

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario

OBRA: Sustitución de climatizadoras del Edificio S-2.

EDIFICIO: 11 / Edificio S-2, C/Americo Vespucio, n.º 15. SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2026060021

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 Américo Vespucio, 15, en la Isla de la Cartuja 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 un edificio destinado a centro de control de la exposición Universal de 1992, actualmente alberga en su interior a la Fundación Progreso y Salud.

La antigüedad del conjunto edificatorio es del año 1992, y aunque ha sido objeto de varias adaptaciones según las necesidades de los diferentes inquilinos, mantiene la distribución de espacios por plantas acordes a un edificio de tipo administrativo.

En la auditoría energética realizada por EPGASA se indica, entre otros, que los climatizadores existentes se encuentran agotados por horas de funcionamiento y con tecnología obsoleta, sin recuperación de energía y con sistemas de transmisión y control superados, lo que compromete la eficiencia energética y las condiciones de confort.

Por todo ello, con el objeto de alcanzar un mayor ahorro energético, mejorar las prestaciones de los espacios climatizados y optimizar la eficiencia técnica de los equipos de distribución, se propone la sustitución de los dos climatizadores por equipos nuevos que mejoren el rendimiento energético, la calidad del aire interior y el control de la instalación, cumpliendo así con la normativa vigente (RITE y CTE).

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	22/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZT4UK9AZQY8SFVRU5A7F6227N	PÁG. 1/6	



La actuación no modifica el uso, superficie, ni condiciones estructurales del edificio, tratándose de una obra de reforma de instalaciones.



Foto 1. Vista aérea del edificio



Foto 2. Equipos a sustituir

B. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Esta actuación implica la modificación, integración y puesta en servicio de instalaciones fijas del edificio, con 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 de este.

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 artículo 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 considera 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 relativas a la ejecución de la obra y a 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 las distintas personas adjudicatarias 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. REQUISITOS TÉCNICOS

La ejecución del contrato debe adecuarse a las prescripciones técnicas recogidas en el Proyecto de Ejecución redactado por el Ingeniero Industrial D. Antonio Ceña Toribio, colegiado n.º 1382 del COIIAOR, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental con número EGR202600345, de fecha 14 de mayo de 2026.

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	22/06/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	Pk2jmZT4UK9AZQY8SFVRU5A7F6227N	PÁG. 2/6	



E. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DESGLOSADO

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

Importe: 118.828,59 € (IVA excluido)

Importe del IVA: 24.954,00 €

Importe total (IVA incluido): 143.782,59 €

Valor estimado del contrato: 118.828,59 € (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. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de las obras es de cuatro (4) meses, a partir de la firma del acta de inicio de la obra.

G. SOLVENCIA REQUERIDA AL LICITADOR

La solvencia técnica se acreditará con la ejecución en los últimos cinco años de dos (2) trabajos similares por un importe igual o superior, cada uno de ellos, de al menos del Presupuesto Base de Licitación, es decir de **118.828,59 € (IVA excluido)**. 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 deberá estar acompañada de certificados, fechados y firmados por la entidad contratante, en los que consten los siguientes extremos:

- Fecha del contrato.
- Presupuesto de ejecución por contrata según contrato.
- Entidad promotora.
- Plazo de ejecución.
- Fecha de finalización de la obra o, en su caso, que se encuentra en construcción.

De conformidad con lo previsto en la normativa de contratación aplicable, la acreditación de la clasificación administrativa Grupo J-02-1 **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.

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

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	22/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZT4UK9AZQY8SFVRU5A7F6227N	PÁG. 3/6	



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

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 una única persona licitadora, se considerará con valores anormales o desproporcionados si la oferta económica es inferior al 75% del presupuesto base de licitación, es decir, 75% de **118.828,59 €** (IVA excluido).

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

En caso de que la persona 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

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

Para proceder a la puntuación de las ofertas técnicas, las personas licitadoras entregarán una **OFERTA TÉCNICA** con un máximo de 25 páginas numeradas, en formato A4, con el contenido descrito en los apartados a) y b) detallados a continuación (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 la persona licitadora, 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).

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	22/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZT4UK9AZQY8SFVRU5A7F6227N	PÁG. 4/6	



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 la 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 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 H.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 Américo Vespucio n.º 15, Isla de la Cartuja 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 sustitución de 2 climatizadoras como equipo principal de la ventilación 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

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	22/06/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	Pk2jmZT4UK9AZQY8SFVRU5A7F6227N	PÁG. 5/6	



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 como mejora la ampliación de esa garantía hasta 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 LA PARTE CONTRATISTA. Para ello, debe presentar según Anexo X del PCAP, compromiso por escrito de la empresa fabricante frente a EPGASA.

Durante el periodo de garantía LA PARTE 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, LA PARTE CONTRATISTA deberá indicar una 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.

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

L. ASISTENCIA TÉCNICA:

Asistencia técnica externa por VALDEMAR INGENIEROS, INSTALACIONES Y OBRAS, SOCIEDAD DE INTERMEDIACIÓN, S.L. contratada para la elaboración del Proyecto de Ejecución de Obra para la sustitución de climatizadores en el edificio S-2, en calle Américo Vespucio, n.º 15, Isla de la Cartuja de Sevilla.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

V.º B.º

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	22/06/2026	
	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR		
VERIFICACIÓN	Pk2jmZT4UK9AZQY8SFVRU5A7F6227N	PÁG. 6/6	