

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DENOMINADO “SERVICIOS DE LIMPIEZA DE INMUEBLES DE CARÁCTER RESIDENCIAL PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID (3 LOTES)”

1. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO.

Esta Consejería de Economía, Hacienda y Empleo es competente para la preparación del presente contrato en virtud de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y demás normativa aplicable, que le atribuye la competencia en materia de patrimonio.

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se exponen a continuación las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato de referencia, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas:

El objeto del presente contrato es la prestación del servicio de limpieza en los siguientes inmuebles de carácter residencial ubicados en el municipio de Madrid, propiedad de la Comunidad de Madrid y adscritos a la Dirección General de Patrimonio y Contratación de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo: calle León nº 24, Plaza Santa Cruz nº 3 y calle San Bernardino nº 13.

Resulta necesario para mantener las zonas comunes de esos inmuebles en buen estado y en unas condiciones adecuadas de higiene y mantenimiento para los ciudadanos que tienen en ellos su residencia. Ello implica realizar tareas periódicas de limpieza y cuidado sobre dichos inmuebles.

Para dar satisfacción a esta necesidad, se considera que deberían realizarse esas labores de limpieza con la periodicidad y por las categorías profesionales siguientes:

- Un puesto de limpiador/a con dedicación por horas/semana:
 - León, 24..... 2 días x 3 horas = 6 horas/semana
 - Plaza Santa Cruz, 3..... 2 días x 3 horas = 6 horas/semana
 - San Bernardino, 13..... 5 días x 2 horas = 10 horas/semana
- Un puesto de especialista/cristalero/ con dedicación por horas/mes:
 - León, 24..... 3 horas/mes
 - Plaza Santa Cruz, 3..... 3 horas/mes
 - San Bernardino, 13..... 4 horas/mes

Ante la imposibilidad de gestionar los servicios de limpieza de esos espacios a través de medios materiales y personales propios, esta Dirección General debe acudir a la contratación de los servicios que resulten necesarios para ello, dentro del marco establecido por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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 (en adelante LCSP). Actuaciones encuadrables dentro del contrato de servicios al que se refiere el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, donde queda delimitado su marco jurídico.

Actualmente ese servicio se presta a través de la empresa SAMYL FACILITY SERVICES, S.L. (CIF: B47037577), que tiene contratados sus servicios hasta el 28 de abril de 2026. Por ese motivo, dado que el contrato vigente a través del cual se gestiona vence próximamente, y que esta Administración no dispone de medios materiales ni personales para llevar a cabo esas actuaciones de limpieza, surge la necesidad de licitar la prestación de estos servicios.

Se ha previsto que el plazo inicial de ejecución sea de un año (a computar desde el 29 de abril de 2026), con la posibilidad de cuatro prórrogas también de carácter anual, respetando, en todo caso, los plazos que se señalan en el artículo 29 de la LCSP.

Con el fin de garantizar la viabilidad económica y la correcta ejecución del contrato, el cálculo del presupuesto de cada uno de los lotes se ha realizado teniendo en consideración el vigente Convenio Colectivo del Sector de Limpieza de Edificios y Locales de la Comunidad de Madrid, suscrito por la Asociación de Empresarios de Limpieza de Madrid (AELMA) y la Asociación Profesional de Empresas de Limpieza (ASPEL), así como por la representación sindical CC. OO. del Hábitat de Madrid y la FeSMC UGT; publicado en el BOCM de 24 de septiembre de 2022 mediante Resolución de 9 de septiembre de 2022, de la Dirección de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo y su revisión salarial de 2025.

A esas horas de trabajo efectivo se ha añadido un presupuesto anual para la aplicación en esos inmuebles de tratamientos de control de plagas (562,64 €/anuales), y sobre la suma de todo ello se ha calculado el 6% de gastos generales y el 4% de beneficio industrial.

De esta manera, el presupuesto base de licitación total del contrato es de 23.253,02 euros (IVA no incluido), que queda desglosado en el presupuesto de licitación (IVA no incluido), siendo el de cada uno de los lotes el siguiente:

- Lote 1: 6.505,25 EUROS
- Lote 2: 6.505,25 EUROS
- Lote 3: 10.224,52 EUROS

En base a lo expuesto, por parte de este centro directivo se propone la contratación, mediante procedimiento abierto simplificado, de los servicios de limpieza en estos inmuebles de carácter residencial propiedad de la Comunidad de Madrid durante el periodo comprendido entre el 29 de abril de 2026 y el 28 de abril de 2027, en los términos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), en la Memoria Económica y en la Propuesta de Contratación que se adjuntan a la presente memoria.

2. DURACIÓN.

Teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas, el contrato proyectado tendrá una duración de un (1) año, con posibilidad de cuatro prórrogas anuales.

Se entiende que el plazo de un (1) año es el más adecuado para satisfacer las necesidades de la Administración, considerando principalmente la flexibilidad que conlleva y la posibilidad de evaluación periódica del servicio. No existe una normativa específica que obligue a esta duración; sin embargo, resulta una práctica común que responde a motivos prácticos y de facilidad en gestión y que permite evaluar la eficacia de la prestación antes de considerar una renovación.

3. DIVISIÓN EN LOTES.

Conforme a lo establecido en el artículo 99.3 de la LCSP, siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes. En este contrato, su división en lotes se identifica con los tres inmuebles sobre los que se materializa el servicio.

Las empresas podrán licitar a uno, dos o tres lotes y ser adjudicatarias de más de un lote o de todos los lotes.

4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

El presupuesto base de licitación se ha calculado de la siguiente manera: 23.235,02 euros más un 21 % de IVA (4.879,35 €), con lo que asciende a 28.114,37 euros.

La distribución del presupuesto de licitación para las distintas anualidades es la siguiente:

Anualidad	Presupuesto base sin IVA	IVA	PBL (incluido IVA)
Año 2026	13.553,76 €	2.846,29 €	16.400,05 €
Año 2027	9.681,26 €	2.033,06 €	11.714,32 €

Se adjunta memoria económica con el cálculo del presupuesto base de licitación.

El valor estimado del contrato se ha calculado conforme al artículo 101 de la LCSP y asciende a 120.822,07 euros.

	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Contrato
Presupuesto base sin IVA	6.505,25 €	6.505,25 €	10.224,52 €	23.235,02 €
Cuatro prórrogas por un año adicional	26.020,98 €	26.020,98 €	40.898,09 €	92.940,05 €
Modificaciones del contrato (20%)	1.301,05 €	1.301,05 €	2.044,90 €	4.647,00 €
Valor estimado del contrato	33.827,28 €	33.827,28 €	53.167,51 €	120.822,07 €

La cifra indicada se ha obtenido teniendo en cuenta el presupuesto base de licitación estimado sin IVA (23.235,02 euros), para el periodo de vigencia de un año, añadiendo 4.647,00 euros, dada la posibilidad de modificación (20% del importe) y prórroga máxima de 4 años prevista en la LCSP.

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto, en aplicación del artículo 131.2 de la LCSP, conforme a los términos y requisitos establecidos en dicho texto legal. El procedimiento abierto, que debe utilizarse ordinariamente, como establece el artículo citado, garantiza una mayor concurrencia y es el que menos limita la participación de los empresarios.

En los supuestos del artículo 168 podrá seguirse el procedimiento negociado sin publicidad; en los casos previstos en el artículo 167 podrá recurrirse al diálogo competitivo o a la licitación con negociación, y en los indicados en el artículo 177 podrá emplearse el procedimiento de asociación para la innovación.

Para la adjudicación de los servicios de limpieza de inmuebles de carácter residencial propiedad de la Comunidad de Madrid se descarta la utilización de procedimientos con negociación por no darse las situaciones ni concurrir los supuestos enunciados en los artículos 167 y 168 antes señalados. Tampoco es un contrato de servicios especiales de los recogidos en el Anexo IV de la citada LCSP, ni se considera necesario acudir a un procedimiento como el restringido, caracterizado por una previa selección de empresarios habilitados para presentar la oferta.

Por todo ello, se opta por utilizar el procedimiento ordinario abierto. Si bien, dado que el valor estimado del contrato no alcanza la cifra límite establecida, se acude a su tramitación simplificada de acuerdo con lo establecido en el artículo 159 de la LCSP y en la Circular por la que se establecen criterios de homogeneización de la actividad contractual de la Comunidad de Madrid.

Dada la duración de los servicios y, por tanto, su presupuesto, el contrato no es objeto de regulación armonizada.

6. SOLVENCIA REQUERIDA Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

El artículo 74 de la LCSP determina que “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 determine por el órgano de contratación. Este requisito será sustituido por el de la clasificación cuando esta sea exigible conforme a lo dispuesto en esta Ley”.

En el contrato que se pretende licitar no es exigible la clasificación de los empresarios conforme a los requisitos establecidos para ello en el artículo 77 de la LCSP. No obstante, conforme a lo establecido en el artículo 96 de esa norma, los requisitos de solvencia requeridos, así como la capacidad de obrar de las empresas que liciten a este procedimiento, se podrán acreditar mediante la correspondiente certificación de inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y

Empresas Clasificadas del Sector Público. Inscripción que resulta necesaria para poder licitar en el presente procedimiento simplificado conforme al artículo 159 de la LCSP.

Los empresarios que quieran licitar a la adjudicación del presente contrato deberán acreditar su solvencia a través de los siguientes criterios, los cuales han sido seleccionados al considerar que son proporcionados y permiten obtener una visión de la capacidad de gestión y experiencia de la empresa:

a) Solvencia económico-financiera:

Para ello se ha elegido el medio recogido en el artículo 87. 1. a) de la LCSP donde señala “Volumen anual de negocios, o bien 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 las actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente. El volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato”.

Podrán acceder a la adjudicación del contrato las empresas que acrediten un volumen de negocios mínimo anual, referido al año de mayor volumen de negocio dentro de los tres últimos ejercicios liquidados por importe igual o superior al valor estimado del contrato, que será el siguiente según los lotes:

- Lote 1: 33.827,28 euros
- Lote 2: 33.827,28 euros
- Lote 3: 53.167,51 euros

Asimismo, en el caso de licitar a más de un lote la solvencia exigida será la suma de la requerida para cada lote.

Para su valoración se deberá presentar una declaración responsable firmada por el representante legal de la empresa en la que se haga constar la cifra de negocio referido al año de mayor volumen de los tres últimos ejercicios concluidos.

b) Solvencia técnica o profesional:

Para su constatación se ha seleccionado el medio recogido en el artículo 90.1 a) de la LCSP que establece “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.”

Podrán acceder a la adjudicación del contrato las empresas que acrediten la realización en ese periodo de al menos un contrato del mismo o análogo objeto o naturaleza por un importe igual o superior al presupuesto base de licitación del contrato, que será el siguiente según los lotes:

- Lote 1: 6.505,25 EUROS
- Lote 2: 6.505,25 EUROS
- Lote 3: 10.224,52 EUROS

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; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

Al tratarse de un contrato que no está sujeto a regulación armonizada, conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 90 de la LCSP, cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica o profesional se acreditará conforme a lo establecido en el artículo 90.1 apartado g) de la LCSP que establece:

“Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación”.

El criterio de selección aplicable en este caso determina que podrán acceder a la licitación del contrato las empresas que acrediten haber mantenido durante los últimos tres años, o durante el periodo de su existencia, una plantilla media de 10 personas.

7. MEDIDAS AMBIENTALES EN LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO.

En la preparación de este contrato se han definido las prescripciones técnicas aplicando criterios de sostenibilidad y protección ambiental y teniendo en cuenta las normas de calidad y las mejores técnicas disponibles en materia medioambiental a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Según lo establecido en el artículo 145 de la LCSP, la adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a una mejor relación calidad-precio, la cual se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

En la licitación que se propone se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- 1.- Proposición económica de la oferta ----- Hasta 70 puntos

La valoración de la oferta se realizará conforme a la siguiente fórmula:

$$Puntuación = \sqrt{\frac{\text{Presupuesto base de licitación} - \text{Oferta a considerar}}{\text{Presupuesto base de licitación} - \text{Oferta más ventajosa}}} \times 70$$

Las puntuaciones se redondearán al segundo decimal.

Se tomarán en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, los que establecen en el artículo 85 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.- Formación ----- Hasta 20 puntos

Atendiendo a procurar una mejor ejecución del servicio, el compromiso de impartir, durante toda la vigencia del contrato, cursos de formación al personal adscrito al servicio, relativa a las siguientes materias: seguridad y salud en el trabajo y prevención de riesgos laborales.

La puntuación se asignará conforme al siguiente baremo:

- Más de 30 horas de formación durante la vigencia del contrato: 20 puntos
- Entre 15 y 30 horas: 10 puntos
- Menos de 15 horas: 5 puntos

3.- Mantenimiento y reparación ----- Hasta 10 puntos

Compromiso de reponer, cuando sea necesario, las bombillas o sistemas análogos de las luminarias existentes en los inmuebles.

No se valorará para la adjudicación la presentación de variantes o mejoras por parte de licitadores, ni se prevé el establecimiento de distintas fases para la valoración de los criterios de adjudicación establecidos.

9. GARANTÍAS EXIGIBLES.

9.1. Garantía provisional: No es necesaria su constitución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la LCSP.

9.2. Garantía definitiva: atendiendo al artículo 107 de la LCSP, los licitadores que, en las licitaciones de los contratos que celebren las Administraciones Públicas, presenten las mejores ofertas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145, deberán constituir a disposición del órgano de contratación una garantía de un 5 por 100 del precio final ofertado por aquellos, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

9.3 Garantía complementaria: No se prevé su exigencia.

10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Conforme a lo establecido en el art. 202 de la LCSP y en el Acuerdo de 3 de mayo de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la reserva de contratos públicos a favor de ciertas entidades de la economía social y se impulsa la utilización de cláusulas sociales y ambientales en la contratación pública, con la finalidad de promover la mínima generación de residuos, así como su reutilización o reciclaje, se aplica una condición especial de ejecución de carácter medioambiental, estando obligado el adjudicatario durante toda la vigencia del contrato a cumplir con el requisito de que la totalidad de los productos empleados en la ejecución del mismo dispongan de etiqueta ecológica de la Unión Europea, regulada en el Reglamento (CE) nº 66/2010, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009.

El cumplimiento de la condición especial de ejecución por parte de la empresa que resulte adjudicataria deberá ser acreditado durante la ejecución del contrato.

El incumplimiento de esta condición, que se considera esencial en la ejecución del contrato, dará lugar a la resolución del contrato de conformidad con lo dispuesto en el punto séptimo, apartado tres, letra a) del Acuerdo de 3 de mayo de 2018, del Consejo de Gobierno, antes citado.

11. SUBCONTRATACIÓN.

Los adjudicatarios podrán concertar con terceros la realización parcial de la prestación siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 215 de la LCSP, quedando obligados al cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos en los artículos 216 y 217 del mismo texto legal.

12. MODIFICACIONES.

Conforme a lo establecido en el artículo 203 y siguientes de la LCSP, el contrato de servicios podrá modificarse para reducir o incrementar el número de horas de dedicación del personal en función del incremento o disminución de las actividades a realizar o de la superficie sobre las cuales se ejecutan.

Esas modificaciones se realizarán conforme al precio/hora ofertado por el adjudicatario en el desglose de su oferta económica, sin que en ningún caso puedan suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato. Adicionalmente, no podrán suponer una modificación superior al 20% del precio de adjudicación.

13. PENALIDADES.

Conforme a lo establecido en el artículo 192 de la LCSP, se establece que cuando el contratista, por causas imputables al mismo, incumpla parcialmente la ejecución de las prestaciones

definidas en el contrato, ya sea por incumplimientos en la frecuencia prevista de las prestaciones, o porque esa prestación sea defectuosa, esta Administración podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previas. A estos efectos tendrá la consideración de cumplimiento defectuoso de la prestación objeto del contrato:

1.- Leve:

1.1.- No realizar con la periodicidad prevista en los Pliegos de Prescripciones Técnicas los trabajos de limpieza.

1.2.- No comunicar en el plazo de 24 horas cualquier incidente en el servicio tanto a los responsables del servicio como a la Dirección Técnica de los trabajos.

2.- Grave:

2.1.- No realizar las suplencias o sustituciones que sean necesarias por motivo de absentismo, vacaciones, enfermedad, accidentes u otras causas similares.

2.2.- El incumplimiento de las obligaciones laborales y de Seguridad Social con el personal adscrito al servicio.

3.- Muy Grave:

3.1.- La deficiencia en la prestación del servicio de limpieza que conlleve daños, pérdidas y desperfectos.

3.2.- No facilitar a los trabajadores los medios de protección individual exigidos por la normativa en materia de prevención de riesgos laborales.

3.3.- El incumplimiento, por omisión, de las actuaciones pertinentes en la evitación de siniestros.

3.4.- El incumplimiento de los compromisos adquiridos como adjudicatario del contrato.

3.5.- El incumplimiento de la obligación de subrogarse como empleador de todas las personas con discapacidad que vienen desarrollando la actividad en la ejecución del referido contrato, tal y como exige el artículo 130.4 de la LCSP.

3.6.- El incumplimiento de las obligaciones asumidas por la empresa adjudicataria en relación con el servicio, con los recursos humanos destinados a su prestación, y con los medios materiales de que dispone para ello recogidas en la cláusula séptima del PPT.

3.7.- El incumplimiento de la obligación de información necesaria relativa a los trabajadores afectados por la posible subrogación, con especificación, como mínimo, de la categoría profesional, tipo de contrato, antigüedad y salario percibido por cada uno de ellos.

Los importes (IVA excluido) de las penalidades se establecerán en función del tipo de falta conforme a normativa. Podrán imponerse de manera reiterada y acumulativa conforme se produzcan esos incumplimientos, respetando en todo caso las condiciones establecidas en la citada LCSP, y sin que en ningún caso la cuantía de las penalidades pueda superar el 10% del presupuesto del contrato.

14. CAUSAS DE RESOLUCIÓN.

Son causas de resolución del contrato las recogidas en la LCSP.

15. INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS.

El objeto del presente contrato es la prestación del servicio de limpieza en los siguientes inmuebles de carácter residencial, propiedad de la Comunidad de Madrid y adscritos a la Dirección General de Patrimonio y Contratación de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, ubicados en el municipio de Madrid: calle León nº 24, Plaza Santa Cruz nº 3 y en calle San Bernardino nº 13.

Resulta necesario para mantener las zonas comunes de esos inmuebles en buen estado y en unas condiciones adecuadas de higiene y mantenimiento para los ciudadanos que tienen en ellos su residencia. Ello implica realizar tareas periódicas de limpieza y cuidado sobre dichos inmuebles.

Tal y como dispone el artículo 30.3 de la LCSP "la prestación de servicios se realizará normalmente por la propia Administración por sus propios medios. No obstante, cuando carezca de medios suficientes, previa la debida justificación en el expediente, se podrá contratar de conformidad con lo establecido en el Capítulo V del Título II del Libro II de la presente Ley".

Ante la imposibilidad de realizar los servicios de limpieza de esos inmuebles a través de medios materiales y personales propios, esta Dirección General debe acudir a la contratación de los servicios que resulten necesarios para ello, dentro del marco establecido por la LCSP. Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 116.4 f) de dicha norma, se informa de la necesidad de tramitar el presente contrato.

16. REVISIÓN DE PRECIOS.

No procede revisión de precios.

17. NO PREVISIÓN DE PLAZO DE GARANTÍA.

Dada la naturaleza de las prestaciones objeto del contrato, se considera que no procede aplicar un plazo de garantía posterior a su ejecución para poder eximir al contratista de la responsabilidad de su adecuado cumplimiento, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 210 de la LCSP.

Madrid, a fecha de firma
LA DIRECTORA GENERAL DE
PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN

Firmado digitalmente por: MARTÍN DE LA PEÑA BEATRIZ
Fecha: 2025.12.19 14:05