

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

NÚMERO DE EXPEDIENTE: CONTR 2025 0000091859

TÍTULO: Servicios de limpieza del Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT), ubicado en el Parque Tecnológico de Andalucía (PTA), Málaga.

ÍNDICE

1. OBJETO

2. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

- 2.1. Limpieza del edificio.
- 2.2. Recogida selectiva de residuos, reciclado y tratamiento.
- 2.3. Control de plagas: Desinfección, Desinsectación y Desratización.
- 2.4. Instalación de contenedores higiénicos femeninos.
- 2.5. Jardines y exteriores.

3. PROGRAMACIÓN, MEDIOS PERSONALES Y TÉCNICOS, HORARIOS, CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y MEDIOAMBIENTALES.

- 3.1. Programación.
- 3.2. Número y cualificación del personal.
- 3.3. Vinculación del personal.
- 3.4. Horarios.
- 3.5. Organización y coordinación del personal.
- 3.6. Continuidad del servicio.
- 3.7. Relación de trabajadores.
- 3.8. Formación.
- 3.9. Huelgas.
- 3.10. Comunicación.
- 3.11. Elementos de protección y señalización.
- 3.12. Equipamiento y uniformes.
- 3.13. Disposición de locales y uso de instalaciones.
- 3.14. Autorización de acceso.
- 3.15. Emergencias.

FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 1 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.16. Personal a subrogar.

4. FACULTAD DE INSPECCIÓN Y DIRECCIÓN.

5. CALIDAD DEL SERVICIO.

6. CONDICIONES GENERALES.

ANEXO I: DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

ANEXO II: CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 2 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO.

El presente pliego tiene por objeto determinar las especificaciones técnicas en las que la empresa adjudicataria, debe prestar el servicio de limpieza integral para el Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT) sito en calle Severa Ochoa, nº 7 del Parque Tecnológico de Andalucía PTA en Málaga.

2. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

La prestación del servicio de limpieza integral comprenderá:

- Limpieza.
- Recogida selectiva de residuos, reciclado y tratamiento.
- Control de plagas: desinfección, desinsectación y desratización.
- Instalación de contenedores higiénicos femeninos.
- Mantenimiento de jardines y exteriores.

A continuación, se detallan las especificaciones técnicas de cada uno de los trabajos mencionados.

2.1. Limpieza del edificio.

La prestación del servicio de limpieza tendrá lugar en la superficie del edificio que se describen a continuación:

Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT): El edificio se distribuye en planta baja, planta primera, naves, una sala de reuniones y 51 plazas de aparcamiento en superficie. La prestación del servicio tendrá lugar en la superficie que comprende las zonas comunes del edificio, siendo ésta de 1.527 m².

Quedan incluidas en el ámbito del servicio de limpieza, además de los elementos constructivos y las zonas detalladas anteriormente, todas aquellas superficies no específicamente indicadas como contenido o continente dentro del recinto de la parcela del edificio, a excepción de los módulos de oficina y naves. Igualmente queda incluida la limpieza general de aquellos módulos de oficina previos a la entrada de una nueva empresa.

Quedan excluidas del ámbito del contrato las superficies correspondientes a dependencias de locales específicamente técnicos, como los cuartos de maquinaria de ascensores, cuartos de maquinaria en general y cualesquiera otros de similares características cuya limpieza esté a cargo del personal del Servicio de Mantenimiento.

TRATAMIENTO DE SUPERFICIES, ELEMENTOS Y DEPENDENCIAS OBJETO DEL CONTRATO:

Pavimentos.

Barrido húmedo, con eliminación total de polvo, y fregado con mopa y detergente con una frecuencia diaria del suelo del edificio. Se realizará el pulido y abrillantado de suelos dentro del edificio con una frecuencia adaptada al tráfico, al desgaste y al grado de suciedad, que normalmente será cada seis meses. Las escaleras y accesos al garaje se barrerán y limpiarán diariamente.

El acerado de acceso al edificio se aspirará o, en su caso, se barrerá diariamente utilizando compuestos y, en su caso, maquinarias especiales para este tipo de suelos, y se fregarán o baldearán con la frecuencia que permita mantenerlos en perfecto estado.

Paramentos verticales y techos.

Puertas y ventanas



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 3 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nI7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Las puertas y ventanas se mantendrán libres de polvo con una frecuencia semanal, así como la limpieza de puertas de ascensor, interruptores eléctricos, etc. Los cristales en puertas de acceso al edificio se limpiarán diariamente, de manera que en todo momento se encuentren en perfectas condiciones de limpieza. Los marcos de ventana y puertas se limpiarán semanalmente, utilizando productos no corrosivos para el aluminio o el material del que estén fabricados.

Acristalamientos interiores

Se limpiarán de forma mensual los cristales interiores de las zonas comunes, así como los cristales de muros cortinas en zonas bajas hasta 2 metros.

Limpieza de cristales exteriores del edificio.

La limpieza exterior de todos los cristales de las carpinterías exteriores y muros cortinas se realizará con una periodicidad semestral, esto es, dos (2) veces al año.

La empresa adjudicataria deberá disponer de los medios necesarios para ello, bien sea mediante maquinaria de elevación, escaleras de largo alcance, uso de pértigas o cualquier utensilio necesario para alcanzar las zonas difíciles del Centro. Igualmente utilizar productos de limpieza especializados como el agua osmotizada para evitar rastros en los cristales.

Se deberán tomar todas las medidas de prevención de riesgo necesarias y estas tareas deberán ser llevadas a cabo por personal con la adecuada cualificación según determina el convenio colectivo del sector.

Luminarias.

Se limpiarán todas las luminarias de interior y exterior con los elementos adecuados para ello de forma semestral.

Elementos de decoración y mobiliario.

La limpieza y despolvado de todos los elementos de decoración y mobiliario se realizará con una frecuencia diaria, así como el vaciado y limpieza de papeleras, etc. La limpieza se realizará de forma que tras la misma todos los elementos de decoración y mobiliario queden en perfecto estado y ordenados.

Cubiertas.

Al ser de diferentes elementos constructivos, según el edificio, su limpieza se realizará de manera natural con el agua de lluvia, no obstante, con la frecuencia adecuada se realizarán inspecciones y se recogerán de manera manual o con los medios adecuados cualquier tipo de objeto depositado en su superficie como papeles, elementos vegetales, etc. evitando así el posible atasco en sumideros.

Fachadas.

Limpieza anual de las fachadas del edificio de oficinas y de las naves coincidiendo con una de las limpiezas de los cristales exteriores.

Se incluyen en la limpieza anual de las fachadas, las lamas que recubren el edificio de oficinas tanto en planta baja como en planta primera.

Recintos especiales.

Aseos

Especial atención deberá prestarse a los aseos del edificio, procurando mantener en todo momento el óptimo grado de limpieza y desinfección escrupulosa y metódica, así como los suelos y accesorios. Semanalmente se realizará una limpieza a fondo de los paramentos verticales y horizontales.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 4 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se utilizarán materiales no abrasivos y detergentes adecuados. Y en todo caso desinfectantes y desodorantes que no solo encubran los olores, sino que tiendan a suprimirlos.

La empresa adjudicataria suministrará y repondrá en los aseos todo el material higiénico necesario, papel, toallas, jabón, escobillas, papeleras, etc. El suministro y reposición del material consumible y de ambientadores en aseos se realizará diariamente.

Escaleras

El barrido y fregado de las mismas será diario, así como el mantenimiento de desempolvado y limpieza de todos sus elementos: barandillas, rejillas de ventilación, etc., aplicando en todo caso el tipo de limpieza que corresponda en función del material con que estén confeccionados.

Ascensor

Su cabina se mantendrá en perfecto estado mediante barrido y limpieza diaria, aplicándose el material adecuado.

Paredes

Se realizará el desempolvado de paredes con una frecuencia semestral.

Aparcamientos

Con la frecuencia necesaria se realizará la limpieza del aparcamiento en superficie con los materiales y la maquinaria necesarias para ello, que tendrá que mantenerse en condiciones óptimas de limpieza.

Oficina de Administración de la Agencia IDEA.

Limpieza de 1 vez por semana de suelos y desempolvado de mobiliario, así como limpieza semanal de acristalamiento interior.

Sala de reunión.

Limpieza diaria de suelos y desempolvado de mobiliario, así como limpieza semanal de acristalamiento interior y exterior.

Todos los trabajos mencionados en párrafos anteriores, se realizarán conforme al programa de trabajo, propuesto por la empresa adjudicataria, para mantener en perfecto estado el edificio y con los productos adecuados. El programa de trabajo deberá ser aprobado por el responsable del contrato y tendrá que cumplir con las especificaciones contempladas en el presente pliego de prescripciones técnicas.

PRODUCTOS, HERRAMIENTAS Y UTENSILIOS

El suministro de los productos consumibles, útiles de limpieza y maquinaria que se utilicen en los procesos habituales de limpieza así como su reposición, serán por cuenta de la empresa adjudicataria, a excepción de los consumibles de operación, como la energía eléctrica y agua.

Los siguientes suministros de productos consumibles, así como su reposición, serán igualmente a cargo de la empresa adjudicataria:

- Papel higiénico y Papel toalla.
- Dispensadores de papel higiénico y de papel toalla cuando tengan que ser sustituidos porque no se puedan reparar.
- Gel de manos. Dispensadores de Gel de manos cuando tengan que ser sustituidos porque no se puedan reparar los existentes.
- Ambientador.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 5 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nI7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Escobillas y papeleras en los wc de todos los baños individuales
- 2 dispensadores de gel hidroalcohólico a situar en la sala de reuniones y su reposición según necesidad.
- Cualquier otro no específicamente detallado que sea necesario para el buen desarrollo del servicio.

El contratista especificará en el Programa de Trabajo los productos, de forma que permita distinguir claramente la calidad de los mismos. Dichos productos deberán ser propuestos por la empresa adjudicataria y aprobados por el responsable del contrato de IDEA.

IDEA se reserva el derecho a requerir el cambio, en cualquier momento, de cualquiera de los productos mencionados en los párrafos anteriores cuando considere que existen otros que ofrecen mejores características, sin modificación del importe presupuestado por la empresa adjudicataria. El adjudicatario debe cuidarse que los productos de limpieza que proponga no supongan deterioro alguno para el edificio o el mobiliario, ni sean nocivos para el medio ambiente o que se desaconsejen por la Administración Andaluza, Española o Europea.

El adjudicatario llevará el control y guarda del almacén de todos los productos consumibles que se utilizan para el desarrollo del servicio de limpieza del edificio, manteniendo permanentemente el nivel de los mismos con objeto de que no se produzca la falta de alguno de ellos con las consiguientes disfuncionalidades.

2.2. Recogida selectiva de residuos, reciclado y tratamiento.

En el programa de trabajo del adjudicatario, se reflejará la recogida diaria de todos los residuos urbanos o asimilables a urbanos, transportándolos a los lugares que determine la persona Responsable del Contrato de IDEA.

Si a pesar de esta recogida normal se produjesen acumulaciones de basuras, la empresa adjudicataria cuidará que los contenedores de los diferentes concesionarios municipales de limpieza o similares se retiren cuantas veces sea necesario para evitar que estos lleguen a colmatarse.

El incumplimiento de la recogida diaria de residuos y el no evitar que se produzcan acumulaciones de basura se considerarán faltas graves a los efectos de aplicar las sanciones que se prevén en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Asimismo, la persona que ejerza de responsable del servicio de la empresa adjudicataria deberá comunicar a las Empresas Municipales de limpieza o similares, lo siguiente: el número y tipo de contenedores a disponer, garantizando el reciclaje y que no queden bolsas fuera de estos y las deficiencias de los mismos para su reparación o sustitución por otros.

Se cuidará extremadamente que, en el traslado de las bolsas, éstas o su contenido no lleguen a caer en los viales, retirándose inmediatamente los vertidos por el personal que las transporte o manipule. Cualquier sanción derivada del incumplimiento de esta norma corresponderá a la adjudicataria. La adjudicataria estará obligada a mantener y a implementar en su caso el sistema de recogida selectiva para los siguientes residuos producidos, adaptado al edificio:

- Papel y cartón.
- Vidrio
- Plásticos (bolsas...), flejes de paletizar y envases no peligrosos.
- Restos de madera (embalajes, palets...)
- Pilas salinas, alcalinas y de botón.
- Tóner y cartuchos de tinta.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 6 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Material orgánico.
- Material electrónico.
- Fluorescentes.
- Cualquier otro residuo no especificado.

La empresa adjudicataria deberá suministrar, y sustituir en caso de deterioro, las papeleras para reciclado que se situarán en el edificio y en las naves que así lo precisen.

2.3. Control de plagas: desinfección, desinsectación y desratización:

Las zonas de actuación de los servicios a prestar serán la totalidad de las instalaciones, el perímetro exterior, la sala de reunión y los aseos.

Para cada año de ejecución del contrato, el programa de control de plagas se basará en 1 desinfección contra hongos y bacterias, 6 desinsectaciones al año contra insectos rastreros y voladores y 12 desratizaciones contra roedores.

Los trabajos de mantenimiento de desinsectación consistirán en tratamientos destinados a prevenir y en su caso eliminar la aparición de insectos rastreros y voladores, como cucarachas, hormigas, lepismas, avispa, etc. Estos trabajos de mantenimiento incidirán en la acción preventiva de aparición de huevos y larvas.

El tratamiento de mantenimiento de desratización irá destinado a la prevención de la aparición de roedores y eliminación en su caso, estableciendo barreras de protección en el edificio mediante la colocación de cebos o comederos en aquellos puntos o zonas que se consideren más conflictivas o propensas a infestación, como redes de saneamiento, alcantarillas, sumideros, imbornales, arquetas y cualquiera otras vías de penetración de roedores, como cuartos de basura, lugares de depósito de residuos, etc.

Los métodos a utilizar serán los que a continuación se indican:

- Métodos de desinfección: por contacto y ambiental.
- Métodos de desinsectación: Integrated Pest Control (I.P.C.), consistentes en el reconocimiento del tipo de plaga, cuantificación y localización, conocer hábitos de vida y ciclos biológicos, desarrollo y realización de un plan de tratamientos y control vectorial y de resultados.
- Métodos de desratización: la desratización activa y pasiva. La desratización activa son los métodos ofensivos (físicos, químicos y biológicos) como cebos protegidos en porta cebos de seguridad en el interior y de alta seguridad en los exteriores, numerados para su control, según normas E.C.E. y A.I.B., monitorización y señalización de los porta cebos en plano para control. Con cada tratamiento, se elaborará un informe técnico, al que acompañará un check list con las incidencias detectadas en cada porta cebo. Los residuos resultantes de las aplicaciones, serán retirados para su tratamiento. La desratización pasiva consistirá en informar a la Agencia IDEA de las posibles vías de entrada de roedores y de las posibles soluciones.

Las actuaciones a seguir en cada tratamiento serán las siguientes:

1. Evaluación de la situación.
2. Comprobación del estado de los cebos, porta cebos y estaciones de alta seguridad.
3. Aplicación de medidas correctoras en función de las necesidades.
4. Cambio de atrayentes si no hay una buena aceptación por parte de las especies.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 7 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. Rotación de los principios activos para evitar posibles inmunizaciones.
6. Protección de Cebos: todos los cebos están debidamente protegidos (bien estuchados, bien en porta cebos y/o estaciones cebadero de alta seguridad), siguiendo las recomendaciones de las normas E.C.E. y A.I.B.
7. **Informe: Tras cada aplicación se elaborará, además del correspondiente Certificado, un Informe Técnico en el que constarán los siguientes datos:**
 - **Fecha del tratamiento.**
 - **Registro de Productos utilizados.**
 - **Áreas tratadas.**
 - **Observaciones e incidencias.**

Los trabajos de control de plagas se realizarán dentro del horario de 8:00 a 13:00 horas.

Se establecerán en el Programa de Trabajo los días específicos para la realización del control de plagas, pudiéndose negociar su realización en otra fecha distinta a la establecida en dicho Programa, siempre que sea a petición de la Agencia IDEA.

2.4. Instalación de contenedores higiénicos femeninos.

El adjudicatario deberá gestionar la instalación, mantenimiento y retirada de contenedores higiénicos femeninos en todos los aseos de señoras del edificio.

Los contenedores higiénicos a instalar supondrán, como mínimo, 7 unidades en el edificio Módulos Tecnológicos.

Este servicio se realizará cada quince días.

2.5. Jardines y exteriores.

Los trabajos de jardinería y exteriores se realizarán con una frecuencia de **5 horas en 1 día a la semana** y dentro del horario de 08:00 a 15:00 horas de lunes a viernes, y coincidiendo con el día y horario de abastecimiento de agua de riego por el PTA.

La prestación del servicio tendrá lugar en una superficie de 1.218 m², que comprende las zonas verdes del edificio y que están distribuidas en 6 zonas de césped con una superficie de 1.109 m² y el resto en 2 zonas de arriates.

Así mismo, se prestarán estos servicios en las plantas ubicadas en el interior del edificio.

Relación aproximada de plantas, árboles y arbustos:

Nombre Común	Nombre Científico	Unidad	Ubicación
Adelfa 80mx3m	Adelfa	Setos	Exterior
Platanera	Strelitzia nicolai	1	Exterior
Wachintonia	Washintonia filifera	6	Exterior
Níspero	Eriobotrya japonica	7	Exterior
Olivo	Olea europaea	1	Exterior



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 8 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Ficus gigante	Ficus robusta	1	Exterior
Drácena	Dracaena marginata	2	Exterior
Rosal	Rosa sp.	1	Exterior
Jacaranda	Jacaranda mimosifolia	6	Exterior
Pitas	Agave sp.	18	Exterior
Durillo	Viburnum tinus	1	Exterior
Laurel	Laurus nobilis	1	Exterior
Pino	Pinus Pinea	1	Exterior
Olivilla	Phillyrea angustifolia	5	Exterior
Romero	Rosmarinus officinalis	6	Exterior
Pacífico	Hibiscus rosa-sinensis	6	Exterior
Palmito	Chamaerops humilis	1	Exterior
Higuera	Ficus carica	4	Exterior
Ficus	Ficus benjamina	1	Exterior
Lantana	Lantana cámara	3	Exterior
Lentisco	Pistacea lentiscus	1	Exterior
Parra	Vitis vinifera	3	Exterior
Ficus	Ficus ingens	7	Exterior
Cheflera	Schefflera arboricola	4	Interior
Potho	Epipremnum aureum	2	Interior
Drácena Limón	Dracaena Deremensis	4	Interior
Croton	Codiaeum variegatum petra	4	Interior
Maranta	Maranta sp.	1	Interior
Drácena	Dracaena masangeana	5	Interior



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 9 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los servicios que se contratan mantendrán las zonas verdes del edificio, formadas por zonas de césped, zonas de montes, y zonas de arriates, así como plantas (ubicadas tanto en el interior o exterior), árboles y arbustos en estado adecuado de conservación y mantenimiento de acuerdo con las características de cada tipología, así como mantener el ordenado crecimiento y el máximo valor ornamental de la vegetación, y mantener en perfecto estado de servicio las instalaciones de riego, y limpieza de las superficies contratadas.

El servicio de limpieza de los espacios exteriores del edificio (aparcamiento, viales y acerado) comprende la recogida de desperdicios y residuos que pueda haber en estos espacios, por medios manuales y con la frecuencia suficiente para que presenten un aspecto limpio y cuidado.

Los trabajos a realizar por la empresa adjudicataria serán, los que se detallan a continuación:

Césped:

- Quitar malas hierbas semanalmente.
- Cortar el césped cada 10 días en verano, 1 vez al mes en invierno y 2 veces al mes en primavera y otoño, manteniendo una altura normal de la hierba de 5 centímetros.
- Perfilado de filos cada vez que se corte el césped.
- Abonado mineral trimestral.
- Control y tratamiento de plagas comunes: Hongos y gusanos, con periodicidad trimestral.
- Aireado del césped: Se procederá a realizar un pinchado del césped con una apisonadora de púas manual en el mes de abril para favorecer el drenaje del césped.
- Recogida de los restos de siegas.
- Suministro y resiembra con semillas/esquejes en las zonas dañadas del césped o monte, cuando sea necesario, normalmente cada seis meses.

Arbustos y plantas:

- Abonados de plantas, arbustos, trepadoras y tapizantes trimestralmente.
- Poda de temporada según tipo de arbusto y planta. Normalmente, los arbustos, trepadoras y rosales se podan en invierno.
- Poda de setos 4 o 5 veces al año. El brote nuevo no sobrepasará en 10 cm la altura consolidada del seto.
- Control de plagas comunes de insectos con una frecuencia trimestral: pulgones, orugas, hongos, mosca blanca, etc.
- Eliminar malas hierbas semanalmente.
- Recogida de restos de podas.
- Reposición de plantas y arbustos deteriorados cada seis meses. Las plantas y arbustos serán suministrados por la propiedad del edificio.

Palmeras y arboleda:

- **Podar palmeras una vez al año**, normalmente entre enero y febrero.
- Podar árboles según especie y época del año, respetando su morfología y adaptando la poda a cada especie.
- Recogida de restos de podas y depósito en el vertedero autorizado.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 10 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nI7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Reposición de palmeras y árboles cuando sea necesario. Serán suministrados por la propiedad del edificio.

Instalación de riego:

- El agua será suministrada por la Agencia IDEA de la toma dispuesta a tal fin.
- Control de la instalación de riego mediante inspección de arquetas de registro de riego y limpieza de electroválvulas.
- Programación de los tiempos de riego ajustada a cada temporada del año con el fin de optimizar el consumo de agua.
- Arreglo de fugas en la red de distribución de agua de riego siempre y cuando no suponga la utilización de maquinaria pesada o mecánica para dicho arreglo.

Recogida selectiva de residuos:

En el Programa de Trabajo del adjudicatario se reflejará la recogida de todos los restos, transportándolos a los lugares que determine la persona Responsable del Contrato de IDEA.

El incumplimiento de la recogida de residuos cada día que se generen se considerará falta grave a los efectos de aplicar las sanciones que se prevén en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Se cuidará extremadamente que en el traslado de los residuos no lleguen a caer en los viales, retirándose inmediatamente los vertidos por el personal que las transporte o manipule. Cualquier sanción derivada del incumplimiento de esta norma corresponderá a la adjudicataria.

Productos y maquinaria:

El suministro de los productos consumibles, útiles de jardinería y maquinaria que se utilicen en los procesos habituales de mantenimiento de las zonas ajardinadas así como su reposición, serán de cuenta de la empresa adjudicataria, a excepción de los consumibles de operación, como la energía eléctrica y agua.

El contratista especificará en el Programa de Trabajo los productos, de forma que permita distinguir claramente la calidad de los mismos. Dichos productos deberán ser propuestos por la empresa adjudicataria y aprobados por el responsable del contrato de IDEA.

IDEA se reserva el derecho a requerir el cambio, en cualquier momento, de cualquiera de los productos cuando considere que existen otros que ofrecen mejores características, sin modificación del importe presupuestado por la empresa adjudicataria. El adjudicatario debe cuidarse que los productos que proponga no sean nocivos para el medio ambiente o que se desaconsejen por la Administración Andaluza, Española o Europea.

El adjudicatario llevará el control y guarda del almacén de todos los productos consumibles que se utilizan para el desarrollo del servicio, manteniendo permanentemente el nivel de los mismos con objeto de que no se produzca la falta de alguno de ellos con las consiguientes disfuncionalidades.

3. PROGRAMACIÓN, MEDIOS PERSONALES Y TÉCNICOS, HORARIOS, CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y MEDIOAMBIENTALES.

3.1. Programación.

La empresa adjudicataria presentará un Programa de Trabajo dentro de los 15 días siguientes a la formalización del contrato. El citado documento contendrá la programación de los trabajos de acuerdo con las especificaciones técnicas que para la prestación de los servicios se establecen en el presente



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 11 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



pliego no pudiendo contravenirlas ni modificarlas en ningún caso, y específicamente hará referencia a los siguientes aspectos:

- Un cronograma de los trabajos a realizar durante el periodo de ejecución del contrato, en el que figuren el edificio que resulta ser objeto del presente contrato, cada una de las actividades detalladas en el apartado 1.2. del presente pliego, así como el desarrollo de las frecuencias contempladas en el pliego para la realización de cada una de las citadas actividades.
- Relación de productos y material de limpieza a utilizar en la prestación del servicio.
- Cualquier otra información que se requiera en cualquiera de las estipulaciones del presente pliego en las que se haga referencia al mismo.

Este Programa de Trabajo será aprobado por el Responsable del contrato dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presentación del mismo y se podrá introducir cambios a petición de IDEA o requerir el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre y cuando no contradigan ni supongan una modificación de las cláusulas del contrato.

3.2. Número y cualificación del personal.

La empresa adjudicataria deberá aportar, el personal en número, cualificación y experiencia necesaria para el cumplimiento de la prestación objeto del presente contrato.

El personal especialista realizará las funciones de limpieza que requieran para ello útiles y máquinas industriales (no electrodomésticos) así como la aplicación racional de tratamientos adecuados, tales como limpieza de cristales exteriores e interiores, pulido y abrillantado de suelos, etc. Realizará las funciones que para esta cualificación determina el convenio colectivo del sector.

El operario de limpieza realiza las funciones de limpieza de manera manual con útiles tradicionales o con elementos electromecánicos de fácil manejo considerados de uso doméstico tales como fregado, desempolvado, barrido, aspirado de suelos, techos, paredes, mobiliario, etc. El horario del operario de limpieza es el que se indica en el apartado 3.4. de este Pliego.

El personal que preste los servicios de jardinería y exteriores realizará las funciones de manera manual con útiles tradicionales o con elementos electromagnéticos de fácil manejo.

3.3. Vinculación del personal.

El personal adscrito al adjudicatario no tendrá ningún tipo de vinculación jurídica con IDEA. Dicho personal dependerá, única y exclusivamente de la empresa adjudicataria, por lo que ésta tendrá todos los derechos y deberes inherentes sobre el mismo, y deberá cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y seguridad e higiene en el trabajo referidas al personal a su cargo, sin que en ningún caso pueda establecerse vínculo alguno entre IDEA y el personal.

3.4. Horarios.

Para el desarrollo de las labores de limpieza ordinaria que están detalladas en el apartado anterior, las cuales las realizará el peón limpiador, se requieren **15 horas semanales**, a razón de 3 horas diarias de lunes a viernes que deberán realizarse dentro del horario de 8:00 a 15:00 horas.

Los turnos los realizarán el personal necesario con la categoría profesional adecuada a las actividades que realice.

El personal especialista de limpieza realizará sus tareas según las frecuencias establecidas en este Pliego y en el Programa de Trabajo del adjudicatario.

Las labores de control de plagas se realizarán dentro del margen horario de 9:00 a 13:00 horas en los periodos requeridos en el presente pliego.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 12 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La instalación, mantenimiento y retirada de contenedores higiénicos tendrá lugar dentro del horario establecido para las labores de limpieza.

Los trabajos de jardinería se realizarán en función de los servicios estipulados y detallados en el apartado anterior, con una frecuencia de **5 horas en 1 día a la semana** y dentro del horario de 08:00 a 15:00 horas de lunes a viernes, y coincidiendo con el día y horario de abastecimiento de agua de riego por el PTA.

.El contratista elaborará un cuadro de horarios de su personal destacado de forma fija en el edificio objeto del contrato de limpieza promovido por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

3.5. Organización y coordinación del personal.

El personal que realice los trabajos estará organizado y coordinado por el Encargado de la empresa adjudicataria, que además será la persona que controle y supervise los servicios. Este encargado deberá organizar y supervisar las tareas en el edificio y las horas asignadas conforme al Programa de Trabajo propuesto por la empresa adjudicataria y aprobado por el Responsable del contrato de IDEA. Asimismo, acudirá a los Edificios cuantas veces sea necesario en función de las necesidades de los servicios, así como a requerimiento de IDEA.

3.6. Continuidad del servicio.

El adjudicatario vendrá obligado a mantener la continuidad del servicio a lo largo de todo el periodo de duración del contrato, incluido el periodo vacacional. Si por causas de incapacidad temporal, vacaciones, permisos, o absentismo en general, la empresa adjudicataria debiera sustituir al Encargado o a cualquier otro personal del servicio de limpieza Integral, ésta deberá comunicarlo con la suficiente antelación al Responsable del Contrato de IDEA, indicando el nombre del nuevo personal, así como a la persona que sustituye.

El personal que llevare a cabo la sustitución quedará sujeto a todos y cada uno de los puntos recogidos en este Pliego.

A requerimiento motivado de IDEA, la empresa adjudicataria sustituirá de forma definitiva a aquel personal que no procediese de acuerdo con las obligaciones que tiene encomendadas, que presente un comportamiento inadecuado en el cumplimiento de su trabajo o que no cumpla con alguna de las obligaciones que enumera este pliego.

3.7. Relación de trabajadores.

La empresa adjudicataria pondrá en conocimiento de IDEA antes del inicio de los trabajos, la relación nominal de los trabajadores que pondrá a disposición de los servicios. Cualquier modificación en dicha relación nominal deberá ser notificada.

3.8. Formación.

El personal adscrito a los servicios poseerá la suficiente formación para la prestación de los servicios, tanto sobre comportamiento en el trabajo como en métodos de trabajo.

3.9. Huelgas.

Ante paros laborales de los que tenga conocimiento previo, la empresa adjudicataria se compromete a negociar, con antelación suficiente, los servicios mínimos de acuerdo a la normativa que esté en vigor.

El órgano de contratación abonará durante estos periodos de huelga las horas de trabajo efectivas de los servicios mínimos pactados.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 13 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkWU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En caso de incumplimiento de los servicios mínimos, el órgano de contratación se reserva el derecho de no abonar a la empresa adjudicataria el importe correspondiente al periodo en el que el Centro haya estado sin servicios y/o aplicar, en su caso, las penalizaciones correspondientes.

3.10. Comunicación.

La empresa adjudicataria dispondrá de un sistema de comunicaciones que permita la localización y comunicación inmediata del personal. La empresa adjudicataria dotará al personal con teléfonos móviles cuyos números comunicará al Responsable del contrato.

3.11. Elementos de protección y señalización.

Será obligación de la empresa adjudicataria dotar al personal de todos los elementos de protección necesarios para la realización de los trabajos, según lo establecido en la vigente Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y normativa complementaria.

Igualmente, será obligación del adjudicatario, la colocación de los elementos precisos de protección y señalización con el fin de evitar accidentes de personas ajenas durante la ejecución de los trabajos en áreas comunes del edificio objeto del presente contrato.

3.12. Equipamiento y uniformes.

El personal al servicio del contratista, deberá estar correctamente uniformado durante el tiempo que permanezca en el edificio objeto del contrato de limpieza, disponiéndose de un único modelo de uniforme.

La empresa adjudicataria deberá equipar a su personal con las herramientas y utensilios necesarios de acuerdo con las tareas a realizar, hardware y software, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para ejecutar los servicios, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.

También pondrá a disposición de los servicios los medios técnicos necesarios para la realización del servicio.

Todo el material que se utilice deberá ser necesariamente material homologado, pudiendo IDEA, a través del Responsable del contrato, exigir a la empresa adjudicataria que acredite dicha homologación.

3.13. Disposición de locales y uso de instalaciones.

IDEA pondrá a disposición de la empresa adjudicataria, locales de suficiente amplitud para lugar de trabajo, almacén y vestuario, debiendo acreditar la empresa adjudicataria que disponen de un seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños en los bienes públicos que se ocupen o se utilicen. La empresa adjudicataria no adquirirá ningún derecho sobre los mismos. Dichas dependencias deberán mantenerse en todo momento en perfecto estado de organización y de limpieza.

La Agencia facilitará a la empresa adjudicataria el agua, alumbrado y energía eléctrica que precise para el cumplimiento de su cometido, sin tolerar un uso abusivo de estos medios.

3.14. Autorización de acceso.

La empresa adjudicataria dispondrá, asimismo, durante el período de vigencia del contrato, del permiso de acceso a todas las dependencias e instalaciones objeto de esta contratación. IDEA podrá dictar, si fuesen necesarias, normas reguladoras de ese acceso.

En cualquier caso, el personal de la empresa adjudicataria deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del edificio y su Reglamento Interior.

3.15. Emergencias.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 14 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkWU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Independientemente del personal asignado a los servicios, el adjudicatario estará preparado para una actuación rápida en caso de emergencias por causas de fuerza mayor, accidentales o catastróficas, tales como inundaciones, incendios o desastres naturales, entre otros, que requieran trabajos de limpieza urgentes. El adjudicatario especificará estos medios garantizando tiempo de respuesta y modo de comunicación.

3.16. Personal a subrogar.

De conformidad con lo establecido en el art. 130 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores a los que les afecta la subrogación que resulte necesaria se indicará en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

4. FACULTAD DE INSPECCIÓN Y DIRECCIÓN.

La empresa adjudicataria realizará todas las operaciones necesarias para asegurar una correcta prestación de los servicios de acuerdo con el contenido del presente Pliego.

La empresa adjudicataria designará antes del comienzo de los trabajos un Encargado del servicio, que será quién organizará y coordinará la actividad del personal que realice los trabajos el edificio para la correcta prestación de los servicios y que deberá supervisar las tareas realizadas por dicho personal, afrontar las incidencias que se produzcan y mantener el contacto necesario y permanente con el Responsable del contrato, o persona que este designe, para el correcto desarrollo de las tareas a realizar.

IDEA podrá, además, requerir en cualquier momento la asistencia técnica que considere oportuna para verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones a que está sometido la empresa adjudicataria, y el nivel de calidad y corrección del trabajo.

En razón de los objetivos a conseguir en cuanto a mantener las prestaciones demandadas, se considera necesaria la permanente y estrecha colaboración entre la empresa adjudicataria e IDEA, para ello se establecen reuniones periódicas entre el Responsable del contrato de IDEA y el responsable del servicio de la empresa adjudicataria, donde se repasará el cumplimiento del contrato en todos sus aspectos y de manera concreta el cumplimiento del Programa de Trabajo, avisos de incidencias y medidas correctoras para conseguir un buen nivel de calidad según la calificación que se indica en la siguiente cláusula de este Pliego en cuanto a nivel técnico, la inspección periódica del edificio y de sus instalaciones.

5. CALIDAD DEL SERVICIO.

Para verificar el cumplimiento del objeto del contrato se establece un sistema de control de calidad de la prestación del servicio de limpieza integral.

Este control estará basado en los puntos siguientes:

- Observaciones puntuales.
- Calificación de niveles de calidad.

Independientemente de las revisiones diarias de control, realizadas por el supervisor de la empresa adjudicataria, si se considera necesario, en el día y hora que determine quién ejerza las funciones de Responsable del contrato de IDEA, se realizará trimestralmente una ruta de observaciones conjuntamente con el responsable del servicio de la empresa adjudicataria.

En estas rutas y para cada zona o dependencia concreta se anotará en el Parte de Calidad los siguientes datos:

- Nivel de conservación y limpieza.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 15 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Anomalías observadas.
- Medidas de corrección solicitadas por el Responsable de IDEA.

Del conjunto de estas observaciones se deducirá el Índice de Calidad de los servicios de acuerdo con la siguiente escala:

- MUY BUENO (Valor 10):

La dependencia, zona o área, instalaciones, jardines y exteriores objeto del análisis, presenta un estado óptimo, de conservación y limpieza.

- BUENO (Valor 7):

La dependencia, zona o área, instalaciones, jardines y exteriores objeto del análisis, presentan un estado general aceptable pero sin alcanzar el nivel anterior.

- REGULAR (Valor 5):

La dependencia, zona o área, instalaciones, jardines y exteriores presentan un estado de conservación y limpieza insuficiente, apreciables por cualquier persona.

Deberán aplicarse medidas correctoras puntuales.

- MALO (Valor 2):

Las zonas de análisis presentan, en general, un aspecto deficiente, con señales e indicios evidentes de limpieza y conservación insuficiente.

En este supuesto se tomarán medidas correctoras de carácter general.

- MUY MALO (Valor 0):

El estado de orden, conservación y limpieza es indiscutiblemente malo en el conjunto de su superficie. Es preciso en este caso un cambio drástico, bien del personal, bien de los procedimientos de limpieza y jardinería.

6. CONDICIONES GENERALES.

En el desarrollo de los trabajos, es responsabilidad de la empresa adjudicataria que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable a la actividad que ejecuten tanto en sus aspectos técnicos como de seguridad y salud.

La empresa adjudicataria adoptará las medidas oportunas para el estricto cumplimiento de la legislación medioambiental vigente que sea de aplicación al trabajo realizado, para lo que dará formación e instrucción específicas en materia de buenas prácticas medioambientales a su personal que vaya a prestar servicio en el edificio. El Responsable del contrato, designado por la Agencia IDEA, podrá requerir a la adjudicataria los documentos que acrediten el cumplimiento de la normativa ambiental específica.

La empresa adjudicataria asume plena responsabilidad sobre la idoneidad de su oferta y el Programa de Trabajo que derive de ella para conseguir el objeto del contrato y cumplir estrictamente todas las normas aplicables.

Es responsabilidad de la empresa adjudicataria la reparación de los daños que se produzcan en el edificio y su entorno en el desarrollo de los servicios por la utilización de productos o el empleo de equipos inadecuados, así como por la actuación negligente de sus operarios.

En el desarrollo de los trabajos objeto de los servicios, es responsabilidad de la empresa adjudicataria atenerse a toda normativa de obligado cumplimiento y a la buena práctica que en cada momento sea aplicable a la actividad que realiza, tanto en sus aspectos técnicos como administrativos, tributarios, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 16 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por ello, deberá realizar a su cargo los cursos de formación necesarios a su personal para mantener actualizados sus conocimientos en estas materias.

La empresa adjudicataria además de velar por la seguridad de los equipos, máquinas, instalaciones y obra civil, deberá prestar su colaboración a IDEA en todas aquellas actuaciones que especifique el Plan de Emergencia de los edificios respecto a simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc. y a aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

La empresa adjudicataria deberá tener suscrito los seguros obligatorios, así como un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, tanto a personas como objetos, durante la vigencia del contrato.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 17 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO I

DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIO

Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT)

Se sitúa en la calle Severo Ochoa nº 7 del PTA en Málaga. Se trata de un edificio donde se mezclan módulos de oficina con naves en arrendamiento. Dispone de zonas ajardinadas y plazas de aparcamiento exterior.

Su diseño en planta es en forma de "X", donde se sitúa una zona central eje de comunicaciones, y cuatro bloques donde se sitúan los módulos de oficina y naves. Dispone de planta baja y primera.

En planta baja, en su zona central se encuentra la zona de recepción, aseos, cuarto de instalaciones (cuadros de mando y protección), cuarto de mantenimiento y accesos a los diferentes bloques. De los cuatro bloques, en uno de ellos se sitúan dos naves de doble altura, otro bloque conjuga oficinas y naves, y las dos restantes únicamente oficinas.

En planta primera se sigue el mismo esquema que en planta baja con acceso a módulos de oficina, y aseos.

En la cubierta se sitúan las unidades exteriores de climatización.

Instalaciones: Baja Tensión, Agua, Evacuación de aguas residuales, Detección de incendios, Climatización, protección contra incendios, CCTV e intrusión.

CUADRO DE SUPERFICIES

Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT)	C/ Severo Ochoa, nº 7	Baja	1.407,00	1.335,00
		Primera	1.111,00	1.083,76
		Total	2.518,00	2.418,76



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 18 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nl7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO II

CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Servicio de limpieza integral del Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT)	
Duración	
Meses	Plazo
12	Desde la formalización del contrato hasta la finalización del contrato
Dedicación y frecuencia de las tareas a realizar en el servicio más relevantes	
Servicio de Limpieza por operarios	15 horas semanales, a razón de 3 horas diarias de lunes a viernes dentro del horario de 8:00 a 15:00 horas.
Servicio de jardinería	5 horas en 1 día a la semana y dentro del horario de 8:00 a 15:00 horas de lunes a viernes, y coincidiendo con el día y horario de abastecimiento de agua de riego por el PTA.
Control de plagas	Lo especificado en el pliego de prescripciones técnicas.
Limpieza de cristales exteriores del edificio.	Semestral. La limpieza exterior de todos los cristales de las carpinterías exteriores y muros cortinas se realizará con una periodicidad semestral, esto es, dos (2) veces al año.
Limpieza de fachadas	Anual. Coincidiendo con una de las limpiezas de los cristales exteriores. Se incluyen en la limpieza anual de las fachadas, las lamas que recubren la fachada del edificio de oficinas tanto en planta baja como en planta primera.
<u>Poda de palmeras.</u>	Anual. La poda se realizará, normalmente entre enero y febrero.
Pulido y abrillantado de suelos	Semestral.
Contenedores higiénicos	Quincenal.
Resto de tareas	Lo especificado en el pliego de prescripciones técnicas.



FRANCISCO JAVIER PELAEZ SANCHEZ		16/07/2025 19:21:00	PÁGINA: 19 / 19
VERIFICACIÓN	NJyGwR3d5U0nI7JLvgQPI33H2PkwU5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	