

INFORME DE CONTRATACION DE SERVICIOS Y SUMINISTROS

N/ EXPEDIENTE

06/19

OBJETO

SERVICIO DE LIMPIEZA ORDINARIA Y DURANTE LA CELEBRACIÓN DE EVENTOS PUNTUALES EN LOS EDIFICIOS GESTONADOS POR PARQUE TECNOLÓGICO DEL MOTOR DE ARAGÓN Y SUMINISTRO DE CONSUMIBLES NECESARIOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

PRESUPUESTO BASE DE LICITACION	VALOR ESTIMADO
33.747,06 €	44.996,08 €
PLAZO DE DURACION	PRORROGAS
3 años	1 año

PROCEDIMIENTO DE CONTRATACION

	Procedimiento Abierto Simplificado Abreviado	Desde 15.000€ hasta 35.000€
X	Procedimiento Abierto Simplificado	Desde 15.000€ hasta 100.000€
	Procedimiento Abierto Ordinario	Desde 15.000€
	Procedimiento Restringido	Desde 15.000€
	Procedimiento con Negociación	Proveedores exclusivos
	Diálogo Competitivo	Adquisición de productos y servicios innovadores de difícil localización en el mercado
	Procedimiento de Asociación para la Innovación	Encargos de redacciones de proyectos técnicos
	Concursos de proyectos	Encargos de redacciones de proyectos técnicos



EXPEDIENTE:	SERVICIOS DE LIMPIEZA ORDINARIA Y DURANTE LA CELEBRACIÓN DE EVENTOS PUNTUALES EN LOS EDIFICIOS GESTIONADOS POR PARQUE TECNOLÓGICO DEL MOTOR DE ARAGÓN Y SUMINISTRO DE CONSUMIBLES NECESARIOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO
N/EXP.:	06/19

Se redacta la presente memoria justificativa para dar cumplimiento a las exigencias legales establecidas en los Arts. 28, 63.3.a) y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de la licitación es la prestación del servicio de limpieza ordinaria en los edificios gestionados por TechnoPark MotorLand así como de limpieza puntual en los diferentes eventos que puedan sucederse en sus instalaciones sitas en Alcañiz (Teruel).

Para realizar la previsión de las necesidades, se ha tomado como referencia la experiencia de esta entidad en los servicios de limpieza contratados, con anterioridad, de todos los espacios definidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Asimismo, cabe especificar que se trata de estimaciones y expectativas sujetas a variación dado que dependen de la incorporación y/o salida de empresas/emprendedores así como de la realización de mayor o menor número de eventos futuros en el Parque Tecnológico.

A rasgos generales, la limpieza ordinaria estimada incluye la limpieza periódica de las zonas comunes del Edificio Dr. Joaquín Repollés, de la zona de actuación de la Universidad de Zaragoza ubicada en el mismo y de los espacios de oficinas de la primera planta. Asimismo, en algunas de estas limpiezas ordinarias pueden sustituirse unos espacios por otros, en función de las necesidades. Se trata de una limpieza semanal, la cual se plantea inicialmente en las tardes de los lunes y las mañanas de los miércoles. Esta planificación (de fechas y también de horas empleadas en cada actuación) podrá variar en función del número de usuarios del Edificio Dr. Joaquín Repollés.



Asimismo, podrá ampliarse la limpieza ordinaria semanal a los Edificios de Naves Nido en función de los usuarios instalados y de los pactos establecidos con ellos. En este sentido, en función de la ocupación de las Naves Nido, podrán establecerse limpiezas de éstas de forma semestral así como de los aseos incorporados en las mismas y de las zonas de oficinas. En el Edificio Dr. Joaquín Repollés se estima necesaria la limpieza de cristales igualmente cada 6 meses así como de sus espacios industriales/talleres.

En cuanto a los horarios establecidos, se establecen los siguientes (suponiendo la realización del servicio por 2 operarios):

LIMPIEZA ORDINARIA SEMANAL

	LUNES	MIÉRCOLES	TOTAL HORAS ESTIMADAS
Edif. Dr. Joaquín Repollés	14,30h – 17,30h	11,30h – 13,30h	5h semanales
Edif. Naves Nido	Sin información		1h semanales

6h semanales x 2 operarios = 12h semanales

LIMPIEZA ORDINARIA SEMESTRAL

ACCIÓN	TOTAL HORAS ESTIMADAS
Limpieza espacios industriales vacíos	16h semestrales
Limpieza oficinas Naves Nido vacías	4h semestrales
Limpieza cristales Edif. Dr. Joaquín Repollés	8h semestrales

28h semestrales x 2 operarios = 56h semestrales

Salvo en situaciones muy excepcionales, las acciones de limpieza se realizarán en días laborables y en horario de oficina.

Por otro lado, en cuanto a la limpieza extraordinaria a realizar por eventos puntuales que se celebren en el Parque Tecnológico, se estiman 20 horas anuales para estas acciones.

Por ello, en total, sumando la limpieza ordinaria con la limpieza extraordinaria puntual que pueda realizarse, se estiman 757 horas anuales por la prestación de este servicio. Es decir, 2.271 horas en los 3 años de duración del contrato.

Las referencias de CPV que se requieren son:

- CPV 90911200-8 – Servicios de limpieza de edificios
- CPV 90919200-4 – Servicios de limpieza de oficinas

Se solicita el inicio del presente expediente de contratación debido a que se considera indispensable, por imagen, por higiene y por calidad del servicio prestado a terceros, la limpieza ordinaria y extraordinaria en los espacios gestionados por el Parque Tecnológico.

Atendiendo a lo dispuesto en el Art. 99.3 LCSP, no se considera óptima la división del objeto en lotes dada la naturaleza y características del mismo. Cabe razonar que la afluencia de varias entidades contratistas dificultaría la ejecución del contrato desde el punto de vista práctico y técnico al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de unas prestaciones que, a la fecha, por cuanto, a la limpieza de eventos puntuales y Naves Nidos, en función de la ocupación de las mismas, no se tienen definidas.

2. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO Y PRORROGAS

Se requieren los servicios indicados en el apartado 1 de la presente memoria durante un periodo de 3 años, prorrogable en 1 año más.

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De conformidad con lo estipulado en el Art. 101 LCSP, el cálculo del valor estimado se ha realizado teniendo en cuenta el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según las estimaciones de TechnoPark. Dicho importe incluye la totalidad de la prestación objeto de la licitación. Asimismo, se ha contemplado el importe de la prórroga.

Dichas estimaciones tienen su fundamento en los gastos en limpieza incurridos en contratos anteriores.



Se valora un coste por hora de 14,86 euros, el cual incluirá el coste por hora del personal de limpieza así como los consumibles y suministros necesarios para la prestación del servicio. Para la determinación de tal coste, se han tenido en cuenta los precios unitarios estipulados por las diferentes empresas proveedoras de estos servicios en los contratos pasados (considerándose incrementos del IPC).

Dado que se propone la realización del contrato por 3 años:

- Total presupuesto máximo a licitar: 2.271 horas x 14,86 €/h = 33.747,06 € + IVA
- Total valor estimado del contrato: 33.747,06 euros + (757 horas año de prórroga x 14,86 euros/h) = 44.996,08 € + IVA

El importe final es de 33.747,06 euros para los 3 años de duración (impuestos no incluidos), de acuerdo a los precios unitarios y estimaciones de horas de limpieza.

Este contrato que se propone tiene posibilidad de prórroga de 1 año más, lo que supondría un gasto añadido de 11.249,02 euros (impuestos no incluidos), es decir, el total del valor estimado del contrato es de 44.996,08 euros (impuestos no incluidos).

4. PROCEDIMIENTO DE LICITACION Y CRITERIOS DE ADJUDICACION SELECCIONADOS

Teniendo en cuenta lo que antecede, se propone la tramitación del contrato mediante procedimiento abierto simplificado y tramitación ordinaria, para que todas las empresas interesadas y capacitadas puedan presentar oferta, por un valor estimado de 44.996,08 euros (impuestos no incluidos), al amparo del Artículo 159 de la LCSP.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 145 LCSP y siguientes, para la adjudicación de este contrato de suministros se estima necesario el uso de una pluralidad de criterios de adjudicación que se base en la mejor relación calidad-precio.

Se incluyen criterios económicos y cualitativos, incorporándose como condiciones especiales de ejecución aspectos medioambientales vinculados al objeto del contrato.



Se aplican por tanto varios criterios de adjudicación formulados de manera objetiva, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad, garantizando, en consecuencia, la posibilidad de que las ofertas sean evaluadas en condiciones de competencia efectiva.

i. Criterio: Precio (70 puntos)

Se propone la siguiente fórmula para la asignación de la puntuación del criterio precio:

$$V_i = \frac{B_i}{\text{Max}(B_s, B_{max})} \times V_{max}$$

Dónde:

V_i : Puntuación o valoración otorgada a cada oferta

B_s : Baja significativa, valor determinado en el PCAP de cada contrato

B_{max} : Baja máxima de entre las presentadas a la licitación

B_i : Baja correspondiente a cada oferta (i)

$\text{Max}(B_s, B_{max})$: Representa el valor máximo de entre los dos indicados

V_{max} : Puntuación o valoración máxima (70 puntos)

Los precios ofertados unitarios no podrán exceder de los precios de licitación unitarios.

ii. Criterio: Calidad Técnica (30 puntos)

- Maquinaria y utensilios a utilizar. Se valorará de forma positiva el mecanizar cualquier trabajo que minimice tiempos de ejecución o la utilización de utensilios que faciliten el servicio.

1. Aspirador polvo – 1 punto
2. Equipo cristalero, con pértigas limpiacristales (sistema limpiacristales en altura sin elevadores) – 2 puntos
3. Máquinas sopladoras – 1 punto
4. Tres (3) carros de limpieza con soporte para escoba – 1 punto
5. Dos (2) papeleras de pie con cenicero y cuerpo de acero. Base de hormigón. Capacidad cien (100) litros – 2 puntos



6. Ambientadores de disparo automático en aseos y vestuarios – 3 puntos
7. Ambientador de barras en recepción – 2 puntos

- Productos de limpieza a utilizar
 1. Productos específicos para cada tarea con etiqueta ecológica europea y que cumplan con la normativa medioambiental de la UE – 3 puntos
 2. Bolsas de basura amarillas para los contenedores/papeleras de residuos plásticos, bolsas de basura azules para los contenedores/papeleras de residuos de plástico y cartón y bolsas de basura de un tercer color para los contenedores/papeleras de residuos orgánicos – 3 puntos

- Vestuario
 1. Vestuario de verano y de invierno – 2 puntos

- Conformidad con la normativa vigente de los consumibles utilizados
 1. Calidad de los consumibles ofertados, se valorará que los productos sean biodegradables y que protejan el medio ambiente – 3 puntos

- Calidad del servicio prestado
 1. Calidad de las toallitas secamanos y el papel de wc, suavidad y grosor – 3 puntos (para los ofertados con mejor calidad)
 2. Disponibilidad para realizar acciones extra con un pre-aviso mínimo de 2 días – 4 puntos

El licitador que oferte alguno o algunos de los subcriterios de calidad descritos, obtendrá la máxima valoración del subcriterio ofertado. En el caso de no ofertarlo, la puntuación del subcriterio que corresponda será 0 puntos.

5. CRITERIOS DE SOLVENCIA Y ADSCRIPCION DE MEDIOS

A los efectos del art. 74 LCSP, para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el



órgano de contratación, debiendo estar vinculados al objeto del contrato y ser proporcionales al mismo.

Se proponen como criterios de solvencia económico-financiera, el establecido en el artículo 87ª) LCSP, el volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, teniendo en cuenta el mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles. El volumen de negocios mínimo exigido anual no debe exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, excepto en casos debidamente justificados, por lo que se propone como criterio de selección la exigencia de un volumen anual de negocios de importe igual o superior al presupuesto máximo de licitación anual, es decir, 11.249,02 euros.

Como criterios de solvencia técnica o profesional, a los efectos del art. 90 LCSP, se propone la realización de al menos, un trabajo de esta naturaleza en los últimos tres años, pudiendo acreditarse mediante declaración del empresario en caso de no disponer de certificados de buena ejecución.

También se podrá acreditar la solvencia aportando el certificado con la siguiente clasificación, de acuerdo al art. 77 LCSP: Grupo U, Subgrupo 1

Por lo que a la adscripción obligatoria de medios al contrato se refiere, se considera necesario requerir a los licitadores el compromiso de adscripción de medios personales y materiales durante la ejecución del mismo.

En concreto, se exigirá la designación de un encargado que planifique y coordine las tareas técnicas conjuntamente con el técnico responsable del servicio en la Sociedad, que informe ante cualquier deficiencia observada en la instalación, y que posea una experiencia mínima de 3 años en trabajos de limpieza como encargado. Asimismo, se exige que los trabajadores tengan una experiencia mínima de 2 años en trabajos similares. De igual modo, se exige el detalle, en un informe, del material que se piensa adscribir al servicio por el que se licita con el fin de obtener un perfecto conocimiento de los medios disponibles y su uso.

Estos medios personales y materiales formarán parte de la propuesta presentada por los licitadores y, por lo tanto, del contrato que se firme con el adjudicatario. Por este motivo, deberán ser mantenidos por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de



realización del servicio. Cualquier variación respecto a ellos deberá ser comunicada a esta Sociedad. Su incumplimiento podrá ser causa de penalizaciones sobre la facturación de hasta el 10% del total mensual.

6. PROCEDIMIENTO DE VALORACION

Tal y como recoge el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el punto 4 de la presente memoria, el procedimiento de licitación es el procedimiento abierto simplificado.

Para el presente procedimiento, dadas las características del contrato, el órgano de contratación considera innecesaria la constitución de una mesa de contratación para la asistencia. Dicha decisión está fundamentada por lo establecido en el Art. 326 LCSP que establece la obligatoriedad de constituir mesa de contratación para la asistencia al órgano de contratación para los procedimientos en los que el órgano de contratación tiene la condición de Administración Pública, sin mencionar a los poderes adjudicadores no administración pública como es en este caso TechnoPark y el Informe de Abogacía del Estado 2/18 (R-32/2018), considerando facultativa dicha constitución.

En consecuencia, la tramitación interna del presente procedimiento se va a realizar por los servicios correspondientes del órgano de contratación de TechnoPark, el cual se centra en el Director Gerente según delegación del órgano de administración de la Sociedad, siendo competente para evaluar la documentación administrativa que deben presentar todos los licitadores, así como para proceder a la evaluación automática de los criterios sujetos a evaluación posterior.

De conformidad con lo expuesto, se propone al representante del órgano de contratación la aprobación del expediente de contratación, así como los pliegos de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas en los que se contemplan los aspectos esenciales del contrato.

En Alcañiz a 22 de mayo de 2019



Parque Tecnológico del Motor de Aragón, S.A.