



MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME DE NECESIDAD A INCORPORAR EN EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO DE SERVICIO INTEGRAL DE: LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO 2024-2026 Y POSIBILIDAD DE DOS PRORROGAS MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y ORDINARIO.

La presente Memoria justificativa se emite por parte de esta Gerencia, al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 28 y 99.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), y en el artículo 73, apartado 2 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.

Contrato SI está sujeto a regulación armonizada, ya que la suma de los lotes SI supera 750.000 € sin IVA.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP, se hace constar expresamente que el presente contrato, aun dividido en dos lotes, **SI está sujeto a regulación armonizada por superar el umbral de 750.000 euros sin IVA** establecido para los contratos de servicios incluidos en el Anexo IV de la Ley.

LOTE 1: SERVICIO DE LIMPIEZA EN LA FPSCN

Expediente de contratación de servicios de limpieza de todas las dependencias de la Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja.

1.1.- OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del contrato consiste en la gestión integral de los servicios de limpieza y mantenimiento de todas las instalaciones de la Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja y servicios auxiliares conforme a las prescripciones contempladas en el pliego de prescripciones técnicas particulares.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD POR AUSENCIA DE MEDIOS PROPIOS

La Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja, tiene entre sus competencias la gestión de los distintos espacios que componen sus instalaciones. Al no disponer de los medios materiales y humanos necesarios para la realización del presente servicio, es necesario la externalización del mismo. Estos servicios además de para mantener los estándares propios de los servicios a visitantes que tiene la Entidad son necesarios en materia de salud laboral del personal de la Entidad, salud e higiene de los visitantes, mantenimiento de las certificaciones de calidad que viene realizando una auditoría externa sobre mantenimiento en óptimas condiciones de todos los servicios.

Conforme al artículo 116.4 de la LCSP, se incorpora al expediente **informe de insuficiencia de medios propios**,



en el que se acredita que la Fundación carece de los medios personales y materiales necesarios para la prestación directa del servicio.

Siendo necesarios los servicios para el cumplimiento y realización de sus fines (Promoción turística de la Cueva de Nerja y sus dependencias en óptimas condiciones), de conformidad con el artículo 28 de la LCSP.

Las actividades objeto de prestación se incluyen en el CPV:

- Servicios de limpieza 90910000-9,
- Servicios de limpieza de Oficinas 909910000-8,
- Servicios de limpiezas de viviendas, edificios y ventanas, Reparación y mantenimiento de instalaciones 45259000-7,
- Actualización de instalaciones 45259900-6

El procedimiento de adjudicación de este contrato será mediante procedimiento abierto, optándose por este procedimiento, en orden a fomentar la máxima participación y concurrencia al mismo por parte de los licitadores, ya que todo empresario/a interesado/a podrá presentar su proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

Se tramita el expediente de forma ordinaria.

La limpieza y el mantenimiento en la FPSCN se necesita todo el año excepto el 1 de enero, el 15 de mayo, el 25 de diciembre y el 6 de enero, se prestará:

CUEVA DE NERJA

- **N.º TRABAJADORES:** PERIODO 1: 2 TRABAJADORES/AS DE LIMPIEZA DIARIOS.
PERIODO 2: 3 TRABAJADORES/AS DE LIMPIEZA DIARIOS.
- **SERVICIO ANUALES:** 361 DÍAS DE LUNES A DOMINGO TODOS LOS DÍAS DEL AÑO
DÍAS CIERRE 1 Y 6 ENERO; 15 MAYO; 25 DICIEMBRE.
- **HORARIO DIARIO:**
 - 7 HORAS DE 8 A 15 HORAS
 - PERIODO 1: RESTO AÑO (200 DÍAS X 7H X 2 PAX): 2.800 H
 - PERIODO 2: 1 JUNIO A 30 SEPTIEMBRE; VIERNES ANTERIOR A DOMINGO RAMOS HASTA DOMINGO RESURRECCIÓN; NAVIDAD 26 DICIEMBRE A 5 ENERO; PUENTES: ANDALUCÍA; MAYO; PILAR; SANTOS; CONSTITUCIÓN). 161 DÍAS X 7H X 3 PAX: 3.381 H
- **HORAS TRABAJO:** PERIODO 1: 2.800 H HORAS
PERIODO 2: 3.381 H HORAS
- **HORAS TOTALES:** 6.181 HORAS / AÑO.



- TRABAJADORES NECESARIOS PARA CUBRIR EL AÑO: ROTACIONES, DESCANSOS 2 DÍAS EN SEMANA CON FINES DE SEMANAS ALTERNOS (SÁBADO Y DOMINGO) Y 30 DÍAS DE VACACIONES POR TRABAJADOR: 3,84 TRABAJADORES (4)

MUSEO

- N.º TRABAJADORES/AS: 1 TRABAJADOR/A DE LIMPIEZA DIARIO LOS DÍAS DE APERTURA
- SERVICIO ANUALES: DE MARTES A DOMINGO TODOS LOS DÍAS DEL AÑO (310-311 DÍAS) DÍAS DE CIERRE (NO): 1 Y 6 ENERO; 15 MAYO; 25 DICIEMBRE.
- HORARIO DIARIO: 311 DÍAS DE APERTURA X 3,5 HORAS X 1 TRABAJADOR/A: 1.088,50 H
- HORAS TRABAJO: 1.088,50 HORAS
- TRABAJADORES NECESARIOS PARA CUBRIR EL AÑO: ROTACIONES, DESCANSOS LOS LUNES Y OTRO DÍA DE LA SEMANA EN ROTACIÓN CON FINES DE SEMANAS ALTERNOS (SÁBADO Y DOMINGO) Y 30 DÍAS DE VACACIONES: 1,35 TRABAJADORES

TOTAL HORAS LIMPIEZA MUSEO Y CUEVA: 7.269,50 HORAS

La empresa adjudicataria deberá disponer del personal necesario para la buena realización del servicio cada día con personal suficiente para atender el servicio conforme a la normativa exigida en limpieza de espacios públicos.

1.3.- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de duración del contrato se establece en 2 AÑOS MÁS DOS PRÓRROGAS ANUALES adicionales.

1.4.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El presente expediente de licitación se llevará a cabo por tramitación ORDINARIA, al no concurrir los supuestos del artículo 119 de la LCSP que habilitan la tramitación urgente .

1.5.- PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

Se propone el procedimiento abierto, con pluralidad de criterios, por ser el que goza de mayor transparencia. **Contrato NO está sujeto a regulación armonizada**, ya que la suma de ambos lotes no supera 750.000 € sin IVA.

El procedimiento abierto se justifica por garantizar la máxima concurrencia y por no estar acreditadas circunstancias que permitan utilizar otro procedimiento (art. 131 LCSP)



1.6.- DIVISIÓN POR LOTES

Las prestaciones que forman parte del objeto del contrato, aunque constituyen una “unidad operativa o funcional” se entiende que pueden ser incardinados con los otros servicios necesarios de mantenimiento..

La división en dos lotes cumple lo dispuesto en el artículo 99 de la LCSP y responde a razones de eficiencia, especialización, mejor coordinación de los servicios y reducción del riesgo operativo, garantizando la adecuada ejecución de cada actividad.

Se preparará un solo pliego de licitación con dos lotes:

- 1.- SERVICIO DE LIMPIEZA.
- 2.- SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y MULTI-SERVICIO.

1.7.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, VALOR ESTIMADO Y PRECIO

LOTE 1 – LIMPIEZA (POR AÑO)

- Horas: **7.269,50 horas**
- Precio hora: **17,13 €**
- Total anual sin IVA: **124.576,64 €**
- IVA 21%: **26.161,09 €**
- **Total anual con IVA: 150.737,73 €**

Incluirá: Uniformidad. Salarios. Seguros Sociales. Sustitución por vacaciones, enfermedad y absentismo. Formación de personal nuevo. Formación personal, reciclaje. EPI a todos los trabajadores durante la vigencia del contrato. Material de limpieza. Servicio de asistencia 24 horas. Servicio de supervisión y acceso telefónico 24 horas y 365 días. Y Bolsa de Horas

En cumplimiento del artículo 100.2 de la LCSP, el presupuesto base de licitación incluye un desglose salarial por categoría profesional y sexo, conforme al convenio colectivo aplicable.

En caso de no ser posible determinar la distribución por género del personal adscribible al contrato, se incorpora una **justificación expresa**, debidamente motivada, indicando que la Fundación desconoce de antemano la composición por sexo de la plantilla adscrita por el adjudicatario y que el convenio colectivo sectorial no establece diferencias retributivas por razón de género.

1. TABLA 1. COSTES SALARIALES POR CATEGORÍA PROFESIONAL Y GÉNERO

(Importes estimados conforme a convenio provincial / III Convenio de Ocio Educativo y Animación Sociocultural y cargas sociales habituales)

LOTE 1 – LIMPIEZA

Categoría profesional	Nº Hombres (estim.)	Nº Mujeres (estim.)	Salario Bruto Anual (€)	Coste Seguridad Social (€)	Coste Empresa Total (€)
Operario/a de limpieza	1	3	15.397,80 €	5.261,10 €	20.658,90 €
Totales Lote 1	1	3	—	—	82.635,60 €

Nota: Se toma como referencia el salario/hora mínima de convenio (8,74 €/h), 35 h/semana, con 14 pagas, más cotizaciones empresariales (~34%) y otros costes estructurales.

LOTE 2 – MANTENIMIENTO Y MULTI-SERVICIO

Categoría profesional	Nº Hombres (estim.)	Nº Mujeres (estim.)	Salario Bruto Anual (€)	Coste Seguridad Social (€)	Coste Empresa Total (€)
Operario/a mantenimiento	4	0	16.920,00 €	5.783,00 €	22.703,00 €
Operario/a multifunción	1	0	18.500,00 €	6.320,00 €	24.820,00 €
Totales Lote 2	5	0	—	—	137.332,00 €

2. TABLA 2. VISIÓN GLOBAL (AMBOS LOTES)

Lote	Hombres	Mujeres	Coste Salarial Total (€)	Coste Empresa Total (€)
Lote 1 – Limpieza	1	3	61.591,20 €	82.635,60 €
Lote 2 – Mantenimiento	5	0	84.100,00 €	137.332,00 €
TOTAL GENERAL	6	3	145.691,20 €	219.967,60 €

La Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja desconoce de antemano la composición por sexo del personal que las empresas licitadoras adscribirán al contrato. Sin embargo, se presenta un desglose estimado conforme a la distribución histórica del servicio y a lo previsto en el convenio colectivo aplicable.

Asimismo, se hace constar expresamente que el convenio colectivo sectorial no establece diferencias retributivas por razón de género, por lo que las retribuciones serían idénticas para hombres y mujeres en igualdad de categoría profesional.

1.8.- CRITERIOS DE SOLVENCIA A APLICAR QUE NO SÓLO SE BASAN EN LA



CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA

Sin perjuicio de los requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional, así como de los medios admitidos para su acreditación, exigidos a continuación, conforme establece el artículo 92 LCSP, en todo lo no concretado en el presente informe de necesidad al respecto, se estará a lo previsto en los artículos 87 a 90 de la LCSP.

1.8. 1 Clasificación

De conformidad con el artículo 77.1.b) de la LCSP, **no se exige clasificación** al no superar el valor estimado del contrato los umbrales legalmente establecidos

1.8.2.- Solvencia económica y financiera

Los licitadores deberán acreditar que el volumen anual de negocio referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades, sea del 100% del importe neto del contrato.

Este requisito se acreditará Si el empresario estuviera inscrito en el Registro Mercantil, por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas. Si no estuviera inscrito en el Registro Mercantil, por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil, por medio de sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

Para la cuantificación de dicho volumen se ha tomado como punto de partida un importe que, dentro de los límites previstos en el artículo 87.1 apartado a) de la LCSP, se considera que permite garantizar la aptitud suficiente por parte de los potenciales licitadores interesados en el contrato, a la vez que no produce acceso no restrictivo a la licitación, teniendo en cuenta el valor estimado del mismo para todo su periodo de duración.

1.8.3.- Solvencia técnica o profesional.

Los licitadores deberán acreditar experiencia mínima de tres años en servicios de limpieza en instalaciones de semejante tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del contrato, debiendo al menos contar con un volumen anual de negocio por importe del 75 % del importe de la anualidad media del contrato.

Asimismo, los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos para poder presentarse: Disponer de un servicio de Prevención de Riesgos Laborales propio o externo. - Disponer al menos de las siguientes certificaciones: ISO 9001 (Calidad), ISO 14001 (Medio Ambiente) e ISO 10667 (Selección de personal).

Las exigencias responden de manera adecuada al objeto del contrato, sin llegar a resultar restrictiva la exigencia para los licitadores. Se trata de exigencias asumibles, al mismo tiempo que demuestra experiencia real en el trabajo y la gestión que exige el presente contrato.



1.9.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, en base a la mejor relación calidad-precio, sin atender exclusivamente al precio.

Las ofertas se evaluarán de acuerdo con los criterios de adjudicación siguientes:

CRITERIOS CUALITATIVOS: HASTA 40 PUNTOS

A. Memoria de ejecución (20 puntos)

- A.1 Plan de trabajo y organización (8 puntos)
- A.2 Horarios y calendarios (5 puntos)
- A.3 Maquinaria y utillaje (3 puntos)
- A.4 Productos y procedimientos ambientales (4 puntos)

B. Control de ejecución (20 puntos)

- B.1 Sistema de control y cumplimiento (8 puntos)
- B.2 Evaluación de calidad e incidencias (5 puntos)
- B.3 Coordinación con la entidad (7 puntos)

CRITERIOS CUANTIFICABLES: HASTA 60 PUNTOS

Criterios sociales: 10 puntos. Compromiso de contratación de personas especialmente vulnerables.

- Declaración jurada en el que se haga indicación si se contrata a una o varias personas especialmente vulnerables para alguna de las prestaciones.

Oferta económica: 50 puntos. Nueva fórmula obligatoria:

$$\text{Puntuación} = (\text{Precio mínimo ofertado} \times 50) / \text{Precio ofertado}$$

1.10.- PERSONAL

El licitador asumirá el personal fijo que ésta trabajando en el servicio de limpieza y mantenimiento finalizado, en las mismas condiciones laborales.

En caso de subida del SMI le será de aplicación a todo el personal desde la fecha de entrada en vigor.

El personal no forma parte de la plantilla de la FPSCN que además de sus propios responsables serán dirigidos por el Encargado del servicio de mantenimiento de la FPSCN.



LOTE 2: SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y MULTI-SERVICIO EN LA FPSCN

Expediente de contratación de servicios de mantenimiento y multi-servicios de todas las dependencias de la Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja.

2.1.- OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del contrato la prestación de servicios de mantenimiento y multi-servicios para todas las dependencias de la Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD POR AUSENCIA DE MEDIOS PROPIOS

La Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja, tiene entre sus competencias la gestión de los distintos espacios que componen sus instalaciones. Al no disponer de los medios materiales y humanos necesarios para la realización del presente servicio, es necesario la externalización del mismo, para dar cumplimiento a uno de los fines estatutarios de conservación de la Cavidad y sus instalaciones para garantizar seguridad al visitante en todo momento y para mantener las instalaciones en perfecto estado.

Es de destacar la amplitud del recinto de la Cueva de Nerja y la necesidad de mantenimiento tanto del interior como del exterior, así como personal multi-servicios para la tarea de conserjería. Siendo necesarios los servicios para el cumplimiento y realización de sus fines (Promoción turística de la Cueva de Nerja y sus dependencias en óptimas condiciones), de conformidad con el artículo 28 de la LCSP.

Se tramita el expediente de forma ORDINARIA al tratarse de una necesidad inaplazable o cuya adjudicación es preciso acelerar por razones de interés público, artículo 119 de la LCSP, al haber finalizado el contrato de limpieza y mantenimiento anterior y ser necesario para el cumplimiento y realización de los fines de la FPSCN.

El servicio se necesita todo el año excepto los días de cierre de la actividad que son los días 1 y 6 de enero; 15 de mayo y 25 de diciembre, se prestará:

MANTENIMIENTO:

- **N.º TRABAJADORES:** PERIODO 1: 3 TRABAJADORES/AS DE MANTENIMIENTO DIARIO.
PERIODO 2: 4 TRABAJADORES/AS DE MANTENIMIENTO DIARIO.
- **SERVICIO ANUALES:** 361 DÍAS DE LUNES A DOMINGO TODOS LOS DÍAS DEL AÑO
DÍAS DE CIERRE 1 Y 6 ENERO; 15 MAYO; 25 DICIEMBRE.
- **HORARIO DIARIO:**
 - 7 HORAS DE 8 A 15 HORAS
 - PERIODO 1: RESTO AÑO (200 DÍAS X 7H X 3 PAX): 4.200 H



- PERÍODO 2: 1 JUNIO A 30 SEPTIEMBRE; VIERNES ANTERIOR A DOMINGO RAMOS HASTA DOMINGO RESURRECCIÓN; NAVIDAD 26 DICIEMBRE A 5 ENERO; PUENTES: ANDALUCÍA; MAYO; PILAR; SANTOS; CONSTITUCIÓN). 161 DÍAS X 7H X 4 PAX: 4.508 H

- HORAS TRABAJO: PERÍODO 1: 4.200 H
PERÍODO 2: 4.508 H
- HORAS TOTALES: 8.708 HORAS / AÑO.
- TRABAJADORES NECESARIOS PARA CUBRIR EL AÑO: ROTACIONES, DESCANSOS 2 DÍAS EN SEMANA CON FINES DE SEMANAS ALTERNOS (SÁBADO Y DOMINGO) Y 30 DÍAS DE VACACIONES POR TRABAJADOR: 6,98 TRABAJADORES (7)

MULTI-SERVICIO:

- N.º TRABAJADORES/AS: 1 TRABAJADORES/AS DE MULTI-SERVICIO DIARIO
- SERVICIO ANUALES: 312 DÍAS DE LUNES A SÁBADOS TODOS DÍAS DEL AÑO
DÍAS DE CIERRE 1 Y 6 ENERO; 15 MAYO; 25 DICIEMBRE.
- HORARIO DIARIO:
 - 7 HORAS DE 10 A 15 HORAS
 - TODO EL AÑO 312 DÍAS X 5H X 1 PAX: 1.560 H
- HORAS TRABAJO AÑO 1.560 H
- HORAS TOTALES: 1.560 HORAS / AÑO.
- TRABAJADORES NECESARIOS PARA CUBRIR EL AÑO: DESCansa LOS DOMINGOS Y 30 DÍAS DE VACACIONES: TRABAJADORES (1,09)

TOTAL HORAS DE ESTE SEGUNDO LOTE: 10.268 HORAS

La empresa adjudicataria deberá disponer del personal necesario para la buena realización del servicio cada día con personal suficiente para atender el servicio conforme a la normativa exigida el mantenimiento de espacios públicos.

2.3.- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de duración del contrato se establece DE DOS AÑOS DE CONTRATO, MAS DOS PRÓRROGAS ANUALES ADICIONALES.

2.4.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE



El presente expediente de licitación se llevará a cabo por tramitación vía ORDINARIA.

2.5.- PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

Se propone el procedimiento abierto, con pluralidad de criterios, por ser el que goza de mayor transparencia.

2.6.- DIVISIÓN POR LOTES

Las prestaciones que forman parte del objeto del contrato, aunque constituyen una “unidad operativa o funcional” se entiende que pueden ser incardinados con los otros servicios necesarios: mantenimiento y conserjería.

Se preparará un solo pliego de licitación con dos lotes:

- 1.- SERVICIO DE LIMPIEZA.
- 2.- SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y MULTI-SERVICIO.

2.7.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, VALOR ESTIMADO Y PRECIO

LOTE 2 – MANTENIMIENTO (POR AÑO)

- Horas: **10.268 horas**
- Precio hora: **18,62 €**
- Total anual sin IVA: **191.194,16 €**
- IVA: **40.151,77 €**
- Total anual con IVA: **231.345,93 €**

Incluirá: Uniformidad. Salarios. Seguros Sociales. Sustitución por vacaciones, enfermedad y absentismo. Formación de personal nuevo. Formación personal, reciclaje. EPI a todos los trabajadores durante la vigencia del contrato. Material de limpieza. Servicio de asistencia 24 horas. Servicio de supervisión y acceso telefónico 24 horas y 365 días. Bolsa de Horas

2.8.- CRITERIOS DE SOLVENCIA A APLICAR QUE NO SÓLO SE BASAN EN LA CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA.

Sin perjuicio de los requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional, así como de los medios admitidos para su acreditación, exigidos a continuación, conforme establece el artículo 92 LCSP, en todo lo no concretado en el presente informe de necesidad al respecto, se estará a lo previsto en los artículos 87 a 90 de la LCSP.

2.8. 1 Clasificación



No se exige conforme al artículo 77.1 b) LCSP.

2.8.2.- Solvencia económica y financiera

Los licitadores deberán acreditar que el volumen anual de negocio referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades, sea al menos del 70% del valor estimado del contrato, conforme al artículo 87 de la LCSP.

Este requisito se acreditará:

- Si el empresario estuviera inscrito en el Registro Mercantil, por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas.
- Si no estuviera inscrito en el Registro Mercantil, por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.
- Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil, por medio de sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

Para la cuantificación de dicho volumen se ha tomado como punto de partida un importe que, dentro de los límites previstos en el artículo 87.1 apartado a) de la LCSP, se considera que permite garantizar la aptitud suficiente por parte de los potenciales licitadores interesados en el contrato, a la vez que no produce acceso no restrictivo a la licitación, teniendo en cuenta el valor estimado del mismo para todo su periodo de duración.

2.8.3.- Solvencia técnica o profesional.

Los licitadores deberán acreditar experiencia mínima de tres años en servicios de limpieza en instalaciones de semejante tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del contrato, debiendo al menos contar con un volumen anual de negocio por importe del 75 % del importe de la anualidad media del contrato.

Asimismo, los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos para poder presentarse:

- Disponer de un servicio de Prevención de Riesgos Laborales propio o externo.
- La solvencia técnica se acreditará mediante relación de trabajos de limpieza y mantenimiento realizados en los tres últimos años, conforme al artículo 90 de la LCSP

Las exigencias responden de manera adecuada al objeto del contrato, sin llegar a resultar restrictiva la exigencia para los licitadores. Se trata de exigencias asumibles, al mismo tiempo que demuestra experiencia real en el trabajo y la gestión que exige el presente contrato.

3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, en base a la mejor relación calidad-precio, sin atender exclusivamente al precio.



Las ofertas se evaluarán de acuerdo con los criterios de adjudicación siguientes:

CRITERIOS CUALITATIVOS: HASTA 40 PUNTOS

A. Memoria de ejecución (20 puntos)

- A.1 Plan de trabajo y organización (8 puntos)
- A.2 Horarios y calendarios (5 puntos)
- A.3 Maquinaria y utillaje (3 puntos)
- A.4 Productos y procedimientos ambientales (4 puntos)

B. Control de ejecución (20 puntos)

- B.1 Sistema de control y cumplimiento (8 puntos)
- B.2 Evaluación de calidad e incidencias (5 puntos)
- B.3 Coordinación con la entidad (7 puntos)

CRITERIOS CUANTIFICABLES: HASTA 60 PUNTOS

Criterios sociales: 10 puntos. Compromiso de contratación de personas especialmente vulnerables.

- Declaración jurada en el que se haga indicación si se contrata a una o varias personas especialmente vulnerables para alguna de las prestaciones

Oferta económica: 50 puntos. Nueva fórmula obligatoria:

$$\text{Puntuación} = (\text{Precio mínimo ofertado} \times 50) / \text{Precio ofertado}$$

4.- PERSONAL

El licitador asumirá el personal fijo que ésta trabajando en el servicio de limpieza y mantenimiento finalizado, en las mismas condiciones laborales.

En caso de subida del SMI le será de aplicación a todo el personal desde la fecha de entrada en vigor.

El personal no forma parte de la plantilla de la FPSCN que además de sus propios responsables serán dirigidos por el Encargado del servicio de mantenimiento de la FPSCN.

Los costes laborales del personal de la empresa externa que trabajan a la fecha actual y con previsión de un año vista sin contemplar posibles ampliaciones del servicio en época estival y que deberán ser subrogados en la nueva contratación es:

- El siguiente cálculo no incluye vacaciones, bajas médicas comunes o accidentes del trabajo.

- El servicio consta de:

- 4 personas encargadas del mantenimiento genérico de la Cueva y el Museo a 35 horas/semana con jornada continua de lunes a domingo y con descansos rotatorios. J.M.R.S./J.P.P./D.R.P./A.R.R.
- 3 personas encargadas de la limpieza de la Cueva de Nerja a 35 horas/semana con jornada continua de lunes a domingo y con descansos rotatorios. M.J.A.R./I.P.P./A.R.G.S.
- 1 persona encargada de la limpieza del Museo de Nerja con jornada continua de martes a domingo a 24 horas/semana y descanso los lunes. L.L.M.
- 1 persona como operario multi-función en la Cueva de Nerja a 42 horas/semana con jornada continua de lunes a sábado y descanso los domingos. I.G.F.

CATEGORIA	HRS/SEM	BRUTO MES	COTIZ. MES	TOTAL MES	UNIDADES	MESES	TOTAL ANUAL
MTNTO.	35	1.283,15 €	438,45 €	1.721,60 €	4	12	82.636,80 €
LIMPIEZA	35	1.208,66 €	426,44 €	1.635,10 €	3	12	58.863,60 €
LIMP. MUSEO	24	828,80 €	339,10 €	1.167,90 €	1	12	14.014,80 €
OP. MULTI	30	1.493,33 €	510,28 €	2.003,61 €	1	12	24.043,32 €
TOTAL							179.558,52 €

5.- PRECIO TOTAL DEL CONTRATO

El presente contrato, al contar con dos lotes, el precio final del mismo es el siguiente a efectos de las consignaciones oportunas por parte de la entidad por anualidad:

LOTE 1 – LIMPIEZA (POR AÑO)

- Horas: **7.269,50 horas**
- Precio hora: **17,13 €**
- Total anual sin IVA: **124.576,64 €**
- IVA 21%: **26.161,09 €**
- Total anual con IVA: **150.737,73 €**

LOTE 2 – MANTENIMIENTO (POR AÑO)

- Horas: **10.268 horas**
- Precio hora: **18,62 €**
- Total anual sin IVA: **191.194,16 €**
- IVA: **40.151,77 €**
- Total anual con IVA: **231.345,93 €**



Totales POR AÑO:

- Total anual sin IVA: 315.770,80 €
- Total anual con IVA: 382.083,66 €

TOTAL 4 AÑOS LOTE 1 LIMPIEZA

Concepto	Cálculo	TOTAL 4 AÑOS
SIN IVA	$124.576,64 \times 4$	498.306,56 €
CON IVA	$150.737,73 \times 4$	602.950,92 €

TOTAL 4 AÑOS LOTE 2 MANTENIMIENTO

Concepto	Cálculo	TOTAL 4 AÑOS
SIN IVA	$191.194,16 \times 4$	764.776,64 €
CON IVA	$231.345,93 \times 4$	925.383,72 €

RESUMEN DEL CONTRATO (SUMA DE LOS 2 LOTES)

POR	Sin IVA	Con IVA
LOTE 1	498.306,56 €	602.950,92 €
LOTE 2	764.776,64 €	925.383,72 €
TOTAL AMBOS LOTES	1.263.083,20 €	1.528.334,64 €

6. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Condiciones especiales de ejecución (art. 202 LCSP): El adjudicatario deberá disponer de una oficina operativa en la comarca de la Axarquía durante la ejecución del contrato, a efectos de garantizar atención inmediata a incidencias y correcta supervisión de los servicios. Esta obligación constituye una **condición especial de ejecución** conforme al artículo 202 de la LCSP, no un requisito de solvencia.

Contenido:

- obligación medioambiental
- oficina en Axarquía
- subrogación personal
- cumplimiento SMI

Se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución (artículo 202 LCSP):

1. Cumplimiento de normativa medioambiental y sostenibilidad.
2. Disponer de oficina operativa en la Axarquía.



3. Subrogación del personal conforme a la legislación laboral.
4. Aplicación de futuras actualizaciones del SMI desde su entrada en vigor.

7. RÉGIMEN DE PENALIDADES

En aplicación de los artículos 192 y 193 de la LCSP, el contrato incluirá penalidades proporcionales y predeterminadas por: Incumplimiento de niveles de calidad. Incumplimientos de condiciones especiales de ejecución e Incumplimientos de plazos. La cuantía de cada penalidad se fijará en el PCAP.

8. PROCEDIMIENTOS PARA OFERTAS DESPROPORCIONADAS

De conformidad con el artículo 149 de la LCSP, se incorporará un procedimiento específico para la detección y tratamiento de ofertas anormalmente bajas, indicando parámetros, documentación a requerir y criterios motivados para la aceptación o rechazo

9. CONDICIONES ESPECIALES DE ADJUDICACIÓN

- Sostenibilidad ambiental: Uso de productos biodegradables. Gestión de residuos. Optimización de agua y energía
- Oficina operativa en la Axarquía: Justificación: atención a incidencias y continuidad del servicio
- Subrogación del personal: Justificación: mantenimiento de la estabilidad y experiencia
- Aplicación automática de futuras subidas del SMI. Justificación: obligación legal y adecuado coste salarial durante la ejecución.

10. DESGLOSE SALARIAL POR GÉNERO Y CATEGORÍA PROFESIONAL.

Obligatorio según el art. 100.2 LCSP. Debe incluir: Coste salarial masculino/femenino por categoría, Convenio aplicable. Y cálculo por horas

11. PROCEDIMIENTO FRENTE A BAJAS TEMERARIAS

Las ofertas anormalmente bajas se identificarán conforme al artículo 149 de la LCSP, requiriéndose justificación al licitador y rechazándose aquellas insuficientemente justificadas.

Nerja a 18 de diciembre de 2025

Fdo: José María Domínguez Pérez
El Gerente de la FPSCN