

Expediente: ST2025-0-16
Presupuesto de licitación: 1.197.792,90.-€
Plazo de ejecución: 12 meses

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE

CONTRATO DE OBRAS PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO RAMÓN Y CAJAL, CENTROS DE ESPECIALIDADES Y CENTROS DE SALUD MENTAL, ADSCRITOS AL MISMO.

El Director Gerente del Hospital Universitario Ramón y Cajal, actuando en virtud de las competencias que le atribuye la Resolución 342/2021 de 13 septiembre, de la Viceconsejería de Asistencia Sanitaria y Salud Pública y Dirección General del Servicio Madrileño de Salud, por la que se delega el ejercicio de determinadas competencias en materia de contratación y gestión económico-presupuestaria. (B.O.C.M. Núm. 222 de 17 de septiembre de 2021), y a los efectos de lo previsto en el art. 116 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de la LCSP, emite el presente informe para la motivación de los términos que van a definir la adjudicación del contrato conforme lo dispuesto en el art. 28 LCSP, con pleno sometimiento a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad social y medioambiental.

Se han tomado como referencia los Informes emitidos por la Subdirección de Gestión del Servicio Técnico, donde se justifica la necesidad a cubrir, así como el pliego de prescripciones técnicas firmado por el Servicio promotor del expediente.

Objeto del contrato:

Este contrato tiene por objeto las obras para la conservación y mantenimiento de los edificios del Hospital Universitario Ramón y Cajal, Centros de especialidades y Centros de Salud Mental, adscritos al mismo, cuyas características se especifican en el pliego de prescripciones técnicas particulares.

Necesidad e idoneidad del contrato:

El mantenimiento de los edificios dependientes del Hospital y de sus instalaciones, en especial las instalaciones térmicas y eléctricas, constituyen una obligación legal y técnica indispensable para garantizar la seguridad de los pacientes, del personal sanitario y de los equipos críticos necesarios para la prestación del servicio, y asegurar la continuidad de la actividad asistencial y no asistencial propia del Hospital.

Debe señalarse que un fallo eléctrico en un hospital puede comprometer la operatividad de áreas críticas tales como quirófanos, unidades de cuidados intensivos y otros servicios asistenciales

esenciales, afectando gravemente la capacidad de respuesta del centro y poniendo en riesgo la vida de los pacientes.

Por lo anterior, la conservación y mantenimiento de las de instalaciones de los edificios del Hospital no es una mera conveniencia, sino una necesidad imperiosa y prioritaria que asegura la continuidad del servicio público sanitario, garantizando tanto el cumplimiento de la normativa vigente como la salvaguarda de un servicio crítico para el funcionamiento del hospital.

División en lotes

Para este expediente, se opta por no dividir en lotes en base a motivos relacionados con la optimización y eficiencia de las obras ya que una única organización coherente, con responsabilidad única, e interlocución unificada, permite que el contrato se ejecute con la economía de medios adecuada a su volumen, además de facilitar el control y seguimiento del mismo.

Dada la cuantía del contrato y como consecuencia de la economía de escala, la participación de varios contratistas incrementaría los costes de ejecución, al incrementarse el porcentaje de gastos generales a repercutir por cada contratista sobre su oferta, por falta de optimización de los medios materiales necesarios para la ejecución del contrato.

El conocimiento integral de los edificios, equipos e instalaciones, al unificar las obras en un único lote, garantizamos que el proveedor disponga de personal con conocimientos integrales sobre todos los sistemas y equipos, siendo esta cuestión crucial para asegurar un correcto diagnóstico

Por tanto, la realización independiente de las prestaciones dificultaría la correcta ejecución desde el punto de vista técnico [art. 99.3.b) de la LCSP].

Tramitación

Se estima que la forma de tramitación adecuada para este contrato, es el procedimiento abierto simplificado con pluralidad de criterios conforme lo estipulado en los artículos 159 y 131.2 de la LCSP.

La elección de este procedimiento garantiza un tratamiento a los licitadores igualitario y no discriminatorio, a la par que garantiza a la Administración la contratación del servicio con la mejor relación calidad/precio, en consonancia con los objetivos de eficiencia y transparencia en la contratación pública.

Criterios de adjudicación

Para la configuración de los criterios de adjudicación, se ha tenido en cuenta las instrucciones recibidas por el informe de homogeneización de la Contratación Pública en la Comunidad de Madrid, estableciéndose el siguiente desglose:

Expte ST2025-0-16: CONTRATO DE OBRAS- procedimiento abierto simplificado con pluralidad de criterios.

- Criterio precio: máximo 70 puntos sobre 100
- Criterios evaluables por emisión de juicios de valor: máximo 15 puntos sobre 100
- Criterios evaluables mediante aplicación de fórmulas: máximo 15 puntos sobre 100

Para la determinación de estos criterios de valoración se ha tenido en cuenta lo dispuesto con carácter general en los artículos 145 y 146 de la LCSP, estando directamente relacionados con el objeto del contrato, relevantes y teniendo una puntuación asignada equilibrada atendiendo a su importancia específica sobre el conjunto de todos ellos.

La LCSP señala, como uno de los objetivos inspiradores de la regulación que establece la misma, conseguir una mejor relación calidad-precio, la cual se evalúa con arreglo a criterios económicos y cualitativos. Para lograr este objetivo, se han establecido criterios de adjudicación que permitirán obtener una mejor calidad en la ejecución de los trabajos, concretamente mediante la inclusión de aspectos cualitativos y económicos, todos ellos vinculados al objeto del contrato.

Por ello, se ha considerado conveniente valorar como criterio económico: la aplicación de la fórmula matemática establecida en el Pliego de Cláusulas administrativas particulares penalizará proporcionalmente a las ofertas que presenten una peor relación calidad-precio. El peso de este criterio se ajusta a la circular por la que se establecen criterios de homogeneización de la actividad contractual de la Comunidad de Madrid, Consejería de Hacienda y Función Pública” y, por otra, como criterios cualitativos, los establecidos en el PCAP.

La selección de dichos criterios se fundamenta en la obligación de garantizar que las proposiciones de los licitadores puedan cumplirse de manera realista y sin comprometer la adecuada realización de las obras para la conservación y el mantenimiento de los edificios del hospital y centros adscritos objeto del presente contrato, el cual es crítico para el funcionamiento del centro hospitalario. Para ello, se han establecido parámetros objetivos que permiten identificar ofertas con valores desproporcionados o temerarios

Justificación del Importe del Contrato

El importe anual del contrato se ha determinado tomando como base los datos de costes dentro del ámbito contractual y para trabajos de naturaleza equivalente que nos ocupa en ejercicios económicos anteriores establecidos mediante contratos menores de servicios, lo que limita la capacidad operativa del hospital y dificulta la respuesta eficiente a intervenciones urgentes o de alcance significativo, todo ello desglosado en el informe económico del expediente.

En dicho importe se ha incluido y detallado los costes en diferentes conceptos, a la vista de la información obtenida de los contratos realizados en el ejercicio 2024 y teniendo en cuenta convenios colectivos del sector, importes actualizados con precios de mercado, con el fin de ajustar el valor del contrato a la evolución económica y preservar el equilibrio financiero. Esta metodología de cálculo se considera adecuada, conforme al principio de buena administración, y permite

asegurar la continuidad del servicio sin incrementos desproporcionados ni desviaciones presupuestarias.

Sistema de retribución

El presente expediente se configura como un contrato basado en precios unitarios, conforme al sistema de preciado previsto en la normativa aplicable. En virtud de esta modalidad, la retribución del contratista se determinará en función de los trabajos efectivamente ejecutados, aplicando los precios unitarios establecidos en el cuadro de precios del contrato. De este modo, el importe final se calculará atendiendo a las unidades de obra realmente realizadas, garantizando la adecuación del pago a la prestación efectivamente cumplida.

La elección de esta modalidad responde a la naturaleza del objeto contractual, que consiste en la ejecución de trabajos cuya cuantía y alcance no pueden determinarse con exactitud en el momento de la licitación, al depender de necesidades reales que se manifiestan durante la vigencia del contrato, pero al mismo tiempo permite la adecuación del gasto público ya que el pago se vincula estrictamente a las unidades de obra realmente ejecutadas, evitando sobrecostes derivados de estimaciones iniciales.

Tratándose de distintas unidades de ejecución, el órgano de contratación garantiza que ninguna de ellas superará el importe de 500.000,00 €, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 233.2 de la LCSP. Dicho precepto permite simplificar la documentación en proyectos de obra cuyo presupuesto base de licitación no exceda de ese límite, lo que justifica la división en unidades independientes.

Esta medida contribuye a una gestión más ágil y proporcional, asegurando la adecuación de los requisitos técnicos y administrativos a la dimensión económica de cada unidad y favoreciendo la concurrencia y eficiencia en la contratación pública.

Justificación del umbral de baja anormal

Con el fin de garantizar la viabilidad técnica y económica de las ofertas, se ha fijado como umbral para considerar una baja anormal aquella que supere el 10 % respecto al importe de licitación. Este porcentaje se estima adecuado en función de la naturaleza del servicio, dado que una reducción superior podría comprometer la calidad de la prestación, la capacidad de respuesta ante incidencias y la sostenibilidad económica del contrato. La determinación de este límite se ajusta a lo previsto en el artículo 149.2 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, permitiendo la aplicación de criterios objetivos para la detección de ofertas anormalmente bajas.

Solvencia Técnica o profesional, económica y financiera:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 77 y 78 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), la clasificación empresarial constituye un requisito de aptitud para la contratación de obras, debiendo ajustarse a la naturaleza y características de las prestaciones objeto del contrato.

En el presente expediente, concurren diversas unidades de obra que implican la ejecución de trabajos especializados en instalaciones eléctricas, climatización y otros oficios complementarios, todos ellos integrados en cada actuación que se lleve a cabo.

La exigencia de varias clasificaciones se fundamenta en los siguientes aspectos técnicos:

- Complejidad funcional de las obras que requieren la intervención coordinada de distintas especialidades para garantizar la correcta ejecución y puesta en servicio.
- Interdependencia técnica entre las partidas (por ejemplo, la instalación eléctrica condiciona la climatización y viceversa), lo que impide su segregación en contratos independientes sin comprometer la eficiencia y la unidad funcional de la obra.
- Cumplimiento normativo y seguridad, dado que cada actividad debe ejecutarse conforme a la normativa sectorial específica (Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, RITE para instalaciones térmicas), lo que exige solvencia acreditada en cada ámbito.

En consecuencia, la concurrencia de varias clasificaciones no responde a una fragmentación arbitraria, sino a la naturaleza mixta e integrada de las obras, que exigen garantizar la solvencia técnica del contratista en todas las áreas implicadas, conforme al principio de proporcionalidad recogido en el artículo 74 de la LCSP.

Condiciones especiales de ejecución del contrato

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 202 y 211 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y en el Acuerdo de 3 de mayo de 2018 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se establece la incorporación de condiciones especiales de ejecución de carácter medioambiental como esenciales del contrato.

La naturaleza del objeto contractual —obras con generación de residuos y consumo de recursos— exige garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de sostenibilidad, gestión de residuos y eficiencia energética. Estas obligaciones permiten minimizar el impacto ambiental, asegurar la correcta gestión de residuos peligrosos mediante gestores autorizados, optimizar el uso del agua y la energía, e informar de incidentes con repercusión ambiental. Tales medidas son imprescindibles para dar cumplimiento a los principios de protección ambiental y desarrollo sostenible recogidos en la normativa vigente, constituyendo su incumplimiento causa de resolución contractual conforme al artículo 211 LCSP.

Penalidades

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 192 y siguientes de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), la inclusión de penalidades en el presente contrato de obras responde

a la necesidad de garantizar el cumplimiento estricto de las obligaciones contractuales y proteger el interés público frente a incumplimientos imputables al contratista. La fijación de penalidades por demora en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, así como la posibilidad de resolución cuando se alcancen determinados umbrales, asegura la proporcionalidad y disuasión frente a retrasos injustificados.

Asimismo, se prevé la imposición de penalidades por incumplimiento parcial o defectuoso de las prestaciones, graduadas según su gravedad, para salvaguardar la correcta ejecución técnica y la calidad exigida en el proyecto. Estas medidas se fundamentan en el principio de responsabilidad del contratista y en la obligación de cumplir las condiciones esenciales del contrato, incluidas las cláusulas medioambientales, sociales y de subcontratación, cuya infracción puede dar lugar a penalidades específicas.

La cuantía máxima de las penalidades se ajusta a los límites legales (10 % por incumplimiento individual y 50 % acumulado), garantizando proporcionalidad y seguridad jurídica. En consecuencia, la regulación propuesta se considera adecuada para asegurar la eficacia del contrato y la protección del interés general conforme a la LCSP.

Póliza de seguros de responsabilidad civil

La exigencia de que el contratista disponga de un seguro de responsabilidad civil responde a la necesidad de que se garanticen determinados daños, riesgos y/o contingencias tanto a personas como bienes, que puedan sufrir tanto el órgano de contratación como terceras personas a consecuencia de la ejecución del contrato de las obras para la conservación y mantenimiento de los edificios del Hospital y Centros adscritos. Es por ello que se encuentra directamente relacionado con el objeto del contrato.

El presente informe se emite con la finalidad de que surta los efectos oportunos en

Madrid, 5 de enero de 2026

EL DIRECTOR GERENTE

Firmado digitalmente por: MINGO RODRIGUEZ CARLOS

Fdo.: Carlos Mingo Rodríguez