

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: EPGASA ORDINARIO

SERVICIO: SERVICIOS DE LIMPIEZA DE DETERMINADOS EDIFICIOS E INSTALACIONES DE EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A. M.P. EN LA ISLA DE LA CARTUJA DE SEVILLA

N.º DE EXPEDIENTE: 2026020031


CÓDIGO CPV: 90911000-9 "Servicios de limpieza"

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN. -

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. (a continuación, EPGASA) es propietaria de varios edificios en Sevilla capital, situados en la Isla de la Cartuja, que en gran medida explota en régimen de arrendamiento o de cesión a terceros, tanto a Organismos públicos como a instituciones o empresas privadas, que precisan de un servicio habitual de limpieza de sus espacios interiores y exteriores y de las instalaciones o equipamientos muebles albergados dentro de los mismos, a fin de garantizar la higienización, conservación y mantenimiento para su permanente disponibilidad, y el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de seguridad y salud de los centros de trabajo.

El objeto del contrato consiste en la prestación de los servicios de limpieza de determinados edificios de EPGASA ubicados en la Isla de la Cartuja de Sevilla, en concreto:

- 1) La limpieza habitual de los espacios en cada momento ocupados en los edificios que a continuación se relacionan y detallados en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas:
 - Edificio Expo (incluidas las zonas y actividades congresuales)
 - Pabellón de la Navegación, incluida la Torre Mirador
 - Edificio S-3, en calle Américo Vespucio, 13
 - Edificio N-1, en calle Américo Vespucio, 37 – 45, en sus Módulos 1 (oficinas) y 2 (Archivo General)
 - Pabellón del Futuro (aseos exteriores y garita modular de seguridad)
 - Pabellón de Francia, en calle Camino de los Descubrimientos n.º 17, Sevilla: 905,99 m² en sótano-1 del Pabellón.
- 2) La limpieza precisa para la celebración de eventos y congresos que se celebren en el Pabellón de la Navegación, considerando que este servicio puede comprender trabajos previos al evento, durante el evento y/o posteriores al mismo.
- 3) Las necesidades nuevas o distintas a las anteriormente expresadas que, en relación con la limpieza de sus inmuebles, requiera con carácter extraordinario EPGASA.

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	27/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDAJ6WKZ4Z92368UW7QHNYZ4Z5	PÁG. 1/7	



4) También el adjudicatario estará obligado, como servicios habituales, a la prestación de los siguientes servicios complementarios:

- Instalación y mantenimiento de contenedores higiénicos femeninos
- Destrucción confidencial de documentos
- Recogida selectiva de residuos, reciclado y tratamiento
- Limpieza y mantenimiento de felpudos en las puertas de acceso, así como tratamiento de desinfección de moquetas instaladas en suelos de oficinas o espacios comunes.

A tal efecto y con el fin de obtener el adecuado y periódico servicio de limpieza interior y exterior de los referidos edificios, incluidos los servicios complementarios, es necesario promover una licitación pública en base al “Procedimiento de Contratación de Obras, Suministros y Servicios” publicado en el perfil de contratante de EPGASA, en la plataforma de contratación de la Junta de Andalucía; en concreto un procedimiento EPGASA ORDINARIO para la selección de un contratista que, durante el periodo de duración que establezca el contrato, se comprometa a prestar a satisfacción de EPGASA y con la máxima eficiencia, los trabajos de limpieza de los mencionados inmuebles.

2. TIPO DE CONTRATO. -

En el presente procedimiento estamos ante un contrato de servicios, al constituir el objeto del mismo unas prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad, que el adjudicatario se obliga a ejecutar de manera sucesiva y por un precio unitario, tal y como se recoge en el artículo 17 de la LCSP y las instrucciones de contratación de la sociedad.

3. INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS. -

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. no cuenta con los medios materiales ni con las dotaciones de personal suficientes para afrontar y llevar cabo las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de servicios de esta naturaleza.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOTES. -

De conformidad con lo recogido en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público, siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permita, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes.

En el presente caso, la ejecución de las diversas tareas de limpieza por empresas distintas dificultaría la necesaria coordinación e integración del personal a subrogar, técnicas a llevar cabo y homogeneización de productos y materiales requeridos para las mismas, que deben estar bajo la gestión y supervisión de un mando único para dar una respuesta adecuada e inmediata a la propiedad, arrendatarios y usuarios.

Por todo ello, la división en lotes del presente contrato y de las prestaciones que se pretenden, obligaría a tener distintos interlocutores en cada empresa de servicio, incrementaría los gastos generales y dificultaría desde el punto de vista técnico y operativo la correcta ejecución del mismo (posibilidades de cambios horarios, redistribución de personal entre los centros de trabajo, modificaciones con incremento o reducción de necesidades, etc.), lo que resultaría contrario a los principios de eficiencia o de economía que han de regir, entre otros, la contratación pública.

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	27/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDAJ6WKZ4Z92368UW7QHNYZ4Z5	PÁG. 2/7	



5. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN. -

Por el importe del contrato del servicio que se pretende licitar, se llevará a efecto por el procedimiento EPGASA ORDINARIO.

6. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. -

6.1. Presupuesto Base de licitación anual. -

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el **presupuesto base de licitación anual** para un contrato inicial de un (1) año asciende a la cantidad de **624.778,59 €, IVA excluido**, correspondiente al precio de los servicios habituales.

Se establece como **coste de licitación anual** la cantidad de **638.371,73 €, IVA excluido**, que incluye una estimación del coste de los trabajos correspondientes a servicios habituales por **624.778,59 €, IVA excluido**, y un importe de **13.593,14 €, IVA excluido**, correspondiente a la estimación del coste para un año de los servicios requeridos por la celebración de eventos y otros servicios adicionales no habituales.

El desglose del presupuesto base anual de licitación se contiene en el ANEXO I de esta memoria.

El importe de licitación mediante procedimiento EPGASA ORDINARIO del contrato de prestación de los Servicios de Limpieza de los mencionados edificios de EPGASA, se ha calculado en base al Convenio Colectivo del sector de limpieza de edificios y locales de Sevilla (Boletín Oficial de Sevilla núm. 162 de lunes 25 de agosto de 2025, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2027, y las características del personal a subrogar, conforme se detalla en el ANEXO I del Pliego de Prescripciones Técnicas.

6.2. Valor estimado del contrato. -

Como valor estimado del contrato se establece el importe de **2.298.138,24 €**, que incluye, junto con el coste de licitación para un año, el coste total estimado del número de prórrogas posibles y el coste de las posibles modificaciones del contrato, que asciende a **1.659.766,51 €**.

Método de cálculo: Tal y como se ha mencionado anteriormente, para la determinación de este valor se han tenido en cuenta lo establecido en los conceptos y articulados contenidos en el Convenio Colectivo provincial de Sevilla, las estimaciones de labores y suministros de materiales de limpieza y fungibles a reponer contemplados como obligatorios dentro del PPT y que se encuentran también incluidos dentro de los precios unitarios/horas, la naturaleza del personal a subrogar, la incorporación de servicios tales como los contenedores de higiene femenina, el reciclado de distintos tipos de residuos, las posibles prórrogas de 24 meses y las modificaciones al contrato (20%), los gastos generales (9%) y el beneficio industrial (6%).

7. PLAZO DE DURACIÓN Y POSIBILIDAD DE PRÓRROGA. -

La duración del contrato será de UN (1) AÑO, con posibilidad de prórrogas a su finalización por un plazo total acumulado 24 meses y cada una de ellas por periodos entre 2 y 12 meses. Las prórrogas habrán de ser expresas con indicación del plazo finalmente convenido para las mismas.

8. SOLVENCIA REQUERIDA AL LICITADOR. -

Solvencia técnica y profesional: se presentará una relación detallada por años de contratos similares efectuados por el licitador en los últimos 3 años. Se entenderán como trabajos similares los de servicios de limpieza de edificios de características similares.

La relación de trabajos similares por año deberá estar acompañada por certificados, que deberán estar fechados y firmados por la entidad contratante, y deberán indicar:

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	27/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDAJ6WKZ4Z92368UW7QHNYZ4Z5	PÁG. 3/7	



- Fecha del contrato
- Objeto o grupo y subgrupo de clasificación al que pertenece
- Precio
- Plazo de Ejecución

En función de la documentación exigida en el apartado anterior, se considerará que la empresa tiene solvencia si el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución es igual o superior al 70% del precio máximo de licitación (70% de 624.778,59 €).

Los licitadores que tengan desde su creación una antigüedad inferior a cinco (5) años, podrán sustituir el requisito de solvencia establecido en el presente epígrafe 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.

También podrá acreditarse la solvencia técnica y profesional mediante la aportación de la Clasificación administrativa en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas en el Grupo U, Subgrupo 1, Categoría 4. Las clasificaciones administrativas se acompañarán de una declaración responsable sobre la vigencia de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de las mismas.

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. -

La ponderación de los criterios seleccionados de evaluación de ofertas para la elaboración del informe de la presente licitación, son los siguientes:

A) Criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor (MÁXIMO 35 PUNTOS).

Propuesta Técnica, que se valorará mediante juicios de valor, con el siguiente desglose y orden:

A.1 Plan integral de los Servicios de limpieza, clasificados por edificios (MÁXIMO 30 PUNTOS).

De cada uno de los edificios a los que se refiere la presente licitación se presentará un Plan de Limpieza, aseo, desinfección y mantenimiento higiénico sanitario con un máximo de 10 páginas, numeradas en formato A4 y/o A3, que se valorará mediante juicios de valor, con el siguiente desglose y orden:

- **Planificación de la operativa habitual (Máximo 20 puntos).**

Descripción del procedimiento de limpieza a desarrollar, conjunto de tareas y frecuencia de las operaciones de limpieza y de los servicios complementarios, de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas. También se detallará el sistema online a implantar para realizar el control de horarios.

 - Organización y sistema online de control de los horarios, máximo 10 pts.
 - Planificación concreta y detallada de las tareas, máximo 10 pts.
- **Medios humanos directa y permanentemente asociados a la organización y coordinación de los servicios (Máximo 5 puntos).**

Detalle de los medios humanos, desglosados por sedes y categorías profesionales, directa y permanentemente asociados tanto a la ejecución material del servicio como a la organización y coordinación de los mismos reflejando la estructura organizativa que dé soporte directa y permanentemente a los servicios contratados, con respecto a las relaciones de EPGASA y la adjudicataria, tanto en lo que se refiere al número como a su experiencia en trabajos similares.

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	27/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDAJ6WKZ4Z92368UW7QHNYZ4Z5	PÁG. 4/7	



También se indicarán los medios materiales, maquinaria y equipos auxiliares que el ofertante se compromete a poner a disposición de EPGASA y la estructura organizativa administrativa de la gestión de la prevención de riesgos laborales y de coordinación de actividades empresariales y su comunicación con EPGASA, incluyendo altas, bajas y sustituciones de personal.

- **Medios extraordinarios, humanos y materiales para casos excepcionales (Máximo 5 puntos).** Se valorará la cantidad e idoneidad de los medios humanos y materiales que puedan estar a disposición del contrato para situaciones no ordinarias, debiendo indicarse además las tareas y procesos de trabajo por su personal o terceros, así como los plazos mínimos de aviso previo, para su uso.

A.2. Sistema de garantías de cumplimientos. Medidas para asegurar la permanencia y calidad de los servicios (MÁXIMO 5 PUNTOS).

- Presentación de Plan de Calidad del Servicio relacionado con las exigencias establecidas como cumplimiento del apartado 7 del PPT.

Se establece una **puntuación técnica mínima de 17,5 puntos** sobre los 35 de la puntuación obtenida en el conjunto de los criterios cualitativos para continuar en el proceso de licitación.

B) Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas (MÁXIMO 65 PUNTOS).

1.- Proposición económica:

Se valorará hasta un **máximo de 60 puntos**.

Para proceder a la puntuación del precio ofertado, a la de menor importe de las presentadas y admitidas se le asignarán 60 puntos, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

Donde, P: puntuación de la oferta que se valora

b: oferta que se valora

a: oferta más económica presentada

n: 60 (puntuación máxima)

Si por la aplicación de la fórmula alguna puntuación se convirtiera en negativa, a dicha oferta se le asignará puntuación cero.

Se consideran **ofertas con valores anormales o desproporcionados** todas aquellas ofertas económicas que sean inferiores en 20 puntos porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas y admitidas.

Cuando se presente un único licitador, su oferta económica se considerará con valores anormales o desproporcionados si es inferior al 75% del presupuesto base de licitación, es decir, inferior al 75% de 624.778,59 €.

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	27/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDAJ6WKZ4Z92368UW7QHNYZ4Z5	PÁG. 5/7	



A estos efectos, cuando empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, la oferta más baja, produciéndose la aplicación de los efectos derivados del procedimiento establecido para la apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, respecto de las restantes ofertas formuladas por las empresas del grupo.

Cuando la Mesa de Contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, requerirá por medios electrónicos al licitador o licitadores que las hubieren presentado, dándoles un plazo de 5 días hábiles para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, mediante la presentación a través de SIREC- Portal de licitación electrónica en plazo de aquella información y documentos que el licitador estime pertinente a estos efectos.

2.- Mejora correspondiente a bolsa de horas:

Se valorará hasta un **máximo de 5 puntos**.

Valoración de la Bolsa de horas a disponer anualmente durante el contrato y cada una de sus prórrogas por Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P., sin repercusión económica, con carácter adicional a la limpieza habitual objeto del contrato:

BOLSA DE HORAS OFERTADA	PUNTOS
Bolsa de 1.200 horas	5
Bolsa de 800 horas	2,5

Sólo se puede ofertar una de las bolsas de horas. Si la prórroga es inferior al año se prorrateará el número de horas en función de la duración de la prórroga.

10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

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

11. GARANTÍAS.

Garantía definitiva constituida en cuantía igual al **5% del precio del contrato**, entendido éste como el precio total ofertado.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

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	27/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDAJ6WKZ4Z92368UW7QHNYZ4Z5	PÁG. 6/7	



ANEXO I. TABLA PRESUPUESTO LICITACION Y VALOR ESTIMADO. -

ANEXO I			
DESGLOSE PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN			
<u>Desglose del presupuesto base de licitación por concepto</u>			
Categoría Profesional	Horas anuales	Precio Hora, Euros	Total, Euros
Encargado/a	1.895,20	27,21	51.569,60
Especialista	1.895,20	18,66	35.362,64
Peón Especialista	1.870,06	18,30	34.226,17
Limpiador/a	22.044,54	17,94	395.577,82
Costes Laborales			516.736,23
Otros costes directos			26.549,50
Gastos generales 9%			48.895,72
Beneficio Industrial 6%			32.597,14
Precio máximo licitación			624.778,59
<u>Desglose del presupuesto base de licitación por coste hora total</u>			
Categoría Profesional	Horas anuales	Precio Hora Incluido costes+ gastos generales + beneficio industrial, Euros	Total, Euros
Encargado/a	1.895,20	32,90	62.352,08
Especialista	1.895,20	22,56	42.756,48
Peón Especialista	1.870,06	22,13	41.382,38
Limpiador/a	22.044,54	21,70	478.287,65
Precio máximo licitación			624.778,59

CÁLCULO VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	
	Euros
Presupuesto base de licitación anual, servicios habituales	624.778,59
Coste servicios celebración eventos y otros servicios no habituales	13.593,14
Total Coste Anual	638.371,73
Coste Prórrogas (hasta 24 meses)	1.276.743,47
Modificaciones contrato (20%)	383.023,04
Valor estimado del contrato	2.298.138,24

