de los modelos BIM del nivel de información LOD 200 (nivel mínimo y obligatorio para todos los elementos proyectados en las distintas disciplinas), al nivel de información LOD 300. Aquellos licitadores que no adquieran este compromiso se les asignarán cero puntos.

13. DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

La propuesta técnica a presentar en respuesta a los criterios anteriormente establecidos (apartado 12.1.) contendrá, al menos, la siguiente información:

a. Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta.

Deberá ser explicativa de la propuesta, del cumplimiento del Programa de Necesidades y de la normativa de obligado cumplimiento, incluida la normativa urbanística.

Igualmente, se incorporará una memoria descriptiva de las actuaciones y de los sistemas de instalaciones previstos para la optimización de la eficiencia energética del edificio.

b. Documentación gráfica:

- **Planos de distribución a escala de los distintos tipos de plantas**, incluyendo mobiliario, en los que se recojan las mejoras sobre la ordenación global, espacial y funcional que se establece en el Anteproyecto aportado, con descripción, si se estima conveniente, de nuevos materiales, revestimientos e instalaciones que reflejen los avances tecnológicos y arquitectónicos en un nuevo concepto de **"oficina abierta**", más versátil, eficiente y energéticamente sostenible.

- **Planos de alzados y secciones principales del edificio**, incidiendo en detalles como ámbitos de acceso, espacios representativos de la propuesta, vestíbulos, etc.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 17/18

- **Planos esquemáticos de las soluciones constructivas** que se consideren fundamentales para la correcta definición de propuestas de mejora de la envolvente térmica.

- **Planos esquemáticos de instalaciones y/o de principio** que se consideren fundamentales para la correcta definición de propuestas de mejora sobre las instalaciones térmicas.

- **Croquis e imágenes de los espacios exteriores e interiores**, con especial atención a la relación con el entorno urbano y a las zonas interiores de la propuesta que se consideren más representativas.

Todo ello con sujeción al Pliego de Prescripciones Técnicas de la licitación y en particular al Programa de Necesidades que se desarrolla en el Anteproyecto.

La propuesta técnica tendrá una extensión máxima de **20 hojas en formato A4** para el documento de texto (tamaño de letra mínimo 10,5 puntos e interlineado sencillo) y **10 hojas en formato A3** para la documentación gráfica, en ambos casos a una cara.

14. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LA PROPOSICIONES.

Las ofertas deberán presentarse a través de la aplicación SIREC; para ello, el licitador deberá darse de alta en el sistema de acuerdo con los requisitos establecidos en el Manual disponible en el siguiente enlace:

https://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones/licitacion-electronica.html

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Equipo Técnico Redactor de la Memoria:

Firmado por GALLEGO PEREZ MARIA DEL PILAR PAOLA - 44044459B el dïa 17/03/2025 con un certificado emitido por AC FNMT

María del Pilar Gallego Pérez
Gestora Arquitecta

Firmado por PARRA BOYERO CARLOS - 27306223W el dï¿½a 17/03/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Carlos Parra Boyero
Técnico de Gestión de Inmuebles

V. º B. º:

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

Es copia auténtica de documento electrónico

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	17/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmULS3QAQXKLS6PGYYC3D3RPUQ8	PÁG. 18/18