Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DEL SERVICIOS DE LIMPIEZA DE DISTINTAS SEDES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES, DIVIVIDO EN 4 LOTES

EXPEDIENTE Nº: A/SER-023590/2026

Contenido

I. TÍTULO DEL CONTRATO:.... 2
II. OBJETO DEL CONTRATO:.... 2
III. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO: 2
IV. INSUFICIENCIA DE MEDIOS: 3
V. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO 3
VI. REVISIÓN DE PRECIOS. 4
VII. SOLVENCIA ECONOMICA FINANCIERA Y SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL 4
VIII. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN 7
IX. SUBCONTRATACIÓN. 8
X. TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:.... 9
XI. GARANTÍAS.... 11
XII. PENALIDADES Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL 12
XIII. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.... 14
XIV. REVISIÓN DE PRECIOS. 14
XV. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA POR DAÑOS Y PERJUICIOS: 14

Firmado por: SISTEMA DE FIRMA COMUNIDAD DE MADRID

I. TÍTULO DEL CONTRATO:

SERVICIOS DE LIMPIEZA DE DISTINTAS SEDES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES, DIVIVIDO EN 4 LOTES.

II. OBJETO DEL CONTRATO:

Limpieza de las sedes de la Dirección de Área Territorial Madrid-Capital, incluyendo el Servicio de Inspección Educativa; Dirección de Área Territorial Madrid-Este; Dirección de Área Territorial Madrid-Sur, incluyendo la Inspección Educativay Dirección de Área Territorial Madrid-Norte. Todos ellos inmuebles adscritos a la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades de la Comunidad de Madrid.

División en lotes: sí; 4:

LOTE 1: DAT CAPITAL E INSPECCIÓN EDUCATIVA DAT CAPITAL
LOTE 2: DAT ESTE
LOTE 3: DAT SUR E INSPECCIÓN EDUCATIVA DAT SUR
LOTE 4: DAT NORTE

- **Número máximo de lotes a los que un licitador puede presentar oferta:** sin límite.
- **Número máximo de lotes a adjudicar por cada licitador:** sin límite.
- **Admisión de ofertas integradoras:** no
- **Código CPV:** 90911200-8 Servicios de limpieza de edificios
- **Código NUTS**: ES30
- **Contrato/lote reservado a Centro Especial de Empleo de iniciativa social**: NO
- **Contrato/lote reservado a Empresas de Inserción**: NO
- **Contrato/lote reservado a determinadas organizaciones para servicios sociales, culturales y de salud:** NO
- **Contrato que conlleve prestaciones directas a favor de la ciudadanía:** NO
- **Contrato sujeto a regulación armonizada:** SÍ

III. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO:

El servicio de limpieza de las dependencias y sedes administrativas adscritas a la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades, cuya cobertura pretende satisfacerse a través de la presente licitación, viene recogida como una de las competencias de la Dirección General de Infraestructuras y Servicios, de conformidad con el artículo 23. i) del Decreto 248/2023, de 11 de octubre, del Consejo de gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la consejería de Educación, Ciencia y Universidades.

Dicho servicio ya venía prestándose con anterioridad, existiendo un contrato precedente (A/SER-036998/2022), cuyo objeto se ha ampliado para introducir las necesidades detectadas

por la Dirección de Área Territorial Madrid-Norte, siendo por lo tanto, las sedes cuyo servicio de limpieza pretende cubrirse, las siguientes:

Dirección de Área Territorial Madrid-Capital, incluyendo el Servicio de Inspección Educativa.
Dirección de Área Territorial Madrid-Este.
Dirección de Área Territorial Madrid-Sur, incluyendo la Inspección Educativa.
Dirección de Área Territorial Madrid-Norte.

IV. INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

El servicio que pretende realizarse a través de una empresa externa a la administración, no puede acometerse por personal de la misma, al no existir en la relación de puestos de trabajo personal que tenga asumidas funciones de limpieza. Del mismo modo, no se dispone de medios materiales necesarios para la prestación del servicio.

V. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Tipo de Presupuesto: cuantía máxima determinada.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:

Lote nº	Base imponible TOTAL	IVA 21%	Presupuesto base de licitación
1	561.598,90 €	117.935,77 €	679.534,67 €
2	102.651,94 €	21.556,91 €	124.208,85 €
3	331.097,97 €	69.530,57 €	400.628,54 €
4	17.699,50 €	3.716,90 €	21.416,40€
TOTAL	**1.013.048,31 €**	**212.740,15 €**	**1.225.788,46 €**

Sistema de determinación del presupuesto: componentes de la prestación.
Desglose de costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación:

COSTES DIRECTOS:

- Salario base, pluses contenidos en el convenio de aplicación y gratificaciones extraordinarias.
- Cotización a la seguridad social correspondiente para cada año de ejecución conforme a la legislación vigente (cuota patronal a cargo de la empresa).
- Costes de absentismo, licencias y vacaciones (2%)
- Otros gastos asociados (2%): costes que se derivan directamente del servicio, relativos a materiales, productos de limpieza, consumibles de aseo y uniformes.
- Coste salarial del personal a subrogar para los lotes 1, 2 y 3.

COSTES INDIRECTOS:

- Gastos generales (6%)
- Beneficio industrial (6%)

- IVA (21%)

El detalle de los cálculos se encuentra en la Memoria económica de este expediente.

Cofinanciación: No
Aportación de la Comunidad de Madrid: 1.225.788,46 €

Programa	Partida Económica	Importe (Con IVA)
324M	22700	1.225.788,46 €

Anualidad	Importe
2026	0 €
2027	351.260,60 €
2028	617.115,78 €
2029	257.412,08 €

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (101 LCSP):

- BASE IMPONIBLE: 1.013.048,31 €
- PRÓRROGAS: 1.013.048,31 €
- MODIFICACIONES: 202.609,68 €
- TOTAL VALOR ESTIMADO: 2.228.706,30 €

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado: de conformidad con el art.101.5 de la LCSP, el método utilizado para el cálculo del valor estimado es la suma de la base imponible, más el valor de las prórrogas previstas (de hasta 24 meses), incrementándose un 20% por las eventuales modificaciones previstas en el contrato.

Justificación: detallada en la memoria económica del expediente.

VI. REVISIÓN DE PRECIOS.

No procede, dada la naturaleza del contrato.

VII. SOLVENCIA ECONOMICA FINANCIERA Y SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

- **Medios de acreditación de la solvencia económica y financiera:**

Artículo 87.1.a de la LCSP:

a) 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 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, excepto en casos debidamente justificados como los relacionados con los riesgos especiales vinculados a la naturaleza de las obras, los servicios o los suministros […].

De conformidad con el Artículo 87.3 de la LCSP, se exige como solvencia económica y financiera acreditar un volumen de negocios equivalente a **una vez y media la anualidad media** del contrato, calculada dividiendo el valor estimado de cada lote, entre la duración total, incluidas las prórrogas. En el caso del presente contrato y atendiendo a la división en lotes:

LOTE Nº	VOLUMEN MINIMO EXIGIDO (x1,5 de la anualidad media)
1	463.319,10 €
2	84.687,86 €
3	273.155,82 €
4	14.602,10 €

En caso de que un licitador presente oferta a varios lotes, deberá acreditar un volumen de negocios igual o superior a la suma de los importes exigidos para los lotes a los que concurra.

Forma de acreditación de la solvencia económica y financiera: por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, referidas al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles (ejercicios correspondientes a los años 2023, 2024, 2025 o, en su caso, 2026) 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 no inscritos en Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales debidamente legalizados por el Registro Mercantil.

- **Medios de acreditación de la solvencia técnica:** Artículo 90.1 a) de la LCSP:

a) 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; cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de competencia los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de los servicios pertinentes efectuados más de tres años antes. Cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación 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 acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad

competente.

Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato, el pliego de cláusulas administrativas particulares podrá acudir además de al CPV, a otros sistemas de clasificación de actividades o productos como el Código normalizado de productos y servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), a la Clasificación central de productos (CPC) o a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), que en todo caso deberá garantizar la competencia efectiva para la adjudicación del contrato. En defecto de previsión en el pliego se atenderá a los tres primeros dígitos de los respectivos códigos de la CPV. La Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado podrá efectuar recomendaciones para indicar qué códigos de las respectivas clasificaciones se ajustan con mayor precisión a las prestaciones más habituales en la contratación pública.

Forma de acreditación de la solvencia técnica y profesional: se efectuará mediante la relación de los principales servicios efectuados en los tres últimos años (2023, 2024, 2025, y, en su caso, 2026), de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, cuyo **importe anual** acumulado **mínimo será del 70 por ciento de la anualidad media del contrato.** En el caso de este contrato y atendiendo a la división en lotes:

LOTE Nº	SOLVENCIA TÉCNICA MÍNIMO EXIGIDA (€)
1	216.215,58 €
2	39.521,00 €
3	127.472,72 €
4	6.814,31 €

En caso de licitar a varios lotes, la solvencia técnica deberá acreditarse de forma proporcional y acumulada respecto de los lotes a los que se presente oferta. Se exige que el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 % de la anualidad media del lote.

Clasificación del contratista:

Los anteriores criterios relativos a la Solvencia Económica y Financiera (Artículo 87.1 de la LCSP) y a la Solvencia Técnica y Profesional (Artículo 90.1.de la LCSP), podrán ser también acreditados mediante clasificación sustitutoria.

Grupo U) Subgrupo 1. Servicios de limpieza general.

Categoría: al tratarse de un expediente que se adjudica por lotes, la categoría de la clasificación será la correspondiente a cada uno de los lotes a que licita. Cuando se proponga la adjudicación de varios lotes al mismo adjudicatario, se acreditará la clasificación exigida para el valor

resultante de la suma de los lotes a los que se licita.

R.D. 1098/2001 (anterior a la modificación del Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto)	**Categoría**
Valor anual medio < 150.000	1
Valor anual medio ≥ 150.000 y < 300.000	2
Valor anual medio ≥ 300.000 y < 600.000	3
Valor anual medio ≥ 600.000 y < 1.200.000	4
Valor anual medio > 1.200.000	5

Esta clasificación se admitirá a efectos de acreditar **sustitutoriamente la solvencia tanto económica financiera como técnica y profesional.**

El valor anual medio se ha calculado teniendo en cuenta el valor estimado de cada lote, dividido entre la duración total del contrato, incluidas las prórrogas (48 meses). De lo anterior, se deriva la siguiente clasificación sustitutoria:

Lote	**Valor anual medio**	**Grupo/Subgrupo**	**Categoría**
Lote 1	308.879,40 €	U-1	3
Lote 2	56.458,57 €	U-1	1
Lote 3	182.103,88 €	U-1	2
Lote 4	9.734,73 €	U-1	1

Cuando se proponga la adjudicación de varios lotes a un mismo licitador, la categoría exigible será la que corresponda a la suma de los valores anuales medios de los lotes adjudicados.

Asimismo, tratándose de un contrato sujeto a regulación armonizada, la clasificación no es exigible y se admite únicamente como medio sustitutorio de acreditación de la solvencia, conforme al artículo 77.1.b) de la LCSP.

Concreción de las condiciones de solvencia

- **Especificación en la oferta de los nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación objeto del contrato**: NO PROCEDE.

Compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de medios personales y/o materiales: NO PROCEDE.

VIII. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Incorporación de cláusulas sociales, ambientales y de innovación como condiciones especiales de ejecución:

☐ Como criterios sociales

[X] Como criterios ambientales

[ ] Como criterios de innovación

Criterios medioambientales.

- El contratista deberá promocionar el reciclado de productos, poniendo a disposición papel para el secado de manos cien por cien reciclado y totalmente libre de cloro, así como, bolsas de basura de plástico reciclado.

El cumplimiento de esta condición especial habrá de acreditarse al responsable del contrato mediante la entrega de los albaranes de compra de los referidos productos o cualquier otro documento que exprese esta condición respecto al papel para el secado de manos, así como a las bolsas de basura, efectivamente dispensados, en el momento en el que le sea requerido por el responsable del contrato.

Respecto a los residuos generados en el servicio (papel, trapos, cartón, envases de productos, etc.), el adjudicatario segregará los residuos generados depositándolos en los contenedores urbanos si los residuos son asimilables a éstos o a través de un gestor autorizado en caso de residuos peligrosos (básicamente los envases de productos de limpieza clasificados como peligrosos).

El adjudicatario tendrá que presentar en el plazo de un mes desde la formalización del contrato la relación de gestores autorizados a los que entregará sus residuos peligrosos.

- El compromiso por parte del adjudicatario, durante toda la ejecución del contrato, de tener un servicio de recogida y reposición de contenedores higiénicos en aseos de señoras.

Estas condiciones tienen carácter esencial, y su incumplimiento será **causa de resolución contractual**, de conformidad con el artículo 211 de la LCSP.

Justificación: se incorporan dichas condiciones, al estar relacionadas con la ejecución del contrato.

IX. SUBCONTRATACIÓN.

Sujeta al régimen general del artículo 215 de la LCSP.

Justificación: se fundamenta esta restricción en el artículo 215.1, párrafo final, de la LCSP, que dispone que en ningún caso la limitación de la subcontratación podrá suponer una restricción efectiva de la competencia. A su vez, en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que ha declarado contrarios al artículo 71 de la Directiva 2014/24/UE los límites porcentuales generales a la subcontratación no vinculados a la naturaleza de las prestaciones (sentencias de 26 de septiembre de 2019, asunto C-63/18, Vitali SpA, y de 27 de noviembre de 2019, asunto C-402/18).

X. TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

Tramitación anticipada: no

Tipo de tramitación: ordinaria.

Procedimiento: abierto.

Justificación del procedimiento: según dispone el artículo 159 de la LCSP, se utiliza el procedimiento abierto, para lograr la mayor concurrencia posible de licitadores y, por tanto, la capacidad de elección de la Administración, en salvaguardia del interés público.

Criterios de adjudicación: pluralidad de criterios.

- **Criterio Precio:** 90 PUNTOS.

Se asignarán 90 puntos a la oferta más barata y 0 puntos a la oferta que se ajuste al presupuesto de licitación, y el resto de ofertas se valorarán proporcionalmente entre ambas puntuaciones, con aplicación de la siguiente fórmula:

Px = 90 X (Oferta 0-Oferta x) / (Oferta 0- Oferta 1)
Px: Puntuación resultante de la oferta en estudio
Oferta 0: Presupuesto de licitación (IVA excluido)
Oferta 1: Oferta económica más baja
Oferta x: Oferta en estudio

- **Criterio evaluable de forma automática por aplicación de fórmulas**: 10 PUNTOS.

Establecimiento de una bolsa de horas de trabajo: hasta 10 puntos.

Establecimiento de una bolsa gratuita de horas para cada lote, sin coste alguno para la Administración, durante el período de duración del contrato inicial (24 meses), conforme a la siguiente tabla:

Lote	Horas de prestación (calculadas para 24 meses)	Bolsa máxima valorable
Lote 1	29.484 h	200 horas
Lote 2	5.342 h	36 horas
Lote 3	16.934 h	115 horas
Lote 4	1.008 h	7 horas

La utilización de dicha bolsa de horas queda condicionada a lo siguiente:

a) Las horas ofertadas corresponderán a la categoría de limpiador/a, salvo que la tarea a reforzar exija personal especialista o peón especialista/cristalero, en cuyo caso se computarán por su equivalencia en coste;

b) Su solicitud corresponde al Director de Área Territorial competente, por escrito a la empresa adjudicataria;

c) Se destinarán a la ampliación de las frecuencias de las tareas previstas en el pliego de prescripciones técnicas y a la atención de situaciones que alteren el normal funcionamiento de la sede;

d) Se consumirán dentro de cada anualidad, sin que las no utilizadas sean acumulables ni objeto de compensación económica;

e) En caso de prórroga se prorratearán conforme a su duración;

f) Su prestación efectiva se acreditará mediante los partes de trabajo mensuales, siendo su incumplimiento objeto de la penalidad prevista en el apartado 22 del cuadro de características.

A la oferta que contenga el mayor número de horas se le otorgará la máxima puntuación, el resto de ofertas se valorarán conforme a la aplicación de la siguiente fórmula:

Nº de horas por lote ofertadas por cada licitador x 10 puntos / El mayor nº de horas por lote ofertado.

Parámetros objetivos para apreciar que la proposición incluye valores anormales o desproporcionados:

En caso de que concurra un solo licitador, se considerará que una proposición presenta valores anormales o desproporcionados cuando el precio incluido en su oferta, sea inferior en más de un 25 por ciento al precio de licitación del lote o lotes a los que presenta oferta.

Cuando concurran dos o más licitadores, se considerará que una proposición presenta valores anormales o desproporcionados cuando concurran simultáneamente las siguientes circunstancias:

a) Que la puntuación total obtenida por la oferta, resultante de la suma de las puntuaciones correspondientes a todos los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas automáticas, sea superior en más de un 10 por ciento a la media de las puntuaciones totales obtenidas por las ofertas admitidas.

b) Que la proposición económica incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Para la determinación de la presunción de anormalidad, se aplicará la siguiente fórmula:

$$PTi \geq MPT \times 1{,}10$$

Donde:

- PTi: puntuación total obtenida por la oferta i.
- MPT: media aritmética de las puntuaciones totales.

Apreciada la existencia de una oferta incursa en presunción de anormalidad, el requerimiento de justificación atenderá de forma expresa al cumplimiento de las obligaciones salariales derivadas del convenio colectivo aplicable, de acuerdo con el artículo 149.4 de la LCSP.

Justificación de los criterios de adjudicación:

Se justifica la utilización de estos criterios al ser adecuados con el objeto del contrato, y por cumplir con el principio de proporcionalidad del artículo 145.5.b) de la LCSP.

En lo relativo a los parámetros objetivos para apreciar que la proposición incluye valores anormales o desproporcionados, conforme al artículo 149.2.b) de la LCSP, cuando para la

adjudicación deba considerarse más de un criterio de valoración, los parámetros objetivos deben referirse a la oferta considerada en su conjunto. En el presente contrato la bolsa de horas gratuitas, aun no formando parte del precio ofertado, comporta un coste real para el licitador que puede incidir en la viabilidad económica de su oferta, debiendo tenerlo en cuenta a la hora de considerar que una oferta se encuentra en presunción de anormalidad.

De conformidad con lo anterior, se establecen parámetros objetivos para la identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad. Cuando concurra un único licitador, la apreciación de la anormalidad se efectuará exclusivamente sobre la oferta económica, al no existir otras ofertas con las que realizar una comparación objetiva, fijándose un umbral de baja respecto del presupuesto base de licitación. Por el contrario, cuando concurran dos o más licitadores, la detección de ofertas anormales se realizará considerando la oferta en su conjunto, exigiéndose adicionalmente que la proposición económica se encuentre incursa en alguno de los supuestos previstos en el artículo 85 del Real Decreto 1098/2001. Con ello se garantiza la utilización de parámetros objetivos, transparentes y proporcionados, adecuados tanto a los supuestos de concurrencia competitiva como a aquellos en los que únicamente se presente una oferta.

XI. GARANTÍAS

- **Garantía provisional:** SÍ, del 3% del presupuesto base de licitación sin IVA de cada uno de los lotes a los que se presente oferta.
- **Garantía definitiva**: Sí, del 5% del precio final de la oferta sin IVA.
- **Garantía complementaria:** no procede.

Justificación: la exigencia de garantía provisional se considera necesaria por las características del presente contrato, cuya ejecución resulta esencial para garantizar las adecuadas condiciones de higiene, salubridad y funcionamiento de las dependencias objeto del servicio.

Asimismo, el contrato incorpora obligaciones de subrogación del personal adscrito al servicio, circunstancia que hace particularmente gravosos los retrasos que pudieran derivarse de la retirada de ofertas o de la falta de formalización del contrato por parte del licitador propuesto como adjudicatario.

La eventual necesidad de acudir a nuevos trámites de adjudicación podría generar importantes perjuicios organizativos para la Administración y comprometer tanto la continuidad del servicio como la adecuada gestión de la subrogación del personal afectado. Por ello, se considera proporcionada y justificada la exigencia de garantía provisional, al amparo de lo previsto en el artículo 106 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, como medida destinada a garantizar el mantenimiento de las ofertas presentadas y la correcta terminación del procedimiento de contratación.

Admisibilidad de variantes: NO.

Se considerarán, salvo justificación, anormales o desproporcionadas las ofertas que se

encuentren en los siguientes supuestos contemplados en el artículo 149 de la LCSP y artículo 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

XII. PENALIDADES Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192.1 de la LCSP, las penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10% del precio del contrato, IVA excluido, ni el total de las mismas superar el 50% del precio del contrato.

Las penalidades se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando no puedan deducirse de los mencionados pagos.

El importe de las penalidades no excluye la indemnización a que pudiese tener derecho la administración por daños y perjuicios originados por los incumplimientos del contratista, de acuerdo con la regulación contenida en el art. 194.1 de la LCSP.

Se consideran conductas susceptibles de penalidad, **por ejecución defectuosa del contrato**, las relacionadas en el apartado a) que se clasifican en incumplimientos leves, graves y muy graves, así como la establecida en el apartado b) relativa a los incumplimientos de las condiciones establecidas para la subcontratación.

a) Por ejecución defectuosa del contrato

Tendrán la consideración de incumplimientos leves:

1. La falta de uniforme exigido o estado indecoroso del mismo.
2. Las faltas de respeto a los usuarios y al personal que trabaja en los inmuebles objeto del
3. Servicio.
4. Tener las instalaciones habilitadas para el personal de limpieza, sucias o en mal estado
5. de limpieza.
6. Hacer un uso indebido de las instalaciones donde se presta el servicio, como por
7. ejemplo del teléfono, iluminación o calefacción.
8. No atender el requerimiento relativo al uso de la bolsa de horas incluido en su oferta.

Las penalidades que se aplicarán a los incumplimientos consideradas como leves son las siguientes:

- El primer incumplimiento leve será sancionado con carta de apercibimiento.
- Las sucesivas con una penalidad **del 5%** del importe de facturación mensual correspondiente.

Tendrán la consideración de Infracciones graves:

1. La reiteración de más de dos incumplimientos leves en un período inferior a dos meses.
2. El incumplimiento de los programas de trabajo.
3. No disponer de personal y/o equipos previstos en cada servicio.
4. La prestación deficiente del servicio en una dependencia del inmueble objeto del contrato.

5. Que los equipos de limpieza realicen una parada, por causa no justificada, superior a 30 minutos hasta 1 hora.
6. Incumplimiento del compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de medios materiales.

Las penalidades que se aplicarán a los incumplimientos consideradas como graves son las siguientes:

- Una penalidad de **del 25%** del importe de facturación mensual correspondiente, por cada uno de los incumplimientos constatados.

Tendrán la consideración de incumplimientos muy graves:

1. La reiteración de más de dos incumplimientos graves en un período inferior a dos meses.
2. Realizar modificaciones o alteraciones en los programas de trabajo sin la aprobación del órgano de contratación.
3. La falta de presentación de la documentación correspondiente a la subsanación del programa de trabajo en el plazo de ocho días naturales desde su requerimiento.
4. El incumplimiento de los deberes del contratista establecidos los Pliegos que rigen el contrato, cuando hayan sido previamente exigidos por el responsable del contrato, una vez transcurrido el plazo de tres días de subsanación de defectos.
5. La falta de sustitución de personal por baja temporal, transcurridos tres días desde el siguiente al de la primera ausencia del trabajador, sin que se haya cubierto la sustitución e implique ejecución defectuosa del servicio por incumplimiento de las frecuencias y tareas establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
1. La suspensión temporal del servicio de limpieza, considerando que la misma se produce cuando los equipos de limpieza realicen una parada por causa no justificada por tiempo superior a 1 hora.
6. La prestación deficiente del servicio en dos o más dependencias del inmueble objeto del contrato.
7. No facilitar información referente al servicio solicitada por la Dirección General de Infraestructuras y Servicios

Las penalidades que se aplicarán a las infracciones consideradas como muy graves son las siguientes:

- Una penalidad **del 50%** del importe de facturación mensual correspondiente por cada uno de los incumplimientos constatados.

b) Por incumplimiento de las condiciones establecidas para la subcontratación:

La penalidad a imponer será de **un 50 %** del importe del subcontrato para el incumplimiento de los requisitos del artículo 215 de la LCSP.

Procedimiento de imposición de penalidades:

Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, a propuesta del responsable del contrato y será inmediatamente ejecutivo. Para proceder a la imposición de las penalidades indicadas, será necesario que los incumplimientos que pueden dar lugar a las mismas queden certificados por el responsable del contrato, debiendo haberse producido intimación previa a la empresa, constando esta por escrito. De este incumplimiento se dará traslado al contratista para que realice las alegaciones oportunas en el plazo de 10 días hábiles.

Toda la documentación recabada será trasladada al órgano de contratación que resolverá sobre la imposición de la penalidad.

Justificación: se introducen estas penalidades para evitar la mala ejecución del contrato. Se incorporan únicamente aquellos incumplimientos que pudieran afectar al clausulado del contrato.

XIII. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Para la aplicación de las causas de resolución se estará a lo dispuesto en los artículos 211 de la LCSP y 110 del RGLCAP, y para sus efectos a lo dispuesto en los artículos 213 y 313 de la LCSP.

El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución, que se configuran como esenciales, será considerado como causa de resolución del contrato.

Procedimiento de resolución: La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del contratista, en su caso, mediante procedimiento tramitado en la forma reglamentariamente establecida por el artículo 109 del RGLCAP.

Indemnización por daños y perjuicios: En los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva sobre la garantía, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

Justificación: no se considera necesario introducir causas de resolución del contrato adicionales a las establecidas en la LCSP.

XIV. REVISIÓN DE PRECIOS.

No procede, dada la naturaleza de la prestación.

XV. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA POR DAÑOS Y PERJUICIOS:

El contratista será responsable de todos los daños y perjuicios directos o indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato. Si los daños y perjuicios ocasionados fueran consecuencia inmediata y directa de una orden dada por la Administración, ésta será responsable dentro de los límites señalados en las leyes. En todo caso, será de aplicación lo preceptuado en el artículo 196 de la LCSP.

Igualmente, el contratista será responsable de la calidad técnica de las prestaciones objeto del contrato, así como de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros

por errores u omisiones o métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

En los supuestos de incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso o de demora en la ejecución en que no esté prevista penalidad o que estándolo la misma no cubriera los daños causados a la Administración, ésta exigirá al contratista la indemnización por daños y perjuicios, conforme a lo establecido en el 194.1 de la LCSP.

Madrid, a la fecha de la firma
EL DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Firmado digitalmente por: GARCÍA RODRÍGUEZ IGNACIO
Fecha: 2026.09.14 15:32