

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario

OBRA: Reforma Integral del local mixto (nave-oficina) del Archivo General de EPGASA en el Edificio N1/Módulo 2

EDIFICIO: Edificio N1/Mód.2, C/ Américo Vespucio, 43 y C/Torricelli, 38, Isla de la Cartuja, SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2025100026

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.M.P. (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 2026 la reforma integral del Módulo 2 del citado edificio que, en la actualidad, alberga el Archivo General de EPGASA, con el objeto de adaptarlo por completo a un nuevo uso administrativo.




Emplazamiento del edificio N1



Vista exterior del edificio N1

Puede verificar la integridad 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	27/10/2025	
VERIFICACIÓN	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ		
	Pk2jmL6EUDWKQBE7GF3RN6UCSJ5FV5	PÁG. 1/8	



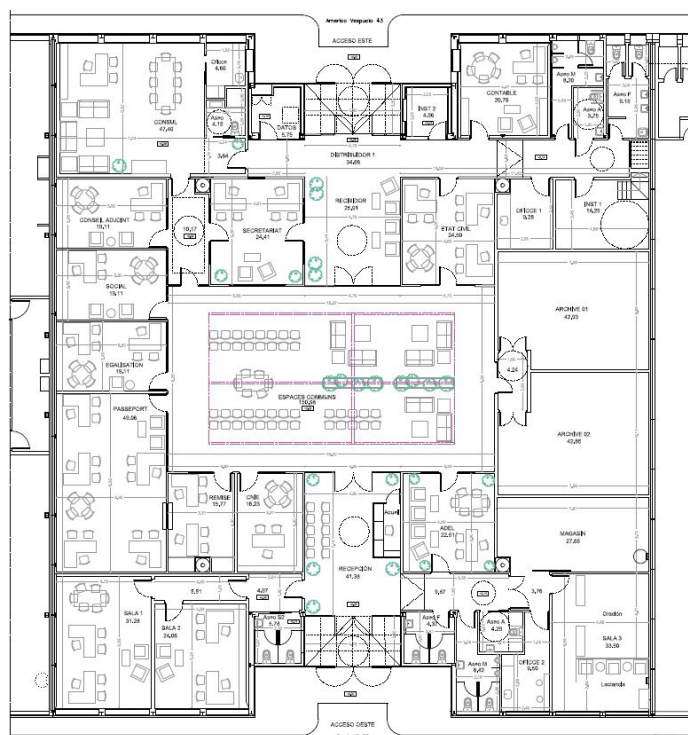
Partiendo del estudio de necesidades y del organigrama previo facilitado por EPGASA, se han diseñado las zonas administrativas y los espacios de archivos, almacén y los sistemas de instalaciones necesarios, de manera que las actuaciones constructivas se desarrollarán en planta baja de la nave existente, destinándose una nueva zona de entreplanta en fachada a la calle Américo Vespucio que alojará parcialmente el sistema de instalaciones con el que se dotará el local para dar servicios a las nuevas necesidades de uso administrativo.

Se mantendrá la envolvente completa del edificio, realizándose sólo actuaciones en el acceso principal y de público en general, que estará ubicado en la calle Torricelli, y en el acceso más privativo previsto en la calle Américo Vespucio, y actuaciones parciales en fachadas para adaptación de huecos e instalación de rejillas de ventilación.

La nave presenta forma rectangular con una superficie construida de 952,83 m<sup>2</sup> y en la actualidad se destina como zona de Archivo que será trasladado por EPGASA, previamente a la actuación constructiva que se pretende contratar.

A nivel estructural no se realizan actuaciones en el local, a excepción del nuevo forjado de entreplanta de instalaciones antes mencionado. La estructural general no se ve afectada y se mantiene el sistema de entramados metálicos secundarios existentes para sustentación de falsos techos y alojamiento de distintas canalizaciones para instalaciones a ejecutar.

A continuación, se muestra la distribución prevista en planta baja:



Planta de distribución del estado reformado

Puede verificar la integridad 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	27/10/2025
VERIFICACIÓN	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEG0 PEREZ Pk2jmL6EUDWKQBE7GF3RN6UCSJ5FV5	PÁG. 2/8





De cara a poder llevar a cabo todas estas intervenciones, EPGASA encargó el proyecto de reforma integral de nave de Archivo existente para nuevo uso administrativo en el Edificio N-1/Módulo 2, ubicado en la calle Américo Vespucio, 43 y Torricelli, 38 de la Isla de la Cartuja de Sevilla, al arquitecto D. Isidoro Pineda Pizarro, colegiado nº 4.638 COA de Sevilla.

## B. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

El contrato resultante del presente procedimiento de licitación se tipifica como contrato de obras 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, en concreto, mediante la aplicación de fórmula para conocer la proposición económica más ventajosa y las ofertas mejor valoradas por ofrecer un mayor plazo de garantía de la obra.

## C. 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.

## D. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS

La ejecución del contrato debe adecuarse a las prescripciones técnicas recogidas en el Proyecto de Reforma Integral de nave de Archivo existente para uso administrativo en el Edificio N-1/Módulo 2, ubicado en la calle Américo Vespucio, 43 y Torricelli, 38 de la Isla de la Cartuja de Sevilla, redactado por D. Isidoro Pineda Pizarro y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (Expt: 25/003673, de fecha 24 de octubre de 2025)

## E. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DESGLOSADO

El Presupuesto máximo de Licitación (PEC) es el indicado en el Proyecto, con un importe de 1.015.419,58 € (IVA excluido).

Importe del IVA: 213.238,11 €

Importe total (IVA incluido): 1.228.657,69 €

Valor estimado del contrato: 1.015.419,58 € (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%).

## F. PLAZOS DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución es de **OCHO MESES** a contar desde el Acta de Inicio de Obra.

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	27/10/2025	
VERIFICACIÓN	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ Pk2jmL6EUDWKBQBE7GF3RN6UCSJ5FV5	PÁG. 3/8	



## G. SOLVENCIA REQUERIDA AL LICITADOR

1. La solvencia técnica se acreditará con contratos similares efectuados por el licitador en los últimos 10 años, para garantizar con este plazo, el nivel adecuado de competencia, dada la situación de dos años prácticamente de nula actividad de ejecución de obra debido a la situación de pandemia (COVID 19).

Se entenderán como trabajos similares, aquellas propias del CPV referenciado.

Se presentará una relación detallada de la ejecución de trabajos similares por año deberá estar acompañada por certificados, que deberán estar fechados y firmados por la entidad contratante, y deberán indicar:

- Fecha del contrato.
- Presupuesto de ejecución por contrata según contrato.
- Promotor.
- Plazo de ejecución.
- Fecha de finalización de la obra o, en su caso, que se encuentra 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 **diez (10) años, dos (2) trabajos similares**, por un importe **igual o superior al 50% Presupuesto Base de Licitación 1.015.419,58 € (IVA excluido), es decir igual o superior a 507.709,79 € (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 5 años podrán sustituir el requisito de solvencia establecido en el presente pliego 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.

La solvencia técnica y profesional de los empresarios españoles exigida en este apartado 1 podrá acreditarse mediante la aportación de la Clasificación administrativa en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas en el Grupo C, todos los subgrupos, categoría 4. La clasificación administrativa se acompañará de una declaración responsable sobre la vigencia de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma.

2. Asimismo, el licitador se compromete a adscribir al contrato, durante todo el periodo de ejecución de la obra, los siguientes recursos humanos:

- 2.1. Tener contratado o comprometerse a tener contratado previo a la firma del contrato y a disposición del mismo, un técnico medio con la titulación de **Arquitecto/a Técnico o Ingeniero/a de la Edificación**, con **dedicación del 50%** de su jornada laboral, que asuma las funciones de **Jefe de Obra** dispuestas en la Ley de Ordenación de la Edificación, con una **experiencia mínima acreditada de diez (10) años** realizando estas funciones en **al menos dos (2) obras similares**, de importe **igual o superior al 50% Presupuesto Base 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 MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ	27/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmL6EUDWKQBE7GF3RN6UCSJ5FV5	PÁG. 4/8	



**Licitación 1.015.419,58 € (IVA excluido), es decir igual o superior a 507.709,79 € (IVA excluido).** Esta condición se considerará una obligación esencial del contrato.

2.2. Tener contratado, o comprometerse a tener contratado previo a la firma del contrato y a disposición de la mismo, un **Encargado de Obra**, con una **experiencia mínima acreditada de diez (10) años**, con disposición y **dedicación plena** al contrato. Esta condición se considerará una obligación esencial del contrato.

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

Para acreditar la experiencia del personal adscrito al contrato, deberá presentarse, por cada uno de ellos y con carácter previo a la firma del mismo, la siguiente documentación:

- Curriculum vitae de las personas propuestas como Jefe de Obra y Encargado de obra.
- Contrato suscrito por el adjudicatario y el personal designado para realizar las funciones de Jefe de Obra y Encargado de Obra.

Durante la ejecución de la obra objeto del contrato será necesaria la previa conformidad por escrito de EPGASA para la sustitución de cualquiera de los técnicos indicados que, en cualquier caso, deberá cumplir todos los requisitos exigidos a los designados inicialmente.

3. Asimismo, el licitador se compromete a tener contratado, o comprometerse a tener contratado tras la firma del contrato y a disposición del mismo:

3.1. Un **Instalador homologado para la ejecución de la partida 09.04 m<sup>2</sup> de Pavimento a base de resinas de poliuretano y mortero de autonivelación** definida en el documento de Mediciones y Presupuesto del PPT, con una **experiencia mínima acreditada de cinco (5) años en la instalación de la solución propuesta**, que se acreditará mediante título de homologación emitido por el fabricante. Esta condición se considerará una obligación esencial del contrato.

3.2. Un **Instalador homologado para la ejecución de la partida 08.07 m<sup>2</sup> de Mampara fija de aluminio lacado tipo IV (> 3 m<sup>2</sup>)**, definida en el documento de Mediciones y Presupuesto del PPT, con una **experiencia mínima acreditada de cinco (5) años en la instalación de la solución propuesta**, que se acreditará mediante título de homologación emitido por el fabricante. Esta condición se considerará una obligación esencial del contrato.

4. 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.

## H. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

a) Económicos, mediante la aplicación de fórmula (Puntuación de 0 a 75 puntos):

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	27/10/2025	
VERIFICACIÓN	PK2jml6EUDWkQBE7GF3RN6UCSJ5FV5	PÁG. 5/8	



Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, setenta y cinco (75) puntos, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

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: 75

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 1.015.419,58 € (IVA excluido).

**b) Incremento del plazo de garantía (Puntuación máxima 10 puntos):**

Considerando que la resolución de todas aquellas patologías, vicios o defectos que pudieran surgir o detectarse una vez terminada la obra durante un plazo superior al de la garantía del contrato (1 año) repercute en beneficio de EPGASA y de las personas usuarias del edificio, se valorarán las condiciones de la garantía ofertadas que sean superiores al año. De esta manera, se valorará con dos con **cinco (2,5) puntos** cada trimestre adicional que se ofrezca a la garantía mínima de 12 meses, con un máximo de **diez (10) puntos**.

**c) Compromiso de adscripción de técnico/a para instalaciones de obra (Puntuación máxima 5 puntos):**

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que se comprometa a adscribir al equipo de obra un técnico/a para el control y seguimiento de los trabajos de ejecución de instalaciones de obra con la titulación de ingeniero, ingeniero técnico o titulación de grado equivalente. Deberá garantizarse su presencia física en la obra para realizar su función de seguimiento y control en función del desarrollo de las instalaciones de las obras y, en todo caso, cuando la dirección de obra o el responsable del contrato así lo requiera.

**d) Compromiso de adscripción de técnico/a responsable de Seguridad y Salud en obra (Puntuación máxima 5 puntos):**

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que se comprometa a adscribir al equipo de obra un técnico/a responsable de Seguridad y Salud en obra, con la titulación necesaria según la normativa vigente. Deberá garantizarse su presencia física en la obra para realizar su función de seguimiento, supervisión y control de la Seguridad y Salud de las obras y, en todo caso, cuando el Coordinador de Seguridad y Salud de la obra, la dirección de obra o el responsable del contrato así lo requieran.

NOTA: El técnico responsable de la Seguridad y Salud deberá ser una persona distinta al Jefe de Obra, al Encargado o al Técnico de Instalaciones del apartado anterior.

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	27/10/2025	
VERIFICACIÓN	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ Pk2jmL6EUDWKB7GF3RN6UCSJ5FV5	PÁG. 6/8	



**e) Implantación metodología BIM “Building Information Modeling” (Puntuación máxima 5 puntos):**

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que se comprometa a adscribir al equipo de obra un técnico en metodología BIM durante la ejecución de la obra, que deberá contar con experiencia en funciones de técnico de desarrollo de estos modelos.

Durante el transcurso de la obra, se ira realizando el modelado BIM de la obra realmente ejecutada.

Antes de la recepción de la obra se presentará, por parte de la empresa contratista:

- Requerimientos:
  - Obtener un modelo BIM as-built de las obras realizadas (LOD 350) que reflejen con un alto grado de exactitud sobre las realmente ejecutadas, y permita su posterior desarrollo en fase de uso y mantenimiento del inmueble.
  - Se utilizará BIM para obtener planimetría CAD de las obras ejecutadas.
  - Se utilizará BIM para la obtención de un activo digital codificado para futuras acciones a acometer durante el uso y para mantenimiento del inmueble.

- Entregables:

Tanto los modelos que se utilicen para el proceso de revisión continuado como los que se entreguen al finalizar las obras, se entregarán en formato IFC4 y en formato nativo. Los modelos BIM entregados se deberán entregar codificados bajo un sistema de clasificación a proponer tipo uniforme II o similar.

La documentación entregada y los modelos serán propiedad de la administración. Igualmente quedara de propiedad exclusiva de la administración los derechos de explotación de la misma, sin que pueda ser reproducida total o parcialmente sin su previa y expresa autorización.

**Puntuación global:**

La puntuación global es la suma de los distintos apartados.

## I. 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 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	27/10/2025	
VERIFICACIÓN	MARIA DEL PILAR PAOLA GALLEGO PEREZ Pk2jmL6EUDWQBE7GF3RN6UCSJ5FV5	PÁG. 7/8	



## J. VISITA PRECEPTIVA A LAS INSTALACIONES

Para la correcta elaboración de las ofertas y **con carácter preceptivo**, los licitadores podrán efectuar una visita al inmueble en el que se van a ejecutar las obras objeto de licitación, sito en calle Américo Vespucio, nº 43 de Sevilla, al objeto de verificar los antecedentes y el estado actual del inmueble, que se concretará 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 con la dirección de correo electrónico [contratación@epgasa.es](mailto:contratación@epgasa.es).

## K. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

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

## L. ASISTENCIA TÉCNICA

Asistencia técnica externa por D. Isidoro Pineda Pizarro, arquitecto contratado para la elaboración del proyecto de Reforma Integral de Nave de Archivo existente para nueva sede del Consulado de Marruecos en el edificio N1/Modulo 2, sito en C/Américo Vespucio, 43 y C/Torricelli, 38 de la Isla de la Cartuja de Sevilla.


En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

El Proponente,

V.º B.º

María del Pilar Paola Gallego Pérez  
Gestora Departamento Técnico  
**EPGASA**

Jaime Piqué Sánchez  
Director Departamento Técnico  
**EPGASA**

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	27/10/2025	
VERIFICACIÓN	PK2JM L6EUDWKQBE7GF3RN6UCSJ5FV5	PÁG. 8/8	