

---

**Ficha técnica para la contratación de “SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS”  
- GRADO DE EXIGENCIA MINIMO -**

Ficha válida para:

La contratación de servicios de mantenimiento mediante procedimiento abierto cuya adjudicación se efectuará a través de la consideración de la oferta económicamente más ventajosa bajo una pluralidad de criterios de valoración.

(Artículos de 141 a 145 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre sobre contratos del sector público)

La contratación de servicios de mantenimiento mediante procedimiento negociado cuya adjudicación se efectuará a través de la consideración de la oferta económicamente más ventajosa bajo una pluralidad de criterios de valoración.

(Artículos 154 y 157 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre sobre contratos del sector público)

La contratación de servicios de mantenimiento mediante contratos menores teniendo en consideración los criterios que se indican en este documento.

#### **Aspectos ambientales a tener en consideración**

- Consumo energético de la maquinaria utilizada
  - Consumo de agua en el desempeño de tareas
  - Composición de los productos utilizados
  - Generación y gestión de residuos
- 
- Características del servicio

#### **Aspectos sociales a tener en consideración**

- Aplicación de planes de Prevención de Riesgos Laborales, como requisito de solvencia técnica de la empresa.
- Promoción de cursos de formación en la gestión de los productos utilizados, principalmente en el manejo de aquellos considerados como tóxicos y/o nocivos.
- Estabilidad laboral de las/os trabajadoras/es que participan en la ejecución del contrato.
- Establecimiento políticas que favorezcan la conciliación familiar y laboral.
- Contratación de personas en riesgo de exclusión social.
- Valoración positiva de empresas consideradas “Centros Especiales de Empleo”, empresas de inserción, o empresas de “Economía Social”.
- Promoción de políticas de igualdad entre hombres y mujeres, así como de no discriminación.

## Inclusión de criterios de sostenibilidad en el proceso de contratación

### » Objeto del contrato

- Es oportuno indicar que se quiere contratar unos servicios que cumplan con unos determinados requisitos ambientales y sociales. Mediante la introducción de la dimensión ambiental/social en el objeto del contrato se expresa claramente a los posibles licitadores, la intención de la entidad de contratar unos servicios más respetuosos con las personas y el medio ambiente. En cualquier caso, esto se tendrá que concretar en las especificaciones técnicas o en los criterios de adjudicación.

**Ejemplo:** “Contratación de servicio de mantenimiento cuya ejecución se realice con la consideración de criterios ambientales y sociales”.

### » Especificaciones técnicas

Productos(limpieza, barnices, pinturas, etc.):

- Los productos utilizados por las empresas de mantenimiento contratadas deberán cumplir con **los requisitos relacionados con la presencia de compuestos químicos en la composición del producto, especificados en alguna ecoetiqueta Tipo I, como Angel Azúl, Cisne Nórdico o Etiqueta Ecológica Europea.**

La posesión de las ecoetiquetas indicadas u otras equivalentes acredita el cumplimiento de dichos requisitos.

El licitador presentará el listado de los diferentes productos que utilizará en la prestación del servicio relacionando cada uno con la tarea correspondiente y proporcionará para todos los productos las fichas de seguridad conforme con el Real Decreto 255/2003.

### » Solvencia técnica<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La Ley de Contratos del Sector Público establece la sustitución **del requisito de acreditación de la solvencia técnica y financiera y profesional o técnica por el requisito de clasificación cuando éste sea exigible.**

En todos aquellos casos en los que el valor estimado del contrato sea igual o superior a 133.000 euros(contratos sujetos a regulación armonizada), según lo establecido en el artículo 70 de la ley 30/2007 de contratos del sector público, los órganos de contratación podrán exigir la presentación de certificados expedidos por organismos independientes que acrediten que el empresario cumple determinadas normas de gestión medioambiental, remitiéndose al sistema comunitario de gestión y auditoria medioambientales (EMAS) o a las normas de gestión medioambiental basadas en las normas europeas o internacionales en la materia y certificadas por organismos conformes a la legislación comunitaria o a las normas europeas o internacionales relativas a la certificación u otras normas equivalentes.

La garantía de aplicación de medidas de salud laboral y gestión ambiental durante la ejecución del contrato puede considerarse como un criterio de solvencia técnica o profesional en este tipo de contratos por su impacto potencial sobre la salud humana y el medio ambiente.

A continuación se presentan una serie de requisitos de solvencia técnica citados en la ley de contratos que pueden relacionarse con aspectos ambientales, y que se pueden pedir en estos contratos, ordenados en función del nivel de exigencia (de menos a más) que habrá que adecuar a cada tipo de contrato (Es muy importante tener en cuenta que las calificaciones y capacidades requeridas deben de estar relacionadas y ser proporcionales al objeto del contrato):

- Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquéllos encargados del control de calidad. Es decir, disponer de un coordinador con formación en salud ocupacional, estándares de seguridad y aspectos ambientales relacionados con el servicio. Se acreditará mediante la presentación del currículo del coordinador. (De esta manera se conoce la experiencia previa o especialización en materias ambientales, que deberá ser adecuada respecto a las eventuales incidencias ambientales que pueda tener la contratación de que se trate. La acreditación del cumplimiento de dicho requisito se podrá exigir en aquellos contratos que requieran conocimientos técnicos especiales en el campo del medio ambiente y sin perjuicio de las restantes titulaciones o experiencias que se recojan en los pliegos técnicos.)
- Indicación de las medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato. Para ello se exigirá garantizar la aplicación de forma sistemática de buenas prácticas de gestión ambiental en la ejecución del contrato, acreditables mediante un Sistema de Gestión Ambiental certificado (tipo EMAS, ISO 14.001:2004 o equivalente) o disponer de instrucciones de trabajo formuladas en forma escrita según estándares de protección medioambiental, salud y seguridad. Acreditado mediante la inclusión entre la documentación del sobre B los citados procedimientos para evaluar su solvencia. Éstas deben presentarse a la autoridad contratista durante las primeras semanas después del inicio del contrato.
- Plan de Prevención de Riesgos Laborales conforme a la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

#### » Criterios de valoración (adjudicación del contrato)

Se valorará positivamente toda mejora medioambiental entendida como la proposición de consideraciones ambientales añadidas a lo mínimo establecido tanto en las características técnicas como en la ejecución del contrato.

Productos (limpieza, barnices, pinturas, etc.):

- Menor diversidad de productos
- Envases libres de plásticos halogenados

#### » Condiciones de ejecución del contrato

Personal y organización:

- La ejecución del contrato será llevada a cabo por personal que haya recibido formación sobre buenas prácticas ambientales aplicables a los servicios de mantenimiento. Por tanto al principio

de la ejecución del servicio el adjudicatario presentará un informe en el que se indiquen las personas que desempeñaran el servicio y la correspondiente formación ambiental.

Gestión de residuos:

- El adjudicatario se responsabilizará de la correcta gestión de los residuos generados durante la ejecución del contrato.
- Los residuos peligrosos se entregarán a un gestor autorizado.(Se presentará el recibo de aceptación del residuo). Al inicio del contrato el adjudicatario presentará un listado de gestores autorizados a los que entregará sus residuos peligrosos durante la ejecución del contrato.

Intervenciones:

- Las empresas contratadas tendrán que implantar sistemas de ahorro de agua potable en los elementos en caso de reparación y/o sustitución de la grifería existente.
- Las empresas contratadas tendrán que comprometerse en el caso de sustitución de cualquier elemento en buscar siempre la alternativa mas respetuosa con el medioambiente(ejemplo bombillas de bajo consumo)

## ANEXO I

### Los productos utilizados por las empresas de mantenimiento subcontratadas no deberán:

1. Estar clasificados como muy tóxicos (T+), tóxicos (T), corrosivos (C), nocivos (Xn), irritantes (Xi, con R41, R42 y/o R43) o como peligrosos para el medio ambiente (N), según la directiva en materia de clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos (1999/45/CE).
  - Excepción 1: aquellos clasificados como irritantes (Xi) con R36, 37 ó 38.
  - Excepción 2: corrosivo (C) con R34 en el caso de decapantes, detergentes para lavavajillas industriales y los componentes separados de los detergentes de lavadora, como los descalcificadores y los agentes blanqueadores.
2. Contener compuestos orgánicos volátiles en niveles de concentración que superen el 10% del peso del producto (o el 20%, en el caso de los productos de limpieza para el suelo). Los siguientes disolventes son permitidos hasta en un 30%: etanol, isopropanol, n-propanol y acetona.
3. Contener los siguientes componentes:
  - Aquellos clasificados como muy tóxicos (R26, R27, R28); tóxicos (R23, R24, R25); carcinógenos, mutágenos o tóxicos para la reproducción (R45, 46, 49, 60, 61); que entrañan riesgo de producir efectos irreversibles muy serios (R39) o serio peligro para la salud tras exposición repetida o prolongada (R48), según la Directiva de sustancias peligrosas (67/548/CEE).
  - Hidrocarburos aromáticos y halogenados.
  - Ácido etilendiaminotetraacético (EDTA).
  - Alquifenoletoxilatos (APEO).
  - Formaldehído y compuestos separados del formaldehído.

- Agentes blanqueadores con cloro (compuestos de cloro activo).
  - Compuestos orgánicos halogenados.
  - Ftalatos.
  - Nitroalmizcles y almizcles policíclicos.
4. Contener tensioactivos: no fácilmente biodegradables (OCDE 301A-F).
5. Contener agentes conservantes: con un potencial de bioconcentración de Pow > 3 o exp. BCF > 100.