

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

**PROCEDIMIENTO:** EPGASA ORDINARIO

**OBRA:** Contratación obra de adecuación de locales e instalaciones para Archivo Central de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. en el edificio S3.

**EDIFICIO:** 13/ Edificio S3. C/Américo Vespucio, n.º 13. Isla de la Cartuja. SEVILLA.

**N.º DE EXPEDIENTE:** 2025070004

**CÓDIGO CPV:**

45343000-3 Trabajos de instalación de dispositivos de protección contra incendios.

45343210-8 Trabajos de instalación de dispositivos de extinción de incendios con CO2.


## 1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN.

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. (a continuación, EPGASA) es propietaria del inmueble de oficinas denominado S-3, ubicado en la calle Américo Vespucio, n.º 13 de la Isla de la Cartuja de Sevilla, el cual es comercializado en régimen de arrendamiento de oficinas a empresas e instituciones. Edificado en el año 1991 y con una superficie construida de 6.742,53 m<sup>2</sup>, está distribuido en tres plantas sobre rasante y un semisótano.



El mencionado semisótano dispone de distintos locales vacíos de difícil comercialización que son susceptibles de ser utilizados, previa adecuación de estos, como Archivo Central propio de los depósitos documentales, técnicos, fotográficos, audiovisuales y filatélico que EPGASA posee en el Edificio N1/Módulo 2, sito en la calle Américo Vespucio, 43, liberando éste con el objeto de poder comercializar su superficie a favor de terceros en régimen de alquiler.

1 | Memoria Justificativa

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	07/07/2025	
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmYY5HDTEPWFJRJ8UCLDUVPAZ3S	PÁG. 1/7	



## 2. OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del presente contrato son las obras y actuaciones necesarias para la adecuación de dos (2) almacenes equipados con armarios compactos o volumaticos, referenciados como “Depósito Norte” y Depósito Sur”, y una (1) sala diáfana referenciada como “antigua Sala de Reprografía”, situados en el semisótano del denominado “Edificio S-3”, a locales o espacios que conformarán el nuevo Archivo Central de EPGASA.

## 3. INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS.

EPGASA carece de los medios personales y materiales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de trabajos de esta naturaleza.

## 4. TIPO DE CONTRATO.

En el presente procedimiento nos encontramos ante un contrato de obras de conformidad con lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, en adelante LCSP.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES DEL OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato de la presente licitación constituye una única unidad funcional, no existiendo 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, es decir, la correcta ejecución de la obra a contratar, podría verse imposibilitada por su división en lotes con una ejecución llevada a cabo por una pluralidad de contratistas diferentes y, además, supondría un aumento del precio para EPGASA y un incremento técnico de las dificultades para su cumplimiento.

En consecuencia, no es posible el fraccionamiento en lotes del objeto del contrato por razones de eficiencia y coordinación.

## 6. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.


Considerando el importe estimado del contrato de obra que se pretende licitar, la tramitación del expediente se llevará a cabo mediante el PROCEDIMIENTO EPGASA ORDINARIO.

## 7. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS.

La presentación de las ofertas para la ejecución del contrato debe adecuarse a las prescripciones técnicas indicadas en el **INFORME N.º IAT-02-EP-014260 DE ACTUACIONES PARA INSTALACIÓN DE ARCHIVO**, de fecha 04/07/2025, elaborado por la compañía SGS TECNOS, S.A. para la presente licitación y cuya copia se adjunta como **ANEXO I**.

## 8. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.

El Presupuesto Base de Licitación (PBL) asciende a la cantidad de 85.682,74 €, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA incluido, de 103.676,12 euros.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ	07/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYY5HDTEPWFJRJ8UCLDUVPAZ3S	PÁG. 2/7	



El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	72.002,30 euros
13% Gastos generales	9.360,30 euros
6% de Beneficio Industrial	4.320,14 euros
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	85.682,74 euros
21% IVA	17.993,38 euros
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>103.676,12 euros</b>

**Método de cálculo:** El valor estimado del contrato, ascendente a 85.682,74 €, se ha determinado en función de las mediciones y presupuestos recogidos en el INFORME DE ACTUACIONES PARA INSTALACIÓN DE ARCHIVO anteriormente mencionado, 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%).

## 9. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El plazo previsto de ejecución será de **DOS (2) meses**, a partir de la fecha del Acta de Inicio de la Obra.

## 10. GARANTÍAS.

**Garantía provisional:** No se exige.

**Garantía definitiva:** 5% del precio final ofertado (excluido el IVA).

De conformidad con las Normas Internas de Contratación (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.

### 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 aquélla 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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	07/07/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jmYY5HDTEPWFJRJ8UCLDUVPAZ3S	PÁG. 3/7	



## 11. VISITA A LAS INSTALACIONES.

Para la correcta elaboración de las ofertas, **será preceptiva la visita** de los licitadores a las instalaciones para conocer el estado y las características de los espacios y el edificio donde se ejecutarán las actuaciones, sito en C/Américo Vespucio, n.º 13 de Sevilla, 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](mailto:contratacion@epgasa.es).

## 12. SOLVENCIA TÉCNICA REQUERIDA AL LICITADOR.

a) 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 K, Subgrupo 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 a los CPV objeto del contrato:

- 45343000-3 Trabajos de instalación de dispositivos de protección contra incendios.
- 45343210-8 Trabajos de instalación de dispositivos de extinción de incendios con CO2.

Se considerará que la empresa tiene solvencia si ha ejecutado en los últimos cinco (5) años, dos (2) trabajos similares tal y como se definen anteriormente, por un importe de ejecución de, al menos, el **40% del Presupuesto Base de Licitación**, es decir, el 40% de 85.682,74 €, IVA excluido. Para acreditar esta solvencia deberá presentar una relación de los trabajos similares acompañada por certificados, que deberán estar fechados y firmados por la entidad contratante, y deberán indicar:

- Fecha del contrato.
- Objeto del contrato.
- Importe del contrato.
- Fecha de ejecución.

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.

En el supuesto que el licitador no esté en condiciones de presentar los certificados firmados por las entidades contratantes, podrá presentar una declaración responsable acompañada de los documentos que acrediten la realización de la prestación (contratos y facturas).

Los licitadores que tengan desde su creación una antigüedad inferior a tres (3) 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	07/07/2025	
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmYY5HDTEPWFJRJ8UCLDUVPAZ3S	PÁG. 4/7	



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.

- b) Los licitadores deberán estar registrados ante el Organismo Territorial en materia de Industria correspondiente, como empresas habilitadas para llevar a cabo la instalación, mantenimiento y revisión de sistemas fijos de protección contra incendios y extintores que utilicen gases fluorados.

Se deberá acreditar mediante la presentación de la habilitación registrada y vigente.

- c) Los licitadores deberán estar habilitados como empresas certificadas para la manipulación de gases fluorados y sus profesionales disponer de una acreditación personal para la manipulación de los gases fluorados acorde a los trabajos a desarrollar.

Se deberá acreditar mediante la presentación de la habilitación registrada y vigente. En el caso de los profesionales, se indicará una relación de los trabajadores que manipularán los gases fluorados acompañada de las acreditaciones vigentes necesarias.

### 13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

#### 1) Económicos, mediante la aplicación de fórmula (Puntuación máxima 60 puntos)

Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, sesenta (60) puntos, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

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: 60

Si por la aplicación de la fórmula alguna puntuación se convirtiera en negativa, a dicha oferta se le asignará puntuación cero.

El presupuesto base de licitación y máximo de licitación es 85.682,74 euros, IVA excluido.

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 85.682,74 € (IVA excluido).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	07/07/2025	
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmYY5HDTEPWFJRJ8UCLDUVPAZ3S	PÁG. 5/7	



## 2) Que dependen de un juicio de valor (Puntuación máxima 10 puntos):

**Memoria técnica de ejecución de la actuación**, hasta un máximo de diez (10) puntos. Se valorará el grado de detalle, la calidad técnica de la descripción del proceso de ejecución de los trabajos y los recursos asignados para su ejecución, debiendo contener la oferta:

- Una Memoria descriptiva 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...), el procedimiento de traslado e instalación de los equipos de extinción por agentes gaseosos, así como de ejecución del resto de instalaciones de protección contra incendio previstas (extintores, pulsadores de alarma y sistema de BIEs), valorándose 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 memoria técnica 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:

- Memoria técnica de ejecución de la actuación **muy bien desarrollada. Hasta 10 puntos.**
- Memoria técnica de ejecución de la actuación **bien desarrollada. Hasta 7 puntos.**
- Memoria técnica de ejecución de la actuación **suficientemente desarrollada. Hasta 5 puntos.**
- Memoria técnica de ejecución de la actuación **escasamente desarrollada. 0 puntos.**

La puntuación mínima requerida en este apartado será de 5 puntos. La oferta que no alcance dicha puntuación será excluida del proceso de licitación.

## 3) Criterios automáticos relacionados con la experiencia del licitador:

**3.1.) Ejecución de contratos de Servicio de mantenimiento de los equipos de extinción contraincendios en edificios de carácter administrativo: 5 puntos por cada contrato acreditado hasta un máximo de 15 puntos. Se acreditará mediante Certificado de prestación de servicio firmado por la entidad contratante.**

**3.2.) Ejecución de obras de instalación de sistemas de extinción contraincendios por gas fluorado: 5 puntos por cada contrato acreditado hasta un máximo de 15 puntos. Se acreditará mediante Certificado de prestación de servicio firmado por la entidad contratante.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	07/07/2025	
	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmYY5HDTEPWFJRJ8UCLDUVPAZ3S	PÁG. 6/7	



No se incluirán en este apartado las obras que, en su caso, se presenten para acreditar la solvencia técnica y profesional.

**Puntuación global:**

La puntuación global es la suma de los distintos apartados.

**14. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Las ofertas deberán presentarse a través de la aplicación SIREC; para ello, el licitador deberá darse de alta en el sistema según los requisitos establecidos en el Manual disponible en el siguiente enlace: <https://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones/licitacion-electronica.html>

**15. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.**

No se han determinado condiciones especiales de ejecución en este contrato.

**16. ASISTENCIA TÉCNICA.**

Asistencia técnica interna.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Vº.Bº.

María del Pilar Gallego Pérez  
Gestora Departamento Técnico  
**Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P.**

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	07/07/2025	
VERIFICACIÓN	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ Pk2jmYY5HDTEPWFJRJ8UCLDUVPAZ3S	PÁG. 7/7	