

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario

OBRA: Sustitución e instalación de nueva bomba de calor (enfriadora)

EDIFICIO: 42 / Edificio Nave V, Polígono Industrial HYTASA en C/Seda- SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2026020018

CÓDIGO CPV: CPV-45331000 “Trabajos de instalación de calefacción, ventilación y aire acondicionado”.


A. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. (en adelante EPGASA) actúa en consonancia con las Políticas Europeas y la Estrategia Energética de Andalucía 2030, que tienen como finalidad impulsar la transición de la Comunidad Autónoma hacia un modelo energético eficiente, sostenible, seguro y neutro en carbono, al gestionar de forma integral sus edificios, no sólo conservándolos y manteniéndolos, sino mejorando la eficiencia energética de los mismos.

En este ámbito, EPGASA ha planteado una intervención en el edificio de su propiedad ubicado en la calle Seda, Nave V, del Polígono Industrial HYTASA de Sevilla, que permite una significativa mejora en la eficiencia energética del mismo. Dicho inmueble es un edificio administrativo de características singulares que EPGASA explota en régimen de alquiler; si bien originariamente era una nave dentro del complejo industrial de HYTASA, fue reconvertida en un proyecto de remodelación integral como edificio de oficinas y actualmente alberga en su interior a la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía. Esta entidad, a diferencia del uso que el edificio contaba en el momento de la adquisición por parte de EPGASA, no es exclusivo de oficinas, sino que alberga un “Call Center” con atención 24 hx7, de alta criticidad.

La antigüedad del conjunto edificatorio es del año 1950, si bien sufre una gran remodelación en el año 1994, que confiere el espacio tal y como lo conocemos en la actualidad, aunque algunos elementos de los sistemas de instalaciones tuvieron que ser sustituidos en los primeros años de funcionamiento, como las 2 enfriadoras cuya fecha de fabricación databa del año 2000, ejecutándose las actuales instalaciones en el año 2001.

En diciembre del año 2010 el inmueble es adquirido por EPGASA y se constata, en la auditoría de las instalaciones que se lleva a cabo por una empresa externa, que el estado de las unidades de producción de frío/calor es muy deficiente, hasta el punto que estaba por debajo de las necesidades mínimas del edificio, procediéndose a la reparación parcial de ambas unidades, dejando la producción al 75% de su

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	16/02/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	PK2jm43ASDL3EMA3R43J6N3BNXNFRB	PÁG. 1/7	



capacidad y aplicando, a partir de ese momento, el mantenimiento preventivo y correctivo adecuado a la instalación.

Dadas las circunstancias y para el cumplimiento del RITE, en el año 2023 EPGASA consideró necesario la sustitución de una de las dos enfriadoras de la marca Climavenetta, modelo WRAQ 2004 de 445 Kw, con la que estaba dotado el edificio, por otro equipo de la marca Trane, modelo CMAF 165, con características de alta eficiencia y muy bajo nivel sonoro. No obstante, en la actualidad la otra enfriadora, también de la marca Climavenetta, modelo WRAQ 1804 de 416 kW, ya está obsoleta y agotada por el número horas de funcionamiento, si bien se ha conservado activa hasta ahora gracias a las reparaciones provisionales llevadas a cabo con la sustitución de elementos y piezas que EPGASA tenía almacenados de otras máquinas en otros de sus edificios, los cuales ya no están disponibles y, por tanto, ya no es posible continuar con este tipo de reparaciones.

Por todo ello, con el objeto de alcanzar un mayor ahorro energético, la mejora en las prestaciones en los espacios climatizados y una óptima eficiencia técnica de los equipos de producción, se propone la sustitución de esta segunda enfriadora bomba de calor, marca Climavenetta, por otra enfriadora con tecnología actual que permita asegurar la climatización y cubra un mayor rango de funcionamiento, aumentando la eficiencia energética y la integración en el sistema de control centralizado existente en el edificio, permitiendo con ello el seguimiento y monitorización de la nueva enfriadora y todos los nuevos elementos que se incorporen.

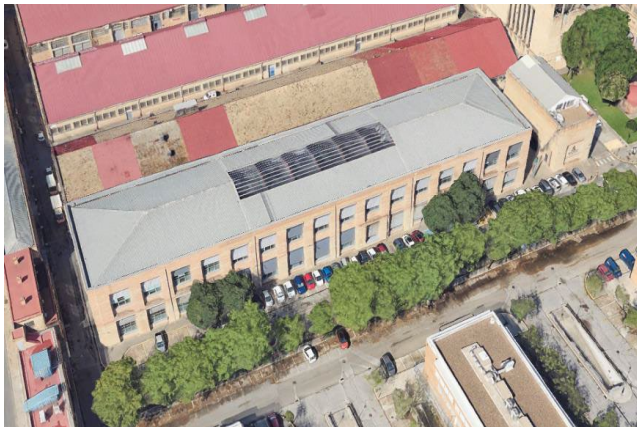


Foto 1. Vista aérea del edificio

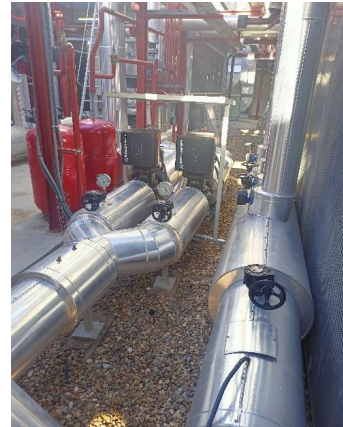


Foto 2. Equipo a sustituir

Además de la instalación de la nueva enfriadora bomba de calor y su integración en el sistema de control existente, se ejecutarán las siguientes actuaciones:

- Se aprovechará este nuevo equipo para asegurar la producción de agua para la climatizadora que abastece al CPD, conectándola al circuito que abastece a dicho equipo.
- Se sustituirán las bombas asociadas al trasiego de líquidos para obtener una eficiencia mayor en el circuito primario de la nueva bomba de calor.
- Se deberán sustituir todas las protecciones eléctricas y cableados de todos los elementos nuevos.
- Se instalarán contadores de energía eléctrica y de energía térmica, así como caudalímetros, para el control de las bombas de circulación por estos últimos.

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	JAI ME PIQUE SANCHEZ	16/02/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	Pk2jm43ASDL3EMA3R43J6N3BNXNFRB	PÁG. 2/7	



B. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Esta actuación implica la modificación, integración y puesta en servicio de instalaciones fijas del edificio, con ejecución material compleja y resultado permanente incorporado al inmueble. Por ello, el contrato resultante del presente procedimiento de licitación se tipifica como contrato de obras de acuerdo con las Instrucciones Internas de Contratación y las características del mismo.

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 fórmula relativa a la ejecución de la obra y la calidad de los servicios.

C. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS LOTES

Dada la naturaleza de las obras a ejecutar, la necesidad de coordinar tanto en el tiempo como técnicamente a los distintos adjudicatarios de los posibles lotes en los que se pudiera fraccionar el contrato, se entiende que aumentaría técnica y administrativamente la dificultad de la ejecución de las obras y el plazo previsto para las mismas, lo que pondría en riesgo la adecuada ejecución de los trabajos y aumentaría el precio del contrato. Por lo tanto, no se estima conveniente la división o fraccionamiento en lotes de la presente contratación por las dificultades que aparecerían en la coordinación de la ejecución que requiere esta obra.

D. REQUERIMIENTO TÉCNICOS

La ejecución del contrato debe adecuarse a las prescripciones técnicas recogidas en el Proyecto de Ejecución redactado por los Ingenieros Industriales D. Francisco Javier Roldán Toledo, colegiado n.º 4529 del COIIAOC, y D. Francisco Serrano Montero, colegiado n.º 4820 del COIIAOC, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental con número SE202600127, de fecha 04 de febrero de 2026.

E. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DESGLOSADO

El Presupuesto máximo de Licitación (PEC) es el indicado en el Proyecto:


Importe: 444.427,74 € (IVA excluido).

Importe del IVA: 93.329,83 €

Importe total (IVA incluido): 537.757,57 €

Valor estimado del contrato: 444.427,74 € (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%).

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 JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR	16/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm43ASDL3EMA3R43J6N3BNXNFRB	PÁG. 3/7	



F. PLAZOS DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución es de **nueve (9) meses, a partir de la firma del Acta de inicio de la obra.**

G. SOLVENCIA REQUERIDA AL LICITADOR

La solvencia técnica se acreditará con una relación por año de contratos similares efectuados por el licitador en los últimos cinco (5) años. Se entenderán como trabajos similares aquellos relativos al CPV, objeto del contrato: “Trabajos de instalación de calefacción, ventilación y aire acondicionado” (CPV-45331000).

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 cinco años dos (2) trabajos similares, tal y como se definen anteriormente, por un importe igual o superior al 50% del Presupuesto Base de Licitación, es decir 50% de 444.427,74 € (IVA excluido).

De conformidad con lo previsto en la normativa de contratación aplicable, la acreditación de la clasificación administrativa Grupo J-02-3 **eximirá al licitador de acreditar la solvencia técnica y profesional exigida** en el presente procedimiento.

La clasificación administrativa se acompañará de una declaración responsable sobre la vigencia de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de esta.

H. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

G.1.) Criterios de adjudicación mediante aplicación de fórmulas (máximo 65 puntos):

a) **Mejor oferta económica, mediante la aplicación de fórmula (máximo 55 puntos)**

Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, 55 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: 55

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	16/02/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	Pk2jm43ASDL3EMA3R43J6N3BNXNFRB	PÁG. 4/7	



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

Cuando se presente un único licitador, se considerará con valores anormales o desproporcionados si la oferta económica es inferior al 75% del presupuesto base de licitación, es decir, 75% de 444.427,74€ (IVA excluido).

b) Mejora del plazo de garantía (máximo 10 puntos)

En caso de que la entidad licitadora oferte una garantía adicional completa de la obra, incluyendo materiales y mano de obra exigida en la presente licitación, se otorgarán:

- Por una garantía adicional de 24 meses: 10 puntos
- Por una garantía adicional de 12 meses: 5 puntos

G.2.) Criterios de adjudicación que dependen de un juicio de valor (máximo 35 puntos):

Para proceder a la puntuación de las ofertas técnicas, los licitadores entregarán una **OFERTA TÉCNICA** con un máximo de 25 páginas, numeradas en formato A4 con el contenido descrito en los apartados a) y b) de este documento. (No se encuentran incluidos en este cómputo de páginas, la portada, índices, ni los planos/croquis o fichas técnicas necesarias para documentar la oferta).

Esta documentación será analizada e informada por la asistencia técnica a la mesa de contratación, que en esta licitación son los Proyectistas, tras lo cual se valorará por parte de la MESA DE CONTRATACIÓN hasta un máximo de 35 puntos.

DOCUMENTOS A INCLUIR EN LA OFERTA TÉCNICA Y DESGLOSE POR APARTADOS:

a) Adecuación de la oferta técnica de los Equipos al proyecto y sus anexos. (máximo 25 puntos)

Se aportará por el licitador, memoria descriptiva de la instalación, incluyendo las fichas técnicas del equipo y materiales concretos a instalar en obra, marca y modelo para la valoración de la calidad técnica y funcional de la propuesta, fundamentalmente, la adecuación y/o adaptación del equipo y materiales al Proyecto y sus mediciones, a los condicionantes técnicos existentes, a los pliegos, cálculos y anexos específicos. (máximo 25 puntos).

b) Memoria descriptiva y planimétrica del proceso de ejecución de los trabajos (máximo 5 puntos).

Se valorará el grado de detalle y descripción de todo el proceso de ejecución de los trabajos y sus posibles interferencias con la actividad del Edificio, indicando las condiciones de implantación en obra de los materiales y equipos, medios auxiliares necesarios (grúas y posibles cortes de calle), instalaciones y construcciones provisionales, y su emplazamiento (máximo 5 puntos).

c) Programación detallada de la obra y plan de puesta en funcionamiento (máximo 5 puntos)

Se valorará el grado de detalle de la programación de la obra y sus fases de ejecución, y en concreto los siguientes apartados:

- Programación de la obra en el que se describa las distintas fases de la ejecución de la instalación, los recursos y métodos operativos a seguir para la realización de la obra y la coordinación que

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	16/02/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	Pk2jm43ASDL3EMA3R43J6N3BNXNFRB	PÁG. 5/7	



entre los distintos agentes externos e internos pudieran existir. Deberá incluir por hitos, los procedimientos y gestiones necesarias para la legalización de los equipos en los distintos Organismos y los ensayos y pruebas necesarias para la puesta en funcionamiento de la instalación (máximo 2,5 puntos).

- Descripción y programación de los cortes de suministro necesario para acoplamiento y conexión de las nuevas instalaciones y medidas extraordinarias a tomar para evitar los cortes de climatización en el Edificio. (máximo 2,5 puntos).

Aquellas ofertas que no alcancen en el apartado G.2. un mínimo de **17,5 puntos**., serán excluidas de la licitación.

I. VISITA PRECEPTIVA A LAS INSTALACIONES

Para la correcta elaboración de las ofertas, dada la singularidad de las instalaciones existentes y la criticidad del servicio, **los licitadores deberán efectuar una visita obligatoria** al inmueble en el que se van a ejecutar las obras objeto de licitación, sito en calle Seda, Nave 5, del Polígono Industrial Hytasa 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 contratacion@epgasa.es.

J. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

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

K. GARANTÍAS

Garantía Definitiva:

5% del precio final ofertado, excluido el IVA.

Garantía de la obra:

En el presente contrato, cuyo objeto principal consiste en la instalación de una enfriadora como equipo principal de las instalaciones térmicas del edificio, se establece **un plazo de garantía contractual de tres (3) años**, a contar desde la fecha de la recepción provisional de la instalación sin reparos, la cual se realizará una vez se hayan terminado todos los trabajos y el sistema esté funcionando plenamente y sin condicionantes ni provisionalidades, a plena satisfacción de EPGASA, dado el carácter esencial del equipo, su elevada vida útil, su incidencia directa en la continuidad del servicio público y las prácticas habituales del mercado en relación con este tipo de suministros e instalaciones.

Adicionalmente, se establece una mejora de ampliación de esa garantía en dos (2) años.

Al respecto, deberá acordarse con el fabricante que la garantía, en caso necesario, ya sea por resolución anticipada del contrato o por cualquier otra causa, sea gestionada por la propiedad, aunque durante la vigencia del presente contrato, es decir, hasta la recepción definitiva o resolución del contrato, podrá ser gestionada por EL CONTRATISTA. Para ello, debe presentar según Anexo X del PCAP, compromiso por escrito del fabricante frente a EPGASA.

Durante el periodo de garantía EL CONTRATISTA deberá atender en menos de 12 horas cualquier reclamación escrita realizada por EPGASA, incluyendo el suministro de material si fuera necesario para restablecer el normal funcionamiento del sistema. A tal fin, EL CONTRATISTA deberá indicar una

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	16/02/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	Pk2jm43ASDL3EMA3R43J6N3BNXNFRB	PÁG. 6/7	



dirección de correo electrónico, un número de fax y un número de teléfono con el fin de poder comunicarse con ella y deberá comunicar por escrito a EPGASA cualquier cambio que afecte a estos medios de comunicación entre ambas empresas.

EL CONTRATISTA 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 CONTRATISTA, el plazo de garantía quedará ampliado en el tiempo necesario hasta que quede resuelta la misma.

L. ASISTENCIA TÉCNICA:

Asistencia técnica externa por los ingenieros industriales Francisco Javier Roldán Toledo (N. ° COIIAOC 4529) y Francisco Serrano Montero (N. ° COIIAOC 4820) de la firma ISOLUCIONA, SOC. COOP. ANDALUZA, contratada para la elaboración del Proyecto de Ejecución de Obra para la sustitución de enfriadora en el edificio de Nave V, en calle Seda, Polígono Industrial de Hytasa en Sevilla.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.


V. ° B. °

Javier Mena-Bernal Escobar

Gestor 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	16/02/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	Pk2jm43ASDL3EMA3R43J6N3BNXNFRB	PÁG. 7/7	