Título	:	Consolidación del Terreno y Reparación de Edificio 4
Situación	:	Tabladilla s/n
Localidad	:	Sevilla
Arquitecto	:	Félix Fernández Prieto
Presupuesto	:	102.450,19 € IVA excluido
Plazo	:	12 meses
Código CPV	:	45111230–9 Trabajos de Estabilización de Terrenos
Código NUTS	:	ES618

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

Por Orden de la Consejera de Hacienda y Administración Pública, de 5 de diciembre de 2014, se acordó la adjudicación del contrato de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de los inmuebles relacionados en su Anexo I. La operación quedó formalizada el 19 de diciembre de 2014 entre la Administración de la Junta de Andalucía y la sociedad Inversiones Holmes, S.L., mediante Escritura de Compraventa y Contrato de Arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Entre los inmuebles objeto de la operación figura el complejo administrativo de la calle Tabladilla s/n, Sevilla, formado por varios edificios, uno de los cuales es el denominado Edificio 4.

El edificio tiene grietas en varios puntos de los muros que lo conforman, que se iniciaron con fisuras que fueron puestas de manifiesto por la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural el 4 de septiembre de 2015 y que la Dirección General de Patrimonio comunicó a Inversiones Holmes, S,L. el 21 de septiembre de 2015, al objeto de que procediera a su reparación, toda vez que se consideraba era de su competencia, al afectar a elementos estructurales.

Mediante escrito de 17 de noviembre de 2015 Inversiones Holmes, S.L. comunicó que, tras el análisis realizado por la empresa consultora Astreo, recogido en informe de octubre de 2015, consideraba que la responsabilidad de la reparación correspondía a la Junta de Andalucía, dado que existían indicios de que las fisuras se habían originado con anterioridad a la formalización del contrato.

Mediante escrito de 28 de marzo de 2017 la Dirección General de Patrimonio comunicó a Inversiones Holmes, S.L. que, de acuerdo con los términos de la Escritura de Compraventa y Contrato de Arrendamiento, la obra de reparación debía ser acometida por la propiedad, dado que se refería a actuaciones de reparación de patologías estructurales generadas con posterioridad a la operación de compraventa, toda vez que ni en los informes técnicos sobre la situación física y medioambiental de los Inmuebles incluidos en el anexo 8 de la Escritura de Compraventa, ni en los informes técnicos sobre la situación física y medioambiental de los Inmuebles aportados en el plazo de seis meses desde la fecha de la Escritura de Compraventa, se hace referencia a la existencia de patologías estructurales en este edificio, y que igualmente debía hacer frente a los gastos que se estaban generando.

Según establece el apartado 3.5. de la Escritura de Compraventa:

Los Inmuebles se venden en el estado físico, jurídico, administrativo, urbanístico y de licencias en que se encuentran, manifestando la Vendedora que los mismos están en perfecto estado de conservación y mantenimiento, considerando las características de cada Inmueble y su antigüedad, con sus instalaciones operativas y funcionando, sin que presente problemas estructurales ni de estanqueidad.

Asimismo, el apartado 5.10.3. Vicios ocultos, indica que:

Las Partes excluyen expresamente el saneamiento por vicios ocultos. No obstante lo anterior, en caso de incorrección, carácter incompleto, falta de veracidad o exactitud de las Manifestaciones y Garantías de la Vendedora contenidas en las Estipulaciones 3.5 [Estado de los Inmuebles] y 3.13 [Medioambiental] a la Fecha de Otorgamiento, la Vendedora correrá con todos los costes y gastos derivados de la realización de las obras, reparaciones o sustituciones necesarias para que el Inmueble correspondiente cumpla lo manifestado en las citadas Estipulaciones 3.5 [Estado de los Inmuebles] y 3.13 [Medioambiental] (es decir, deberá la Vendedora poner el Inmueble en buen estado de conservación, sustituyendo las instalaciones que no funcionaran, o eliminando los defectos estructurales o contaminación que afecte al los Inmuebles). En este caso, la Vendedora estará a cargo y realizará diligentemente dichas acciones, por su cuenta y a su cargo, entendiéndose que la responsabilidad de la Vendedora frente a la Compradora se satisface mediante la realización y pago de las mismas, sin que tenga que satisfacer cantidad adicional alguna a la Compradora.

En particular, la Vendedora se compromete a ejecutar, a su costa:

(I) las reparaciones y sustituciones necesarias en virtud de los informes técnicos sobre la situación física y medioambiental de algunos de los Inmuebles, que Bovis ha emitido con anterioridad a esta fecha y que se adjuntan como anexo 8 a esta Escritura, en los plazos de ejecución que irán vinculados a la importancia o urgencia de estas reparaciones y sustituciones. Los plazos de ejecución podrán ser consensuados por la Vendedora, en cada caso, con la Compradora o con los consultores técnicos que ésta designe; y

(II) las reparaciones y sustituciones necesarias en virtud de los informes técnicos sobre la situación física y medioambiental de los Inmuebles, que [Bovis] u otros consultores técnicos y medioambientales emitirán a petición de la Compradora en el plazo de seis (6) meses desde la fecha de la presente Escritura. La Vendedora, analizado el contenido de estos Informes, realizará dichas reparaciones y sustituciones en un plazo de tiempo que irá vinculado a la importancia o urgencia de la reparación y sustitución. Los plazos de ejecución podrán ser consensuados por la Vendedora, en cada caso, con la Compradora o con los consultores técnicos que ésta designe.

La Vendedora se compromete a completar todas las reparaciones y sustituciones referidas en la presente Cláusula en el plazo máximo de cinco (5) años desde la fecha de la presente Escritura, sin perjuicio de la obligación de la Vendedora de completar inmediatamente las reparaciones o sustituciones que fueran necesarias para evitar un potencial riesgo para salud de las personas o evitar la potencial ruina o derrumbe (total o parcial) del Inmueble. A efectos aclaratorios, la Vendedora será responsable de las potenciales sanciones y de llevar a cabo las reparaciones y sustituciones adicionales que traigan causa del retraso en la ejecución de las actuaciones descritas en los informes técnicos y/o medioambientales, más allá del plazo legal establecido.

Ni en los informes técnicos sobre la situación física y medioambiental de los Inmuebles incluidos en el anexo 8 de la Escritura de Compraventa, ni en los informes técnicos sobre la situación física y medioambiental de los Inmuebles aportados en el plazo de seis meses desde la fecha de la Escritura de Compraventa, se hace referencia a la existencia de grietas en este edificio, por lo que la reparación de la patología existente debe ser acometida por Inversiones Holmes, S.L., al haberse producido con posterioridad a la operación de compraventa.

La Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, responsable de la conservación y mantenimiento del edificio, al tenerlo adscrito, contrató al arquitecto Félix Fernández Prieto la redacción del Proyecto de Consolidación del Terreno y Reparación de Edificio 4. Una vez redactado, el Proyecto fue supervisado por la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio el 3 de junio de 2016

La Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla concedió el 31 de julio de 2017 la Licencia de Obra de Consolidación de Terreno y Reparación del Edificio 4, en base al proyecto redactado, que fue remitida el 14 de septiembre de 2017 a Inversiones Holmes, S.L.

En contestación al escrito de 28 de marzo de 2017 la Dirección General de Patrimonio, el 4 de mayo de 2017 Inversiones Holmes, S.L. manifestó nuevamente que consideraba que la reparación de la patología correspondía a la Junta de Andalucía.

El 28 de junio de 2017 la Dirección General de Patrimonio comunicó a Inversiones Holmes, S.L. que, tras analizar el escrito de contestación de dicha entidad, de 4 de mayo de 2017, reiteraba lo manifestado con anterioridad.

El 8 de septiembre de 2017 Inversiones Holmes, S.L. reiteró que consideraba que la reparación de la patología correspondía a la Junta de Andalucía.

Como se pone de manifiesto por lo expuesto, la Dirección General de Patrimonio ha requerido en reiteradas ocasiones a la propiedad del inmueble, Inversiones Holmes, S.L., que procediera a ejecutar la reparación del Edificio 4, y dicha entidad ha manifestado su discrepancia respecto al criterio de la Junta de Andalucía. La Dirección General de Patrimonio, dada la situación en que se encuentra dicho edificio, ha considerado necesario proceder a su reparación, con independencia de que repercuta el coste de la misma a Inversiones Holmes, S.L.

Como se ha indicado, la Dirección General de Patrimonio dispone de proyecto de ejecución de Consolidación de Terreno y Reparación del Edificio 4, redactado por el arquitecto Félix Fernández Prieto y supervisado por la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio el 3 de julio de 2016.

El Presupuesto Base de Licitación de la obra asciende a 102.450,19 € IVA excluido. El plazo de ejecución de la obra es de 12 meses.

El Proyecto Básico y de Ejecución ha sido aprobado por Resolución de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de 19 de febrero de 2018.

2. OBJETO

El objeto del contrato es la Consolidación del Terreno y Reparación de Edificio 4 del complejo administrativo de la calle Tabladilla s/n, Sevilla.

Dicho contrato es de obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 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 [LCSP].

El objeto del contrato es idóneo para satisfacer las necesidades de la Dirección General de Patrimonio en el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con lo manifestado con anterioridad.

3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El Presupuesto Base de Licitación de la obra asciende a 123.964,73 € IVA incluido, con el siguiente desglose:

Presupuesto de Ejecución Material	86.092,59
Gastos Generales 13 %	11.192,04
Beneficio Industrial 6 %	5.165,56
Presupuesto Base de Licitación IVA excluido	102.450,19
IVA 21 %	21.514,54
Presupuesto Base de Licitación IVA incluido	123.964,73

Los costes directos e indirectos, así como el resto de gastos calculados para la determinación del Presupuesto Base de Licitación están convenientemente desglosados en el Proyecto Básico y de Ejecución.

4. VALOR ESTIMADO

El Valor Estimado del Contrato asciende a 102.450,19 € IVA excluido.

5. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.

Órgano Gestor	0652
Sección Presupuestaria	3100 - Diversas Consejerías
Posición Presupuestaria	G/61G/669.06/00

Según las indicaciones de la Intervención General el gasto correspondiente a esta obra debe imputarse al Capítulo VI de Inversiones [subconcepto 669.06] de acuerdo con la Norma 5.2. Inversiones realizadas sobre activos utilizados en régimen de arrendamiento operativo, de la Segunda Parte, Normas de Reconocimiento y Valoración, del Plan General de Contabilidad Financiera de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus Agencias Administrativas y de Régimen Especial, aprobado por la Orden de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de 30 de marzo de 2015, según la cual *las inversiones realizadas sobre activos utilizados en régimen de arrendamiento operativo, por un período inferior a la vida económica, se contabilizarán en una rúbrica del inmovilizado intangible, siempre que dichas inversiones no sean separables de los citados activos y aumenten su capacidad o los rendimientos económicos futuros o potencial de servicio. La amortización de estos elementos del inmovilizado intangible se realizará en función de la vida útil de las inversiones realizadas*.

En cuanto a la conexión con el Inventario de estas actuaciones en inmuebles arrendados con carácter operativo con cargo a dicho subconcepto debe hacerse a la clase de activo 20700000 "Actuaciones realizadas sobre bienes arrendados con carácter operativo", subconcepto presupuestario 66906 para inversiones de reposición, que enlace con la cuenta 20700000 del Balance y permita el alta en el Inventario.

Así, en este expediente, el gasto se tramita con cargo al subconcepto 669.06.

Consultado el Sistema de Gestión Integrada de Recursos Organizativos de la Junta de Andalucía y sus Entidades Instrumentales, Sistema GIRO, existe al día de la fecha, en el artículo 66 del Presupuesto, crédito adecuado y suficiente para llevar a cabo la contratación de esta obra.

6. PLAZO

El plazo de ejecución de la obra es de 12 meses.

7. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACION

El 28 de septiembre de 2018 la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública acordó el inicio del expediente de contratación de la obra [Expediente 2018/49332]; el 5 de diciembre de 2018 aprobó el expediente de contratación, y dispuso la apertura del procedimiento de adjudicación, mediante procedimiento abierto simplificado de conformidad con lo establecido en el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El 14 de diciembre de 2018 se publicó el anuncio de licitación en el perfil de contratante, indicándose que el plazo límite de presentación de ofertas finalizaba a las 20:00 horas del día 16 de enero de 2019. Finalizado el plazo establecido para la presentación de ofertas ninguna empresa ha concurrido a la referida licitación.

Considerando lo establecido en el artículo 150.3, 2º párrafo de la LCSP, por Resolución de 28 de enero de 2019 la Consejería de Hacienda, Industria y Energía, ha resuelto declarar desierta la licitación convocada del procedimiento abierto.

Por ello se propone iniciar nuevamente el expediente de contratación de la obra mediante procedimiento abierto simplificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

8. REGULACION ARMONIZADA.

El contrato no está sujeto a regulación armonizada, de acuerdo con el artículo 20 de la LCSP, al ser su Valor Estimado inferior a 5.225.000,00 €.

9. CLASIFICACIÓN

El contratista debe estar clasificado en el Grupo K, Subgrupo 2, según lo establecido en el artículo 25 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El contrato será de categoría 1, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de dicho Reglamento.

10. REVISIÓN DE PRECIOS

En el caso de que proceda aplicar revisión de precios por cumplirse los requisitos exigidos en el artículo 103 de la LCSP, la formula de revisión a aplicar será la número 811 de las recogidas en el Anexo II del Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre. La revisión se llevará a cabo conforme a lo previsto en dicho artículo.

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La valoración de las ofertas se realiza mediante la aplicación de criterios que procuran garantizar la objetividad y transparencia en la adjudicación del contrato.

12. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Se contempla la aplicación de alguna de las medidas previstas en el artículo 202.2 de la LCSP.

13. LOTES

En aplicación de artículo 13 de la LCSP, el contrato se refiriere a una obra completa, entendiendo por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las ampliaciones de que posteriormente pueda ser objeto, y comprende todos y cada uno de los elementos precisos para su utilización.

Por ello no es posible la división por lotes.

14. CONCLUSION.

Como consecuencia de lo expuesto, se propone que se inicie el expediente de contratación de la obra de Consolidación del Terreno y Reparación de Edificio 4 del complejo administrativo de la calle Tabladilla s/n, Sevilla, mediante procedimiento abierto simplificado.

El Jefe del Servicio de Edificios Administrativos y
Supervisión de Proyectos

Jesús Sánchez Mallén