MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE LIMPIEZA EN LA SEDE PROVINCIAL DE AVRA EN C/ BALUARTE N.º 16 DE ALGECIRAS (CÁDIZ). CONTRATO RESERVADO, DISPOSICIÓN ADICIONAL 4ª LCSP

Código PRINEX: 694
Código Expte. Contratación: 2025/000584 CONTR 2025 353181

1. **Naturaleza y objeto del contrato.**

El objeto del presente contrato es la prestación del servicio de limpieza de la oficina de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) sita en c/ Baluarte N.º 16 de Algeciras

2. **Tipo de contrato**.

Contrato de servicios regulado en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

3. **Necesidad, idoneidad de la contratación.**

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) resulta preciso atender las necesidades de limpieza y mantenimiento de las oficinas que AVRA tiene en la provincia de Cádiz, siendo el objeto del presente contrato la prestación del servicio de limpieza de la oficina de AVRA en c/ Baluarte N.º 16 de Algeciras en el que se incluirían, entre otros, la limpieza del suelo, cristales, ventanas, aseos, mobiliario, etcétera, con el fin de proporcionar un adecuado servicio a los ciudadanos, manteniendo las instalaciones en las debidas condiciones de uso e higiene.

4. **Informe de insuficiencia de medios**.

AVRA no cuenta entre sus trabajadores personal especializado en funciones de limpieza de ningún tipo por lo que según lo dispuesto en el art. 116.4 f) de la LCSP , se acredita la no disponibilidad, por parte de esta Agencia, de los medios propios adecuados, tanto humanos como materiales para cubrir las necesidades descritas, lo cual determina la necesidad de recurrir a empresas del sector que realicen el servicio de limpieza en dichas instalaciones.

5. **Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.**

No se estima conveniente la división del contrato en lotes. De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé la división del objeto del contrato en lotes por la necesidad de coordinar de manera correcta la ejecución de las diferentes prestaciones en la sede de la oficina de AVRA en C/ Cristóbal Colón, 14 de Cádiz, tratándose de un espacio reducido a efectos de las tareas de limpieza, cuestión que podría verse imposibilitada por la división en lotes y la ejecución por una pluralidad de contratistas, generando un riesgo para la correcta ejecución del contrato.

6. Tramitación y procedimiento de licitación.

La codificación (CPV) del contrato es 90919200-4, servicio de limpieza de oficinas. De conformidad con lo señalado en el artículo 159.6 de la LCSP, al tratarse de un contrato de servicios de valor estimado inferior a 60.000,00 €, la adjudicación se realizará mediante el procedimiento abierto supersimplificado, tramitándose de forma ordinaria sin variantes, garantizando una mayor concurrencia de ofertas.

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo de 27 de junio de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se determinan las condiciones para garantizar el cumplimiento de la reserva del 5% en la contratación administrativa de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus entidades instrumentales a Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción (BOJA Número 124 - Viernes, 30 de junio de 2023), al estar incluido el CPV del contrato en el Anexo del citado Acuerdo, el presente contrato, si bien no queda reservado automáticamente su adjudicación a Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción según Instrucción 1/2024 de la Dirección General de Contratación de 29/01/2024, por instrucciones verbales de la Dirección de Administración General de AVRA debe tratar de reservarse a dichas Entidades.

La forma de certificación de la prestación del servicio será mediante la presentación de facturas con periodicidad mensual, expedida por el adjudicatario y conformada por el responsable del contrato.

7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración de 12 meses, con la posibilidad de establecer dos (2) prórrogas por la misma duración que el contrato inicial cada una de ellas, que en ningún caso, podrá producirse por el consentimiento tácito de las partes, por lo que se podrá alcanzar un total de treinta y seis meses, cumpliéndose lo dispuesto al respecto en el artículo 29.4 de la LCSP que fija el límite máximo en 5 años, incluidas las prórrogas.

El inicio del contrato se prevé para el 1 de diciembre de 2025 por lo que las proyecciones de salarios deben realizarse para los ejercicios; 2025, 2026, 2027 y 2028.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 13.574,26 euros, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21 % (2.850,60 euros) y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 16.424,86 euros.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 42.094,47 euros, IVA excluido, que incluye junto a la duración inicial de contrato (12 meses) también las posibles prórrogas (2), IVA excluido, con un incremento del 3,50 % anual al importe de licitación aplicable para primera prórroga y un incremento del 3,00% anual al importe de licitación aplicable para la segunda prórroga. La fecha estimada de inicio de contrato es del 1 de diciembre del 2025 hasta el 30 de noviembre de 2026. La posible primera prórroga comprenderá el periodo desde 1 de diciembre de 2026 al 30 de noviembre de 2027 y para la segunda prórroga comprenderá el periodo desde 1 de diciembre de 2027 al 30 de noviembre de 2028.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado de los costes se ha realizado conforme al CONVENIO COLECTIVO PARA EL SECTOR DE LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES 2022-2023 DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, vigente entre el 1 de enero de 2021 y finalizando el 31 de diciembre de 2023 (B.O.P. DE CÁDIZ NUM. 110 de 10 de junio de 2022), prorrogado por ultraactividad y, afectadas por las diversas subidas del S.M.I. para los ejercicios 2024 y 2025 que conforme al Ministerio de Trabajo y Economía Social son los siguientes:

Fecha de inicio de efectos	**Normativa**	**Salario Mínimo Interprofesional**			**Incremento sobre salario anterior**
					(En %)
		Día	Mes	Año	
1-I-2024	R.D. 145/2024	37,80	1.134,00	15.876,00	5,0
1-I-2025	R.D. 87/2025	39,47	1.184,00	16.576,00	4,4

Asimismo las Proyecciones macroeconómicas e informe trimestral de la economía española a Marzo de 2025 realizadas por el Banco de España, indica en su apartado 18:

Los incrementos salariales pactados continúan en el entorno del 3 %, si bien el aumento de los costes laborales es mayor por la persistencia de una deriva salarial positiva, así:

— Con información hasta enero, el incremento salarial pactado para 2025 se sitúa en el 3 %, en línea con lo pactado para 2024 y con las directrices acordadas en el V AENC. La práctica totalidad de los asalariados con convenios cerrados para 2025 —casi seis millones de trabajadores— tienen convenios firmados en años anteriores.
— A pesar de esta moderación salarial en la negociación colectiva, en 2024 la remuneración por asalariado en la economía de mercado creció un 5,4 %, lo que refleja una deriva salarial positiva cercana a los 2 pp, que está siendo bastante generalizada por ramas, y una contribución levemente positiva del aumento de las cotizaciones sociales (Derivado del aumento de la cotización del Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI) del 0,6 % al 0,7 %. Un efecto similar se espera también para 2025, momento en el que este tipo aumenta hasta el 0,8 %.)

Escenario de incertidumbre. El punto tercero del citado informe trimestral del BdE denominado; Aumentan la incertidumbre y las tensiones comerciales y geopolíticas, indica que:

… si los efectos de la incertidumbre se manifestaran de forma más intensa a través de una reducción de la oferta —por ejemplo, vía disrupciones en las cadenas de valor o incrementos de los precios de la energía—, la inflación aumentaría.

Así pues teniendo en cuenta todos estos factores y, ante las incertidumbres internacionales existentes a la fecha de emisión del presente informe se considera adecuado establecer un incremento de costes laborales del 4,0% para el ejercicio 2026, del 3,5 % para el ejercicio 2027 y del 3% para el ejercicio 2028.

Con el siguiente detalle para el periodo de 1 de diciembre del 2025 hasta el 30 de noviembre de 2026.

CATEGORÍA	SALARIO BASE + OTROS CONCEPTOS SALARIALES	CUOTAS SOCIALES	COSTE ANUAL
LIMPIADORA (15H/SEMANA)	8.164,34 €	2.286,02 €	10.450,36
LIMPIADOR-CRISTALERO (6H/MES)	689,30 €	193,00 €	882,3
		Total	**11.332,66**

A estos costes laborales, se han sumado unos costes indirectos (entre los que se incluye costes de materiales) de un 13% sobre los costes directos El beneficio industrial establecido es de un 6%.

TOTAL ANUAL COSTES DIRECTOS	11.332,66€
COSTES INDIRECTOS	1.473,25€
BENEFICIO INDUSTRIAL	768,35 €
Importe total (IVA excluido)	13.574,26 €

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 9959
La imputación presupuestaria y anualidad sería:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Posición Presupuestaria
2026	13.574,26 €	9959.1.91
2026	2.850,60 €	9959.1.10 (IVA NO DED)

La imputación presupuestaria y anualidad prevista para la primera prórroga sería:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Posición Presupuestaria
2027	14.049,36 €	9959.1.91
2027	2.950,37 €	9959.1.10 (IVA NO DED)

La imputación presupuestaria y anualidad prevista para la segunda prórroga sería:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Posición Presupuestaria
2028	14.470,84 €	9959.1.91
2028	3.038,88 €	9959.1.10 (IVA NO DED)

10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial en Cádiz de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.2 de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior.

11. Clasificación exigida (en su caso).

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP, al tratarse de un contrato de servicios, no es exigible clasificación.

12. Criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional.

De conformidad con el artículo 159.6b de la LCSP, no se exige solvencia económica, financiera, técnica ni profesional por tratarse de un contrato con un valor estimado inferior a 60.000,00 €.

13. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 116.4 c) la adjudicación se realizará teniendo en cuenta varios criterios de adjudicación por considerar que en aplicación del artículo 145.3 b), que la definición de la prestación es susceptible de ser mejorada desde un punto de vista técnico.

Ambos serán evaluables de forma automática por los servicios dependientes del órgano de contratación según lo dispuesto en el artículo 146.2 b).

A continuación, se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:
- Oferta económica: 65 puntos.
- Asistencia al inmueble y comprobación de condiciones de prestación del servicio: 5 Puntos.
- Compromiso de limpieza de los cristales de la sede conforme al Anexo I PPT: 2 puntos.
- Certificado de Calidad: ISO 9001 Sistema de Gestión de Calidad: 5 Puntos
- Certificado ISO 14001: Sistema de Gestión Ambiental: 5 Puntos
- Compromiso de realizar la desinfección, desinsectación y desratización de la sede, 1 vez al año. Conforme al Anexo II del PPT: 18 Puntos

OFERTA ECONÓMICA.

La máxima puntuación (65 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo,
PL = Presupuesto de Licitación (en euros).
Max = Puntuación máxima de la proposición económica.
OMB = Oferta más baja (en euros).
Of = Oferta económica de la empresa (en euros).
La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal.
Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo VII del PCAP.

- Asistencia al inmueble y comprobación de condiciones de prestación del servicio: 5 puntos.
Se asignarán 5 puntos al licitador que asista al inmueble a examinar las condiciones de prestación del servicio, a tal efecto deberá concertar una entrevista y, tras el examen, se incorporará un certificado de asistencia por el responsable de la sede.
- Compromiso de limpieza de los cristales de la sede, conforme al Anexo I del PPT: 2 puntos.
Se asignarán 2 puntos al licitador que se comprometa, sin repercusión económica para AVRA, a realizar la limpieza de los cristales de la sede tal como aparecen definidos en el PPT.
- Aportación del Certificado de Calidad: ISO 9001 Sistema de Gestión de Calidad: 5 Puntos
- Aportación del Certificado ISO 14001: Sistema de Gestión Ambiental: 5 Puntos
- Compromiso de realizar la desinfección, desinsectación y desratización de la sede, 1 vez al año. Conforme al Anexo II del PPT: 18 Puntos

14. Condiciones especiales de ejecución.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 202 de la LCSP se establecen las siguientes condiciones especiales:

a) La empresa adjudicataria deberá cumplir respecto de las personas trabajadoras vinculadas a la ejecución del contrato las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad y salud en el trabajo. Además, deberá cumplir el Convenio Colectivo aplicable abonando en todo caso, el salario recogido en el mismo, según la categoría profesional que le corresponda a la persona trabajadora.

A tal efecto, AVRA podrá exigir, junto a la factura mensual, el envío de certificación acreditativa de que el contratista se encuentra al corriente en el pago de las nóminas de las personas trabajadoras vinculadas a la ejecución del contrato, emitida por el representante legal de la empresa. También podrá requerir en cualquier momento la aportación de certificación de la Seguridad Social de inexistencia de deuda líquida exigible. Dichos requerimientos deberán ser atendidos por la adjudicataria en un plazo no superior a cinco días hábiles desde su notificación.

b) La empresa adjudicataria debe encontrarse al corriente en el pago de las nóminas del personal que preste servicio en el centro objeto del presente contrato. Se considerará que se incumple la citada

condición cuando se produzca, durante dos meses consecutivos, un retraso o impago en el abono de las nóminas, respecto del plazo que para ello determine el Convenio aplicable, en más de cinco días.

A estas condiciones se les atribuye el carácter de obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del art. 211 de la LCSP, por lo que procede el establecimiento de penalidades a que se refiere el art. 192.1 de la misma Ley, establecidas en el 5 por ciento del precio del contrato, IVA excluido.

De conformidad con el artículo 202.4 todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán igualmente exigidas a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

15. Subrogación del personal.

De acuerdo con el artículo 130.1 de la LCSP, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 34 del Convenio colectivo para el sector de limpieza de edificios y locales 2022-2023 de la provincia de Cádiz, vigente entre el 1 de enero de 2021 y finalizando el 31 de diciembre de 2023 (B.O.P. DE CÁDIZ NUM. 110 de 10 de junio de 2022).

Conforme a los datos suministrados por la empresa que realiza en la actualidad el servicio objeto de este contrato, el personal adscrito es el siguiente:

PERSONAL	CATEGORÍA	ANTIGÜEDAD	TIPO DE CONTRATO	VENCIMIENTO CONTRATO	JORNADA LABORAL H/SEMANALES	SALARIO BRUTO ANUAL	BASE DE COTIZACIÓN MENSUAL	PACTOS EN VIGOR
E.M.C.S.	LIMPIADOR/A	27/08/2018	INDEFINIDO	INDEFINIDO	15,00	7.009,03 €	584,08 €	NO
A.J.F.P.	PEÓN ESPECIALISTA	28/07/2016	INDEFINIDO	INDEFINIDO	5 HORAS MES	700,90 €	58,40 €	NO

En Cádiz , a la fecha de la firma electrónica

Rafael Fernández Cubero
Jefe de la Sección de Gestión