

Expte.: **A/OBR-044930/2025**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE LA INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN DEL EDIFICIO DE ADMINISTRACIÓN Y HOSPITAL DE DÍA EN LA FINCA SANTA ISABEL DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO JOSÉ GERMAIN, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS.

1. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO.

El Hospital Universitario José Germain es competente para la preparación del presente contrato en virtud de la Resolución 342/2021, de 13 de septiembre, de la Viceconsejería de Asistencia Sanitaria y Salud Pública y Dirección del Servicio Madrileño de Salud (BOCM 17/09/2021) sobre delegación de competencias en materia de contratación y gestión económico-presupuestaria en los directores gerentes de los Centros de Atención Especializada dependientes del Servicio Madrileño de Salud.

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se exponen a continuación las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato de referencia, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas:

El Hospital Universitario José Germain dispone de un edificio ubicado en la Finca Santa Isabel, en el que se ubica la Administración y el Hospital de Día, para los que ha previsto una modernización de la instalación de calderas de gas natural y enfriadora de la cubierta plana del mismo sustituyéndola por bombas de calor de aerotermia con la finalidad de aumentar no sólo el confort de los usuarios, sino eliminar el consumo de gas natural y contribuir a la sostenibilidad y eficiencia energética del edificio por la utilización de energía renovable del sistema de aerotermia, lo que redundará en la reducción de la huella de carbono del edificio.

2. DURACIÓN.

Teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas el contrato proyectado tendrá un plazo de ejecución de un mes y como máximo hasta el 20 de diciembre de este año a contar desde la firma del Acta de Comprobación del Replanteo, sin posibilidad de prórroga.



3. DIVISIÓN EN LOTES.

El presente contrato se ofertará por la totalidad, sin división en lotes por tratarse de una obra completa que incluye todos los capítulos desglosados en el Proyecto, no siendo posible su subdivisión dada su intrínseca conexión desde el punto de vista técnico que, exige su tratamiento como una única unidad funcional dirigida a satisfacer la necesidad planteada, dado que la instalación se haya ubicada en el mismo edificio para ambas unidades.

La no división del contrato en lotes se ampara en el apartado 3 del artículo 99 de la LCSP: cuando “el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes”, impedimento que se evita en el caso de la contratación da una única empresa.

4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

El presupuesto base de licitación se ha calculado de la siguiente manera: 97.284,95 euros más 21 % de IVA 20.429,84 euros y asciende a un total de 117.714,79 euros.

El valor estimado del contrato se ha calculado conforme al apartado 1 del artículo 101 de la LCSP y asciende a 97.284,95 euros.

El precio del contrato incluye la realización de los trámites necesarios para que las obras proyectadas queden completamente legalizadas. El adjudicatario correrá con los gastos derivados de la obtención de los permisos necesarios para su ejecución y legalización.

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto simplificado, en aplicación del artículo 159.1.a) de la LCSP, conforme a los términos y requisitos establecidos en dicho texto legal consistentes en que el valor estimado del contrato de obras es inferior a 2.000.000,00 euros y no se prevé entre los criterios de adjudicación juicios de valor.

6. SOLVENCIA REQUERIDA Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Los licitadores acreditarán su solvencia económica y financiera según lo establecido en el artículo 87, apartado 1 de la LCSP. La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera del empresario se efectuará por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 87 de la LCSP, bien mediante la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y



Empresas Clasificadas del Sector Público o mediante declaración responsable acreditando un volumen anual de negocios en cada uno de los tres últimos ejercicios fiscales igual o superior al importe igual o superior a 145.927,43 euros. El importe exigido se ha calculado tomando el 1,5 veces del valor estimado del contrato conforme establece el artículo 87.1a) de la LCSP. ($97.284,95 \times 1,5 = 145.927,43$ euros).

La utilización de este criterio como forma de acreditar la solvencia económica y financiera está amparada por la normativa en vigor y se considera que en este caso es un indicativo adecuado para valorar la capacidad de los licitadores en la ejecución del contrato.

Asimismo, acreditarán la solvencia técnica, según lo establecido en el apartado 1 a) del artículo 88 de la LCSP, mediante una relación de obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años que sean del mismo grupo y subgrupo de clasificación que el correspondiente del contrato. El requisito mínimo será igual o superior al 70 por ciento de la anualidad media del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 88.3 de la LCSP.

Cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiendo por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, en ningún caso será aplicable lo relativo a la ejecución de un número determinado de obras, su solvencia técnica se acreditará por uno o varios de los medios siguientes según lo establecido en las letras b a f) del apartado 1 del artículo 88:

- Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de las empresas y, en particular, de los responsables de las obras, siempre que no se evalúen como criterio de adjudicación.

- Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que dispondrá para la ejecución de las obras.

Clasificación:

Al ser un contrato de valor estimado inferior a 500.000 euros, las empresas españolas pueden acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación correspondiente al contrato como contratista de obras en el grupo, subgrupo y categoría indicados a continuación o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos de solvencia económico y financiera y técnica especificados en los apartados anteriores.



Clasificación del contratista

Grupo/s:	Subgrupo/s	Categoría/s:
J	2	1

Concreción de las condiciones de solvencia:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76.1 de la LCSP es necesario especificar, en la oferta o en la solicitud de participación, los nombres y la cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación.

Integración de solvencia con medios externos:

De conformidad con el artículo 75 de la LCSP.

Adscripción de medios materiales o personales:

El adjudicatario deberá adscribir a la ejecución del contrato los siguientes medios personales o materiales: un Jefe de Obra de instalaciones con titulación como Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial o Grado equivalente, y un Encargado de Obra con dedicación total y una experiencia mínima para ambos de, al menos, dos obras de instalación de centros de climatización en los últimos cinco años.

7. MEDIDAS AMBIENTALES EN LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO.

En la preparación de este contrato se han definido las prescripciones técnicas aplicando criterios de sostenibilidad y protección ambiental y teniendo en cuenta las normas de calidad y las mejores técnicas disponibles en materia medioambiental a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

En el Pliego de Prescripciones Técnicas en el apartado 5.7 se establece el nivel de comportamiento ambiental a seguir en la ejecución de la prestación del contrato en relación con la recogida y retirada de escombros generados o materiales sobrantes que incluirá la limpieza general de la zona afectada, así como la justificación de la eliminación de dichos residuos ante un gestor autorizado.

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

El contrato se adjudicará aplicando varios criterios de adjudicación, en aplicación de los artículos 145.1 y 146.2 de la LCSP.



Los criterios elegidos para la adjudicación del contrato son: el criterio precio (70 puntos) y criterios cualitativos evaluables de forma automática vinculados al objeto del contrato (30 puntos):

- Integración de la nueva instalación en el sistema de control de climatización del Hospital, TREND, según descripción apartado 7 del PPT: 20 puntos.
- Control en remoto de los nuevos equipos instalados según descripción apartado 7 del PPT: 10 puntos.

La asignación de puntos se efectuará proporcionalmente a la oferta económica de los licitadores, con una puntuación máxima de 70 puntos, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P = 70 \times ((A-B) / (A-C)) ^ (1/6)$$

Justificación fórmula criterio económico o precio:

La elección de la formula se ha realizado teniendo en cuenta la Resolución N° 51/2019 del Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, conforme a la cual la citada fórmula se considera adecuada al respetar el principio de proporcionalidad en la valoración de las ofertas y los 3 principios básicos que conforme indica el citado Tribunal, se consideran aceptables en una fórmula, a saber “la mayor baja será la que obtenga la totalidad de los puntos del criterio, no se tendrán en cuenta relaciones matemáticas que recaigan sobre la baja media de las ofertas, la oferta igual al tipo no obtendrá puntuación y no se incluirán umbrales de saciedad.”

En cuanto a la consideración de las ofertas como anormalmente bajas (artículo 149 de la LCSP):

- En el supuesto de ofertar la mejora, **un porcentaje de baja** respecto al precio de licitación que supere en 15 puntos a la **media de los porcentajes de todas las bajas de las ofertas** en el criterio del precio.
- Si no se ofertase la mejora, dicho límite se amplía a 25 puntos.
- Cuando, concurriendo un solo licitador, **sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.**

9. GARANTÍAS EXIGIBLES.

9.1. Garantía provisional: No es necesaria su constitución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la LCSP.



9.2 Garantía Definitiva: 5 por ciento del precio final ofertado, IVA excluido.

9.3 Garantía complementaria: No procede.

10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

De acuerdo con el artículo 202 de la LCSP, se establece como condición especial de ejecución del contrato la presentación de un *plan de gestión de los residuos de construcción, demolición y almacenamiento* a los efectos de lo establecidos en el artículo 211.1.f de la LCSP.

11. SUBCONTRATACIÓN.

Los adjudicatarios podrán concertar con terceros la realización parcial de la prestación siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 215 de la LCSP, quedando obligados al cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos en los artículos 216 y 217 del mismo texto legal.

12. MODIFICACIONES. No están previstas.

13. PENALIDADES.

Se impondrán las siguientes penalidades:

13.1. Por demora: Artículo 193.3 LCSP. Cuando el contratista por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo de ejecución ofertado, la Administración podrá optar, atendidas las circunstancias del caso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido.

Artículo 193.4 LCSP. Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 por cien del precio del contrato, IVA excluido, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

De conformidad con el artículo 195.2, si el retraso fuese producido por motivos no imputables al contratista y este ofreciera cumplir sus compromisos si se le amplía el plazo inicial de ejecución, el órgano de contratación se lo concederá dándosele un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor. El responsable del contrato emitirá un informe donde se determine si el retraso fue producido por motivos imputables al contratista.



13.2. Por ejecución defectuosa: sí.

Por incumplimiento de los criterios objetivos de valoración y condiciones de la oferta:

Por incumplimiento de las labores durante el periodo de garantía ofertado:

El incumplimiento de estas labores, derivadas de la comunicación fehaciente al contratista por parte de la Dirección Facultativa y/o Responsable del contrato de los trabajos a efectuar en los plazos que en aquélla se señalen, durante el plazo de garantía ofertado conllevará la imposición de una penalidad de 0,20 euros/día natural por cada 1.000,00 € del precio del contrato.

Por incumplimiento de la adscripción de medios personales:

El incumplimiento relativo a la adscripción de los medios personales designados como equipo técnico mínimo encargado de la ejecución del contrato en caso de sustitución de alguno o algunos de aquéllos, que no cuenten con la autorización previa por parte del Hospital o se verifique el incumplimiento de la cualificación o experiencia ofertada por el contratista, conllevará la imposición de una penalidad de 0,20 euros/día natural por cada 1.000,00 € del precio del contrato, por perfil y desde la comunicación de dicha circunstancia al contratista.

Por incumplimiento de las medidas comprometidas para evitar la desviación de plazos:

Conllevará la imposición de una penalidad de 0,20 euros/día natural por cada 1.000,00 € del precio del contrato, desde la comunicación fehaciente de dicha circunstancia al contratista.

Por otros posibles incumplimientos derivados de las obligaciones contenidas en la oferta presentada en el proceso de licitación, supondrá una penalidad de 0,025 €/día natural por cada 1.000,00 € del precio del contrato, contados desde la comunicación fehaciente de dicha circunstancia al contratista.

Unidades de obra con ejecución defectuosa:

Un 10 % del valor en euros de cada partida defectuosa ejecutada, en el supuesto de no haber sido subsanada en el plazo indicado por la Dirección Facultativa y/o Responsable del contrato en el requerimiento expreso para la subsanación del defecto de ejecución.



13.3. Otras penalidades:

Actuaciones consideradas como leves:

- La falta de asistencia a las reuniones convocadas por el responsable del contrato.
- La falta de colaboración con la Administración contratante, entendiéndose como tal la falta de respuesta por parte del contratista, en el plazo señalado, al requerimiento de información relacionada con el objeto y ejecución del contrato que le formule el responsable del contrato.
- Inobservancia de las instrucciones dadas por la Administración y/o Dirección Facultativa respecto a la correcta ejecución del contrato, siempre que no afecte a los resultados constructivos de la obra o a la seguridad de la ejecución.

Actuaciones consideradas como graves:

- Inobservancia e incumplimiento de las medidas dictadas por otros entes y necesarias para la obtención de permisos y/o licencias relacionadas con el contrato.
- No respetar los parámetros de calidad y seguridad establecidos en la oferta contractual y en los pliegos, así como negligencia en la observancia y cumplimiento de las medidas dictadas por la empresa responsable del control de calidad en la ejecución de las obras.
- Inobservancia de las instrucciones dadas por la Administración y/o Dirección Facultativa respecto a la correcta ejecución del contrato, siempre que pueda afectar a los resultados constructivos de la obra o a la seguridad de la ejecución.
- Inobservancia de cualquiera de los requerimientos determinados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- La entrega de documentos con errores de cálculo, normativos o de contenidos que afectan de forma sustancial al contrato. Se entenderá que afectan de forma sustancial al contrato cuando del error se derive necesariamente la demolición de alguna parte de la obra.
- La reiteración por tercera vez de un incumplimiento leve.



Actuaciones consideradas como muy graves:

- El incumplimiento de la normativa vigente en relación con cada una de las prestaciones que componen el objeto del contrato, y en particular, la relativa a la seguridad y salud en el trabajo y accesibilidad. Se considerarán penalizables aquellos incumplimientos en los que la correspondiente normativa no prevea una sanción concreta.
- Prestación del contrato por personal sin titulación o habilitación/colegiación que resulte exigible en función del trabajo a realizar.
- Encontrarse en situación de impago de los seguros requeridos.
- Utilización de las instalaciones, elementos o maquinaria adscritos a la ejecución de la obra para fines distintos a los previstos en el contrato.
- La reiteración por segunda vez de un incumplimiento grave.

13.4. El régimen de penalidades será el siguiente:

- Por incumplimientos leves. El primer incumplimiento leve será sancionado con apercibimiento y los siguientes se le podrá imponer una penalidad hasta el 0,99% del precio de adjudicación del contrato, IVA excluido, graduándose en función del perjuicio ocasionado.
- Por incumplimientos graves se podrá imponer una penalidad desde el 1% hasta el 5% del precio de adjudicación, IVA excluido, en función de los perjuicios que ocasionen.
- Por incumplimientos muy graves se podrá optar por una penalidad del 5,01% hasta un 10% del precio de adjudicación, IVA excluido, en función de los perjuicios que ocasionen.

Las cuantías correspondientes a las penalizaciones se descontarán de las correspondientes certificaciones, minorando el importe de la facturación mensual, final o garantía definitiva. Estas penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10 por ciento del precio del contrato, IVA excluido, ni el total de las mismas superar el 50 por cien del precio del contrato, de acuerdo con el artículo 192.1 de la LCSP.



13.5. Por infracción de las condiciones establecidas para la subcontratación:

SÍ.

Será de aplicación art. 215.3 de la LCSP.

El incumplimiento por la empresa adjudicataria de cualquiera de las obligaciones impuestas por la LCSP para la subcontratación tendrá, entre otras previstas en esta Ley, y en función de la repercusión en la ejecución del contrato, alguna de las siguientes consecuencias:

- La imposición de una penalización de hasta un 50% del importe del subcontrato de que se trate.
- La resolución del contrato, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el segundo párrafo de la letra f) del apartado 1 del artículo 211.

El incumplimiento por la empresa adjudicataria de cualquiera de las obligaciones impuestas por el LCSP para la subcontratación llevará aparejada la imposición de una penalización del 5% del importe del subcontrato de que se trate.

De persistir el incumplimiento tras el plazo concedido para su subsanación o producirse un segundo incumplimiento en el mismo subcontrato, la penalización se elevará al 10%. Cuando se haya reiterado y concedido un segundo plazo para el cumplimiento de la obligación y éste se incumpla nuevamente o en el caso de un tercer incumplimiento, la penalización será del 50% del importe del subcontrato.

20.6. Por incumplimiento de las obligaciones de pago a subcontratistas: sí.

Será de aplicación art. 217 de la LCSP.

Por incumplimiento de la remisión a solicitud de la Administración contratante, de la relación detallada de subcontratistas o suministradores cuya participación en el contrato se haya perfeccionado, junto con aquellas condiciones de subcontratación, o suministro de cada uno de ellos que guarden una relación directa con el plazo del pago: 10% del importe total subcontratado o del suministro afectado.

Por remitir de modo incompleto o inexacto la relación detallada de subcontratistas o suministradores cuya participación en el contrato se haya perfeccionado, junto con aquellas condiciones de subcontratación o suministro de cada uno de ellos que guarden



una relación directa con el plazo del pago: 10% del importe de los subcontratos o suministros a los que afecte el defecto de la relación.

Por incumplimiento de la remisión a solicitud de la Administración contratante del justificante de pago a subcontratistas o suministradores una vez terminada la prestación, dentro de los plazos de pago legalmente establecidos: 10% del importe total subcontratado o del suministro afectado.

Por remitir de modo incompleto o inexacto el justificante de cumplimiento de los pagos a subcontratistas o suministradores una vez terminada la prestación, dentro de los plazos de pago legalmente establecidos: 10% del importe de los subcontratos o suministros a los que afecte el defecto del justificante de cumplimiento.

Por incumplimiento del pago en plazo: 10% del importe de la cantidad adeudada.

Procedimiento para la imposición de penalidades.

Las penalidades mencionadas con anterioridad, serán impuestas por acuerdo del órgano de contratación, a propuesta del Responsable del contrato, y previa emisión de informe por parte de la Dirección Facultativa de la obra, en el cual se detallarán los incumplimientos detectados y su correspondiente graduación, así como audiencia al contratista por un plazo de 5 días hábiles.

14. CAUSAS DE RESOLUCION.

Son causas de resolución del contrato las recogidas en la LCSP, en el artículo 211.

15. INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS.

El Hospital Universitario José Germain no dispone de medios materiales y personales suficientes para poder llevar a cabo las diversas prestaciones que son objeto del presente contrato, lo que justifica la necesidad de llevar a cabo esta contratación con el fin de que se pueda unificar las acometidas en un sólo punto, sustitución de transformadores y el nuevo suministro eléctrico para el nuevo Centro de Salud Mental Infanto-Juvenil.

Por lo anteriormente expuesto, se hace constar expresamente la falta de adecuación e insuficiencia de medios humanos y materiales para la ejecución de las obras cuya incoación se solicita.



16. REVISION DE PRECIOS. No procede.

En Leganés, en el día de la firma
LA DIRECTORA DE GESTIÓN Y SERVICIOS GENERALES

Firmado digitalmente por: ALVAREZ DEL VALLE LAVESQUE LUCILA
Fecha: 2025.10.20 13:33



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: