



Informe “Análisis de la justificación de la oferta anormalmente baja presentada por la empresa Acciona Facility Services, S.A.”

- **OBJETO DE LA LICITACIÓN: Serv. de Limpieza de MM Lote 4**
- **Nº DE LICITACIÓN/LOTE: 6012500212 LOTE 4**
- **Nº DE SOLICITUD DE CONTRATACIÓN: 60000011733**

Fecha: 20 Octubre de 2025



1 OBJETO

La proposición económica presentada por la Empresa Acciona Facility Services S.A. a la licitación nº 6012500212 para el lote 4 ha resultado desproporcionada, o anormalmente baja, conforme a las previsiones recogidas al efecto en el Pliego de Condiciones Particulares que rige la licitación.

El objeto del presente informe es el análisis de la justificación presentada por Acciona Facility Services S.A. para garantizar el correcto cumplimiento de la oferta recibida y, por tanto, la aceptación o rechazo y consiguiente exclusión de la misma.

2 ANTECEDENTES E INFORMACIÓN DE LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA RECIBIDA

En la licitación de referencia, han llegado a la fase de valoración económica 3 ofertas para el lote 4.

Una vez revisadas las proposiciones económicas, y realizado el correspondiente análisis de conformidad con los criterios contenidos en el Pliego de Condiciones Particulares, se ha apreciado que el importe de la oferta presentada por la empresa Acciona Facility Services S.A. tiene un carácter desproporcionado o anormalmente bajo.

Siguiendo el procedimiento establecido en la normativa sobre contratación pública que resulta de aplicación a esta licitación y de conformidad con lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Particulares, se ha procedido a dar trámite de audiencia al licitador, solicitándole informe con la valoración de su proposición económica y el detalle de las



condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita la ejecución del contrato.

3 REVISIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

Una vez han sido recibidas por el Servicio de Mantenimiento de Ciclo Corto las alegaciones y aclaraciones remitidas por la empresa Acciona Facility Services S.A. ponen de manifiesto que:

- El personal, material, medios técnicos y subcontratos valorados en la oferta cumplen con:
 - Las Especificaciones Técnicas de la licitación.
 - Obligaciones legales, ambientales, sociales y laborales para estas actividades, respetando las disposiciones relativas a protección de empleo y condiciones de trabajo vigentes.

Se argumenta la viabilidad económicamente de la oferta basado en los siguientes análisis de acuerdo a la siguientes estudios técnicos-económicos

- **Estudio técnico interno de las horas necesarias para la ejecución.**

En base a la experiencia en servicios similares se analiza en detalle, mediante estudio teórico, los tiempos previstos (utilizando minutos como unidad de medida) para cada operación de limpieza, identificando



tanto la demanda de horas necesarias por operación como el número total de horas de trabajo necesarias para ejecutar el servicio.

- **Estudio técnico de los recursos necesarios para la satisfacer las horas necesarias para la ejecución teniendo en cuenta:**

- Jornada y horas anuales en Convenio aplicable.
- Absentismo.

- **Estudio técnico del coste de los recursos necesarios para la satisfacer las horas necesarias para la ejecución teniendo en cuenta:**

- Costes económicos de referencia en Convenio aplicable año 2024.
- Antigüedad media. Se toma como hipótesis un trienio de antigüedad media.
- Coste nocturnidad. Se toma como hipótesis que el 60 % del personal trabaja en el turno de noche.
- Costes de complementos por domingos y festivos.
- Complementos personales.
- Costes seguridad social.
- Coste de personal de gestión adicional.

- **Desglose de otros costes directos de recursos materiales.**

Productos de limpieza, consumibles, maquinaria, vehículos, EPI's etc.

- **Gastos generales y beneficio industrial.**

Sobre los costes anteriores se incorporan gastos generales y un beneficio industrial.

Revisión del análisis aportado

❖ La **metodología del cálculo de la demanda** de horas de trabajo es adecuada utilizando una unidad de medida muy precisa, como son los minutos, e incluyendo en la demanda los tiempos de todas las personas con completa dedicación al servicio. Estos cálculos tienen en cuenta niveles de absentismo y originan una tabla donde se identifican las personas por categoría necesarias para ejecutar el servicio.

❖ *Costes de recursos humanos.*

En el documento aportado se realiza un análisis de demanda (en horas o minutos de trabajo) para determinar posteriormente el número de recursos humanos que se necesitan para satisfacer esa demanda. Posteriormente se analizan los costes laborales de estos recursos humanos si bien en el cálculo de detalle de costes se incluyen dos recursos humanos menos (un Conductor y un Limpiador/a) respecto de los recursos humanos calculados previamente por la empresa como los necesarios para ejecutar el servicio.

❖ *Costes asociados a la antigüedad media*

*Se toma como hipótesis una antigüedad media de un trienio, si bien del fichero de personal a subrogar para el lote 4, **la antigüedad media es de 14,4 años.***

❖ *Costes asociados a la nocturnidad.*

*Se toma como hipótesis que el 60 % del personal estará en turno de noche, si bien del fichero de personal a subrogar para el lote 4, **el porcentaje de personal en turno de noche es del 82,4 %.** Este último valor es coherente con la necesidad de*



ejecutar, tal y como se refleja en el PPT, las principales operaciones de limpieza en turno de noche (limpiezas tipo A, E, ZX, ZN etc).

 *Costes asociados a las revisiones de precios.*

*En el análisis de costes totales del contrato se identifican los mismos como si fueran del ejercicio 2025. Sin embargo, todos los cálculos realizados previamente parten de los costes salariales del ejercicio 2024 **sin que se hayan actualizado los costes calculados teniendo en cuenta el incremento del 2,8 % para el ejercicio 2025** de acuerdo al BOCM-20250303-21 en los salarios del convenio aplicable.*




Posteriormente se actualizan a los ejercicios 2026-2029 según hipótesis coherentes de incrementos por IPC a ejercicios posteriores.

 *Beneficio industrial*

El beneficio industrial incluido es muy limitado pero positivo.

4 CONCLUSIÓN

En conclusión, teniendo en cuenta lo anteriormente referenciado, a juicio del Servicio de Mantenimiento de Ciclo Corto, proponente de la presente licitación, se considera que atendiendo a las Justificaciones ofrecidas:

-  Existen errores al no incorporar los costes de todas las personas identificadas como necesarias.
-  No se realiza la actualización de precios del ejercicio 2025 fijada por Convenio para extrapolar los costes en el horizonte de ejecución contractual.
-  Existen errores / incoherencias en la fijación de los costes de antigüedad y nocturnidad incompatibles con el escenario actual de personal a subrogar.

Esta situación implica que no se ha justificado suficientemente la bajada desproporcionada de precios, por lo que NO queda acreditado que pueda ejecutar el objeto de la presente licitación en los términos económicos contenidos la oferta, por lo que se propone su exclusión del Lote 4