



**ACUERDO MARCO SERVICIOS DE  
LIMPIEZA 2016-2018**



# PRINCIPALES NOVEDADES

---

- ▶ El Acuerdo Marco distingue entre los servicios de limpieza ordinaria o habitual y los de limpieza extraordinaria o no habitual.
- ▶ Se deja fuera de este Acuerdo, pero no de la contratación centralizada, la limpieza ordinaria de edificios e instalaciones que presentan necesidades específicas no comunes a la mayoría de edificios de la Administración.
- ▶ Se incorpora la posibilidad de licitar por horas/trabajador en determinados servicios que no tienen una continuidad en el tiempo.
- ▶ Se introduce la posibilidad de fijar un número mínimo de horas obligatorias a ejecutar en los servicios ordinarios.
- ▶ Se define el procedimiento de consulta en los contratos derivados.
- ▶ Se concretan más específicamente las causas de resolución y, en especial, aquellos motivos por los cuales se considerará justificada la no presentación de ofertas en los contratos derivados.
- ▶ La presentación de ofertas de precio superior al máximo homologado se equipara a la no presentación.
- ▶ Se contempla el supuesto de que no se presente ninguna oferta a la consulta del contrato derivado.
- ▶ Se adecúa el valor máximo estimado del Acuerdo marco a las efectivas necesidades, sobre todo en los lotes correspondientes en Menorca e Ibiza.



# SERVICIOS INCLUIDOS

---

- ▶ El Acuerdo marco incluye los siguientes servicios:
    - Servicios de **limpieza ordinaria o habitual**. Aquel que de forma habitual se lleva a cabo en los edificios e instalaciones para mantenerlos con un nivel de limpieza adecuada al uso al que están destinados. **Estos servicios se facturarán a razón de €/m<sup>2</sup>/año.**
    - Servicios de **limpieza extraordinaria o no habitual**. Aquellos servicios de limpieza que se realizan de manera puntual para actuaciones o eventos que no se prolongan en el tiempo o que, aun haciéndolo, no tienen un carácter reiterado dentro del mismo año. **Estos servicios se facturarán a razón de €/hora trabajador.**
    - Servicios de **desinfección, desratización y desinsectación** destinados a la prevención, control y vigilancia de plagas. Estos servicios **sólo podrán contratarse conjuntamente con los servicios de limpieza ordinaria.**
- 





# **SERVICIOS DE LIMPIEZA ORDINARIA**



# SERVICIOS DE LIMPIEZA ORDINARIA

- ▶ Serán de aplicación a los edificios siguientes:
    - Edificios administrativos y asimilados: los destinados a oficinas y dependencias auxiliares de los distintos órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y de sus entes públicos instrumentales en los que se realicen tareas de carácter eminentemente administrativo. Se asimilan a los edificios administrativos aquéllos otros que, con independencia de su uso, requieran unas técnicas de limpieza similares tales como bibliotecas, archivos y museos y/o tengan unos rendimientos equiparables como camerinos, platós y estudios.
  
    - Edificios de uso docente: aquellos cuyo destino principal es a la impartición de formación de cualquier tipo, con independencia de la superficie destinada a este fin.
- En todo caso, tienen esta consideración:
- Los Institutos de Enseñanza Secundaria (IES).
  - Los Centros de Educación de Personas Adultas (CEPA).
  - Los Centros de Formación Profesional (CFP).



# SERVICIOS DE LIMPIEZA ORDINARIA

---

- ▶ Cuando el edificio se destine a tareas administrativas y docentes en proporciones similares podrán aplicarse los precios correspondientes a cada tipo de instalación.
- ▶ Incluye la limpieza de los cristales de fácil acceso tanto interiores como exteriores y además, la colocación y retirada de contenedores higiénicos y el servicio de lavandería en los casos en que así se solicite siempre y cuando tenga un carácter residual o cuando sea necesario para el desarrollo de las actividades que se realicen en el edificio .
- ▶ El anexo I relaciona los edificios catalogados como de uso administrativo y docente a efectos de este Acuerdo marco. No obstante y de forma motivada, los órganos de contratación podrán aplicar las reglas que consideren se adecuan mejor al tipo de edificio o edificios objeto de limpieza.



# FRECUENCIAS Y RENDIMIENTOS

---

- ▶ Los precios correspondientes a los servicios de limpieza ordinaria se han calculado teniendo en cuenta las frecuencias que figuran en los anexos al pliego de prescripciones técnicas. Se ha optado por diferenciar algunas superficies a la hora de fijar los precios unitarios. Los rendimientos aplicados son los siguientes:
    - ▶ 160 m<sup>2</sup>/hora en el caso de edificios administrativos y docentes,
    - ▶ 800 m<sup>2</sup>/hora en el caso de patios de edificios docentes,
    - ▶ 600 m<sup>2</sup> en terrazas y patios y
    - ▶ 1000 m<sup>2</sup> en aparcamientos y exteriores;
  - ▶ Además se han tenido en cuenta los salarios y antigüedades medias del personal a subrogar. En el cálculo de los precios unitarios de licitación del Acuerdo Marco se consideró el Convenio Colectivo de empresas de limpieza de Baleares y las tablas salariales para el año 2013 publicada en el BOIB núm. 153, de 19 de octubre de 2012, incrementadas en un 3 %. A día de hoy hay un nuevo convenio vigente.
- 



# RENDIMIENTOS Y HORAS MÍNIMAS

---

- ▶ Los pliegos específicos de los contratos derivados podrán exigir un número mínimo de horas semanales o mensuales, en función de los siguientes rendimientos:
  - a. Oficinas y despachos: 200 m<sup>2</sup>/hora.
  - b. Institutos y otros edificios docentes: 200 m<sup>2</sup>/hora.
  
- ▶ Las empresas adjudicatarias podrán distribuir esas horas de acuerdo con el plan de trabajo que se establezca, con el visto bueno de los responsables del contrato.
  
- ▶ Los órganos de contratación podrán atribuir al número de horas mínimas el **carácter de condición esencial a los efectos del artículo 223 f del TRLCSP**. Si se les otorga este carácter su incumplimiento es causa de resolución. Si no, es falta grave si el incumplimiento es reiterado (tres faltas graves o muy graves causa de resolución de contrato).







# **SERVICIOS DE LIMPIEZA EXTRAORDINARIA**



# SERVICIOS DE LIMPIEZA EXTRAORDINARIA

---

- ▶ Tendrán la consideración de servicios de limpieza extraordinaria los siguientes:
    - ▶ Los destinados a poner en funcionamiento operativo un edificio o instalación y los de limpieza de obra.
    - ▶ Los servicios para actos protocolarios en los que se requiere la presencia de personal de limpieza durante su desarrollo; los destinados al acondicionamiento pre y post eventos tales como conciertos, encuentros deportivos, reuniones, convenciones, conferencias, etc., y los requeridos en la organización y desarrollo de ferias y congresos.
    - ▶ Los complementarios a la limpieza ordinaria como la limpieza de cúpulas y fachadas, acristaladas o no, y la de cualesquiera otros elementos en los que se requiera la utilización de maquinaria especializada y que no se realicen habitualmente.
    - ▶ Cualquier otro que pueda asimilarse a los anteriormente referidos.
- 



# SERVICIOS DE LIMPIEZA EXTRAORDINARIA

---

- ▶ Los servicios catalogados como de limpieza extraordinaria serán de aplicación a todos los edificios, dependencias e instalaciones adscritos a la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y a los entes públicos instrumentales cualesquiera que sea su uso, así como a los actos organizados por éstos.
- ▶ Los servicios de limpieza extraordinaria se llevarán a cabo en función de las necesidades de cada órgano de contratación. Los pliegos específicos de los contratos derivados que incluyan servicios denominados extraordinarios deberán especificar claramente el edificio o acto que deba ser objeto de limpieza, las fechas, el horario y el personal que considere necesario para su ejecución, de acuerdo con la tipología de personal recogida en el pliego de cláusulas administrativas particulares.



# TIPOS DE PRECIOS UNITARIOS

---

## ▶ **Servicios de limpieza ordinaria**

- ▶ Edificios administrativos
- ▶ Edificios de uso docente, excepto patios
- ▶ Patios de edificios de uso docente
- ▶ Terrazas y patios no docentes
- ▶ Aparcamientos y exteriores

## ▶ **Servicios de limpieza extraordinaria**

- ▶ Limpiador/a
- ▶ Peón
- ▶ Especialista

## ▶ **Servicios de desinsectación y desratización**

---





# **CONTRATACIÓN DERIVADA DEL ACUERDO MARCO**



# CONTENIDO DE LOS PLIEGOS ESPECÍFICOS

---

- ▶ Definición de las prestaciones de forma precisa.
- ▶ Presupuesto del contrato.
- ▶ Plazo de ejecución.
- ▶ Descripción de las instalaciones objeto de limpieza.
- ▶ Horarios preferentes u obligatorios de prestación del servicio.
- ▶ Potestativamente horas mínimas mensuales a ejecutar obligatoriamente.
- ▶ Frecuencias mínimas. Si se incrementan frecuencias que tienen un mínimo diario este aumento deberá repercutirse en el número de m<sup>2</sup> a limpiar.



# CONTENIDO DE LOS PLIEGOS ESPECÍFICOS

---

- ▶ Forma de presentación de las proposiciones.
- ▶ Criterios de adjudicación.
- ▶ Subcontratación.
- ▶ Garantía definitiva.
- ▶ Ofertas anormales o desproporcionadas.
- ▶ Causas de modificación del contrato.
- ▶ Penalidades y causas de resolución específicas.
- ▶ Condiciones especiales de ejecución.



# PRESUPUESTO DEL CONTRATO DERIVADO

---

- ▶ El presupuesto del contrato se calculará ajustándose a las condiciones de ejecución del servicio y atendiendo a sus características concretas **sin que sea necesario dar cobertura a los precios máximos homologados por el Acuerdo marco.**
- ▶ En los contratos de limpieza ordinaria, el presupuesto deberá dar cobertura a los costes salariales del personal a subrogar y, en su caso, del personal necesario en función de las horas mínimas que se exijan.





# CÁLCULO DEL PRESUPUESTO

---

- ▶ Para efectuar el cálculo, se tienen en cuenta dos componentes: el primero, constituido por los costes salariales del personal que tiene que ser objeto de subrogación; y el segundo, los rendimientos medios m<sup>2</sup>/hora por trabajador, a partir de los de ratios indicados anteriormente.
- ▶ Se ha de calcular primero el precio/hora del personal de limpieza, por referencia al Convenio Colectivo del sector de limpieza de edificios y locales de las Islas Baleares vigente (BOIB núm. 167 de 12.11.2015) y a las tablas salariales para los años 2016 y 2017 del anexo II del Convenio.



# CÁLCULO DEL PRESUPUESTO

---

- ▶ Una vez calculados los costes salariales se han de añadir los costes de material, maquinaria, productos, gastos generales y beneficio industrial.
- ▶ El precio m<sup>2</sup>/año es el resultado de aplicar al precio hora del trabajador resultante del cálculo anterior el número de días trabajados al año y los rendimientos medios de acuerdo con la fórmula siguiente:
  - ▶ Precio €/m<sup>2</sup>/año = (prh/rdh)\* dt

Dónde:

\*prh: es el precio/hora trabajador

\*rdh es el rendimiento medio

\*dt son los días trabajados por año

---



# CÁLCULO DEL PRESUPUESTO

---

- ▶ En los casos de limpieza extraordinaria el presupuesto se fija igualmente por referencia al Convenio Colectivo mencionado pero sin aplicar antigüedad ya que no hay personal a subrogar. Los complementos por maquinaria y productos son distintos en atención a las tareas que pueden llevar a cabo (fundamentalmente en el caso de los especialistas fachadas, vidrios no accesibles, etc).
- ▶ El servicio de desinsectación y desratización es utilizado en una proporción mínima de contratos por lo cual se ha optado para sacarlo fuera del precio de limpieza y se ha fijado el precio en €/m<sup>2</sup>.



# PLAZO DE EJECUCIÓN

---

- ▶ La duración de los contratos de limpieza ordinaria **deberá** ser, como **mínimo**, de **un año** e incluir la posibilidad de **prórroga**, ello con independencia de que la ejecución de las prestaciones puedan suspenderse durante períodos de tiempo determinados. Estos contratos no podrán tener una duración superior a cuatro años, incluidas las prórrogas.
- ▶ La duración de los contratos de limpieza no habitual será la del acto o evento para el que se contrate o la que se requiera para conseguir la finalidad perseguida, sin que quepa la posibilidad de prórroga.



# PROCEDIMIENTO DE CONSULTA

---

- ▶ Consulta por escrito a todas las empresas capaces de realizar el objeto del contrato; no obstante, cuando no estén sujetos por razón de la cuantía a procedimiento armonizado, el órgano de contratación, motivadamente, podrá decidir no extender la consulta a todos los empresarios que sean parte del Acuerdo marco, siempre que soliciten oferta a un mínimo de tres.
- ▶ En este último caso, la Secretaria de la Central de Contratación designará las empresas que han de ser objeto de consulta, lo que se llevará a cabo mediante un turno rotatorio establecido al efecto que se iniciará siguiendo el orden en que hayan quedado clasificadas en el Acuerdo marco. Esta terna incluirá, en todo caso, a la empresa que en el momento de la solicitud venga prestando el servicio siempre que, además de ser adjudicataria del Acuerdo marco, no se le hayan impuesto penalidades en el contrato precedente.



# PROCEDIMIENTO DE CONSULTA

---

- ▶ El plazo mínimo de consulta será de 10 días naturales. Excepcionalmente podrá reducirse hasta la mitad cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 112.1 del TRLCSP para el procedimiento de urgencia. También podrá reducirse a la mitad en los casos en los que los servicios contratados tengan la consideración de extraordinarios.
- ▶ Las consultas deberán efectuarse por vía informática o telemática debiendo dejar constancia en el expediente de su envío y recepción.
- ▶ En los contratos de limpieza ordinaria las empresas presentarán sus ofertas en dos sobres destinados, respectivamente, a los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor y a los criterios valorables mediante fórmula.
- ▶ En los contratos de limpieza extraordinaria las ofertas se presentarán en un sobre único, siempre que no existan criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor .



# PROCEDIMIENTO DE CONSULTA

---

- ▶ La constitución de Mesa será potestativa para el órgano de contratación. No obstante lo anterior, en el caso de que se constituya, deberá ser pública, al menos en la apertura de la oferta económica.
- ▶ El órgano de contratación incorporará obligatoriamente en los pliegos de los contratos derivados previsiones referentes a la apreciación de ofertas desproporcionadas o con valores anormales, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 152.2 del TRLCSP. En el caso de que exista más de un criterio de adjudicación se tendrá en cuenta la oferta considerada en su conjunto y, en ningún caso, exclusivamente, el precio.



# ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS DERIVADOS

---

- ▶ La adjudicación de los contratos derivados de limpieza ordinaria se llevará a cabo, obligatoriamente, en dos fases. Para superar la primera deberá superarse una puntuación mínima equivalente a la mitad de la ponderación asignada al criterio plan de trabajo. Si hay mesa será ella la que acuerde quien supera la primera fase y quien no de acuerdo con el baremo anterior. Si no hay mesa, de acuerdo con la propuesta que haga el responsable de valorar el plan de trabajo, se resolverá por el órgano de contratación. Notificación de las exclusiones en el momento que se produzcan.
- ▶ En los contratos de limpieza extraordinaria o no habitual los órganos de contratación adjudicarán el contrato atendiendo a los criterios de adjudicación que consideren oportunos, siempre que estén vinculados directamente con el contrato.





# CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

---

## ▶ Criterios que dependen de un juicio de valor:

- ▶ **Plan de trabajo** propuesto adecuado a las características del edificio, con una **ponderación mínima de 30 y máxima de 45 puntos**. Deberá tenerse en cuenta la actividad que se lleva a cabo en el centro, el nivel de frecuencia de usuarios y el número de trabajadores y servicios que se prestan en él.

El plan de trabajo incluirá una memoria descriptiva de gestión del servicio con la planificación operativa, organizativa y técnica del servicio. La memoria deberá contener obligatoriamente el número de horas y la planificación horaria de acuerdo con los márgenes establecidos por el órgano de contratación, la especificación del número de trabajadores que se adscriban a la ejecución del servicio, la programación de las tareas con el objetivo de que éstas comporten el mínimo consumo energético, el calendario de limpieza de cristales, el listado de productos de limpieza que deberán ser de entre los incluidos en el listado ofrecido en el Acuerdo marco, la maquinaria a utilizar en función del edificio concreto y las técnicas de limpieza a utilizar en cada caso.



# CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

---

- ▶ Criterios evaluables mediante fórmula:
  - a) **Precio**, con una ponderación **mínima de 50 y máxima de 65** puntos. La puntuación máxima se asignará a la oferta más baja. Para el resto se aplicará la fórmula siguiente:  
Puntuación = puntuación máxima x oferta más baja/oferta a valorar
  - b) **Puntuación obtenida en el Acuerdo marco en el criterio Organización y Calidad del servicio**, con una ponderación **mínima de 5 y máxima de 10** puntos. La puntuación máxima se asignará a la empresa que haya obtenido mayor puntuación en este criterio en la valoración del acuerdo marco y el resto se puntuarán de forma directamente proporcional.
- ▶ Opcionalmente podrá incorporarse el criterio **mejoras** directamente vinculadas con el objeto del contrato y una ponderación **máxima del 5 %** sobre sobre la puntuación total.



# FALTA DE OFERTAS

---

- ▶ En el caso de que en algún procedimiento de consulta no se reciban ofertas, el órgano de contratación podrá optar entre realizar una nueva consulta entre los adjudicatarios del Acuerdo marco o licitar el contrato por procedimiento abierto fuera del Acuerdo pero sin que pueda modificar los elementos esenciales del contrato que ha resultado desierto, en especial el precio, excepto que éste no sea adecuado a mercado.
- ▶ A esta licitación podrán concurrir las empresas que sean parte del Acuerdo marco.



# GARANTÍA DEFINITIVA

---

- ▶ La constitución de la garantía definitiva se realizará en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 del TRLCSP. De acuerdo con el apartado 2 del mencionado artículo, los pliegos específicos deberán permitir la constitución de la garantía mediante la retención en el precio.
- ▶ La garantía definitiva establecida en los contratos derivados se cancelará una vez finalizada su vigencia, en los términos, plazos, condiciones y requisitos previstos en los pliegos correspondientes y en el artículo 102 del TRLCSP.



# SUBCONTRATACIÓN

---

- ▶ Los contratos derivados de este Acuerdo marco podrán ser objeto de subcontratación para la ejecución parcial de las prestaciones contratadas, hasta un máximo del 50 % del importe de adjudicación.
- ▶ El adjudicatario que tenga intención de subcontratar deberá comunicarlo anticipadamente y por escrito al órgano de contratación y justificar la aptitud de los subcontratistas, todo ello de acuerdo con el artículo 227.2 b del TRLCSP.
- ▶ La subcontratación podrá llevarse a cabo entre las empresas firmantes del Acuerdo marco o con empresas no adjudicatarias del Acuerdo.



# MODIFICACIONES

---

- ▶ Por las causas previstas en el artículo 107 del TRLCSP.
- ▶ Por aumento, disminución, supresión o sustitución de unidades, hasta un máximo acumulado del 25 % del precio de adjudicación.
  - ▶ En el caso de que la modificación consista en disminución o supresión de unidades el contratista no tiene derecho a reclamar cantidad alguna.
  - ▶ Las modificaciones que supongan aumento, disminución, supresión o sustitución de unidades hasta un 10 % del precio del contrato serán obligatorias para el contratista.



# PENALIDADES

---

- ▶ Falta muy grave: hasta 2% del precio de adjudicación.
- ▶ Falta grave: hasta 1% del precio de adjudicación.
- ▶ Faltas leves: hasta un 0,2% del precio de adjudicación.
- ▶ Retraso en el inicio de la ejecución del servicio. Art.212
- ▶ Comisión de tres faltas graves o muy graves es causa de resolución del contrato.



# CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ACUERDO MARCO

---

- ▶ Entre otras (clausula 55 PCA):
  - ▶ Acumulación de 3 informes negativos relativos a la satisfacción en la ejecución de los contratos.
  - ▶ Aumento injustificado de la antigüedad de la plantilla en tres contratos derivados. A la finalización de cada contrato derivado del Acuerdo marco la antigüedad media de la plantilla no podrá haberse incrementado, con respecto a la antigüedad media inicial, mediante la incorporación o sustitución de los trabajadores. Sólo cabe el incremento de antigüedad consustancial al transcurso del tiempo de duración del contrato. La empresa adjudicataria será responsable directamente del cumplimiento de esta cláusula, excepto si el órgano de contratación hubiera autorizado expresamente el incremento de la antigüedad media de la plantilla a petición de la empresa.
  - ▶ El impago íntegro de dos meses consecutivos de los salarios de los trabajadores de la empresa adscritos a la ejecución del contrato.
- 





# CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

---

- ▶ En todo caso, se considerará **condición especial de ejecución** el **cumplimiento de las obligaciones salariales mínimas** por parte de las empresas de limpieza, que a los efectos del artículo 223 f del TRLCSP tendrá la consideración de **obligación esencial**. Los órganos de contratación podrán en cualquier momento realizar actuaciones tendentes a la comprobación del cumplimiento de estas obligaciones.
- ▶ En los contratos derivados de este Acuerdo marco podrán preverse, como **condiciones especiales de ejecución, consideraciones de tipo social** con la finalidad de promover la ocupación de personas con dificultades particulares de inserción en el mercado laboral, combatir el paro y reducir los ratios de temporalidad en relación con el personal vinculado al objeto de la contratación, a los que se atribuirá en los pliegos correspondientes carácter de **obligaciones contractuales esenciales**.



# PERIODO TRANSITORIO

---

- ▶ El Acuerdo Marco entra en vigor el día de su publicación en el BOE. Previsión última semana de abril o primera de mayo.
- ▶ A partir de esa fecha todos los contratos derivados se tramitarán de acuerdo con lo que en él se establece.
- ▶ Procedimientos iniciados con anterioridad a esa fecha se podrán continuar en base al AM anterior siempre que con anterioridad al día de publicación del nuevo acuerdo marco se haya iniciado el proceso de consulta.
- ▶ Los contratos derivados del acuerdo marco anterior no podrán prorrogarse a su finalización.

