



IINFORME DE NECESIDAD

- Antecedentes

En virtud del Art 52 de la Ley 21/2017 de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, la Entidad de Infraestructuras pasa a denominarse Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (en adelante EVHA), como entidad de derecho público de la Generalitat, cuyos fines son: la promoción, construcción y gestión de suelo, infraestructuras, equipamientos y edificaciones, así como la gestión, explotación y mantenimiento de las mismas.

Además, según el DECRETO 49/2020 de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, las funciones de EVHA son:

- La gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas de titularidad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo o de terceros así como la gestión y administración de promociones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler de otros promotores públicos que convengan su gestión y administración con la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo y la oferta y puesta en el mercado de viviendas privadas que le sean cedidos para destinarlos al alquiler social
- La gestión y administración del patrimonio público de vivienda de titularidad de la Generalitat en los términos expresados en la legislación vigente o en los convenios que suscriba con la Administración de la Generalitat.

Con fecha 8 de agosto de 2022 se formalizó contrato entre la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (Evha) y la mercantil DRAGADOS S.A. para la ejecución de las obras de finalización del edificio de 184 viviendas protegidas en régimen de alquiler, locales y garajes en la parcela R-03 del sector La Torre de Valencia, en el marco del "Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia" financiado por la Unión Europea – Next generation UE.

Se trata de un edificio cuya construcción original se inició en el año 2009, pero que sufrió diferentes paralizaciones y retrasos que desembocaron en la resolución con la empresa contratista y completa paralización de las obras en el mes de septiembre de 2011.

El acta de replanteo e inicio de las obras de finalización se formalizó en fecha 7 de septiembre de 2022, siendo el plazo contractual de ejecución de 24 meses, por lo que las obras deberían finalizarse con fecha límite 7 de septiembre de 2024.

Tras la finalización de las obras se deberán iniciar por parte de EVHA los trámites administrativos necesarios para la adjudicación en régimen de alquiler a unidades de convivencia inscritas en el Registro de Demandantes de vivienda de la Generalitat, proceso que se estima que finalice en



diciembre de 2024. Para ello los servicios comunitarios deberán estar en funcionamiento en esa fecha, para el correcto uso y disfrute de las viviendas, concretamente el servicio de limpieza de los espacios comunes del edificio.

- **Objeto**

Es objeto de la presente licitación la contratación del servicio de limpieza en zonas comunes y garajes de la promoción de EVHA situada en la parcela R-03 del Sector La Torre de València. El mismo se enmarca dentro del grupo de servicios esenciales de mantenimiento de elementos comunes del edificio, reflejados en el contrato de alquiler de EVHA con diferentes unidades de convivencia, y cuyo coste se repercute a ésta en concepto de gastos de comunidad.

A continuación, se detalla la promoción objeto de la presente licitación con el desglose del número de viviendas y su ubicación, así como la existencia de garaje en la promoción. Se indica también el número de horas semanales de prestación de servicio que se propone:

VALENCIA

- C/PAI LA TORRE N.º 3 (184 viviendas, 188 garajes y 5 locales) 40 horas

El código CPV (Common Procurement Vocabulary - Vocabulario Común de Contratación Pública) del servicio es:

- 90911000-6 Servicios de limpieza de viviendas, edificios y ventanas
- 90911100-7 Servicios de limpieza de viviendas
- 90911200-8 Servicios de limpieza de edificios

Conforme a lo establecido en el artículo 99.3 de la LCSP, no cabe su división en lotes, ya que dada la naturaleza del contrato, la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.

3. Informe de insuficiencia de medios

De acuerdo con lo requerido en artículo 116.4.f) de la LCSP y dado que en la actualidad no es posible abordar con los medios propios con que cuenta EVHA dicho servicio, se hace necesaria la contratación externa del mismo. Así, no existe a día de hoy dentro de la relación de puestos de trabajo, instrumento por el que se organiza la estructura de puestos de trabajo de la entidad, ningún puesto que realice funciones de limpieza, en consecuencia, resulta necesario acudir a medios externos para que presten el servicio.

4. Presupuesto máximo de licitación y valor estimado del contrato



Para el cálculo de importe de licitación se ha tomado como referencia el coste salarial por hora en base al Convenio Colectivo de Sector de LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES (46001595011981) de Valencia (Boletín Oficial de Valencia núm. 173 de 08/09/2022), por ser el del ámbito geográfico de ejecución del servicio.

Por otra parte, se ha tenido en cuenta la antigüedad de cada una de los trabajadores que prestan el servicio, así como el resto de costes sociales calculado en un 30,9 % y el número de horas a prestar. Se ha tomado como referencia también el total de horas pactadas en dicho Convenio anualmente y fijadas en 1780 h/año.

El número de horas anuales conforme a la distribución indicada en el punto de descripción del objeto del contrato se estiman un total de 2080 h/anuales. Sumando los costes salariales y costes sociales, el porcentaje de consumibles, gastos generales y beneficio industrial, así como el coste medio del personal a subrogar, resulta un coste total hora del servicio de 16,81 €/hora (IVA excluido). Por ello, resultaría un **presupuesto máximo de licitación de 34.966,79-€, más 7.343,03 € de IVA, lo que hace un total de 42.309,82-€.**

Por otra parte, el **valor estimado del contrato**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, será el resultado de añadir al presupuesto máximo de licitación sin IVA, 34.966,79.-€, el importe de la prórroga, 34.966,79.-€ y la modificación prevista del 15 % (5.245,02.-€); lo que hace un total de valor estimado del contrato de **75.178,60.-€.**

2025 Salario			
	Mensual	Pagas	Total
Salario base limpiador 2025	1.029,72 €	15	15.446 €
Otros posibles complementos	89,35 €	15	1.340 €
Costes salariales	30,90 %		5.187 €
Total anual SB+costes salariales			21.973 €
Horas anuales pactadas convenio			1780
			21.973 €
Coste hora			12,34 €
Consumibles		13%	1,60 €
Gastos generales+ beneficio ind.		19%	2,35 €
Total coste hora actualizado			16,81 €
Total coste actualizado anual con IVA			20,34 €
Horas propuestas anuales	2080		
TOTAL COSTE ACTUALIZADO ANUAL			34.966,79 €
	15% coste total		5.245,02 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO			40.211,81 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO con IVA			48.656,29 €

5. Revisión de precios



No procede la revisión de precios, conforme a lo establecido en el artículo 103 de la LCSP.

6. Personal a subrogar

Se trata de un servicio de nueva implantación, por lo que no hay personal a subrogar.

7. Plazo de ejecución

La duración del contrato será de un año, con posibilidad de prórroga en una segunda anualidad, a contar desde la formalización del contrato o fecha indicada en el mismo.

8. Tipo de tramitación que se propone y criterios de adjudicación:

Procedimiento de adjudicación :

La Central de Compras de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico ha tramitado el Acuerdo Marco 2/22CC para la contratación centralizada de los servicios de limpieza para la Administración de la Generalitat, su sector público instrumental y entidades adheridas, habiéndose dictado con fecha 4 de marzo de 2024 resolución de adjudicación. Si bien EVHA debe adherirse obligatoriamente a dicho Acuerdo Marco en cuanto a la limpieza de sus sedes y archivos (Lotes 16 y 21), no así en cuanto a la limpieza de sus promociones en alquiler, al no estar incluidas en el citado Acuerdo Marco.

Por otra parte, con fecha 03/07/2024 EVHA suscribió con ISS Facility Srevices, S.A. el contrato CTCM-23/18 que tiene por objeto el el servicio de limpieza en zonas comunes y garajes de las promociones destinadas a alquiler propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo situadas en las provincias de València y Castellón. En su cláusula séptima se establece la posibilidad de su modificación hasta un 15% del importe de adjudicación para el supuesto de que por parte de la Conselleria se adscriba a EVHA alguna promoción más destinada a alquiler. Dado el importe del servicio de limpieza de la promoción situado en la parcela R-03 del Sector La Torre de València, no puede tramitarse ni como una modificación prevista en el pliego (al excede del 15% del importe del adjudicación), ni como modificación no prevista en el pliego, ya que también excede de los porcentajes recogidos en al artículo 205 de la LCSP. Por tanto, debe procederse a su licitación.

De acuerdo con el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se propone la licitación mediante un procedimiento abierto simplificado, habida cuenta que se cumplen dos condiciones:

- El valor estimado del contrato de servicios es inferior a 143.000,00.-€
- Los criterios de adjudicación no hay ninguna evaluable mediante juicio de valor.



Se propone este procedimiento como alternativa al procedimiento abierto dado que su tramitación resulta más ágil, permitiendo una adjudicación más rápida del contrato.

Criterios de adjudicación:

La adjudicación de este contrato se realizará utilizando criterios en base a la relación calidad-precio. La relación calidad-precio se evalúa con arreglo a criterios económicos y ambientales.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 145.3.g de la Ley 9/2017, la aplicación de más de un criterio de adjudicación procederá, en todo caso, en la adjudicación de los contratos de servicios, salvo que las prestaciones estén perfectamente definidas técnicamente y no sea posible variar los plazos de entrega ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato, aspectos que no se dan en la presente licitación.

El Decreto 118/2022, de 5 de agosto, del Consell, por el que se regula la inclusión de cláusulas de responsabilidad social en la contratación pública y en las convocatorias de ayudas y subvenciones establece en su artículo 4.1. la posibilidad de inserción de cláusulas de responsabilidad social en la contratación pública. En la presente licitación se incluye el criterio de adjudicación recogido en su anexo I, II.2.b ya que se considera que el mismo se cumple el requisito de guardar relación con el objeto del contrato, como expresamente lo requiere el precepto citado anteriormente y el artículo 145.5 y 6 de la LCSP. Igualmente supone una mejora en las condiciones de prestación del servicio, como igualmente exige el artículo 10.2 del mencionado Decreto 118/2022.

Debe además cumplirse con lo dispuesto en el artículo 146.2 LCSP, con preponderancia de los criterios que pueden valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de fórmulas.

Los criterios de adjudicación elegidos son todos ellos evaluables automáticamente, en concordancia con lo establecido en el artículo 159.1.b) de la LCSP. En este caso, se trata de dos, uno de ellos relacionado con el carácter ambiental de los productos utilizados en la prestación del servicio, con un máximo de 30 puntos, y el otro el precio, con un máximo de 70 puntos, cuyos detalles se exponen a continuación:

a) La oferta económica: hasta 70 puntos, de acuerdo con la siguiente fórmula:

La fórmula seleccionada es una curva definida por el presupuesto base de licitación, la oferta mínima y la puntuación máxima a otorgar, cuyas principales características se describen a continuación:

$$PCP = X \cdot \left[1 - \frac{(Of_i - Of_{min})^2}{(PBL - Of_{min})^2} \right]^2$$

siendo:



PCP : puntuación obtenida para el criterio precio.

X : porcentaje de puntuación económica (en este caso, valor 70)

Of_i : oferta que se valora, IVA excluido.

Of_{min} : oferta mínima, IVA excluido.

PBL : presupuesto base de licitación, IVA excluido.

Las ofertas que contengan precio superior al precio máximo establecido como tipo de licitación quedarán automáticamente excluidas

Se considera oferta más económica la oferta más baja de las admitidas, no incurso definitivamente en anomalía por su bajo importe.

La puntuación económica se redondeará al segundo decimal.

La selección de la fórmula de valoración, que responde a una elipse definida por el presupuesto base de licitación, la oferta mínima y la puntuación máxima, parte de un doble objetivo:

- Por un lado, la fórmula permite la asignación de todas las puntuaciones posibles – de 0 a 70 puntos-; así, se asignan 0 puntos a las ofertas que no representan baja respecto del presupuesto de licitación, y se alcanza la puntuación máxima del criterio para la oferta más económica, -descartados los valores anormalmente bajos insuficientemente justificados.
- Por otra parte, la naturaleza de la curva seleccionada –una elipse- modeliza adecuadamente la mayor puntuación a ofertas más económicas, preservando al mismo tiempo la calidad en la prestación, en consonancia con el espíritu de la LCSP que apuesta por la calidad en la contratación.

b) Criterios cualitativos de carácter ambiental (Anexo I, II.2.b) del Decreto 118/2022, de 5 de agosto del Consell): hasta 30 puntos, con el siguiente desglose:

Todas las unidades de productos necesario para la prestación del servicio y de las siguientes categorías de productos cuenten con una etiqueta ecológica de tipo I reconocida oficialmente, según UNE-EN ISO 14024:2018

- Productos de limpieza de uso general: para superficies duras en interiores (paredes, suelos y pavimentos) y otras superficies fijas (mesas, estanterías, puertas y mamparas):10 puntos.
- Productos de limpieza para cristales (incluidos multiusos para cristales y azulejos): 10 puntos.
- Fregonas y mopas: 5 puntos.
- Bayetas: 5 puntos.

Evaluación y verificación: Se presentara, para cada categoría, un listado de todos los productos que se vayan a utilizar, detallando su nombre comercial, nombre del fabricante, función y denominación de la etiqueta ecológica de la que disponen, acompañado de forma ordenada y correlativa, de los correspondientes certificados de dicha etiqueta. En caso de no acompañarse, se considerará no acreditado y no se valorará.



Mediante este criterio se pretende que los productos que se utilicen durante la ejecución del contrato sean de calidad y se produzca el menor daño medioambiental posible. Cumple además con el principio de igualdad de trato, en tanto no impone obligaciones desproporcionadas que podrían distorsionar la competencia, no son directa o indirectamente discriminatorias, son compatibles con el Derecho europeo y están vinculadas directamente al objeto del contrato, en el sentido al que se refiere el artículo 145 LCSP.

Por tanto, los criterios de adjudicación elegidos son conformes con lo establecido en los artículos 131.2, 145 y 159.1 de la LCSP. Igualmente son acordes a lo requerido por el Decreto 118/2022, de 5 de agosto, del Consell, por el que se regula la inclusión de cláusulas de responsabilidad social en la contratación pública y en las convocatorias de ayudas y subvenciones. Están vinculados con el objeto del contrato y su ponderación y aplicación permitirán la obtención de la mejor oferta para EVHA.

c) Criterios de desempate

Se entiende que ninguno de los criterios de desempate recogidos en el artículo 147.1 de la LCSP ni en el artículo 11.1 del Decreto 118/2022 de 5 de agosto del Consell, por el que se regula la inclusión de cláusulas de responsabilidad social en la contratación pública y en las convocatorias de subvenciones, están vinculados al objeto del contrato.

9. Condición especial de ejecución

Atendiendo al artículo 202 de la LCSP y al artículo 12 del ya citado Decreto 118/2022, de 5 de agosto, del Consell, se establece la condición especial de ejecución de carácter medioambiental recogida en su anexo II.2.d): Recogida selectiva residuos: La empresa adjudicataria deberá contar con un plan de recogida selectiva y gestión de los residuos generados consecuencia de la prestación objeto del contrato.

Esta condición persigue el mantenimiento o la mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato al garantizar que se haga una gestión adecuada de los envases y residuos generados durante la prestación del servicio, que sea respetuosa con el medio ambiente y genere el mínimo impacto posible.



10. Obligación esencial

Según lo establecido en el artículo 15 del mencionado Decreto 118/2022, el suministro completo y correcto de la información necesaria a efectos de la subrogación en los contratos de trabajo - exigida en el artículo 130 de la LCSP- se establece como obligación esencial del contratista a efectos de la resolución del contrato por causa imputable al mismo.

11. Conclusión

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, se informa de la necesidad de acometer la contratación del servicio de limpieza en los edificios referenciados en el apartado 1) del presente informe.

Técnico del Departamento de Coordinación de
Comunidades

Jefa del Servicio de Gestión de Vivienda Pública