

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Resolución de 26 de mayo de 2025, de la Dirección General de Patrimonio, por la que se aprueban las tarifas aplicables a las actuaciones a realizar por la Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. MP, en ejecución de encargos y su régimen de aprobación.

La actual Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (EPGASA) se constituyó el 23 de julio de 1982 bajo la denominación de «Sociedad Estatal de Ejecución de Programas Conmemorativos del V Centenario del Descubrimiento de América, S.A.» siendo su único socio el Estado español, con objeto de ejecutar los actos necesarios para la preparación, organización y realización de las actividades encaminadas directa o indirectamente a la conmemoración del V Centenario del Descubrimiento de América.

Posteriormente, acordada la celebración en Sevilla de la Exposición Universal de 1992, por escritura de fecha 15 de julio de 1985, se modificó la denominación de la sociedad, que pasó a ser «Sociedad Estatal para la Exposición Universal Sevilla 92, S.A.», concretándose su objeto en la ejecución de los actos necesarios para la preparación, organización y gestión de la citada exposición. El 23 de abril de 1993 se modifica su objeto social a la tenencia, administración, conservación, explotación, desarrollo y cualquier otra actividad de gestión de bienes y derechos, materiales e inmateriales, muebles e inmuebles procedentes de Sociedades Estatales creadas con motivo de los actos celebrados en España en 1992. En junio de 2010, y en el contexto del pago de la llamada «Deuda Histórica», el Estado Español transmite la sociedad a la Junta de Andalucía, documentándose el 1 de junio de 2010 el Acta de entrega de bienes y participaciones accionariales por la Administración General del Estado a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El 6 de octubre de 2010 se otorgó escritura pública por la que se cambió de denominación social a «Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.» (EPGASA), modificándose su objeto social y finalmente, el 28 de mayo de 2015, se produjo la fusión por absorción de la «Sociedad de Gestión, Financiación e Inversión Patrimonial, S.A.U.» por «Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.», modificándose nuevamente el objeto de la sociedad.

Actualmente la sociedad es una sociedad mercantil anónima del sector público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, íntegramente participada por ésta y adscrita a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, en virtud del artículo 2.3.e) del Decreto 153/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y en concreto, a la Dirección General de Patrimonio, mediante el artículo 15.8 del citado decreto.

El artículo 1 de los estatutos señala que «La sociedad tiene la consideración de medio propio personificado de la Administración de la Junta de Andalucía y sus poderes adjudicadores. Por tanto, estos poderes adjudicadores pueden realizar encargos que serán de obligado cumplimiento para la entidad dentro de su objeto social, de acuerdo con instrucciones fijadas unilateralmente por el poder adjudicador que realice el encargo, conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y demás normativa de aplicación.

Los poderes adjudicadores podrán encargar a la sociedad las prestaciones propias de los contratos de obras, suministro y servicios, concesiones de obras y concesiones de servicios incluidos dentro de su objeto social a cambio de una compensación tarifaria aplicada a las unidades directamente ejecutadas por la sociedad y atendiendo al coste soportado por ésta para las actividades que se subcontraten.

La sociedad no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por los poderes adjudicadores de los que es medio propio personificado, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la prestación objeto de aquéllas. Las relaciones de “Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. MP” con los poderes adjudicadores de los que es medio propio instrumental tienen naturaleza instrumental, articulándose, cuando así se decida por los poderes adjudicadores, a través de encargos de los previstos en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

La comunicación de alguno de los poderes adjudicadores de los que son medio propio a la sociedad para la realización de las actividades referidas tendrá naturaleza de encargo y supondrá la orden para iniciar las actuaciones en el mismo contenidas. La sociedad deberá publicar en la Plataforma de Contratación correspondiente su condición de medio propio personificado, respecto de qué poderes adjudicadores la ostenta y los sectores de actividad en los que, dentro de su objeto social, sería apto para ejecutar las prestaciones que vayan a ser objeto de encargo.

Asimismo, “Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. MP” tendrá la consideración de medio propio personificado de las entidades pertenecientes al sector público de la Administración de la Junta de Andalucía que no tengan la consideración de poder adjudicador y podrá recibir sus encargos siempre y cuando se cumplan los requisitos que establece el artículo 33 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La sociedad podrá realizar actuaciones de apoyo y servicio a las actividades que la Administración de la Junta de Andalucía, sus poderes adjudicadores y, las entidades del sector público vinculadas o dependientes de ella de los que es medio propio, desarrollen en el ámbito internacional».

El artículo 32.2.a), párrafo tercero, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dispone que «la compensación de estos encargos se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas».

De modo particular, el régimen jurídico de la aprobación de las tarifas de EPGASA como medio propio se regula en el apartado tercero de la disposición adicional decimocuarta de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los siguientes términos «El importe a pagar por los trabajos, servicios, estudios, proyectos y demás actuaciones realizadas por medio de EPGASA se determinará aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas que hayan sido aprobadas por la Dirección General de Patrimonio. Dichas tarifas se calcularán conforme a lo previsto en los artículos 32 y 33 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y en el artículo 53 bis de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, según proceda, de manera que representen los costes reales de realización. La compensación que proceda en los casos en los que no exista tarifa se establecerá, asimismo, por resolución de la Dirección General de Patrimonio.

Las resoluciones por las que se aprueben las tarifas serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

En consecuencia, la presente resolución tiene por objeto dar cumplimiento y desarrollo a lo exigido en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y en la disposición adicional decimocuarta de la Ley 4/1986, de 5 de mayo.

Las tarifas resultantes representan los costes reales de realización de los trabajos por la sociedad. Por ello, cuando el volumen previsible de los trabajos sea conocido, la tarifa resultante será el resultado de aplicar sobre las correspondientes unidades, los costes reales en los que incurrirá la sociedad para la adecuada y eficaz realización del trabajo, sin que en ningún caso se haya previsto la obtención de beneficios por la realización de tales trabajos.

La técnica seguida ha sido la de configurar en un anexo el cuadro de tarifas y, con objeto de poder identificarlas con mayor facilidad, constituir un sistema de codificación. De esta forma, para cada uno de los conceptos, se contiene en el anexo el código correspondiente, una breve descripción de la actividad, la unidad de medida y el importe correspondiente al mismo.

Con el establecimiento de unas tarifas sobre la actividad de sociedad, se refuerzan la homogeneización, transparencia y objetividad de la gestión económica de los encargos que ésta recibe, adaptada a las exigencias de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre. De esta manera, los organismos que realicen encargos obtendrán con antelación un detalle sobre los parámetros económicos implícitos en la ejecución del encargo, simplificándose con ello la elaboración del presupuesto económico de la misma; facilitando la comparación de la ventaja económica de los servicios con el mercado; agilizando las labores de acreditación de costes por parte de la receptora del encargo y, por último, facilitándose las labores de control, seguimiento y fiscalización, pues se contará con un marco de referencia homogéneo. Todo ello redundará, indefectiblemente, en un ahorro de costes de administración que haga más eficiente al ente instrumental y a los poderes adjudicadores la ejecución de los encargos, lo que en última instancia revierte en el interés público que persiguen éstos últimos en el ejercicio de sus competencias y potestades públicas.

Por ello, en uso de la competencia atribuida por la disposición adicional decimocuarta de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

RESUELVE

Primero. Aprobación de las tarifas aplicables por la Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. MP.

Se aprueban las tarifas recogidas en el anexo de la presente resolución, aplicables a las actuaciones que sean objeto de encargo a la Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. MP, en su condición de medio propio instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía y Poderes Adjudicadores dependientes de la misma.

Segundo. Régimen de aplicación de las tarifas y acreditación de costes.

Las tarifas entrarán en vigor a partir del día siguiente a la firma de la presente resolución, y serán objeto de publicación en el perfil del contratante y en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. Se aplicarán a todos los encargos cuya aprobación, mediante resolución, tenga una fecha posterior.

En estos encargos, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, las tarifas se usarán para determinar el presupuesto y para la facturación de los trabajos realizados por parte de la Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. MP.

Tercero. Actualización y modificación de las tarifas.

1. La actualización de las tarifas se llevará a cabo con periodicidad anual o cuando circunstancias especiales así lo requieran y será aprobada por la persona titular de la Dirección General de Patrimonio, a propuesta motivada de la sociedad.

2. Asimismo, las tarifas podrán ser modificadas por la persona titular de la Dirección General de Patrimonio, a propuesta motivada de la sociedad.

Cuarto. Efectos.

La presente resolución producirá efectos a partir del día siguiente al de su firma, sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 26 de mayo de 2025.- El Director General, Joaquín Gallardo Gutiérrez.

A N E X O

APROBACIÓN DE TARIFAS

1. Introducción.

La Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A., MP (EPGASA) es una sociedad mercantil pública andaluza, íntegramente participada por la Comunidad Autónoma de Andalucía y adscrita a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. Fue transferida por el Estado a la Junta de Andalucía en 2010.

Se rige por la normativa autonómica en materia de Hacienda, Patrimonio y Contratación Pública, así como por el Derecho privado que resulte aplicable, en tanto que medio propio personificado de la Administración. Esta consideración le permite recibir encargos directos sin necesidad de licitación pública, conforme a lo previsto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El objeto social de EPGASA es amplio y está directamente relacionado con la gestión del patrimonio público. Incluye, entre otras funciones:

- a) Administración, explotación, mantenimiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles.
- b) Elaboración de informes, valoraciones y propuestas de mejora del patrimonio público.
- c) Gestión de obras e infraestructuras.
- d) Participación en proyectos de colaboración público-privada.
- e) Asesoramiento técnico y económico a la Consejería competente en materia de Hacienda.

Estas actividades están directamente alineadas con las funciones que pueden ser objeto de encargo por parte de la Junta de Andalucía y sus entes instrumentales.

EPGASA tiene reconocida la condición de medio propio personificado y servicio técnico de la Junta de Andalucía, conforme al Acuerdo de 9 de abril de 2025, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. Esto implica que:

- Puede recibir encargos directos, de obligado cumplimiento, por parte de la Administración y sus poderes adjudicadores.
- Tales encargos tienen naturaleza interna, dependiente y subordinada.
- No puede participar en licitaciones públicas convocadas por sus propios poderes adjudicadores, salvo que estas hayan quedado desiertas.

Las principales líneas de actividad de EPGASA se agrupan en tres grandes bloques:

1. Gestión ordinaria y mantenimiento de edificios públicos, que incluye, entre otras, la redacción de pliegos técnicos, la dirección y control de contratos de servicios y la administración y supervisión de inmuebles administrativos.

2. Supervisión y asesoramiento técnico entre cuyas principales tareas se incluye la elaboración de auditorías técnicas, redistribución de espacios, la localización y valoración de inmuebles y la digitalización y archivo de documentación gráfica.

3. Gestión patrimonial integral, que incluye la explotación y administración de inmuebles en su sentido más amplio.

2. Exposición de motivos.

Desde el punto de vista jurídico, la idoneidad de EPGASA como medio propio se justifica por:

- Su carácter de sociedad mercantil pública íntegramente participada por la Junta de Andalucía.
- Su sometimiento a control público análogo al que ejerce la Administración sobre sus propios servicios.

- La adecuación de su objeto social a las actividades susceptibles de ser encomendadas por los órganos administrativos.

Desde el punto de vista de la oportunidad y conveniencia, se destacan las siguientes razones:

- Experiencia acumulada en los últimos 14 años como ente instrumental en la gestión de inmuebles públicos, con especial vinculación a la Dirección General de Patrimonio.

- Alineación total con los fines públicos en materia patrimonial, libre de condicionantes comerciales, permitiendo una respuesta eficaz, eficiente y coordinada.

- Ejercicio del principio de beneficio cero, repercutiendo únicamente el coste real de los servicios, sin margen de beneficio ni IVA, lo que se traduce en precios más competitivos.

- Estructura operativa robusta y especializada, que permite prestar servicios homogéneos a todo el sector público andaluz, evitando contratos menores dispersos.

- Capacidad de integración de encargos en procesos y estructuras ya existentes, con el consiguiente ahorro de costes, simplificación de trámites y reducción de plazos.

- Personal técnico altamente cualificado, con baja rotación y gran conocimiento del mercado inmobiliario público.

- Sistemas de información avanzados y protocolos de seguridad que garantizan un tratamiento adecuado de información sensible.

- Mayor certidumbre jurídica y operativa, frente a los riesgos inherentes a la contratación pública ordinaria (ofertas temerarias, conflictos contractuales, volatilidad de precios).

- Herramienta útil para la racionalización global del patrimonio público, desde el mantenimiento hasta la explotación, con una visión transversal que permite aunar criterios y optimizar recursos en el conjunto de Consejerías y entes públicos.

3. Estructura del tarifario.

La actividad desarrollada como medio propio de la Junta de Andalucía y sus poderes adjudicadores dependientes consiste en la prestación de los siguientes servicios en el ámbito de actuación de su objeto social:

- Servicios de elaboración de Pliegos de Prescripciones Técnicas (PPT) de los servicios de mantenimiento y conservación.

- Servicios de dirección, supervisión y control de la ejecución del servicio de mantenimiento realizado por la empresa contratista de la Administración.

- Servicios de asistencia técnica permanente y continuada en la gestión de activos inmobiliarios.

- Servicios de administración de inmuebles.

- Servicios de gestión de la construcción y reforma de inmuebles de titularidad o usos patrimoniales.

- Servicios de auditoría técnica de edificios.

- Servicios de asesoramiento en redistribuciones de espacios de oficinas y elaboración de los Pliegos de Prescripciones Técnicas (PPT) específicos sobre ello.

- Asistencia técnica a la supervisión de proyectos.

- Servicios de localización de inmuebles para cubrir las necesidades de espacios de oficina.

- Servicios de valoración de inmuebles.

- Servicios de obtención y digitalización de planos.

- Servicios de explotación de los bienes inmuebles, incluyendo la gestión de los contratos de arrendamientos u otras fórmulas patrimoniales.

- Servicios de gestión de actividades expositivas y congresuales en inmuebles de EPGASA o de la Junta de Andalucía.

- Servicios de gestión para enajenación de inmuebles y realización de subastas.

- Servicios de regularización de la titularidad de los bienes y correcta calificación de los mismos en los correspondientes registros o catálogos administrativos.
- Servicios de elaboración de inventarios de inmuebles rústicos y urbanos.
- Servicios de actualización de la información de las concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.
- Servicios de revisión de la aplicación de la exención de IBI en aquellos supuestos en que debe ser solicitada por el sujeto pasivo, en el ámbito de las actuaciones tributarias en procedimiento de embargo de bienes, su depuración física y jurídica, depósito de bienes embargados, valoración y, en su caso, realización.

Todas las tarifas aplicables al encargo de los servicios descritos, y que se detallan a continuación, están calculadas con arreglo al coste de producción de los servicios de acuerdo con lo previsto en los criterios segundo, tercero y cuarto de la Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción.

Las tarifas están expresadas en unidades de medida, siendo las tarifas las siguientes:

1. Coste/hora de la prestación servicios de asistencia técnica con medios propios.

Código	Concepto	Unidad	Tarifa Euros
AT-TEC-01	Director/a de proyecto técnico	Hora	55,32
AT-TEC-02	Gestor/a de proyecto técnico	Hora	50,10
AT-TEC-03	Técnico/a especialista seguridad, telecomunicaciones, informática	Hora	40,82
AT-TEC-04	Técnico/a Gestión inmuebles	Hora	37,88
AT-TEC-05	Técnico/a Gestión instalaciones	Hora	38,69
AT-TEC-06	Técnico/a gestión de obras	Hora	39,89
AT-TEC-07	Oficial de primera	Hora	29,88
AT-EXP-01	Director/a de proyecto explotación	Hora	55,76
AT-EXP-02	Técnico/a senior explotación 1	Hora	42,39
AT-EXP-03	Técnico/a medio explotación	Hora	34,27
AT-FIN-01	Director/a de proyecto financiero	Hora	55,76
AT-FIN-02	Técnico/a experto financiero	Hora	52,87
AT-FIN-03	Técnico/a financiero	Hora	36,29
AT-JUR-01	Director/a de proyecto jurídico	Hora	57,44
AT-JUR-02	Gestor/a Jurídico	Hora	52,48

Estas tarifas, desglosadas por categorías laborales incluyen por un lado los costes directos de personal, esto es, los gastos por sueldos y salarios, seguridad social y prevención de riesgos laborales, todos ellos definidos conforme a la normativa laboral vigente. Adicionalmente, se incluyen costes indirectos, como los suministros de copias e impresiones y los contratados por la sociedad con Red Corporativa de la Junta de Andalucía y proveedores externos de telecomunicaciones.

2. Desplazamientos.

En el caso de que la prestación de servicio conlleve desplazamiento fuera del término municipal de Sevilla, los precios de las indemnizaciones por razón de servicio corresponderán a las cuantías estipuladas en el Decreto 54/1989, de 21 de marzo, sobre indemnizaciones por razón de servicio de la Junta de Andalucía vigentes en cada fecha del desplazamiento

3. Subcontrataciones-colaboraciones externas.

En este apartado se incluyen los costes de los servicios que son realizados a través de un tercero ajeno a la sociedad, es decir serán subcontrataciones. Esta parte del servicio no será ejecutada con medios propios, y, por tanto, el cálculo del coste del servicio será el coste efectivamente soportado a través de la factura que el tercero repercuta a la

sociedad en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades contratadas.

El importe de las prestaciones parciales que EPGASA pueda contratar con terceros no excederá del 50% de la cuantía del encargo.

4. Gastos generales y corporativos.

De acuerdo con lo previsto en el criterio octavo de la Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, no se han incluido gastos generales de administración o dirección porque en la ejecución de la prestación de servicios no se producirá un incremento de estos y, por tanto, no están relacionados con el ciclo de producción.

5. Impuestos indirectos.

Estos servicios no están sujetos a IVA conforme al 7.8.º C de la Ley del IVA y que el IVA soportado por la empresa por costes externos no repercutible se incluye en el coste de ejecución de los trabajos. En el caso de costes que se determinen a tanto alzado, deberá acreditarse la ejecución y el importe de estos, abonando el importe realmente ejecutado.

4. Actualización del tarifario.

Las tarifas y precios aquí incluidos representan los costes reales y vigentes a fecha de elaboración de este documento técnico. Dichos precios deberán ser objeto de análisis y revisión de manera que sean actualizados y acordes a las circunstancias económicas vigentes en todo momento. En este sentido, al menos anualmente, o cuando las circunstancias especiales así lo requieran, la sociedad elaborará una propuesta de actualización de tarifas que elevará a la Comisión Técnica de Seguimiento. La aprobación de la actualización del tarifario corresponde al mismo órgano que hubiese aprobado el tarifario vigente.

Dicha propuesta de actualización, podrá ser objeto de estudio para la inclusión de nuevas tarifas y/o modificación o eliminación de las ya existentes, según las necesidades que se planteen en el desarrollo de los encargos que reciba la sociedad.

5. Elaboración del presupuesto de un encargo.

La entidad que prevea realizar un encargo a EPGASA deberá elaborar un presupuesto que incluya una memoria justificativa en la que se detalle la necesidad a satisfacer, así como el equipo humano estimado para la ejecución de las actuaciones y servicios objeto del encargo.

A tal efecto, se calculará el coste del equipo aplicando las tarifas establecidas en el apartado «Coste/hora de la prestación de servicios de asistencia técnica con medios propios», en función de las categorías laborales consideradas necesarias para la configuración del equipo de trabajo.

Cuando el encargo requiera incluir una partida de costes adicionales relacionados con su contenido (como desplazamientos o subcontrataciones), se aplicará el criterio de coste alzado, conforme a lo previsto en el apartado correspondiente a la estructura del tarifario.

Asimismo, podrá contemplarse la facturación de suplidos, entendidos como gastos en que incurra EPGASA por cuenta del órgano que realiza el encargo, necesarios para su correcta ejecución y que no formen parte del coste de personal ni del coste alzado (por ejemplo, tasas administrativas, gastos notariales o de registro). Estos costes deberán ser identificados y justificados de forma individualizada en el presupuesto del encargo.

En los casos en que sea necesaria la subcontratación de determinadas actuaciones, se identificarán expresamente las partidas del presupuesto que serán ejecutadas por terceros, calculando su coste en función de la naturaleza de la subcontratación. Si el

precio facturado por el tercero subcontratado es inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas, se tomará como referencia dicho precio de mercado.

El presupuesto máximo final de un encargo se obtendrá de la suma de las siguientes partidas:

1. Costes calculados a través de las tarifas aquí descritas y que compongan todas las actuaciones realizadas por medios propios, que incluye el coste/hora de la prestación de servicios de asistencia técnica, los desplazamientos y las subcontrataciones.
2. El coste de los suplidos que, en su caso, se realicen por cuenta del órgano que realiza el encargo.
3. Todos aquellos gastos que hayan sido calculados siguiendo el criterio de costes a tanto alzado en los casos de necesidad de presupuestar costes adicionales relacionados con el contenido del encargo.