

Expediente: ST2026-0-15
Presupuesto de licitación: 1.208.600,10.-€
Plazo de ejecución: 12 meses

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE

CONTRATO DE OBRAS PARA LOS TRABAJOS DE ADECUACIÓN Y CONFORT DE ESPACIOS EN ÁREAS DE HOSPITALIZACIÓN DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO RAMÓN Y CAJAL.
--

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 los trabajos de adecuación y confort de espacios en áreas de hospitalización, incluyendo de forma específica:

- Adecuación Funcional: Pequeñas reformas en habitaciones y boxes para el cumplimiento de normativas de accesibilidad y actualización permanente del entorno asistencial.
- Revestimientos y acabados: Renovación de pavimentos vinílicos técnicos, paramentos verticales y techos que garanticen condiciones óptimas de higiene y confort acústico.
- Carpintería Hospitalaria: Sustitución y adecuación de puertas, herrajes y elementos de madera o metálicos para asegurar la funcionalidad y habitabilidad.

Necesidad e idoneidad del contrato:

La realización de las obras de adecuación, reforma y mejora del confort de las áreas de hospitalización del hospital resulta necesaria para garantizar la calidad asistencial del paciente.

Para ello se ha tenido en cuenta unos puntos estratégicos en los que se basará el contrato y que garantice la continuidad asistencial minimizando el impacto en las agendas asistenciales y atención del paciente.

La adecuación de los espacios actuales a los estándares de humanización y eficiencia energética, garantizando las condiciones de higiene y confort acústico del paciente, adaptando los aseos y zonas comunes a la Ley 8/1993 de Accesibilidad de la Comunidad de Madrid y al Código Técnico de la edificación (DB-SUA); aplicando en todo momento una metodología de Bioseguridad Ambiental (BSA) en el entorno de las zonas de obras para garantizar la seguridad del paciente.

Por todo ello y para asegurar la continuidad del servicio público sanitario, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente y dado que el hospital carece de medios materiales y personales para acometer de forma masiva y especializada las reformas y acabados se justifica la contratación externa de la misma y salvaguardar 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, al unificar las obras en un único lote, garantizamos que el proveedor disponga de personal con conocimientos integrales para llevar a cabo las tareas objeto del contrato.

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

Atendiendo al presupuesto base de licitación, se ha estimado 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:

- Criterio precio: máximo 70 puntos sobre 100
- Criterios evaluables por emisión de juicios de valor: máximo 25 puntos sobre 100
- Criterios evaluables mediante aplicación de fórmulas: máximo 5 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, tales como la reducción de tiempo de respuesta en actuaciones que requieran una intervención urgente.

Dada la naturaleza del contrato por precios unitarios y su ejecución en un hospital en funcionamiento, se considera necesario valorar mediante juicio de valor la calidad de los procedimientos operativos. La adecuada gestión de la comunicación, de los medios personales y de la logística resulta esencial para garantizar una ejecución eficaz de las obras, minimizando las interferencias con la actividad asistencial y asegurando la coordinación con el Servicio de Ingeniería.

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, siendo intervenciones de reforma y adecuación de las instalaciones que se han venido realizando mediante contratos menores realizados en el ejercicio 2025, lo que ha limitado la capacidad operativa del hospital y dificultado la respuesta eficiente a intervenciones urgentes o de alcance significativo, todo ello desglosado en el informe económico del expediente.

Desde el punto de vista económico, la incoación del expediente de obra mediante un sistema de preciado cerrado resulta la opción más eficiente y adecuada a las necesidades reales del centro hospitalario. En el momento actual no es posible definir con el suficiente grado de precisión y detalle las intervenciones concretas a ejecutar, dada la naturaleza variable y progresiva de las necesidades de adecuación de los espacios hospitalarios, que dependen de condicionantes asistenciales, técnicos y organizativos que pueden surgir durante la vigencia del contrato.

En este contexto, la utilización de un preciado permite disponer de precios unitarios previamente determinados y referenciados a valores de mercado, garantizando el control del gasto público y evitando la necesidad de modificaciones contractuales derivadas de la imprecisión inicial de las actuaciones. Asimismo, este sistema facilita una mayor flexibilidad en la ejecución de las obras, asegurando que únicamente se abonen las unidades realmente ejecutadas.

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 sobrecostos 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

Conforme lo previsto en el art. 149.2 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y 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 cuando concurra un solo licitador, y el 5% cuando concurren varios licitadores.

Dichos porcentajes se consideran adecuados atendiendo a la naturaleza del contrato, ya que una reducción superior del precio podría comprometer la calidad de las obras, la sostenibilidad económica de la ejecución contractual o la capacidad del contratista para responder adecuadamente a las reformas necesarias. Todo ello resulta especialmente relevante, habida cuenta de que, tal y como se ha puesto de manifiesto en apartados anteriores, la ejecución del contrato se encuentra estrechamente condicionada por las necesidades asistenciales del hospital.

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. La clasificación es la siguiente:

Grupo	Subgrupo	Categoría	Categoría RD 1098/2001
C	3	4	E
C	4	4	E

El subgrupo 03, se exige debido a que la obra contempla elementos sustentantes metálicos, requiriendo personal y medios técnicos específicos para este tipo de construcción. El subgrupo 04 Incluye los oficios básicos y fundamentales del proyecto, como cerramientos, tabiquería y acabados de fachada, garantizando que el licitador posee experiencia contrastada en estas unidades de obra mayoritarias.

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.

La Categoría 4 (equivalente a la antigua Categoría E del RD 1098/2001) es la adecuada para este contrato, ya que habilita a empresas con capacidad para ejecutar obras cuya anualidad media sea superior a 840.000 euros. Esta exigencia asegura que el contratista seleccionado posee la solidez financiera y el volumen de negocio necesario para asumir el compromiso económico del proyecto sin riesgo para la administración.

El resto de aspectos de solvencia se recogen en los art. 87 y siguientes de la LCSP. El requisito de solvencia técnica se establece con el fin de garantizar que el adjudicatario dispone de la experiencia y capacidad suficientes para ejecutar obras de similar naturaleza y complejidad a las del contrato. La exigencia de certificados de buena ejecución acreditativos de trabajos realizados en los últimos tres años asegura la experiencia reciente y contrastada del licitador. Asimismo, el umbral económico fijado, equivalente al 70 % del valor estimado del contrato, resulta proporcionado y adecuado para garantizar la correcta ejecución de las obras, sin limitar injustificadamente la concurrencia.

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. 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 en la fecha de la firma
EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Carlos Mingo Rodríguez