



**CONTRATO DEL SERVICIO DE LIMPIEZA DE EDIFICIOS MUNICIPALES DEL  
AYUNTAMIENTO DE VALDEOLMOS-ALALPARDO**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO**

**I.- JUSTIFICACION.**

1. El servicio de limpieza de edificios e instalaciones municipales de este Ayuntamiento se realizaba con medios propios, a través de personal laboral temporal contratado. No obstante, al ser insuficiente, fue preciso complementar con empresa externa por medio de un contrato menor.

Por esta Alcaldía se planteó la actual situación de insuficiencia de personal, de ineficiencia del servicio por falta de control y, además, de elevados costes totales, por lo que fue solicitado informe para determinar objetivamente la posible conveniencia, para los intereses municipales, de externalizar el servicio de limpieza de los edificios municipales, realizando un estudio comparativo de costes que determine que forma de prestación del servicio resulta mas económica para la Hacienda municipal, y además, mayor eficiencia.

Dicho informe fue emitido, por el Letrado asesor, con fecha de 8 de mayo pasado, con la conclusión de que la gestión indirecta del servicio, por medio de la externalización a través de un contrato de servicios de la limpieza de edificios municipales, resulta una reducción de los costes asociados a dicha prestación y, además, esta forma patentiza una mayor eficiencia y eficacia de ese servicio por medio de la gestión indirecta, dado que las empresas altamente especializadas que liciten, aplicaran sus métodos de trabajo y control, que determinará una mayor eficiencia y un ahorro de gastos.

Previos los trámites administrativos que obran en el expediente, con negociación con las trabajadoras afectadas, por acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de 13 de mayo de 2024, fue aprobado por unanimidad el cambio del sistema de gestión, facultando a esta Alcaldía para la licitación del servicio de limpieza de edificios.

Se trata del ejercicio de una potestad de autoorganización de sus actividades y necesidades conforme al art. 85 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, de una competencia propia municipal incardinarse en el art. 25.2.d) LBRL, no tratándose de un servicio público de prestación obligatoria del art. 26 LBRL,

2. De lo expuesto resulta la justificación, motivada en el expediente de Pleno y singularmente en el citado informe, y al ser un cambio de sistema de gestión no resulta necesario justificar la insuficiencia de medios propios. El personal contratado por el Ayuntamiento será objeto de subrogación por la empresa adjudicataria.

3. Por medio de la contratación de este servicio se ejecuta el acuerdo plenario indicado y se satisface la finalidad competencial de este Ayuntamiento. El objeto y contenido del contrato de servicios que se propone suscribir son idóneos para las





necesidades que se pretenden satisfacer establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

## II.- OBJETO, LOTES Y DURACION

---

**1.OBJETO:** Servicio de limpieza de las instalaciones y edificios municipales del Ayuntamiento de Valdeolmos-Alalpardo, de conformidad con las determinaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas ya redactado (PPT en adelante).

**CPV:** 90911200-8 Servicio de limpieza de edificios

**2. Justificación de la no división en lotes del contrato:** La realización independiente de las diferentes tareas o prestaciones que comprende el servicio que se contrata, dificultaría la correcta ejecución del mismo desde un punto de vista técnico, puesto que cada una de sus partes está interrelacionada con la ejecución de las demás, atendiendo todas ellas a un único y mismo fin antes indicado.

Además, la división en lotes por edificios, por ejemplo, supone un incremento de costes por la economía de escala, además de la difícil integración del personal a subrogar.

**2. DURACION.** La **duración** del contrato será de DOS (2) años.

**PRORROGA:** No

## III.- CONSIDERACIONES TECNICAS.

---

El PPT redactado contiene todas las especificaciones necesarias para la debida ejecución del servicio conforme a las necesidades de este Ayuntamiento.

## IV.- CONSIDERACIONES ECONOMICAS

---

### 1.VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.-

El valor estimado asciende a **294.526,65€**, IVA no incluido.

1. El método de cálculo del valor estimado se ha determinado, conforme determina el art. 101 LCSP, en función de los costes derivados de las normativas laborales vigentes, y resto de estructura de costes determinado, sin incluir el IVA. El cálculo consta en el informe-memoria justificativo de la externalización del servicio, aprobado por el Pleno.

#### 1.1 COSTES DIRECTOS

**A) PERSONAL.** Se toma en consideración el vigente Convenio Colectivo del Sector de Limpieza de Edificios y Locales de la Comunidad de Madrid 2024, y la estructura salarial con plus convenio para las categorías de Limpiador/a y un Coordinador/a de sector con adscripción parcial. Se parte del coste hora empresa para Limpiador/a de 13,43€ y de 16,41€ para el Coordinador/a de Sector, incluyendo 35% de costes de S.S. Se tiene en cuenta una estimación, que resulta del PPT, de 8.213,5 horas anuales para limpiadores/as y de 260 horas/año para Coordinador/a





A dicho cálculo se añade un 6% en concepto de “incidencias” que incluye diversos conceptos: Pluses fin de semana, absentismo, suplencias, vacaciones, subida salarial, y otros

No procede la desagregación del coste de personal por género, al no estar diferenciado en el Convenio aplicable.

**B) MATERIALES.** Hay que calcular el importe de los costes materiales de suministros y consumibles, maquinaria y herramientas, tales como:

- Productos de limpieza
- Desechables y material para aseos (papel higiénico, bolsas basuras...)
- Herramientas de trabajo
- Maquinas limpiadoras y amortización de equipos
- Uniformes, protecciones y complementos del personal de limpieza.

Se estima un coste equivalente al 5% del coste personal.

### 1.2 COSTES INDIRECTOS

Se estiman unos gastos generales del 4% del coste directo y un 6% de beneficio industrial.

### 1.3 ESTRUCTURA DE COSTES.

La estructura de costes por anualidades y determinación del presupuesto es la siguiente:

C. DIRECTOS	COSTE PERSONAL	121.429,25 €
	MATERIALES Y MAQUINARIA (5%)	6.071,46 €
	Total costes directos	127.500,71 €
C. INDIRECTOS	GASTOS GENERALES (4%)	5.100,03 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	7.650,04 €
<b>TOTAL anual</b>		<b>140.250,78 €</b>

Presupuesto estimado (x2 años)	280.501,57 €
Modificaciones posibles (5%)	14.025,08 €
<b>VALOR ESTIMADO</b>	<b>294.526,65 €</b>

2. En el Pliego se hará constar la posible **modificación del contrato**, dentro del periodo de vigencia, hasta un máximo del 5% del valor estimado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 204 LCSP. El órgano de contratación por indicación del responsable del contrato podrá instar la modificación cuando se detecten nuevas





necesidades que surjan durante la ejecución del contrato, previo informe técnico motivado, dentro de los siguientes supuestos:

- Ampliaciones o modificaciones de instalaciones o edificios.
- Necesidad de requerir ciertos servicios puntuales no especificados en el PPT pero directamente relacionados con el objeto del contrato, o resultantes de nuevas obligaciones normativas.

Podrá modificarse el número de horas contratado, así como la ubicación de las dependencias en las que se desarrolla el servicio.

3. En el valor estimado se tiene en cuenta toda la duración posible del servicio (2 años), y se incluye el importe de los costes directos y gastos de personal (no existiendo desagregación por géneros), costes indirectos, gastos generales de estructura, y beneficio industrial, así como las posibles modificaciones.

**2. PRESUPUESTO BASE DE LICITACION.**- El presupuesto base de licitación (PBL en adelante), para la duración inicial de dos (2) años, asciende a **280.501,57 euros**, más la cantidad de **58.905,33 euros** en concepto de IVA (21%), **total 339.406,90 euros**.

Este PBL incluye el coste de personal, medios materiales y servicios necesarios, costes indirectos, gastos generales de estructura y beneficio industrial. La estructura de costes estimados del PBL es coincidente con los conceptos del cálculo del valor estimado, mas IVA

El precio del contrato será el que resulte de la oferta económica de la adjudicación. Al servicio indicado le corresponden un 21% de IVA, según la legislación tributaria vigente, salvo que la empresa licitadora tenga exención total y/o parcial de este impuesto, extremos que tendrá que justificar documentalmente junto con su oferta económica.

La forma de pago, previa presentación de la factura, es mensual.

No resulta procedente el establecimiento de revisión de precios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.2 de la LCSP.

**3. FINANCIACION.**- 100% municipal. Su financiación presupuestaria prevista por anualidades, para toda la duración posible del contrato, suponiendo el comienzo del contrato en septiembre, es la siguiente:

2024	4 meses	56.567,82€
2025	12 meses	169.703,45€
2026	8 meses	113.135,63€

En el caso de que el contrato se inicie con posterioridad a la fecha prevista, se adecuarán las anualidades, de tal manera que se garantice su financiación durante su ejecución, en los términos en los que realmente se produzca. En todo caso, para





sucesivas anualidades, prórrogas y/o ampliaciones, se obliga el órgano de contratación a dotar de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en el ejercicio correspondiente.

La aplicación presupuestaria para el año 2024 es la siguiente 920.22700

**Repercusiones del nuevo contrato en el cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (art. 7.3 de la LO 2/2012):**

A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la Disposición adicional tercera relativa a "Normas específicas de contratación pública en las Entidades Locales" 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, de 26 de febrero de 2014, se informa:

- El importe del Contrato de servicios, para los dos primeros años, asciende a: 280.501,57 euros, más 58.905,33 euros de IVA (21%), total 339.406,90 euros.
- Se trata de un servicio necesario para el cumplimiento de una obligación legal y competencia propia del Ayuntamiento cuya forma de gestión ha sido acordada en Pleno.
- Financiación del servicio: Fondos Propios 100%
- Para el presente ejercicio hay partida presupuestaria, comprometiéndose, para las siguientes anualidades, las cantidades correspondientes. En todo caso, conforme al art. 174 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la realización del gasto plurianual, en próximos años, quedará subordinada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en el Presupuesto de este Ayuntamiento.

**V.- CALIFICACION DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO**

1. Se trata de un contrato administrativo de servicios, de acuerdo con lo señalado en el art. 17 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), y se adjudicará conforme a las reglas generales contenidas en la Sección 2ª del Capítulo I, del Título I del Libro Segundo de la LCSP. Regulándose los contratos de servicios en los artículos 308 a 313 LCSP.

De conformidad con el artículo 77.1.b) de la LCSP, para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario.

2. **PROCEDIMIENTO.** – Dada su cuantía, ha de ser adjudicado por el procedimiento Abierto, con tramitación ordinaria, regulado en el art. 156 y siguientes de la LCSP. No está sujeto a regulación armonizada

**VI.- SOLVENCIA**

Con respecto a la Solvencia económica, financiera y técnica, se efectuará de la siguiente forma:

**1. Acreditación de la solvencia económica y financiera:**





Artículo 87.1 apartado a) LCSP. **Volumen anual de negocios** en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación y en los pliegos del contrato.

**Requisitos mínimos de solvencia:** la solvencia se entenderá acreditada habiendo alcanzado un volumen anual de negocio, referido al de mayor volumen de los tres últimos concluidos, de al menos el 60% del valor estimado del contrato (176.715,99€). Se acreditará mediante declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa de los tres últimos años, acompañando, además, sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

## **2. Acreditación de la solvencia técnica o profesional.**

Art. 90.1.a) LCSP. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público.

**Requisitos mínimos de solvencia:** la solvencia se entenderá acreditada mediante certificados de buena ejecución, según el párrafo anterior, que acrediten al menos dos (2) contratos de servicios similares al objeto de este y ya ejecutados al menos durante doce meses, cada uno de ellos.

Los citados criterios de solvencia son proporcionales y vinculados al objeto del contrato, no buscan la restricción de la competencia al tratarse todos ellos de requisitos legales y por tanto no son discriminatorios

## **VII.- CRITERIOS DE ADJUDICACION**

Respecto a los Criterios de adjudicación, vista la exigencia del art. 145 LCSP, procede establecer una pluralidad de criterios que tienen como finalidad determinar la oferta que contenga la mejor relación calidad-precio en la prestación de los servicios determinados en el PPT. Se trata de criterios vinculados al objeto del contrato y que garantizan que las ofertas sean evaluadas adecuadamente, y no restringen la competencia. También se incluye un criterio social, según permite el art. 145.2 y 3, letra g) LCSP.

Son los siguientes:





## **CRITERIOS VALORABLES MEDIANTE CIFRAS O PORCENTAJES (hasta 100 puntos)**

**B.1. OFERTA ECONÓMICA (hasta 70 puntos):** Los licitadores ofertaran un precio mejorando a la baja el presupuesto base de licitación. La puntuación total a obtener es

de 70 puntos, otorgándose cero puntos a la oferta que coincida con el presupuesto base de licitación, y al resto de ofertas conforme a la siguiente formula:

<b>Puntos= 70 x (PBL - Of) / (PB - MOf)</b>	
<b>PBL:</b>	Presupuesto Base de licitación, sin IVA
<b>Of</b>	Oferta del licitante a puntuar, sin IVA
<b>MOf</b>	Oferta mas baja, sin IVA

La empresa licitante deberá señalar el coste total por hora de facturación para la categoría de limpiador/a en relación con la oferta económica que realiza, que será la utilizada para posibles excesos de horas en que pueda incurrirse durante la ejecución del contrato (mas IVA). Dicho precio hora unitario integrará la totalidad de los gastos necesarios para la prestación del servicio, gastos generales y beneficio industrial.

Esta forma de puntuación tiene como objetivo guardar la debida proporción entre las ofertas.

**B.2. BOLSA DE HORAS ADICIONALES (hasta 30 puntos):** Los licitadores ofertaran una bolsa de horas de limpieza que mejore la establecida en el apartado 2.2.1.3 (10 horas) del PPT, que podrán destinarse a horas de urgencias con el límite señalado en el apartado 2.2.1.4 del PPT y otras circunstancias, sin cargo alguno al Ayuntamiento. Se otorgará la máxima puntuación a la oferta con el mayor número de horas adicionales, con un límite de 300 horas anuales, asignándose al resto de las ofertas la puntuación conforme a un criterio directamente proporcional

Se considera esta cantidad de horas por ser inferior al 4% de las horas anuales estimadas y abonadas en el presupuesto, que se considera como limite razonable para la viabilidad económica del contrato.

**Total, puntuación asignable a la valoración de las ofertas: 100 puntos.**

**Régimen de ofertas anormales.**- Según RGLCAP.

## **VIII.- OTRAS CONSIDERACIONES DEL CONTRATO**

**-Condiciones especiales de ejecución:**





I. Se establecen como Condiciones especiales de ejecución **social**, (prevista en el artículo 202.2 LCSP):

La entidad adjudicataria adoptará las medidas de seguridad y salud en el trabajo que sean obligatorias, para prevenir de manera rigurosa los riesgos que puedan afectar a la vida, integridad y salud de las personas trabajadoras. Para ello, dentro del primer mes de contrato, designará una persona de contacto que será notificada al Responsable del Contrato, vinculada a la empresa, con formación específica en esta materia, para la supervisión y control de la aplicación de las condiciones de seguridad y salud laboral legalmente exigibles.

II.- **Condición especial de ejecución medio ambiental** (prevista en el artículo 202.2 LCSP, en relación con el art. 11.3, 23 y 26 de la Ley de Economía Circular de la Comunidad de Madrid). El adjudicatario, durante toda la duración del contrato, deberá comprometerse a realizar:

- Tratamientos para la eliminación adecuada de productos químicos, envases y residuos generados por la ejecución del contrato, para depositarlos en los puntos o sistemas de gestión de residuos autorizado en función del producto.
- Utilización racional y reducción de consumo de agua y otros suministros en la ejecución del contrato

Respecto al control de la ejecución de estas condiciones especiales, con carácter previo a la finalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá presentar al Responsable del Contrato un informe relativo a su cumplimiento.

- **Otras condiciones especiales de ejecución:** Póliza de seguro RC, así como otras indicadas en los pliegos.

- **GARANTIA:** Tres meses, debido a la naturaleza del contrato
- **RESPONSABLE DEL CONTRATO:** Alcalde.
- **SUBROGACION DEL PERSONAL:** La empresa adjudicataria deberá subrogar al personal contratado por el Ayuntamiento que viene prestando el servicio y que se relacionará en el PCAP, conforme al art. 130 LCSP.

## IX.- Presentación de proposiciones

---

1. La licitación tiene carácter electrónico. Los licitadores deberán preparar y presentar sus ofertas obligatoriamente de forma electrónica a través de la herramienta que la Plataforma de Contratación del Sector Público pone a disposición de entidades licitadoras para tal fin.

Se efectuará en **dos (2) sobres o archivos electrónicos:** El sobre (A) contendrá el DEUC y la Declaración responsable que se incluya en el PCAP. El sobre (B) contendrá los documentos relativos a los criterios valorables en cifras o porcentajes.





**AYUNTAMIENTO de  
VALDEOLMOS-ALALPARDO**

C/ Alcalá 4. Alalpardo  
Tel.: 91 620 21 53 / 636 450 940  
28130 Valdeolmos-Alalpardo (Madrid)  
e-mail: ayuntamiento@alalpardo.org

2. Plazo: Las proposiciones deberán presentarse en el plazo de quince días naturales, a contar desde el siguiente a la publicación en el perfil de contratante del anuncio de licitación.

En Valdeolmos-Alalpardo, a la fecha de la firma

EL ALCALDE

