

# **MEMORIA ECONÓMICA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO LA FUENFRÍA**

## **1. OBJETO DEL CONTRATO**

El presente contrato tiene por objeto la contratación del servicio de mantenimiento preventivo, técnico-legal y correctivo de las instalaciones térmicas y de los sistemas de producción de agua caliente sanitaria del Hospital Universitario La Fuenfría.

El servicio de mantenimiento comprenderá todas las actuaciones necesarias para garantizar el adecuado estado de conservación de los componentes de las instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria, asegurando su funcionamiento eficaz y eficiente, y minimizando al máximo las posibles interrupciones derivadas de averías.

La prestación del servicio se realizará de acuerdo con los requerimientos y condiciones estipulados en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como en el Pliego de Cláusulas Administrativas, de los que se derivarán los derechos y obligaciones de las partes contratantes, teniendo ambos caracteres contractuales.

## **2. DURACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO (ART. 29 LCSP)**

La duración del contrato inicial será de 12 meses, con opción a una primera prórroga de 24 meses y a otra segunda prórroga de otros 12 meses de duración. La duración máxima del contrato será por tanto de 48 meses.

## **3. MODIFICACIONES POSIBLES PREVISTAS**

De conformidad con el artículo 204 de la LCSP, se prevé la posibilidad de modificar el contrato durante su periodo de ejecución.

En concreto, la modificación estará motivada exclusivamente por las siguientes causas objetivas:

1. La variación (al alza o a la baja) del inventario de los equipos que deben ser mantenidos, detallados en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas.
2. La necesidad de incorporar, suministrar o sustituir materiales necesarios para la realización de operaciones de mantenimiento correctivo que no tengan la consideración de material de mantenimiento ordinario, no contemplados inicialmente en el citado pliego, que formen parte de las actuaciones de mantenimiento correctivo previstas y que hayan sido efectivamente sustituidos, previa justificación.

Alcance, límites y naturaleza de las modificaciones:

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 204 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP). La modificación no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios no previstos en el contrato.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.1 de la LCSP, las modificaciones previstas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares no podrán superar el veinte por ciento del precio inicial del contrato.

Procedimiento para la modificación: Respecto al procedimiento a seguir para la tramitación y aprobación de las modificaciones del contrato que se produzcan, se estará a lo dispuesto en la LCSP. En todo caso, la tramitación exigirá la autorización del órgano de contratación para iniciar el correspondiente expediente, así como la aprobación del expediente y del gasto.

#### **4. ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN**

De conformidad con lo exigido en el artículo 116.4.a) de la LCSP, se justifica la elección del Procedimiento Abierto Simplificado Abreviado, regulado en el artículo 159.6 de la citada Ley, por concurrir en el presente contrato los requisitos legales habilitantes para ello:

1. El Valor Estimado del Contrato (VEC) asciende a la cantidad de 53.004,00 euros, siendo inferior al umbral legal exigido de 60.000 € para servicios.
2. Entre los criterios de adjudicación previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) no existe ninguno evaluable mediante juicio de valor, aplicándose de forma exclusiva criterios de valoración sujetos a fórmulas matemáticas.

La elección de este procedimiento resulta idónea porque, además de garantizar los principios de libre concurrencia, publicidad e igualdad de trato al permitir a cualquier interesado presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

#### **5. DIVISIÓN EN LOTES (ART. 99 LCSP)**

No procede. Al ser un servicio completo, cuya finalidad es cumplir por sí misma una función técnica, su división en lotes podría hacer la ejecución del contrato excesivamente difícil u onerosa desde el punto de vista técnico, en consonancia con lo establecido en el Art. 99.3 b) de la LCSP. Los distintos elementos que conforman el objeto del contrato están técnicamente integrados y dependen de un único entorno de ejecución, por lo que su división en lotes resultaría inviable y contraproducente para la operativa del mismo.

#### **6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (ART. 145 LCSP)**

Pluralidad de criterios:

##### **A.- Oferta económica: 70 puntos.**

Se calculará la oferta mediante la siguiente fórmula:

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

A: Presupuesto Base Licitación

B: Presupuesto ofertado

C: Presupuesto ofertado más bajo

P: Puntuación de la oferta

## **B.- Criterios Cualitativos: hasta 30 puntos.**

### **B.1.- Evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas.**

#### **B.1.1.- Experiencia mínima del técnico responsable del contrato propuesto en mantenimiento de las instalaciones térmicas en el sector hospitalario.**

El licitador presentará el Curriculum Vitae (CV) así como la documentación acreditativa de los méritos que se alegue en ellos: titulación académica, certificado de vida laboral, fotocopia de la formación reglada, fotocopia de los carnets profesionales, experiencia profesional, antigüedad y situación contractual en la empresa y acreditaciones obtenidos en instalaciones objeto del contrato. Los méritos alegados en los CV y no acreditados documentalmente no se tendrán en consideración para su valoración.

Experiencia Profesional:	<b>hasta un máximo de 5 puntos</b>
- Experiencia de 3 años:	0 puntos
- Experiencia entre 3 y 5 años:	2 puntos
- Experiencia mayor de 5 años:	5 puntos

#### **B.1.2.- Reducción de los tiempos de respuesta ante incidencias y averías de cualquier tipo.**

La acreditación del tiempo de respuesta se realizará mediante declaración responsable del licitador.

Tiempos de repuesta en avisos:	<b>Hasta un máximo 3 puntos</b>
- Tiempo de respuesta de 3 horas:	0 puntos
- Tiempo de respuesta menor o igual a 2 horas:	3 puntos

#### **B.1.3.- Mejora Técnica.**

Se valorarán los metros lineales de tuberías en los que se proponga la reposición del aislamiento térmico (calorifugado) deteriorado en las tuberías de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) de la sala de calderas del edificio principal. Otorgándose la máxima puntuación a la oferta con mayor alcance y el resto de forma proporcional mediante la siguiente fórmula:

$$P = (ML_i / ML_{max}) \times 13$$

Siendo:

P: Puntuación de la oferta

ML<sub>i</sub>: Metros lineales ofertados por el licitador

ML<sub>max</sub>: Mayor número de metros lineales ofertados

Mejora técnica:	<b>Hasta un máximo 13 puntos</b>
- Se realiza la mejora técnica con el mayor alcance:	13 puntos
- Se realiza la mejora técnica con alcance inferior al mayor ofertado:	P puntos
- No se realiza mejora:	0 puntos

**B.1.4.- Criterios de Calidad y Seguridad: Hasta un máximo 9 puntos.**

**B.1.4.1.- Se valorará la posesión de certificados que acrediten el cumplimiento de gestión de seguridad y salud en el trabajo.**

Se valora no acumulativamente.

- Posesión certificado ISO 45001 o equivalente: 3 puntos

**B.1.4.2.- Se valorará la posesión de certificados que acrediten la gestión responsable de residuos y la eficiencia energética de las intervenciones.**

Se valora no acumulativamente.

- Posesión certificado ISO 14001 o equivalente: 3 puntos

**B.1.4.3.- Se valorará la posesión de certificados que acrediten la mejora continua de los procesos de mantenimiento y la satisfacción del cliente.**

Se valora no acumulativamente.

- Posesión certificado ISO 9001 o equivalente: 3 puntos

Los certificados aportados deberán de estar vigentes a la fecha de presentación del presente expediente y ser del centro de trabajo al que pertenezcan los técnicos asignados a la prestación del servicio.

**7. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESEMPATE (ART. 147 LCSP)**

Atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 147 de la LCSP, y según lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, la selección de los criterios de desempate obedece al establecimiento de una prelación que, estando adecuadamente vinculada al objeto del contrato y resultando proporcional al mismo, solvente los empates que se produzcan entre dos o más ofertas en atención a criterios de compromiso social.

**8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y MÉTODO DE ESTIMACIÓN (ART. 101 LCSP)**

Para la determinación del presupuesto base de licitación y del valor estimado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se han valorado distintos precios y referencias económicas actualizadas del sector, con el fin de asegurar que el presupuesto base de licitación resulte suficiente para posibilitar la correcta ejecución de las prestaciones objeto del contrato.

Asimismo, se ha realizado una comparación con el gasto ejecutado en ejercicios anteriores, comprobándose que los precios actualmente existentes en el mercado no suponen un incremento sustancial respecto de los costes de mantenimiento asumidos previamente por esta Administración, desglosados a continuación (importes netos, IVA excluido), manteniéndose, por tanto, dentro de parámetros razonables y acordes con la evolución económica y sectorial:

- Ejercicio 2024: mantenimiento preventivo 6.900,00 €; mantenimiento correctivo 2.173,55 €.
- Ejercicio 2025: mantenimiento preventivo 7.072,50; mantenimiento correctivo 3.931,80 €.
- Periodo 01 de enero a 31 de mayo de 2026: mantenimiento preventivo 3.044,40 €; mantenimiento correctivo 828,26 €.

Se establece que la estructura de costes del presupuesto base de licitación responde a la siguiente distribución:

- Coste mano de obra: 30% del presupuesto: 3.380,36 €.
- Coste de materiales: 70% del presupuesto: 7.887,50 €.

CONCEPTO	IMPORTE
Presupuesto contrato de mantenimiento	11.267,86
6% Gasto General	676,07
6% Beneficio Industrial	676,07
Base imponible	12.620,00
21% IVA	2.650,20
<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN</b>	<b>15.270,20</b>

Asimismo, en la configuración del presupuesto se han incorporado los porcentajes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial, fijados ambos en un 6 %. Estos porcentajes están orientados a garantizar la adecuada cobertura de los costes indirectos de estructura, administración y coordinación y gestión empresarial, necesarios para la correcta ejecución del contrato.

Con todo ello, y teniendo en cuenta que el servicio objeto del presente contrato incluye tanto el mantenimiento preventivo, como técnico-legal y correctivo de las instalaciones térmicas y de los sistemas de producción de agua caliente sanitaria del Hospital Universitario La Fuenfría, los precios de mercado actualmente vigentes empleados para el cálculo del valor estimado del contrato no suponen un incremento sustancial respecto del gasto de mantenimiento preventivo y correctivo asumido en ejercicios anteriores, manteniéndose una evolución coherente y proporcionada de los costes asociados al contrato, y garantizando la viabilidad de la prestación sin alterar de manera significativa el nivel histórico de gasto, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 101.7 de la LCSP, que determina que la estimación del valor del contrato deberá realizarse teniendo en cuenta los precios habituales en el mercado y referida al momento de inicio del procedimiento de contratación. Igualmente, el artículo 102.3 dispone que los órganos de contratación deberán velar por que el precio sea adecuado al efectivo cumplimiento del contrato, mediante una correcta estimación de su importe atendiendo al precio general de mercado.

En cuanto al método de cálculo aplicado para la determinación del valor estimado del contrato, éste se ha calculado teniendo en cuenta el importe del contrato inicial, las prórrogas previstas y el importe máximo de las modificaciones previstas, IVA excluido. El importe máximo de las modificaciones previstas se ha fijado en un 20 % del precio inicial del contrato, IVA excluido, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 204 de la LCSP.



BASE IMPONIBLE	20 % MODIFICADO	1ª PRÓRROGA 24 MESES SIN IVA	2ª PRÓRROGA 12 MESES SIN IVA	VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO
12.620,00 €	2.524,00 €	25.240,00 €	12.620,00 €	53.004,00 €

## 9. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN (ART. 202 LCSP)

Incorporación de cláusulas sociales, ambientales y de innovación como condiciones especiales de ejecución:

- ☐ Como criterios sociales  
☒ Como criterios ambientales  
☐ Como criterios de innovación

Condiciones especiales de ejecución:

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 202 de la LCSP, las condiciones especiales de ejecución del presente procedimiento se solicitarán para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, así como para la mejora de los valores medioambientales y una gestión racional de los recursos naturales.

El operador económico que haya sido propuesto como adjudicatario deberá presentar, en la fase de requerimiento, una declaración responsable donde determinen claramente la línea de actuación dirigida a la implementación de estrategias de gestión medioambiental, tal y como queda detallado en el Acuerdo de 3 de mayo de 2018, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

## 10. JUSTIFICACIÓN CRITERIOS DE SOLVENCIA

En el presente contrato no procede establecer ni exigir criterios específicos de solvencia económica, financiera, técnica o profesional. Esta exención se fundamenta en el artículo 159.6.b) de la LCSP, que regula las especialidades del Procedimiento Abierto Simplificado Abreviado y establece de forma imperativa que *"no se exigirá la acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional"*.

## 11. GARANTÍA PROVISIONAL Y GARANTÍA DEFINITIVA

Garantía provisional: No procede por tratarse de un Procedimiento Abierto Simplificado Abreviado.

Garantía definitiva: No procede por tratarse de un Procedimiento Abierto Simplificado Abreviado.

## 12. REGULACIÓN ARMONIZADA

El presente contrato no está sujeto a regulación armonizada. Esta circunstancia está fundamentada en lo dispuesto en los artículos 19 y 22 de la LCSP.

El sometimiento del presente expediente a la regulación armonizada está supeditado a que su Valor Estimado (VEC) alcance o exceda el umbral establecido por la LCSP, situado actualmente en la cuantía de 216.000 euros.

Dado que el Valor Estimado del presente contrato asciende a 53.004,00 euros (al tramitarse mediante un Procedimiento Abierto Simplificado Abreviado), no se alcanza el límite económico legalmente exigido. En consecuencia, el contrato queda excluido de la regulación armonizada.

### **13. RESPONSABLE DEL CONTRATO**

El contrato será supervisado mediante los procedimientos establecidos por el servicio promotor del expediente, que en este caso será la Unidad de Servicios Generales. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, el Órgano de Contratación designará a un responsable del contrato.

### **14. FORMA DE EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN**

Forma de ejecución: La ejecución de la obra se llevará a cabo conforme a términos y condiciones que se especifican en el Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Cláusulas Administrativas.

Forma de pago: Conforme a lo descrito en el punto 16 de la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

### **15. PÓLIZA DE SEGUROS**

El adjudicatario debe contratar una póliza de seguro de Responsabilidad Civil, de acuerdo con lo requerido en el punto 12 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Cercedilla, a fecha de firma

Firmado digitalmente por: MUÑOZ MENDEZ SARA  
Fecha: 2026 06 12 08:56

Sara Muñoz Méndez  
Directora de Gestión  
Hospital Universitario La Fuenfría