

MEMORIA DE NECESIDAD DE LA UNIDAD PROMOTORA PARA EL CONTRATO DE LAS OBRAS DE SUSTITUCIÓN DE LAS CUBIERTAS CON RETIRADA DE LOS PANELES DE FIBROCEMENTO CON AMIANTO, CONSTRUCCIÓN DE NUEVA CUBIERTA Y REPARACIÓN DE FACHADA EN EL HOSPITAL UNIVERSITARIO LA FUENFRÍA

Por parte de la Unidad de Servicios Generales se promueve la tramitación del Procedimiento Administrativo para la contratación de las "Obras de sustitución de las cubiertas con retirada de los paneles de fibrocemento con amianto, construcción de nueva cubierta y reparación de fachada en el Hospital Universitario La Fuenfría", a través de un contrato administrativo.

1. ANTECEDENTES

La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, dispone en su disposición adicional decimocuarta (instalaciones y emplazamientos con amianto):

"En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ley, los ayuntamientos elaborarán un censo de instalaciones y emplazamientos con amianto incluyendo un calendario que planifique su retirada. Tanto el censo como el calendario, que tendrán carácter público, serán remitidos a las autoridades sanitarias, medioambientales y laborales competentes de las comunidades autónomas, las cuales deberán inspeccionar para verificar, respectivamente, que se han retirado y enviado a un gestor autorizado. Esa retirada priorizará las instalaciones y emplazamientos atendiendo a su grado de peligrosidad y exposición a la población más vulnerable. En todo caso las instalaciones o emplazamientos de carácter público con mayor riesgo deberán estar gestionadas antes de 2028"

Tras varias inspecciones visuales y catas puntuales en las distintas cubiertas del conjunto del Hospital, se ha podido observar la presencia de planchas de fibrocemento con amianto en el edificio principal y en los edificios adosados en su extremo este, de capilla y sindicatos. En todas sus cubiertas se ha observado la presencia de planchas de fibrocemento como elementos de formación de cubierta y en el edificio principal además se ha observado presencia de planchas de fibrocemento con amianto como revestimiento interior en el espacio de bajocubierta.

Por lo tanto, desde un punto de vista técnico, económico y legal, se considera oportuno la retirada integral de todos los elementos de cubierta con amianto existentes en las cubiertas del en el edificio principal del Hospital, así como en los edificios adosados en su extremo este, y a su sustitución por planchas de chapa galvanizada.

Los trabajos para cumplir con el objeto del contrato se dividirán en dos fases perfectamente diferenciadas en los planos y las mediciones del mismo.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto la ejecución de las “Obras de sustitución de las cubiertas con retirada de los paneles de fibrocemento con amianto, construcción de nueva cubierta y reparación de fachada en el Hospital Universitario La Fuenfría”. Quedan incluidos en el objeto, entre otros, los trabajos de retirada de los elementos de cubierta con presencia de fibrocemento con amianto, la construcción de una nueva cubierta de chapa galvanizada provista de elementos para evitar desprendimiento de hielo y nieve, así como las actuaciones de saneado, reparación y acabado de los paramentos de fachada previstas en el proyecto. La retirada de los elementos de fibrocemento con amianto se llevará a cabo siguiendo todas las directrices necesarias en cuanto a salubridad se refiere, con sujeción a lo establecido en el Proyecto Básico y de Ejecución realizado por Sanjurjo Arquitectos S.L.P.U., cuyo objetivo es garantizar una intervención segura, adecuada y conforme a la normativa aplicable en dicho Centro.

El Hospital no dispone de los recursos humanos ni técnicos para llevar a cabo su realización, por lo que se hace necesario contratar la ejecución de los servicios mencionados.

Los trabajos se realizarán con arreglo a los requerimientos y condiciones que se estipulen en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

3. DESTINO

La cubierta del edificio principal, las cubiertas del edificio este, de capilla y sindicatos, todas las fachadas del edificio además de la renovación del rótulo que se encuentra en la entrada principal del Hospital.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN

Se establece en proyecto un plazo de ejecución para la obra de 2 meses para la Fase 1 y 4 meses para la Fase 2, siendo el conjunto total de la obra 6 meses.

En primer lugar, se acometerán los trabajos correspondientes a la Fase 1. En cuanto a la Fase 2, la previsión es que se inicie en el mes de mayo de 2027; en todo caso la fecha concreta de inicio de esta Fase 2 se notificará al adjudicatario con al menos un mes de antelación a la fecha de su inicio.

5. DIVISION EN LOTES (Art. 99 LCSP 9/2017)

No.

Los trabajos a realizar exigen una coordinación unitaria e ininterrumpida de las diferentes unidades de ejecución, que están íntimamente vinculadas y cuya finalidad es cumplir por sí misma una única función técnica. Por tanto, 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 9/2017.

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (Art. 145 LCSP 9/2017)

Atendiendo al contenido del Art. 145.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP 9/2017) se establecen los siguientes criterios de valoración de las ofertas por considerarse idóneos para la adjudicación del contrato a la oferta que represente la mejor relación calidad/precio, atendiendo a la naturaleza de éste y a la salvaguarda del principio de proporcionalidad.

Para garantizar un nivel adecuado de competencia, se tendrán en cuenta las pruebas de las obras pertinentes ejecutadas en los últimos diez años.

La fórmula económica que se ha propuesto en el criterio precio en este expediente valora la oferta económica que necesariamente habrá de recibir la puntuación más alta al licitador que oferte un precio inferior y las más baja la que presente un precio superior, recibiendo 0 puntos el que iguala la oferta al precio de licitación, el resto de los puntos se reparte atendiendo al ahorro que cada proposición, por sí misma, supone para el órgano de contratación, cuanto más baja es la oferta, más puntos obtiene.

Por tanto, el modelo propuesto permite adecuarse eficazmente al cumplimiento de los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato, y, a su vez, contribuir al control del gasto y de eficiencia de fondos públicos.

A. Criterio precio: Hasta 70 puntos

La fórmula para este criterio es la siguiente:

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

Siendo:

A: Presupuesto Base Licitación

B: Presupuesto ofertado

C: Presupuesto ofertado más bajo

P: Puntuación de la oferta

B. Criterios Cualitativos

La oferta técnica tiene un máximo de 30 puntos, distribuidos del siguiente modo:

Nº	CONCEPTO	PUNTUACIÓN
	B.1.- Criterios que dependen de un juicio de valor	
1	Memoria técnica de la obra	5
2	Programa de ejecución de los trabajos de la obra	2
3	Organización de la ejecución de la obra	3
	SUBTOTAL	10
	B.2.- Criterios evaluables mediante fórmulas	
4	Baremo jefe de obra	10
5	Certificaciones calidad	3

Nº	CONCEPTO	PUNTUACIÓN
6	Reducción de plazos de ejecución de la obra	5
7	Ampliación de garantía	2
	SUBTOTAL	20
	TOTAL	30

Total: 100 puntos

B.1.- Criterios dependientes de un juicio de valor (máximo 10 puntos)

1.- Memoria Técnica (5 puntos)

Presentación

En este apartado se valorará la presentación y concreción de la documentación técnica aportada, la cual deberá ajustarse a los apartados descritos en el punto siguiente y presentarse de forma diferenciada para cada una de las fases de ejecución, sin perjuicio de lo establecido en los Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares, cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio:

- Memoria de ejecución de la obra, que recogerá toda la información necesaria para garantizar la retirada segura del amianto, así como la descripción detallada de las afecciones detectadas en el área de actuación, incluyendo la delimitación y análisis de la zona de intervención con identificación de los elementos constructivos afectados, las posibles afecciones al servicio asistencial del Hospital y las medidas previstas para minimizar ruidos, interferencias, limitaciones de acceso o condicionantes horarios, las afecciones al resto del edificio en cuanto a comunicaciones internas, circulaciones, cubiertas contiguas, patios e instalaciones; igualmente, incorporará el procedimiento específico de retirada del fibrocemento con amianto, incluyendo método de trabajo, sectorización, confinamiento, señalización, equipos de protección individual y colectiva, y gestión y transporte del residuo hasta vertedero autorizado, la evaluación de riesgos y medidas preventivas para trabajadores, usuarios y terceros.

Valoración

- Se valorará distribuyendo el número de puntos entre los diferentes apartados planteados en la memoria técnica del siguiente modo:

APARTADO	PUNTUACIÓN
1. Descripción de la zona de intervención.	1
2. Afecciones de obra: área de actuación, servicios próximos.	2
Con el propio Servicio asistencial.	1
Afecciones en el área de actuación.	1
3. Procedimiento de retirada del amianto.	1
4. Evaluación de riesgos.	1

2.- Programa de ejecución de los trabajos (2 puntos)

Presentación

- La presentación de un programa de ejecución de los trabajos a realizar con una planificación detallada del tipo diagrama GANTT o similar donde se refleje el programa de ejecución de obra por capítulos y por fases de trabajo durante el plazo de ejecución y presupuesto de licitación indicado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la realización de las obras. Se deberán reflejar las diferentes fases de obra con su afección temporal y económica, la interacción entre las distintas áreas objeto de la reforma, la mínima repercusión sobre la actividad asistencial, etc. En cuanto a la Fase 2, la previsión es que se inicie en el mes de mayo de 2027; en todo caso la fecha concreta de inicio de esta Fase 2 se notificará al adjudicatario con al menos un mes de antelación a la fecha de su inicio.

Valoración

- Se valorará la fiabilidad de la documentación aportada y el ajuste del programa de ejecución a la realidad de la obra objeto de licitación, distribuyendo el número de puntos entre los diferentes apartados planteados en el Programa de ejecución del siguiente modo:

APARTADO	PUNTUACIÓN
1. Programa de ejecución de los trabajos	2
Presentación diagrama de GANTT o similar	0,5
Programa de ejecución de las obras por capítulos	0,5
Programación temporal y económica por fases	0,5
Interacción entre las distintas áreas objeto de la obra	0,5

3.- Organización de la ejecución (3 puntos)

Presentación

Memoria que recoja la materialización en la obra licitada de los siguientes aspectos:

- **Plan de control ambiental**
Se aportará un plan de control ambiental con los controles de fibras en aire, la verificación de limpieza y los procedimientos de finalización segura de los trabajos, incluyendo medidas preventivas de vigilancia, prevención y control de infecciones tales como sectorización, sellado de conductos, condena de instalaciones, recogida de residuos, limpieza, etc. Se especificarán los materiales empleados en la sectorizaciones y condena de instalaciones, así como los medios destinados a la limpieza.
- **Estudio de sectorización, circulaciones y evacuación de escombros de la zona de actuación y en cada fase de la obra**
Se aportará un plan donde se refleje:

- La sectorización de la obra (dimensiones y materiales utilizados) para evitar el acceso a la obra y las contaminaciones de materiales.
- La diferenciación de circulaciones, entre la parte asistencial y las relacionadas con la obra, evitando al máximo las interferencias de funcionamiento entre las distintas actividades del Centro.
- El plan reflejará la vía de evacuación de escombros, las rutas de entrada y salida, zonas de carga y descarga, áreas de acopio temporal y la ubicación de los contenedores para garantizar la compatibilidad con la actividad habitual del centro.

• Señalización

Se aportará un plan de señalización de la obra tanto para la correcta realización de los trabajos como para la información de usuarios y trabajadores del Centro.

Valoración

- Se valorará la fiabilidad de la documentación aportada y el ajuste a la realidad de la obra objeto de licitación, distribuyendo el número de puntos entre los diferentes apartados planteados en la organización de la ejecución del siguiente modo:

APARTADO	PUNTUACIÓN
1. Organización de la ejecución	3
Plan de control ambiental	2
Plan de circulación	0,50
Plan de señalización	0,50

El método de evaluación de estos criterios, común a la totalidad de los criterios dependientes de juicio de valor, se realizará atendiendo a niveles escalonados de valoración comparativos entre todas las ofertas, otorgándose el 100% del valor del criterio a la oferta mejor valorada y 0% a la peor, conforme a los siguientes umbrales:

- **Excelente:** 100 % de la puntuación del criterio, la oferta cumple las características técnicas de prestación del servicio y sobresale del resto de las ofertas.
- **Notable:** 75 % de la puntuación del criterio, la oferta cumple las características técnicas de prestación del servicio y supera la calidad media del resto de las ofertas.
- **Bueno:** 50 % de la puntuación del criterio, la oferta cumple las características técnicas de prestación del servicio y se encuentra en la media de las ofertas presentadas.
- **Insuficiente:** 25% de la puntuación del criterio, la oferta cumple las características técnicas de prestación del servicio, pero presenta deficiencias en aspectos objeto de valoración.
- **No presenta:** 0% de la puntuación del criterio, la oferta presenta carencias que suponen un incumplimiento de las características técnicas exigidas en el pliego técnico o bien no presenta información suficiente para su valoración.

B.2.- Criterios evaluables de forma automática (Máximo 20 puntos)

4.- Jefe de Obra (máximo 10 puntos)

En este apartado se valorará:

Presentación

1. **Datos personales y teléfono de contacto.** Los datos personales se acreditarán mediante certificado de vida laboral, que permita verificar su identidad y trayectoria profesional. El teléfono de contacto, que deberá estar operativo y disponible de forma permanente durante la ejecución de la obra, se acreditará mediante declaración responsable del licitador, identificando expresamente al técnico propuesto.
2. **Documentación acreditativa de su formación.** Solo se valorarán las titulaciones y formaciones acreditadas mediante la aportación de certificados o titulaciones oficiales.
3. **Experiencia acreditada en su cargo,** en obras de reforma en edificios de pública concurrencia con actividad asistencial y pernocta superior a 24 horas. La experiencia deberá acreditarse mediante:
 - Certificados de buena ejecución emitidos por Administraciones Públicas o entidades privadas promotoras de las obras, y
 - Declaración responsable del licitador, en la que se identifique expresamente al jefe de obra propuesto y se confirme que desempeñó efectivamente dicho cargo en las obras alegadas.
4. **Experiencia acreditada en su cargo,** en obras de reforma en edificios hospitalarios o de atención sanitaria especializada a seres humanos. La experiencia deberá acreditarse mediante:
 - Certificados de buena ejecución emitidos por Administraciones Públicas o entidades privadas promotoras de las obras, y
 - Declaración responsable del licitador, en la que se identifique expresamente al jefe de obra propuesto y se confirme que desempeñó efectivamente dicho cargo en las obras alegadas.

Será motivo de rescisión del contrato la discordancia entre listado de recursos humanos presentado en la oferta de licitación por la empresa y el listado definitivo al inicio de la obra.

En caso de que el adjudicatario, al inicio del contrato, propusiese un listado alternativo de recursos humanos, será siempre cumpliendo como mínimo con los requisitos ofertados y en todo caso, será comprobado por la Unidad de Servicios Generales y este lo elevará al Órgano de Contratación para su conformidad.

Valoración

APARTADO	PUNTUACIÓN
1. Jefe de Obra (valoración máxima)	1
Presentación de documentación acreditativa completa del Jefe de Obra (persona, de formación y de experiencia)	1
2. Experiencia en obras en edificios de pública concurrencia con actividad asistencial y pernocta superior a 24 h. (valoración máxima)	3
Por cada obra de menos de un año	0,25
Por cada obra de más de un año	0,50
3. Experiencia en obras en edificios hospitalario o de atención sanitaria especializada a seres humanos	6
Por cada obra de menos de un año	0,5

Por cada obra de más de un año	1
--------------------------------	---

En cada apartado se establece una valoración máxima.

Apartado 1, 1 punto; Apartado 2, 3 puntos; Apartado 3, 6 puntos.

Para la valoración de la experiencia en este apartado se presentará para el Jefe de Obra, de forma independiente, una tabla con los siguientes campos y en formato escrito y electrónico Excel con las siguientes columnas:

- Descripción completa de la obra en la que ha participado
- Tipo de edificio (Hospital / Otra edificación)
- Carácter (nueva planta/reforma y/o ampliación)
- Área de la actuación
- Importe de la obra
- Empresa
- Fecha inicio de la participación del profesional en la obra
- Duración de la participación del profesional en la obra

Las columnas deberán colocarse en orden temporal de la más moderna a la más antigua. Los datos aportados deberán acreditarse (certificados de vida laboral, certificados oficiales, etc.).

Se presentará un auto-baremo con cada uno de los ítems de cada uno de los profesionales con el siguiente esquema:

ITEM	PUNTUACIÓN
Documentación	
Experiencia obras públicas concurrencia con actividad residencial y pernocta superior a 24 h	
Experiencia obras hospitales / atención especializada seres humanos	
Total	

5.- Certificaciones de calidad (3 puntos)

Presentación

Se valorará la posesión de los siguientes certificados de requisitos de calidad; la obtención de estas certificaciones garantiza que las empresas sigan las normas o estándares para asegurar la Calidad, seguridad y eficiencia de sus servicios.

Valoración

APARTADO	PUNTUACIÓN
1.- Certificaciones	3
Certificado ISO 9001 de Sistemas de Gestión de Calidad	1
Certificado ISO 14001 de Sistema de Gestión de Medio Ambiente	1
Certificado ISO 45001 de la gestión de la Seguridad y salud en el trabajo	1

Los certificados aportados deberán de estar vigentes a la fecha de presentación del presente expediente.

6.- Reducción del plazo de ejecución de la obra. (5 puntos)

Presentación

Se presentará una declaración responsable firmada por quien o quienes ostenten el apoderamiento de las empresas licitadoras, en la que recojan la reducción de plazo ofertada, que deberá reflejarse en semanas. La reducción ofertada deberá estar claramente reflejada en el diagrama GANTT presentado por el licitador en su documentación.

Valoración

La asignación de puntos se efectuará de acuerdo con la baremación específica y distribución de puntos del siguiente cuadro:

APARTADO	PUNTUACIÓN
1.- Reducción plazo ejecución	5
Compromiso de reducción de plazo de 2 meses	5
Compromiso de reducción del plazo de 1,5 meses	3
Compromiso de reducción del plazo de 1 mes	2
Sin compromiso de reducción	0

*Los licitadores que oferten una disminución que conlleve un plazo total de ejecución de las dos fases de la obra inferior a cuatro meses, quedarán automáticamente descartados por considerar el órgano de contratación imposibilidad de cumplimiento del plazo de ejecución en condiciones que garanticen la calidad de lo ejecutado.

7.- Incremento del periodo de garantía. (2 puntos)

Se valorará cada año de ampliación del periodo mínimo exigido de garantía (2 años), siendo el periodo mínimo valorable de 12 meses.

APARTADO	PUNTUACIÓN
1. Incremento periodo de garantía	2
Aportar 2 años adicionales de garantía (además del periodo mínimo requerido como obligatorio)	2
Aportar 1 año adicional de garantía (además del periodo mínimo requerido como obligatorio)	1
Aportar periodo de garantía obligatorio	0

7. VALOR MAXIMO ESTIMADO Y MÉTODO DE ESTIMACIÓN (Art. 101 LCSP 9/2017).

Valor estimado del contrato. (Art. 101 de la LCSP 9/2017): importe estimado total, sin incluir el IVA **1.964.041,90 €**.

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado: Dadas las características de los trabajos a realizar, el cálculo del presupuesto se ha realizado conforme a la estimación del coste total de ejecución material (PEM) de la obra, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido. En este importe se han tenido en cuenta los costes derivados de las normativas laborales vigentes, los costes de materiales, la ejecución material de las distintas unidades de obra, los gastos generales de estructura, las tasas e impuestos legalmente establecidos por los diferentes organismos públicos y el beneficio industrial.

CONCEPTO	IMPORTE
Presupuesto de ejecución material	1.375.379,48 €
13% Gastos Generales	178.799,33 €
6% Beneficio Industrial	82.522,77 €
Base Imponible	1.636.701,58 €

Además, 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 en su caso para la ejecución de la obra (Licencias, etc.) y de la posterior legalización de las instalaciones que así lo requieran. Por otro lado, gestionará los mismos y actuará en nombre de la Propiedad.

En base a lo expuesto anteriormente, el valor estimado del contrato sería el siguiente:

Base Imponible (s/IVA):	1.636.701,58 €
Modificaciones (20%):	327.340,32 €
Otros conceptos:	0,00 €
Total valor estimado (IVA no incluido).	1.964.041,90 €

En Cercedilla, a fecha de firma

Firmado digitalmente por: DE LAMA LOPEZ LOURDES
Fecha: 2026 06 25 15:30

Fdo.: Lourdes de Lama López
Jefa de Sección de SSGG y Hostelería
Hospital Universitario La Fuenfría