

MEMORIA JUSTIFICATIVA
EXPEDIENTE N°: CONTR 2026 116 FPAPTS

Área proponente: 600 OFICINA TÉCNICA

Órgano de contratación: Gerencia de la Fundación Pública Andaluza PTS.

Objeto: CONTRATO DE SERVICIO DE LIMPIEZA DE LOS INMUEBLES DE LA FUNDACIÓN PÚBLICA ANDALUZA DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LA SALUD DE GRANADA.

Procedimiento de contratación: Abierto sujeto a regulación armonizada

Tipo de contrato: Servicios

CPV: 90911200-8 Servicios de Limpieza de Edificios.

Presupuesto base de licitación: 101.646,25 € (IVA Incluido).

Valor estimado contrato: 278.289,06 €

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA

Ejercicio	Aplicación presupuestaria	Importe	IVA	Total
2026	62200002 EXPLOTACION DE DIFICIOS:GASTOS MANTENIMIENTO I+D ARMILLA / 62200006 EXPLOTACION EDIFICIOS:MANTENIMIENTO SEDE FUNDACION	84.005,17 €	21%	101.646,25 €

DURACIÓN: 1 año más dos posibles prórrogas por períodos de 1 año, siendo la duración máxima total del contrato de 3 años.

Fecha de inicio ejecución: A la firma del contrato.	Fecha fin ejecución: Transcurridos 12 meses de la firma del contrato.	Duración ejecución: 12 meses.
---	---	-------------------------------

DESCRIPCIÓN: Servicios de limpieza del edificio I+D Armilla y de la sede social de la Fundación Pública Andaluza Parque Tecnológico Ciencias de la Salud y la parcela adyacente ELSG-4 gestionado por la Fundación Pública Andaluza Parque Tecnológico Ciencias de la Salud de Granada (Fundación PTS), conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 9./2017, la celebración de contratos requerirá la previa tramitación del correspondiente expediente, que se iniciará motivando la necesidad del contrato en los términos previstos en

el artículo 28 de la citada Ley indicando en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas.

La Fundación PTS es propietaria de varios edificios de oficinas que explota en régimen de alquiler. Es necesario de dotar del servicio de limpieza a los edificios.

JUSTIFICACION DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES: Los inmuebles objeto de este contrato se encuentran en el mismo recinto del PTS, por ello, se pretende que una misma empresa asuma la limpieza de todos para que los operarios realicen jornadas laborales completas y optimizar así los tiempos de trabajo y costes de manera que sean los mismos operarios lo que vayan realizando el trabajo. En atención a esta circunstancia no es susceptible de ser dividido en lotes.

INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS: la Fundación PTS no dispone de medios para cubrir esta necesidad. Los trabajadores que vayan a prestar el servicio lo harán en cuanto que trabajadores de la empresa contratista y bajo el poder de organización y dirección de dicha empresa, no existiendo en ningún caso vinculación contractual entre dichos trabajadores y la Fundación PTS.

SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL.

Los licitadores deberán acreditar haber realizado un mínimo de 3 contratos de al menos un año de duración cada uno de ellos, en los últimos 3 años, de facturación anual media igual o superior al presupuesto base de licitación del presente contrato (84.005,17 € sin IVA), y que hayan tenido por objeto edificios y espacios de similares características en cuanto a uso y destino a los que constituyen el objeto del presente contrato.

- Disponer de la maquinaria, material y equipo técnico con la tecnología necesaria para atender las prestaciones derivadas del contrato, que se acreditará mediante declaración responsable en que se ponga de manifiesto que se dispone del mismo.
- Deberá estar en posesión de la certificación de calidad ISO 9001 o equivalente con alcance adecuado a las prestaciones de este contrato
- Deberá estar en posesión de la certificación en sistemas de gestión medioambiental ISO 14001 o equivalente con alcance adecuado a las prestaciones de este contrato.

Como sistema alternativo para acreditar la solvencia técnica el licitador podrá aportar la calificación de la empresa (vigente en el ROLECE) en el siguiente grupo y subgrupo:
Grupo U, Subgrupo 01, Categoría A

JUSTIFICACION: De conformidad con los artículos 74, 76 y 90 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los requisitos de solvencia técnica y profesional exigidos se consideran adecuados, proporcionados y vinculados al objeto del contrato, al tratarse de un servicio de limpieza de edificios de prestación continuada, que debe ejecutarse en inmuebles destinados a oficinas, sede institucional, espacios comunes y parcela adyacente, con necesidad de garantizar la continuidad, regularidad, calidad, seguridad y correcta organización del servicio durante toda la vigencia contractual.

La exigencia de haber realizado un mínimo de tres contratos de al menos un año de duración cada uno de ellos en los últimos tres años, con una facturación anual media igual



o superior al presupuesto base de licitación sin IVA del presente contrato, y referidos a edificios y espacios de características similares en cuanto a uso y destino, responde a la necesidad de acreditar que las empresas licitadoras cuentan con experiencia real, reciente y suficiente en la prestación de servicios análogos. Este requisito permite comprobar que el licitador ha ejecutado prestaciones comparables en volumen, duración y naturaleza, reduciendo el riesgo de incidencias en la puesta en marcha, coordinación de personal, planificación de tareas, reposición de materiales, control de calidad y atención de necesidades ordinarias y extraordinarias propias de edificios en uso.

El umbral económico previsto para los contratos acreditativos de experiencia se considera proporcionado, al tomar como referencia el importe anual del contrato sin IVA, sin exigir magnitudes superiores que pudieran restringir injustificadamente la concurrencia. Asimismo, la referencia a contratos de, al menos, un año de duración resulta adecuada porque el servicio objeto del expediente tiene carácter periódico y continuado, por lo que no bastaría con acreditar actuaciones puntuales o esporádicas para demostrar la capacidad técnica necesaria.

La exigencia **de disponer de maquinaria, material y equipo técnico** con la tecnología necesaria para atender las prestaciones derivadas del contrato se justifica por la propia naturaleza del servicio de limpieza de edificios, que requiere medios materiales suficientes y adecuados para ejecutar las tareas previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas con eficiencia, seguridad y calidad. La acreditación mediante declaración responsable permite verificar la disponibilidad de dichos medios sin imponer cargas documentales excesivas en fase inicial, manteniendo la proporcionalidad del requisito.

La exigencia de contar con **certificación de calidad ISO 9001 o equivalente**, con alcance adecuado a las prestaciones del contrato, se justifica por la necesidad de asegurar que la empresa dispone de procedimientos organizados de gestión, control, seguimiento de incidencias, planificación de recursos y mejora continua aplicables a un servicio que incide directamente en el funcionamiento ordinario, salubridad e imagen de los inmuebles gestionados por la Fundación PTS. Al admitirse certificaciones equivalentes, el requisito no se configura de forma cerrada ni discriminatoria.

La exigencia de **certificación de gestión medioambiental ISO 14001 o equivalente**, con alcance adecuado a las prestaciones del contrato, se justifica por la incidencia ambiental propia de los servicios de limpieza, en particular por el uso de productos químicos, gestión de consumibles, generación de residuos, consumo de agua y energía y empleo de maquinaria. Este requisito permite acreditar que el licitador cuenta con sistemas de gestión orientados a prevenir o reducir impactos ambientales durante la ejecución del contrato, en coherencia con los criterios ambientales incorporados al procedimiento.

SOLVENCIA ECONÓMICA.

Los licitadores deberán acreditar disponer de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe mínimo de 1.000.000 € de capital asegurado, o bien compromiso de suscribir dicho seguro en caso de resultar adjudicatario.

JUSTIFICACION: De conformidad con los artículos 74 y 87 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la solvencia económica y financiera exigida se considera adecuada y proporcionada al objeto del contrato.

La exigencia de disponer de un **seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe mínimo de 1.000.000 euros de capital asegurado**, o compromiso de suscribirlo en caso de resultar adjudicatario, se justifica por la naturaleza del servicio a contratar y por los riesgos inherentes a su ejecución en edificios e instalaciones en funcionamiento. La

prestación de servicios de limpieza puede implicar riesgos de daños personales o materiales derivados, entre otros supuestos, de caídas por suelos húmedos, manipulación de productos de limpieza, uso de maquinaria, daños accidentales en instalaciones, mobiliario o equipamiento, o incidencias vinculadas a la presencia de personal de la contratista en inmuebles utilizados por terceros.

El importe exigido como capital asegurado tiene por finalidad garantizar que la empresa adjudicataria dispone de una cobertura suficiente frente a eventuales responsabilidades derivadas de la ejecución del contrato, protegiendo tanto a la Fundación PTS como a usuarios, trabajadores, visitantes y terceros que puedan verse afectados por la prestación del servicio. Al admitirse alternativamente el compromiso de suscribir el seguro en caso de resultar adjudicatario, el requisito no impone una carga económica anticipada innecesaria a todos los licitadores y resulta proporcionado desde la perspectiva de la concurrencia.

GARANTÍA DEFINITIVA

El licitador cuya oferta resulte seleccionada deberá constituir a disposición del órgano de contratación una garantía de un 5 % del precio de adjudicación (sobre la base del año de contrato), excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido en la forma que se especifica en pliego de cláusulas administrativas punto 1.8.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

CRITERIOS VALORABLES MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS. 70 PUNTOS

A) Oferta económica. 50 puntos.

La puntuación por la oferta económica se obtendrá con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = \frac{P_{max} * (PBL - Ofi)}{(PBL - K)}$$

Donde:

P = Puntuación económica de la oferta.

Pmax = Puntuación máxima a otorgar en este criterio.

PBL = Presupuesto base de licitación.

Ofi = Oferta económica presentada.

K= mínimo entre el valor establecido en el pliego como límite para determinar una oferta como anormalmente baja y la oferta más baja admitida. Si se contemplasen varios límites para determinar las ofertas como anormalmente bajas¹, se tomará el menor de entre los límites aplicados a las ofertas aceptadas.

B) Incorporación de trabajadores en riesgo de exclusión social. Puntuación máxima 2 puntos

En las nuevas contrataciones, bajas y sustituciones de personal destinado a este contrato que se produzcan durante la ejecución del mismo, el licitador se comprometa a incorporar a personas desempleadas inscritas en las oficinas de empleo pertenecientes a colectivos desfavorecidos, con dificultades de acceso al mundo laboral o con riesgo de exclusión social.



Se considera que son personas pertenecientes a colectivos desfavorecidos, con dificultades de acceso al mundo laboral o con riesgo de exclusión social, las que se indican a continuación:

- Perceptores de renta mínima de inserción.
- Personas sin hogar en proceso de acompañamiento social por recursos públicos.
- Jóvenes mayores de 18 años previamente tutelados por la Comunidad Autónoma correspondiente, tras haberse producido su desinstitucionalización.
- Mujeres víctimas de violencia machista.
- Personas desempleadas de larga duración.

Forma de puntuar: Si se compromete = + 2 puntos. No se compromete = 0 puntos

JUSTIFICACIÓN:

El criterio se justifica por su vinculación con la dimensión social de la contratación pública y con la ejecución de un contrato intensivo en mano de obra.

La prestación de servicios de limpieza requiere la adscripción de personal durante la ejecución contractual, por lo que la incorporación de este criterio permite introducir una mejora social directamente conectada con la forma de prestación del servicio. La puntuación prevista, de 2 puntos, resulta moderada y proporcionada dentro del conjunto de criterios, de manera que incentiva la contratación socialmente responsable sin alterar de forma desproporcionada el peso de los restantes elementos de valoración ni restringir la concurrencia.

C) Criterio medioambiental: Puntuación máxima 5 puntos.

Utilización de productos de limpieza ecológicos que acrediten tal circunstancia mediante la etiqueta ecológica europea, EcoLabel (Reglamento CE Nº 66/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2009 relativo a la etiqueta ecológica de la UE).

Forma de puntuar: se otorgarán 0,5 puntos por cada producto catalogado y etiquetado EcoLabel que la empresa licitadora se comprometa a utilizar en las labores de limpieza, hasta un máximo de 5 puntos. Para ello, se deberá facilitar la relación de productos de limpieza que se van a utilizar, indicando para cada uno de ellos si cumplen con los requisitos definidos en alguna ecoetiqueta Tipo I. Se incluirán en el sobre 3, las fichas de seguridad de los productos, así como los certificados de posesión de la ecoetiqueta en el caso de que la tengan. Si se compromete a la utilización de x productos ecológicos = + 0,5 puntos por producto (5 máximo). No se compromete = 0 puntos.

JUSTIFICACIÓN:

Este criterio se justifica por la relación directa entre los productos empleados y el impacto ambiental de la prestación. En un contrato de limpieza, la elección de productos incide en la reducción de sustancias peligrosas, la minimización de impactos sobre la salud de usuarios y trabajadores, la mejora de la calidad ambiental interior y la sostenibilidad de la ejecución.

La puntuación de 0,5 puntos por producto ecológico, hasta un máximo de 5 puntos, permite graduar la valoración en función del número de productos comprometidos, favoreciendo ofertas con mayor componente ambiental. La exigencia de aportar relación de productos, fichas de seguridad y certificados de ecoetiqueta dota al criterio de objetividad, verificabilidad y transparencia, evitando declaraciones genéricas no comprobables.

D) Bolsa de horas anuales gratuitas a disposición del PTS para servicios de carácter extraordinario. 5 puntos



Forma de puntuar:

- Si se compromete a la bolsa de horas de 50 horas/anuales = 5 puntos.
- Si se compromete a la bolsa de horas de 40 horas/anuales = 4 puntos.
- Si se compromete a la bolsa de horas de 30 horas/anuales = 3 puntos.
- Si se compromete a la bolsa de horas de 20 horas/anuales = 2 puntos.
- Si se compromete a la bolsa de horas de 10 horas/anuales = 1 puntos.

JUSTIFICACIÓN:

Este criterio se justifica por la necesidad de atender incidencias, actuaciones imprevistas o necesidades extraordinarias de limpieza que puedan producirse durante la ejecución del contrato y que no formen parte de la planificación ordinaria del servicio. Dado que los inmuebles objeto del contrato se encuentran en uso y pueden requerir intervenciones adicionales por eventos, incidencias, ocupación variable, necesidades de refuerzo o actuaciones puntuales, la bolsa de horas mejora la capacidad de respuesta del servicio.

La escala prevista, desde 10 hasta 50 horas anuales, con una puntuación máxima de 5 puntos, permite valorar de forma objetiva y proporcional el mayor compromiso asumido por los licitadores. El criterio se encuentra directamente vinculado al objeto del contrato, al consistir en horas adicionales de prestación del mismo servicio de limpieza, y resulta fácilmente verificable durante la ejecución contractual.

E) Mejoras. Puntuación 8 puntos

Instalación y mantenimiento bimestral por parte de la empresa adjudicataria sin coste adicional de los siguientes elementos por edificio:

Instalación de contenedores higiénicos femeninos (4 puntos):

- Edificio sede social de la Fundación y espacio adyacente (ELSG4): Contenedores higiénicos femeninos en aseos. Unidades previstas de reposición 6.
- Edificio I+D ARMILLA: Contenedores higiénicos femeninos en aseos. Unidades previstas de reposición 17.

Forma de puntuar: Si se compromete a instalar todos los elementos descritos en todos los edificios = + 4 puntos. No se compromete = 0 puntos

Instalación de bacteriostáticos (4 puntos):

- Edificio sede social de la Fundación y espacio adyacente (ELSG4): Bacteriostáticos con aroma. Unidades previstas 8.
- Edificio I+D ARMILLA: Bacteriostáticos con aroma. Unidades previstas 17.

Forma de puntuar: Si se compromete a instalar todos los elementos descritos en todos los edificios = + 4 puntos. No se compromete = 0 puntos

JUSTIFICACIÓN:

Las mejoras consistentes en la instalación y mantenimiento bimestral, sin coste adicional, de contenedores higiénicos femeninos y bacteriostáticos en los edificios objeto del contrato se



justifican por su relación directa con las condiciones higiénico-sanitarias de los aseos y espacios comunes incluidos en el ámbito de prestación del servicio.

La instalación de contenedores higiénicos femeninos contribuye a mejorar la higiene, salubridad y adecuada gestión de residuos en los aseos, aportando una prestación complementaria coherente con un contrato de limpieza de edificios. La instalación de bacteriostáticos con aroma contribuye igualmente al mantenimiento de condiciones adecuadas de higiene, desodorización y control sanitario en aseos de uso común.

La puntuación prevista, 4 puntos por cada una de estas mejoras, hasta un total de 8 puntos, se considera proporcionada y objetivable, al estar condicionada al compromiso de instalar todos los elementos descritos en todos los edificios indicados. La formulación evita valoraciones discrecionales y permite comprobar de forma sencilla el cumplimiento de la mejora durante la ejecución.

CRITERIOS VALORADOS MEDIANTE JUICIOS DE VALOR. 30 PUNTOS.

Se valorarán los siguientes aspectos:

En relación con la metodología propuesta: grado de adaptación de la metodología propuesta a las necesidades y singularidades de cada edificio y espacio que constituyen el objeto del presente contrato, optimización de los recursos y grado de conocimiento del servicio. 10 PUNTOS

En relación con los materiales: Idoneidad de los materiales, maquinarias y equipos, eficacia, categoría energética, uso de tecnologías avanzadas. 6 PUNTOS.

En relación con las medidas a adoptar para garantizar el seguimiento y control de la calidad del servicio: número de medidas y grado de efectividad de las medidas, así como descripción de la documentación que se genere para acreditar ese control (libro de incidencias, órdenes, partes de trabajo u otra documentación que se considere oportuna para garantizar la calidad). 14 PUNTOS.

JUSTIFICACIÓN:

El criterio relativo al grado de adaptación de la metodología propuesta a las necesidades y singularidades de cada edificio y espacio, la optimización de recursos y el grado de conocimiento del servicio se justifica por la importancia de la planificación y organización en un servicio de limpieza de ejecución continuada. La correcta metodología de trabajo incide directamente en la calidad del servicio, en la coordinación del personal, en la distribución de frecuencias, en la atención a zonas críticas y en la capacidad de adaptación a las características específicas de cada inmueble.

La valoración de este aspecto, con un máximo de 10 puntos, permite diferenciar ofertas que no se limiten a reproducir una prestación estándar, sino que propongan una organización adaptada a los edificios concretos de la Fundación PTS. Se trata de un criterio cualitativo vinculado al objeto del contrato, ya que afecta directamente a la forma en que se ejecutará el servicio.

El criterio relativo a la idoneidad de los materiales, maquinaria y equipos, su eficacia, categoría energética y uso de tecnologías avanzadas se justifica porque los medios materiales empleados condicionan directamente la calidad, eficiencia, seguridad y sostenibilidad del servicio de limpieza. La utilización de equipos adecuados puede mejorar los resultados de limpieza, reducir tiempos de intervención, minimizar consumos, disminuir molestias a usuarios y optimizar la prestación.

La puntuación máxima de 6 puntos resulta proporcionada y permite valorar la adecuación técnica de los medios ofertados, sin convertir este aspecto en un requisito de acceso ni restringir la participación de empresas que puedan ejecutar correctamente el contrato con medios suficientes.

El criterio relativo a las medidas previstas para garantizar el seguimiento y control de la calidad del servicio se justifica por la necesidad de asegurar que la ejecución contractual pueda ser supervisada de forma continua, documentada y eficaz. En un contrato de limpieza de edificios, la calidad del servicio no depende únicamente de la realización inicial de las tareas, sino también de la existencia de mecanismos de control, registro de incidencias, órdenes de trabajo, partes, comprobaciones periódicas y medidas correctoras.

La valoración de este criterio, con un máximo de 14 puntos, se considera adecuada por la relevancia que tiene el control de calidad en la correcta ejecución del contrato y en la detección temprana de incumplimientos o deficiencias. La exigencia de describir la documentación que se generará para acreditar dicho control permite valorar ofertas con sistemas verificables y facilita el posterior seguimiento por parte del órgano de contratación.

EL ORGANO DE CONTRATACIÓN
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

