



## **INFORME SOBRE LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS TÉCNICAS PRESENTADAS POR LOS LICITADORES EN EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA DEL EDIFICIO DE LA FUNDACIÓN UNIVERSITARIA FRAY FRANCISCO JIMÉNEZ DE CISNEROS.**

### **1. INTRODUCCIÓN**

El CES Cardenal Cisneros requiere la contratación de la prestación de servicios de limpieza para el edificio de la Fundación Universitaria Fray Francisco Jiménez de Cisneros, sito en la calle General Díaz Porlier 58, 28006 (Madrid), así como el suministro del material consumible de aseo con el fin de garantizar el correcto mantenimiento de sus instalaciones.

El objetivo de esta contratación es el desarrollo de todos los trabajos necesarios para asegurar un adecuado estado de limpieza del edificio, permitiendo el uso satisfactorio de las instalaciones por parte de los alumnos, personal docente y administrativo, y garantizando en todo momento las condiciones higiénicas exigibles.

Para ello, resulta imprescindible contar con una empresa que disponga de los medios humanos y técnicos adecuados, así como de una organización del servicio que se adapte de forma efectiva a las características específicas del edificio y a la dinámica de funcionamiento del mismo.

El presente informe lo elabora D. Rafael Benito Hernández, encargado de los servicios generales del CES Cardenal Cisneros.

### **2. OBJETO**

El objeto del presente informe es el análisis de las ofertas técnicas presentadas por los licitadores en el marco del expediente de contratación nº 046/26 publicado por la Fundación Universitaria Fray Francisco Jiménez con fecha 27 de marzo de 2026 y, por ende, la asignación de la puntuación de los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor. En este sentido, cada licitador puede obtener una puntuación máxima de 20 puntos.

### **3. OBSERVACIONES**

Hemos analizado las ofertas presentadas por las empresas JER 200 Servicios Generales, S.L. y GENSER, S.L., destacando que ambas muestran solvencia suficiente en la prestación



del servicio de limpieza, así como en la disponibilidad de los recursos necesarios para su correcta ejecución.

En ambos casos, las propuestas desarrollan los aspectos esenciales recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, poniendo de manifiesto la importancia de contar con una adecuada organización del servicio, una planificación ajustada a las necesidades del centro y una correcta ejecución de las tareas de limpieza para garantizar el mantenimiento de las condiciones higiénicas de las instalaciones.

No obstante, se aprecian diferencias en cuanto al grado de concreción, nivel de adaptación a la dinámica real del centro y enfoque operativo de las propuestas, que serán objeto de valoración en los apartados siguientes.

#### **4. ANÁLISIS INDIVIDUALIZADO DE LAS OFERTAS**

##### **4.1 JER 200 SERVICIOS GENERALES, S.L.**

###### **A. Criterio juicio de valor: Adecuación del proyecto técnico a las necesidades del Centro. Puntuación máxima: 10 puntos**

La propuesta presentada por JER 200 SERVICIOS GENERALES, S.L. se adapta a los objetivos establecidos en el pliego de condiciones, desarrollando de forma adecuada los aspectos exigidos en el pliego, identificando las necesidades generales del centro. En particular, la empresa realiza un análisis del entorno identificando la diversidad de espacios existentes –aulas, biblioteca, despachos, zonas comunes, sótano o espacios exteriores– y plantea una organización del servicio basada en la planificación de tareas por frecuencias diarias, semanales, mensuales, trimestrales y anuales, incluyendo actuaciones ordinarias como limpieza de suelos, aseos o mobiliario, así como tareas específicas como limpieza de cristales o tratamientos de pavimentos.

Asimismo, la propuesta contempla la adaptación del servicio a los distintos periodos de actividad del centro, diferenciando entre periodo lectivo, periodos de menor actividad y limpieza intensiva en el mes de agosto, con planificación previa de las actuaciones. No obstante, la propuesta presenta un enfoque más generalista, basado en modelos estándar de prestación del servicio, sin que se aprecie el mismo



FRAY FRANCISCO  
JIMÉNEZ DE CISNEROS  
FUNDACIÓN UNIVERSITARIA

grado de adaptación específica a la operativa concreta del centro ni un conocimiento detallado de su dinámica real de funcionamiento.

Por lo expuesto, la puntuación obtenida es de: 5 puntos.

**B. Criterio juicio de valor. Organización del servicio y medios técnicos propuestos. Puntuación máxima: 10 puntos**

La empresa presenta una organización del servicio adecuada, definiendo correctamente la estructura del equipo y los medios técnicos a emplear. No obstante, la propuesta requiere un periodo inicial de adaptación al centro que puede afectar a la eficiencia en la fase inicial de ejecución del contrato, al no disponer de experiencia previa en las instalaciones. En la memoria técnica hace referencia a que ha trabajado en universidades sin embargo no lo acredita.

En el apartado 2.2 de la memoria técnica respecto a la “distribución horaria y cobertura del edificio”, no se ajusta a las necesidades reales del Centro, toda que: i) se prevé la limpieza de las zonas administrativas en horario de 9:30 a 16:00, que coincide con el horario de apertura al público y cuando más afluencia de personas tienen estas zonas; ii) se prevé la limpieza de las aulas en horario de 9:30 a 16:00, de esta forma, la limpieza de las aulas después de la docencia impartida en el horario de tarde no se realizaría hasta la mañana siguiente, encontrándose el alumno de la mañana las aulas sin limpiar; iii) la limpieza de los aseos debe ser constante durante todo el día, sin embargo la licitadora únicamente prevé su limpieza en horario de 9:30 a 16:00 horas.

Por lo expuesto, la puntuación obtenida es de: 3 puntos.

**Puntuación total obtenida 8 puntos.**

**4.2 GENSER, S.L.**

**A. Criterio juicio de valor: Adecuación del proyecto técnico a las necesidades del Centro. Puntuación máxima: 10 puntos**

La memoria técnica presentada por la empresa evidencia un conocimiento del ámbito universitario. En particular, la propuesta incorpora un análisis funcional



FRAY FRANCISCO  
JIMÉNEZ DE CISNEROS  
FUNDACIÓN UNIVERSITARIA

detallado del edificio, identificando elementos clave como los pasillos de alto tránsito, aulas con elevada rotación de usuarios, zonas administrativas con equipamiento sensible o espacios de alta visibilidad como el hall y accesos, así como sus implicaciones en la organización del servicio.

Asimismo, se analiza de forma específica la dinámica de uso del centro, destacando la actividad académica continua, la variabilidad en la ocupación de los espacios y los incrementos puntuales en periodos de exámenes, lo que conduce a la implantación de un modelo operativo basado en la planificación dinámica y la priorización continua de tareas.

La propuesta se articula en torno a un sistema de organización flexible, en el que la asignación de tareas se realiza de forma diaria bajo supervisión directa, permitiendo la reorganización inmediata del servicio ante incidencias, la adaptación a las necesidades reales del centro y la cobertura de zonas críticas en todo momento. Se valora especialmente la integración del servicio en el funcionamiento ordinario del centro, incluyendo la existencia de un sistema de control ya implantado, con supervisión directa, registro de jornada y seguimiento continuo de la ejecución del servicio, lo que garantiza su trazabilidad y calidad. Todo ello permite una adecuación inmediata del servicio a la realidad operativa del centro, reduciendo los riesgos de ejecución y garantizando la continuidad del servicio desde el inicio del contrato.

Por lo expuesto, la puntuación obtenida es de: 10 puntos.

**B. Criterio juicio de valor. Organización del servicio y medios técnicos propuestos. Puntuación máxima: 10 puntos**

La empresa presenta una organización del servicio que evidencia una integración efectiva con la operativa actual del centro, así como una capacidad contrastada para garantizar la continuidad del servicio sin incidencias. En este sentido, se considera que la operativa es acorde para evitar incidencias y atender correctamente las necesidades del servicio.

Por lo expuesto, la puntuación obtenida es de: 8 puntos.



**Puntuación total obtenida 18 puntos.**

## **5. CONCLUSIONES**

Ambas empresas cumplen con los requisitos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, sin embargo, se aprecian diferencias en cuanto al grado de concreción de las propuestas, su adecuación a la operativa real del centro y la capacidad de adaptación a la dinámica de uso de las instalaciones.

**En virtud de lo expuesto en el presente informe, se incluye la siguiente tabla resumen en relación con la asignación individual de la puntuación sobre los criterios evaluables mediante juicio de valor y el total obtenido por cada una de las empresas licitadoras.**

	A	B	TOTAL
	(Max. 10)	(Max. 10)	
<b>GENSER, S.L.</b>	10	8	18
<b>JER 200 SERVICIOS GENERALES, S.L.</b>	5	3	8

En Madrid a 21 de abril de 2026

Fdo.: Rafael Benito Hernández  
Encargado de servicios generales CES CARDENAL Cisneros