

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES JUSTIFICATIVO Y REGULADOR DEL CONTRATO

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se elabora en virtud de las previsiones contenidas en los artículos 28, 63 y 116 de la LCSP. A tal efecto, constituye el acto por el que se inicia el expediente de contratación, en el que consta la motivación de la necesidad del contrato, proponiéndose a su vez como cuadro de características particulares integrador del pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP). A este documento se incorporan los anexos para la preparación de ofertas por parte de los licitadores, así como el Informe de Necesidad, por el que se tiene iniciado y aprobado el expediente. Los firmantes del fichero final serán el proponente del contrato y el órgano de contratación.

Por lo tanto, el presente documento se configura como:

- Memoria justificativa de la necesidad del contrato.
- Acuerdo por el que se inicia y aprueba el expediente de contratación.
- Cuadro de Características Particulares del contrato asociado al PCAP.

2. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y RESPONSABLE DEL CONTRATO

Entidad contratante	Club de Campo Villa de Madrid, S.A. (CCVM)
Órgano de contratación	El Gerente del CCVM junto con la Directora de Infraestructuras, Obras y Mantenimiento, mancomunadamente.
Responsable del contrato	Directora de Infraestructuras, Obras y Mantenimiento.

3. OBJETO Y LOTES

Objeto del contrato	Servicio de mantenimiento de los bunkers y del desbrozado manual con desbrozadora de hilo de zonas verdes puntuales de los campos de golf donde los equipos con maquinaria autopropulsada no puedan acceder.
Código CPV	45112721-5 Trabajos de paisajismo en campos de golf 45111220-6 Trabajos de desbrozo 77320000-9 Servicios de mantenimiento de campos deportivos.

Justificación de la no división en Lotes	La división en lotes haría la ejecución del contrato excesivamente difícil y más onerosa, por la homogeneidad o interdependencia entre las prestaciones a llevar a cabo en las distintas zonas del Club para las que se requiere el servicio. Se considera fundamental gestionar de forma integral y con un objetivo común el contrato, además de hacerlo más eficiente.
---	--

4. NECESIDAD DEL CONTRATO

Necesidad	El objeto del presente contrato es cubrir la necesidad del CCVM del servicio de mantenimiento de los bunkers y del desbrozado manual con desbrozadora de hilo de zonas verdes puntuales de los campos de golf donde los equipos con maquinaria autopropulsada no puedan acceder. Dicho servicio es esencial para el correcto mantenimiento de las zonas citadas y prestación de los servicios deportivos afectos a las mismas. La contratación de este servicio especializado se justifica por la necesidad de contar con personal técnico cualificado para ello.
------------------	---

CCV/2026/00619

Justificación de la necesidad del contrato	El departamento proponente del contrato considera necesaria la tramitación y formalización del correspondiente expediente, de conformidad con la LCSP, por la próxima finalización del contrato en curso y con mismo objeto.
Satisfacción de la necesidad	A estos efectos, este contrato permitirá tener cubiertas las necesidades del servicio previsto en el cuadro "Objeto del contrato", imprescindibles para el logro de los objetivos materiales del departamento. Por cuanto antecede, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la LCSP, se hace constar la idoneidad y contenido del contrato proyectado para satisfacer las necesidades descritas, siendo pertinente, por tanto, la tramitación del correspondiente expediente de contratación.
Informe de insuficiencia de medios.	Conforme dispone el artículo 30.3 LCSP, se deja constancia de que la Entidad no dispone en plantilla de profesionales especializados para realizar estos servicios. Por tanto, se debe recurrir al mercado.

5. CALIFICACIÓN, PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

Calificación del Contrato	Servicio
Procedimiento	Abierto
Tramitación	Ordinaria

6. DURACIÓN DEL CONTRATO

Plazo inicial	Desde la siguiente fecha: 25 de marzo de 2026 o fecha de formalización si ésta fuera posterior.
Duración inicial	12 meses.
Prórrogas	1
Duración de la prórroga	Hasta un máximo de 12 meses
Plazos parciales	Conforme al PPT
Justificación de la duración	La duración inicial del contrato viene motivada por la propia naturaleza de éste y por su objeto, siendo necesaria la estabilidad y continuidad de la prestación durante el tiempo requerido a fin de cumplir con las necesidades a satisfacer.

7. PRESUPUESTO

PBL (sin IVA)	223.890,93 €
PBL (con IVA)	270.908,03 €
Sistema de determinación de precios	Tanto Alzado, a la totalidad o a parte de las prestaciones del contrato. Se entiende incluido en este presupuesto todas las prestaciones descritas en los Pliegos y adicionales ofertadas, así como los gastos directos, indirectos y el beneficio industrial
Justificación	Según precios de mercado y consumos anteriores.

Desglose del presupuesto	€	%
Gastos de personal (con Seguridad Social)	148.581,91	66,36%
Materiales y Consumibles	9.933,00	4,44%
Uniformidad	4.062,73	1,81%
Amortización Vehículos	25.566,00	11,42%
TOTAL COSTES	188.143,64	
Gastos Generales	24.458,67	13,00%

CCV/2026/00619

Beneficio industrial	11.288,62	6,00%
TOTAL	223.890,93	
HORAS DE SERVICIOS FIJOS (*)	14.560,00	
PRECIO HORA	15,38	
PRESUPUESTO SIN IVA	223.890,93	
PRESUPUESTO CON IVA	270.908,03	

Para obtener el presupuesto se ha tenido en cuenta los salarios recogidos en el documento de personal facilitado por la empresa actual conforme el art 130 de la LCSP, así como las horas de personal necesarias para prestar el servicio correctamente a razón de un equipo de 6 auxiliares jardineros y el encargado trabajando 5 días de la semana, 8 horas diarias, más una subida del 3% prevista en el nuevo Convenio Colectivo estatal de la jardinería que tendrá una vigencia de 6 años (del 2025-2030). Dicho Convenio está aprobado pero pendiente de su publicación en el BOE.

(*) Las horas en las que, según lo dispuesto en el PPT, la empresa adjudicataria deberá intervenir fuera del horario normal, está contabilizadas en las horas de servicios fijos.

8. VALOR ESTIMADO

Método de cálculo aplicado	Valor estimado del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de LCSP (sin IVA). Para el cálculo del valor estimado el órgano de contratación ha tenido en cuenta que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado en el momento de fijar el presupuesto base de licitación.
Valor estimado	447.781,86 €

9. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Plazo mínimo	Abierto (no SARA): 15 días naturales (servicios y suministros) El plazo de presentación de proposiciones será hasta el día y horas que se indican en el Anuncio de licitación, sin perjuicio de su ampliación posterior, una vez publicado el expediente, en caso de no haber licitadores presentados
---------------------	--

Sobre	Documentación
Sobre 1: Documentación administrativa	Alternativamente: - Anexo I - DEUC y Anexo II Ficha técnica de los vehículos según apartado 11 del CCP
Sobre 2: Oferta de criterios de valoración cuantificables mediante la utilización de fórmulas matemáticas	¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.

CCV/2026/00619

10. SOLVENCIAS Y OTRAS HABILITACIONES

Clasificación voluntaria	Grupo	Grupo O)
	Subgrupo	Subgrupo 6. Conservación y mantenimiento de montes y jardines.
	Categoría	Categoría 3, cuando la cuantía del contrato sea igual o superior a 300.000 euros e inferior a 600.000 euros.

Alternativamente a la anterior clasificación voluntaria, se puede acreditar la solvencia mediante los siguientes dos requisitos, acumulativos:

Solvencia económica y financiera: Volumen anual de negocios	Parámetro	Se acreditará mediante el volumen anual de negocios del licitador, referido al mejor ejercicio dentro de los 3 últimos disponibles, por importe igual o superior a 335.836,39 €	
	Forma de acreditación	Personas físicas	Anexo I o DEUC y Anexo II, por el que se declara responsablemente el volumen anual de negocio.
		Personas jurídicas	Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el registro correspondiente.
		Empresas de nueva creación	Seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles incumplimientos contractuales por el importe de la solvencia económica
	Justificación	La acreditación del volumen anual de negocios mediante la presentación de las Cuentas Anuales puede ser una forma de garantizar la solvencia económica de un empresario porque proporciona información sobre su capacidad financiera y su estabilidad económica. Las Cuentas Anuales incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, entre otros documentos, que proporcionan una visión detallada de la situación financiera del empresario. Al requerir que el volumen anual de negocios sea igual o superior al 150% del valor estimado medio anual del contrato, se asegura que el empresario tiene un nivel mínimo de capacidad financiera para llevar a cabo el contrato	

CCV/2026/00619

Solvencia técnica o profesional: Contratos de similar naturaleza	Requisito	Relación de contratos dentro de los tres últimos años, de igual o similar naturaleza material a los del objeto del contrato que supongan, al menos, 167.918,19 €	
	Forma de acreditación	Personas físicas o jurídicas	Certificado de buena ejecución del contrato por el importe requerido
		Empresas de nueva creación	Se requerirá de forma previa a la adjudicación la acreditación de los requisitos de adscripción de medios
	Justificación	Requerir la previa aportación de al menos un contrato dentro de los tres últimos años, de igual o similar naturaleza material a los del objeto del contrato que suponga el 75% del valor estimado medio anual del contrato, puede ser una forma de garantizar la solvencia técnica de un empresario. Al requerir que el empresario haya llevado a cabo un contrato de igual o similar naturaleza material al objeto del contrato, se asegura que tiene experiencia y conocimientos técnicos en el ámbito en cuestión. Además, al requerir que el contrato previo sea de un valor similar, se asegura que el empresario tiene experiencia en contratos de un tamaño similar.	

11. ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

Medios personales	Requisito	La empresa adjudicataria deberá adscribir: - Un equipo mínimo de 6 auxiliares de jardinería a jornada completa (8h) de lunes a viernes durante toda la duración del contrato y conforme a lo dispuesto a este respecto en el PPT. - Un encargado o persona responsable según lo dispuesto en este sentido en el PPT.
	Forma de acreditación	CV del personal adscrito.
	Justificación	Con el objetivo de garantizar la correcta ejecución se requiere la asignación de personal técnico debidamente cualificado.

Medios materiales	Requisito	El personal deberá disponer obligatoriamente de los equipos de protección tanto individual como colectivos exigidos por la legislación vigente y harán uso continuo de ellos. Asimismo, la empresa adjudicataria deberá aportar: - Dos vehículos 4x4 tipo Gator o equivalente provisto de volquete. - Un motobunker tipo sand pro. - Dos desbrozadoras Stihl FS 560 o equivalente. - Dos sopladoras de batería con carga AR200L Stihl o similar 2 perfiladoras stihl FS55 o equivalente.
--------------------------	-----------	---

CCV/2026/00619

		- Dos sopladoras Still BR450 o equivalente - Todas las herramientas de mano, materiales y consumibles necesarios para la correcta ejecución del servicio. - Vestuario portátil para el personal adscrito al contrato.
	Forma de acreditación	De forma previa a la adjudicación, el licitador propuesto adjudicatario debe presentar lo siguiente: declaración responsable de estar en posesión de los equipos de protección y del vestuario portátil. Deberá presentar en el sobre 1 ficha técnica de los vehículos y herramientas descritas.
	Justificación	Para garantizar la correcta ejecución del contrato, se requieren medios materiales que permitan una vigilancia eficaz y segura.

12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

CO1: Precio anual del servicio	Descripción	Se dará mayor puntuación a la oferta con la cifra más baja de las ofertas válidamente emitidas. El cálculo del resto de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo. Si la cifra oferta coincide con el PBL/presupuesto máximo, la puntuación será 0
	Fórmula	Clasificación = $65 \cdot A / B$ Donde: - A: oferta más baja - B: oferta para evaluar
	Documentación a aportar	Anexo III CCP
	Puntuación máxima	65
	Justificación	Eficiencia en el uso de recursos público derivada de la reducción de precios ofertada por los licitadores, asignando puntos proporcionales a sus reducciones comparadas

CO2: Mejora aportación de vehículo	Descripción	A los licitadores que se comprometan a aportar durante toda la duración del contrato un tercer vehículo multiuso tipo Gator TX 4x2 o equivalente con volante igual o equivalente se les asignarán 5 puntos.	
	Fórmula	<i>Oferta</i>	<i>Puntos</i>
		No aporta vehículo multiuso tipo Gator	0
	Documentación a aportar	Aporta vehículo multiuso tipo Gator	5
		Anexo III CCP.	
	Puntuación máxima	5	

CCV/2026/00619

	Justificación	Mejor calidad en la prestación del servicio.
--	---------------	--

CO3: Mejora aportación de bombas sumergibles	Descripción	A los licitadores que se comprometan a aportar durante toda la duración del contrato un máximo de dos bombas sumergibles eléctricas de aguas sucias tipo Bloch Sand 100 o similar con sus correspondientes generadores 3,8 kVA o similar de tensión 230v, se les asignarán 5 puntos.	
	Fórmula	Oferta	Puntos
		No aporta bombas	0
		Aporta 1 bomba	7
		Aporta 2 bombas	14
	Documentación a aportar	Anexo III CCP.	
	Puntuación máxima	14	
	Justificación	Mejor calidad en la prestación del servicio.	

CO4: Mejora en la adscripción del personal	Descripción	Se valorará con 16 puntos la aportación de un mecánico especializado para el mantenimiento y reparación de los vehículos y maquinaria exigida u ofertada en el concurso y que acredite haber realizado un curso de prevención de riesgos laborales. Dicho mecánico deberá cumplir lo dispuesto en el PPT.	
	Fórmula	Oferta	Puntos
		No aporta mecánico especializado	0
		Aporta mecánico especializado	16
	Documentación a aportar	CV del mecánico y certificado del curso de prevención de riesgos laborales.	
	Puntuación máxima	16	
	Justificación	Mejor calidad en la prestación del servicio.	

13. BAJA ANORMAL

Cálculo	Deberán cumplirse cumulativamente los dos requisitos siguientes:
	- Oferta económica: Conforme a los siguientes cálculos: - Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales. - Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta. - Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. - Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si

CCV/2026/00619

	entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía. • Que la puntuación obtenida en el resto de los criterios objetivos distintos del precio sea superior en un 85 %
--	--

Justificación	Son unos parámetros estandarizados que permiten calcular la baja anormal sobre la comparativa de las ofertas o, en su defecto, por comparación con el presupuesto, lo que permite, coherentemente con la fórmula de este pliego para el criterio precio, mantener el mismo parámetro de comparación en ambos casos.
----------------------	---

14. MESA DE CONTRATACIÓN

Procede	Sí. Las personas o cargos aquí relacionados pueden ser sustituidos
Composición	• Presidencia: D. Antonio Vos Saz • Vocal jurídico: D^a. Inmaculada Martorell Silgo • Vocal económico: D. Antonio Vos Saz. • Vocal técnico: D^a. María Arboledas Cique • Secretaría: D^a. Inmaculada Martorell Silgo

15. GARANTÍAS

Importe	Garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación a acreditar de forma previa a la adjudicación
Plazo	Durante la ejecución del contrato.

16. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Social	Se garantizarán los principios de igualdad de trato y oportunidad entre mujeres y hombres.
---------------	--

17. OBLIGACIONES ESENCIALES

Contractuales	Cumplimiento de los requisitos de calidad exigidos. Cumplimiento de la adscripción de medios. Cumplimiento de las mejoras ofertadas como criterios de adjudicación.
Naturaleza	Obligatoria: Obligación contractual esencial Causa de resolución del contrato en caso de incumplimiento

18. DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN

Plazo	El licitador propuesto adjudicatario deberá presentar, en el caso de no haberla aportado con anterioridad, en el plazo de DIEZ (10) días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera enviado el requerimiento la siguiente documentación
Documentación a presentar	1. Anexo I o DEUC y Anexo II: Declaración responsable del licitador propuesto adjudicatario, en caso de no haberlo aportado con anterioridad 2. Escritura depositada e inscrita en el Registro Mercantil

CCV/2026/00619

	3. Nombre, apellidos y DNI del apoderado y firmante del futuro contrato, acompañado de sus escrituras de poder 4. Certificación positiva expedida por la Administración Tributaria, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias 5. Certificación expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social. 6. Documentación acreditativa de los criterios de selección: clasificación, solvencias y otras habilitaciones 7. Documentación acreditativa de los requisitos de la adscripción de medios 8. Documentación acreditativa de los criterios de valoración cuantificables automáticamente o mediante fórmulas ofertados. 9. Documentación acreditativa de la constitución de los seguros y garantías mediante los Anexos IV, V o VI según la forma de constitución elegida por el licitador.
--	--

19. EJECUCIÓN

Lugar de ejecución	Club de Campo Villa de Madrid, S.A
---------------------------	------------------------------------

20. FACTURACIÓN

Régimen de pago	pagos mensuales, resultantes de dividir el precio de adjudicación entre el nº de meses de duración inicial del contrato El pago se hará efectivo entre el día 25 y el 30 del mes siguiente a la fecha de presentación de la correspondiente factura. Las facturas se deberán presentar en el CCMV por correo electrónico a la siguiente dirección: proveedores@ccvm.es antes del día 10 del mes en el que se realice el pago. Si no es así, el pago se retrasará al mes siguiente y siempre que se haya presentado por el medio mencionado.
------------------------	--

21. PENALIZACIONES

Ejecución defectuosa	Por cada día sin rastrillas o perfilar los bunkers de forma manual, se aplicará una penalidad de 25 €, reiterable. Por cada día sin retirar de los bunkers las malas hierbas, hojas, piñas, bellotas o de cualquier otro elemento que pueda aparecer, se aplicará una penalidad de 25 €, reiterable. Por cada día sin desbrozar de forma manual, con desbrozadora de hilo (motoguadaña), los taludes de los bunkers, otros taludes u otras zonas verdes puntuales donde los equipos de maquinaria autopropulsada no puedan acceder (arroyos, taludes de algunos tees, zonas próximas a bancos, papeleras, cartelería, etc...), se aplicará una penalidad de 25 €, reiterable. Si la prestación se ejecuta defectuosamente y no se corrige en el plazo de 2 días desde que se comunique, se aplicará una penalidad de 50 €, reiterable, sin perjuicio de la facultad de resolución del contrato y de reclamación de daños y perjuicios atendidas las circunstancias
-----------------------------	--

CCV/2026/00619

22. OBLIGACIONES LABORALES

Subrogación	Subrogación de los trabajadores (según detalle Anexo coste personal), con base en su Convenio Colectivo.
Convenio colectivo aplicable	Convenio Colectivo Estatal de jardinería (años 2025-2030). Aprobado pero pendiente de publicación en el BOE a fecha de firma del presente documento.

23. SUBCONTRATACIÓN

Subcontratación	Sí	☒
	No	☐
Modo	Obligación del subcontratista de indicar en la oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe, y el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia técnica o profesional de los subcontratistas.	
Límites	No se permite la subcontratación de las siguientes tareas críticas debiendo las mismas ser ejecutadas directamente por el adjudicatario de conformidad con el artículo 215.2 LCSP: • Responsable o encargado del servicio.	

Madrid,

Proponente del contrato
Directora de Infraestructuras, Obras y Mantenimiento.