

## ORDEN

NÚMERO 892/2026

CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES

Unidad Administrativa  
DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN

Exp.: 054/2024

**PRIMERO.-** Mediante Orden 980/2024, de 25 de marzo, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, le fue adjudicado a la entidad OHL SERVICIOS-INGESAN, S.A., el contrato titulado "Gestión del Centro de Atención a Personas Mayores Dependientes (Residencia y Centro de Día) Mirasierra, de Madrid".

En el citado contrato, la entidad se compromete a llevar a cabo la ejecución del citado contrato, expediente 054/2024, con estricta sujeción a lo establecido en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas.

El plazo de ejecución inicialmente previsto del contrato era de dos años, desde del 16 de febrero de 2024 hasta el 15 de febrero de 2026.

El plazo de ejecución del contrato reajustado comenzó el día 1 de mayo de 2024 hasta el día 15 de febrero de 2026, conforme al apartado 18 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

**SEGUNDO.-** Con fecha 18 y 19 de diciembre de 2025, en el ejercicio de las funciones de seguimiento y control de la ejecución del contrato, se realizó una visita al centro por personal técnico de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia.

Como consecuencia de la citada visita, se emite informe técnico en el que se señalan, entre otras cosas, deficiencias de mantenimiento respecto a las especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas:

En zonas exteriores y jardines se observa suciedad, acumulación de materia vegetal y enseres, humedades y deficiencia en pintura, paredes desconchadas, luminarias y farolas fundidas y bancos en mal estado.

Igualmente se observa, tanto en habitaciones y baños como en pasillos, zonas comunes, de almacenamiento y áreas de trabajo, mobiliario, equipamiento deteriorado o sin funcionamiento; instalaciones de carpintería deterioradas; paredes sucias, con rozaduras y esquineras en mal estado; faltan o están deterioradas y/o sucias algunas placas de techo; faltan algunas partes de rodapiés y se observan azulejos y baldosas caídos o rotos, faltan luminarias o están fundidas y faltan o están dañados embellecedores y llaves de grifos.

**TERCERO:** A la vista de lo anterior, mediante escrito de fecha 28 de enero de 2026, la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia, comunicó a la entidad, a los La autenticidad de este documento se puede comprobar en efectos del trámite de audiencia y alegaciones, la siguiente propuesta de imposición de penalidades:

*"Se propone la tipificación de los hechos descritos en el antecedente de hecho segundo relativo a las deficiencias de mantenimiento del centro y sus instalaciones, como incumplimiento de la obligación contractual descrita en el apartado 21.2.2.4 de la cláusula primera del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen el contrato y la imposición de una penalidad por importe de 30.388,24 euros a la entidad OHL SERVICIOS-INGESAN, S.A. (A27178789) por el incumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el contrato titulado "Gestión del Centro de Atención a Personas Mayores Dependientes (Residencia y Centro de Día) Mirasierra, de Madrid", como resultado*

de los siguientes cálculos:

$0,5\% \times 6.077.648,93$  euros (Precio anual de adjudicación, sin IVA)”

En dicha comunicación se concede a la entidad 10 días para efectuar las alegaciones que tenga por convenientes. La entidad no formula alegaciones en el plazo establecido.

**CUARTO.-** La Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia, con fecha 3 de marzo de 2026, ha elevado propuesta de imposición de penalidades al órgano de contratación, por importe de 30.388,24 euros derivada del incumplimiento citado.

**QUINTO.-** El Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el contrato señala en el apartado X las obligaciones de adjudicatario respecto al mantenimiento del centro:

[...]

*La empresa adjudicataria del contrato estará obligada a prestar el correspondiente servicio de mantenimiento del inmueble, sus instalaciones, mobiliario, enseres, y equipos en jornada de mañana y tarde de lunes a viernes y atención localizada de cualquier urgencia o imprevisto mediante un servicio 24 horas todos los días del año. La empresa adjudicataria garantizará en todo momento la aportación de medios técnicos y personales suficientes para atender cualquier aviso de avería o incidencia.*

*Este servicio de mantenimiento comprenderá con carácter enunciativo y no limitativo el mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal en su caso, de las siguientes instalaciones y equipos:*

- Climatización (calefacción/aire acondicionado).
- Electricidad (incluido el centro de transformación en su caso).
- Unidades de Alimentación Ininterrumpida (SAIs).
- Alumbrado interior y exterior.
- Fontanería.
- Carpintería.
- Sistemas de Detección y Extinción de Incendios. (PCI).
- Ascensores, montacargas y plataformas elevadoras.
- Agua caliente sanitaria.
- Albañilería y pintura.
- Tratamiento de limpieza y desinfección de las instalaciones de agua (legionela).
- Imagen, sonido, comunicaciones y datos.
- Equipamiento e instalaciones de cocina y lavandería
- Mobiliario de uso general.
- Mobiliario geriátrico (grúas, mandos eléctricos, camas articuladas, sillas, carros de alimentación u otros enseres).
- Montaje, desmontaje, colocación y movimientos de mobiliario y enseres.

*Las obligaciones de mantenimiento se harán extensivas al mantenimiento del vallado, viarios, mobiliario exterior, zonas de aparcamiento, zonas ajardinadas y demás espacios exteriores del Centro existentes dentro del perímetro vallado.*

*La empresa adjudicataria garantizará la realización de todas las tareas de mantenimiento, puesta en marcha, modificación y/o mejoras del equipamiento e instalaciones del centro descritas con anterioridad para mantenerlos en condiciones normales de prestación de los servicios descritos en este pliego y para lo cual dispondrá de todo el personal y medios materiales: herramientas, elementos de reposición y medios auxiliares, que sean necesarios.*

*El adjudicatario se hará cargo de la reparación, reposición y conservación ordinaria de los locales, sus instalaciones, el equipamiento asistencial y mobiliario en general para mantenerlos en condiciones normales de prestación de los servicios aquí descritos. Los contratos de mantenimiento deberán ser suscritos por el adjudicatario con empresas debidamente acreditadas y autorizadas para realizar el mantenimiento de las instalaciones y*

equipos y serán, de preferencia, los fabricantes de los mismos o, en su caso, empresas que cuenten con los requisitos de habilitación y normativos como empresa mantenedora y para el ejercicio de la actividad que en cada momento estén en vigor. Los contratos para el mantenimiento del local y sus instalaciones se ajustarán a la legislación vigente de aplicación.

La empresa adjudicataria velará por el buen funcionamiento, la seguridad y la correcta puesta en marcha de todos los equipos integrantes de las instalaciones técnicas del centro y llevará a cabo el control de las variables de mantenimiento técnico de instalaciones y equipos, ejecutando las operaciones rutinarias con total garantía para las mismas y atendiendo en todo momento a los avisos de incidencias o averías, en su caso.

**Las labores de mantenimiento comprenderán un mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal:**

**A) Mantenimiento preventivo:**

De acuerdo con la reglamentación vigente se entenderá por mantenimiento preventivo (MP) el conjunto de operaciones necesarias para asegurar el funcionamiento de las instalaciones y equipos de manera constante con el mejor rendimiento energético posible, conservando permanentemente la seguridad de los locales, de las personas y la defensa del medio ambiente. El M.P. objeto del contrato será realizado sobre la totalidad de las instalaciones del centro objeto del contrato.

La empresa adjudicataria elaborará un programa de trabajo definitivo en el que se contengan todas las actuaciones de prevención a llevar a cabo sobre los equipos e instalaciones objeto del contrato.

Dicho programa será presentado en el plazo máximo de 30 días desde la formalización del contrato y contemplará:

- a) Inventario de equipos e instalaciones.
- b) Libro de protocolos de inspección de M.P.
- c) Plan de inspecciones de M.P.
- d) Estadillo-registro de inspecciones.

La empresa adjudicataria será responsable de que el mantenimiento de cada instalación y las reparaciones que en ellas se realicen sean las adecuadas para garantizar el uso racional de la energía y salvaguardar la duración y la seguridad de cada instalación. Deberá llevar un registro de las operaciones de mantenimiento en el que se reflejará las mediciones y demás resultados de las tareas realizadas.

El registro podrá realizarse en un libro o en hojas de trabajo (en formato electrónico en soporte papel), numerando correlativamente las operaciones de mantenimiento de cada instalación, deberá describir brevemente la operación de mantenimiento realizada especificando equipo o sistema en la que se realiza la tarea, relacionará los materiales sustituidos cuando se hayan realizado operaciones de este tipo. Se incluirá fecha de realización de la operación y la periodicidad con la que se ha de realizar, quien la realiza (empresa mantenedora acreditada o personal propio supervisado por empresa mantenedora acreditada), resultado conforme o disconforme, partes de trabajo/ factura de forma que se pueda acreditar la subsanación de la deficiencia así como firma de quien realiza la tarea y sello de la empresa mantenedora. Cuando en cumplimiento de la normativa sea preceptivo contar con Certificados de Mantenimiento por empresa acreditada y/o certificado de inspección tendrán que ser archivados y custodiados en el centro y a disposición de la Consejería y organismos competentes.

Tales documentos deberán custodiarse al menos durante cinco años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento. La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)

*Estos documentos deberán permanecer en el centro, incluso después del período de vigencia del contrato y podrán ser requeridos por la Administración en cualquier momento; si durante este período se produjera un cambio en la legislación aplicable que obligara a la modificación de las tareas y operativa del mantenimiento, el adjudicatario se verá obligado a su cumplimiento. En los casos en que por imperativo legal de las revisiones periódicas tengan que ser realizadas necesariamente por una entidad colaboradora de la Administración, debidamente autorizada, o por técnicos de la propia empresa mantenedora, el adjudicatario correrá con sus gastos.*

*El adjudicatario deberá realizar una desinsectación y desratización de los locales y espacios de los centros al menos con una periodicidad anual, así como siempre que sea necesario, debiendo acreditarlo documentalmente ante la Consejería.*

*Todas las tareas de mantenimiento y limpieza se registrarán convenientemente en el libro/hoja de mantenimiento preventivo o correctivo en su caso.*

**B) Mantenimiento correctivo de las instalaciones:**

*Se incluyen en el objeto del contrato todas las operaciones de mantenimiento correctivo (M.C.), que se deban realizar como consecuencia de avisos por avería o rotura imprevista de instalaciones, equipos o mobiliario, comprendiendo todas las intervenciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento previsto en el M.P., comprendiendo la reparación por avería o rotura imprevista - no provocada - de cualquier máquina, equipo o instalación.*

*Las operaciones de M.C. llevadas a cabo sobre equipos e instalaciones estarán contenidas en un Documento Técnico que contendrá, como mínimo los siguientes apartados y que la empresa adjudicataria presentará a la Consejería de forma periódica y en cualquier momento en el que les sea requerida.*

- a) Partes de avería.*
- b) Estadillo-registro de averías.*
- c) Archivo de partes de avería.*

*El tiempo de respuesta para el inicio de la reparación será inmediato cuando suceda dentro de la jornada laboral y de una hora para aquellos avisos realizados fuera de la jornada de trabajo y se resolverán en un plazo inmediato. Cuando por la índole especial de la avería, su reparación exija un plazo superior, se informará a los responsables de la Consejería para adoptar las medidas oportunas. La empresa adjudicataria garantizará en todo momento la aportación de medios técnicos y personales suficientes para atender cualquier aviso de avería o incidencias, y se garantizará la prestación del mismo mediante un servicio 24 horas/días, todos los días del año.*

*Cuando sea necesario sustituir equipos, piezas o materiales de una instalación achacables al propio funcionamiento de los Centros, los gastos correrán a cargo de la empresa adjudicataria, siendo responsable de que los elementos nuevos que se instalen cumplan la normativa vigente en cuanto a nivel de calidad, homologación y aprobación o registro de tipos. La resolución de cualquier tipo de avería deberá quedar registrada en todo caso en un parte de averías.*

*En el centro habrá suficiente estocaje para las reposiciones habituales necesarias para el mantenimiento correctivo: Luminarias (al menos un 10% de las luminarias totales del centro), embellecedores de enchufes, bombines de cerraduras, manijas de muertas y ventanas, etc.*

*El adjudicatario se verá obligado a mantener en perfecto estado de limpieza las zonas verdes del Centro, y las plantas de interior, y a realizar el mantenimiento debido para evitar su deterioro. Por consiguiente, estará obligado a la sustitución, renovación o resiembra de las plantas permanentes o de temporada, árboles y arbustos que hubiera perdido o mermado considerablemente sus características ornamentales, o bien su precario estado botánico haga*



*prever tal situación en un futuro inmediato. Para las reposiciones que se efectúen se utilizarán especies de idénticas características botánicas, edad, tamaño y conformación, a las que en el momento de la sustitución reúna el conjunto del que han de formar parte. Se dedicará una atención constante y meticulosa a la limpieza de todas las superficies verdes, que consistirá en la eliminación tanto de la vegetación de crecimiento espontáneo como de hojas caídas; llevará a cabo las labores de siega, recortes y podas y recogida de desperdicios y basuras que por cualquier procedimiento lleguen a la zona. El adjudicatario cuidará de que no se produzcan pérdidas de agua por bocas de riego mal cerradas, aspersores mal regulados o por cualquier otra causa.*

*El material de enfermería, terapia, sujeciones, lencería (incluidos colchones, almohadas, etc), menaje, así como cualquier otro de uso y desgaste continuado, se repondrá por parte del adjudicatario, con la suficiente periodicidad para garantizar la correcta prestación de los servicios.”*  
*[...]*

**SEXTO.-** Los hechos descritos en los antecedentes de hecho, se califican como infracción de las descritas en el punto el apartado 21.2 de la cláusula primera del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen el contrato, establece, entre otras, las siguientes penalidades por ejecución defectuosa del contrato:

*“21.2.2. Graves: Se podrá imponer una penalidad del 0,5% del precio anual de adjudicación del contrato en los siguientes casos:*

*21.2.2.4 Por cada incumplimiento en materia de mantenimiento del centro, sus instalaciones, equipamiento y enseres previsto en el apartado X del Pliego de Prescripciones Técnicas.”*

En cuanto a su cuantía y forma de cálculo de la penalidad se mantiene lo establecido en la Comunicación del Director General de Atención al Mayor y a la Dependencia de 28 de enero de 2026 y que se reproduce en el punto tercero de esta Orden.

De acuerdo con lo expuesto, y de conformidad con la propuesta de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia, en aplicación del art. 192 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y del apartado 21 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares por el que se rige el citado Acuerdo Marco.

### DISPONGO

Imponer a la entidad **OHL SERVICIOS-INGESAN, S.A.** una penalidad por importe de **TREINTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS** (30.388,24 euros) por incumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen el contrato de referencia.

De acuerdo con el artículo 194.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la penalidad se hará efectiva mediante la deducción de las cantidades que en concepto de certificaciones mensuales deban abonarse al contratista, o sobre la garantía que se haya constituido cuando no pueda deducirse de las mencionadas certificaciones.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo un mes, ante el mismo órgano que lo ha dictado, o bien, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia o los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, ambos plazos contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente interponer. Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del



Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículos 8 a 12 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

A la fecha de la firma

LA CONSEJERA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES  
(P.D. Orden 3147/2023, de 5 de diciembre, BOCM nº 304, de 22/12/2023)  
EL VICECONSEJERO

Firmado digitalmente por: GOMEZ-TAVIRA GOMEZ-TAVIRA PABLO  
Fecha: 2026.04.07 11:00