

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE OBRAS PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS DEL HOSPITAL CENTRAL DE LA CRUZ ROJA SAN JOSÉ Y SANTA ADELA. EXPEDIENTE P.A.S. 27/2026-OB

1. OBJETO DEL CONTRATO.

- Obras de conservación y mantenimiento que sea necesario ejecutar en los edificios del Hospital Central de la Cruz Roja San José y Santa Adela.
- Los trabajos comprenderán todos los elementos de los edificios y recintos reseñados en su más amplio sentido, tanto de albañilería, pintura y reparaciones varias, como de cualquier otro tipo de instalación tendentes tanto a facilitar su funcionamiento como a mantener actualizados los mismos, garantizando las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa vigente en la materia.
- La Dirección Facultativa de los trabajos será por cuenta del adjudicatario.
- Serán además, por cuenta del adjudicatario:
 - La redacción, tramitación y gestión en otros organismos de proyectos de obras y/o instalaciones.
 - El levantamiento de planos y toma de datos.
 - La realización de informes periciales especiales o asesoramiento en éstos, por medios propios o ajenos, en caso de ser necesarios.
 - Inspección y comprobación de instalaciones, utilizando servicios de laboratorio, o las normas y medios técnicos que en cada caso se requieran para poder certificar con el carácter que sea necesario.
 - Tramitación de permisos abonando las tasas y derechos a que hubiera lugar y constituyendo las garantías y avales que se les sean requeridos.
- El Hospital podrá ejecutar el objeto del contrato en el número de solicitudes que estime oportunas hasta consumir el importe total del contrato adjudicado.

2. AMBITO DEL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

El entorno en el que se ejecutará el presente pliego, está formado por el edificio, urbanización, equipamiento, mobiliario y enseres de los edificios del Hospital Central de la Cruz Roja, incluyendo las dos plantas existentes en el Centro de Salud Reina Victoria 21, en las plantas 4ª y 5ª. También se incluye el espacio que corresponde al Hospital en Reina Victoria 26, así como la Guardería – Reina Victoria 28/ Juan Montalvo.

3. OBLIGACIONES GENERALES.

- La empresa adjudicataria deberá disponer de medios técnicos suficientes y una organización adaptada a la naturaleza del trabajo contratado, para lo que habrá de contar, como mínimo, con los medios personales en plantilla.
- La empresa adjudicataria queda obligada a poner, a disposición de la obra, la maquinaria y medios auxiliares necesarios para la correcta ejecución de los trabajos.
- Los trabajos se ejecutarán conforme a las bases técnicas y normas de buena construcción, con sujeción a la normativa vigente en el momento de su ejecución.
- Antes del inicio de ejecución de las unidades de obra, el contratista deberá presentar al Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación, una evaluación de riesgos (anual o específica), de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

El incumplimiento de lo establecido en este párrafo determinará la resolución inmediata del contrato.

- Cuando los trabajos exijan para su realización o control, personal especializado o cualificado diferente del adscrito a la obra, el Órgano de Contratación podrá, en todo momento, solicitar del Contratista la presentación de los documentos necesarios que acrediten la adecuada titulación del personal.
- Conforme a la Ley 31/95, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y según el Real Decreto 1627/97 de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en las obras de construcción, en concordancia con lo dispuesto en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, el Contratista ejecutará los trabajos conforme a las citadas normas y a las demás reglamentaciones sobre Seguridad y Salud en vigor, realizando los trabajos con absoluta garantía para los trabajadores, usuarios y terceros. Así mismo, se adoptarán todas las medidas necesarias para evitar la afectación a terceros, impidiendo el acceso de personal ajeno a las obras y minimizando el impacto de las mismas en áreas adyacentes, incluyendo la señalización preceptiva tanto de obras como de circulaciones afectadas por las mismas.
- El adjudicatario deberá limitar perfectamente el ámbito de las obras, cuando éstas comporten riesgo para las personas o cosas, con los elementos de protección que sean necesarios, que se mantendrán, en todo momento, en perfectas condiciones de conservación y señalización.

Previo al acta de comprobación de replanteo y como condición imprescindible para la aprobación de ésta, se habrá presentado la evaluación de riesgos (anual o específica) y el comprobante de apertura del centro de trabajo en la autoridad laboral competente.

Semanalmente se remitirán los informes de las visitas realizadas por el servicio de prevención de riesgos laborales, propios o ajenos, inmediatamente después de cualquier incidencia que sea detectada.

- Cada trabajo se iniciará por el contratista a petición expresa del Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación, quien lo comunicará por el

procedimiento oportuno. Se establecerá la zona y alcance de la actuación, así como, los circuitos y acopios de materiales y escombros, quedando obligado a volver al estado original áreas afectadas no directamente relacionadas con las obras.

El adjudicatario deberá presentar, antes del inicio de cualquier obra, un plano de aislamiento de la misma, que incluirá cerramiento físico de la zona de obra, accesos de trabajadores y material, interferencias con circuitos del hospital, etc... Este plan deberá ser aprobado por los Servicios de Mantenimiento y de Medicina Preventiva del centro, antes de comenzar la ejecución de los trabajos.

- El comienzo y duración prevista para los trabajos estará de acuerdo con las necesidades del Órgano de Contratación, teniendo en cuenta la urgencia que requieran los mismos.

El adjudicatario estará obligado, si así lo estima oportuno el Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación, a ejecutar las obras fuera del horario laboral, incluso festivo y nocturno.

No podrá alegarse como causa de demora, la realización de otros trabajos de los incluidos en el presente concurso.

- A la finalización de la obra, el adjudicatario deberá proceder a la retirada de los elementos de separación, de los escombros generados, etc. y la limpieza general de la zona afectada por la obra, hasta devolver el área afectada a su situación original.

3.1. GESTIÓN DE RESIDUOS.

- El adjudicatario cumplirá con la Legislación ambiental aplicable relacionada con la gestión de residuos y aquella aplicable al desarrollo de sus actividades en el Hospital. Será el responsable de todos los residuos que generen sus actividades. Estará obligado a gestionar todos los residuos y sus costes estarán incluidos y especificados en la oferta. Además, tendrá que presentar certificado de eliminación de dichos residuos con transportista y gestor autorizado.
- El adjudicatario no podrá verter ningún residuo líquido prohibido a la red de saneamiento del hospital, según lo establecido en la ley 10/93 de Vertidos al Sistema Integral de Saneamiento de la CAM. En caso de que el adjudicatario abandone residuos en el recinto hospitalario fuera de lo acordado previamente y el Hospital deba gestionar estos residuos, el coste de dicha gestión se detraerá de las certificaciones o bien del aval presentado.
- Los residuos serán segregados en origen, los contenedores que los contienen estarán perfectamente identificados y etiquetados.
- Los residuos urbanos (papel y cartón, orgánicos, plásticos y vidrio, etc.) serán segregados en contenedores, diferenciados por el tipo de residuos, proporcionados por el adjudicatario. El adjudicatario tendrá que proporcionar a su personal los medios para el transporte de los mismos, hasta las compactadoras habilitadas en las instalaciones del Hospital. Una vez compactado, un gestor autorizado contratado por el Hospital lo gestionará.
- El adjudicatario deberá promover el uso racional de los recursos naturales (agua, energía, etc.) y la minimización, reutilización, reciclado de los residuos. (p.e. no malgastar el agua, apagar las luces de aquellas infraestructuras e instalaciones que no vayan a ser utilizadas).

- El adjudicatario no podrá utilizar, en la medida de lo posible, productos de limpieza que estén considerados como peligrosos (si son peligrosos, viene indicado en la etiqueta del envase mediante un pictograma).
- En caso de utilizar productos peligrosos de limpieza, no podrá realizar vertidos de los mismos a la red de saneamiento que no esté autorizado en las especificaciones del producto.

3.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTE.

- Cumplimiento de la Ley de Economía Circular 1/2024, artículo 12 de apartado 2:
 - Tomar medidas de reducción de los consumos de suministros en caso de que la obra conlleve consumo de agua. Se facilitará la utilización de agua regenerada proveniente del aprovechamiento de aguas pluviales.
 - Tomar medidas de reducción de los consumos de suministros en caso de que la obra conlleve consumo de energía. Se facilitará la eficiencia energética o la utilización de energía procedente de fuentes renovables.
 - Utilización de material árido u otros productos procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición o de la valorización de otros residuos inertes, cuando el material obtenido alcance las condiciones técnicas adecuadas de conformidad con la normativa específica aplicable, dando preferencia, si es posible, a los generados dentro de la propia obra. Se exigirá el empleo de un porcentaje mínimo del 10% sobre el total de áridos utilizado en el proyecto.

En los casos en los que no se puedan incorporar estas medidas por razones técnicas, económicas, etc., se deberá incluir el informe motivado a que se hace referencia en el artículo 13 de la Ley de Economía Circular.

El adjudicatario estará obligado a:

- Minimizar y gestionar adecuadamente los residuos manteniendo un cuidado ambiental durante el manejo, transporte, preparación, utilización y eliminación final de los mismos fundamentalmente cuando se trate de residuos peligrosos.
- Reducir en lo posible y de forma continua los impactos ambientales importantes que genere su actividad haciendo uso de unas buenas prácticas ambientales.
- Prohibido realizar cualquier tipo de vertido de productos peligrosos que no esté autorizado.
- Evitar las emisiones al aire, suelo y agua.
- Reducción de ruidos y olores
- Realizar un uso controlado de la energía y optimizar el consumo de recursos naturales no renovables.
- Obligación de Informar de todos los incidentes con repercusión ambiental que tengan lugar en el desarrollo de la actividad.
- No malgastar el agua.
- Apagar las luces de aquellas infraestructuras e instalaciones que no van a ser utilizadas y de aquellas donde se terminan las tareas de limpieza.

4. MEDIOS PERSONALES

- La empresa adjudicataria deberá estar en disposición de aportar los medios personales y materiales necesarios para la ejecución de cualquier obra en un plazo de 24 horas, a partir de la recepción del aviso por parte del Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación.

Dado que los trabajos a realizar pueden tener carácter de emergencia, y al objeto de garantizar un tiempo máximo de respuesta, la empresa adjudicataria dispondrá de un servicio telefónico, atendido por personal de la misma adscrito a las obras, durante 24 horas, todos los días del año y un interlocutor permanente con el Órgano de Contratación, en este caso el plazo de inicio de las obras deberá ser inmediato (2 horas máximo).

- El personal dependiente de la empresa adjudicataria deberá tener su categoría profesional acreditada.
- El Órgano de Contratación se reserva la potestad de exigir un ritmo determinado de ejecución para aquellas actuaciones que así lo requieran, garantizando de este modo el cumplimiento de los plazos previstos.
- La empresa adjudicataria designará:
 - **Un Técnico Coordinador o Director Técnico** del contrato con una formación mínima a nivel de Arquitecto Técnico, Aparejador y/o Ingeniero de Edificación con una experiencia mínima de 5 años de Gestión de Proyectos. Deberá estar localizable 24 horas al día para casos de emergencia.
- Todo el personal que dependa de la empresa adjudicataria llevará el vestuario laboral adecuado y una tarjeta de identificación personal de la empresa adjudicataria, con sujeción a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral. Todo el personal, ya sea propio o subcontratado, deberá ir identificado como perteneciente a la empresa adjudicataria.

5. PRECIO Y PRESUPUESTO DEL CONTRATO

- 5.1.** La oferta económica se presentará en forma de % de baja a efectuar sobre los precios unitarios recogidos en la **Base de Precios de la Construcción 2024 de la Comunidad de Madrid** como documento base, ([base de precios comunidad de madrid 2024 - Búsqüedabing.com](#)), y en caso de no existir precio de las unidades a acometer, éstas deberán ser aprobadas previamente por la persona Responsable del Contrato del Hospital. A estos precios se les aplicará el 13% de Gastos Generales y el 6 % de Beneficio Industrial, así como la baja ofertada en la oferta presentada y el IVA correspondiente.
- 5.2.** El importe final de adjudicación del contrato será el mismo que el de licitación, porque lo que se pretende es aumentar la medición de las partidas que sean necesarias.
- 5.3.** Para las obras o partes de obras cuyas dimensiones y características hayan de quedar posterior y definitivamente ocultas, el Contratista está obligado a avisar con la suficiente antelación al Responsable del Contrato designado por el Órgano de

Contratación, a fin de que pueda realizar las correspondientes mediciones y toma de datos.

5.4. El abono de cada una de las obras ejecutadas se efectuará mensualmente mediante la expedición de factura de las unidades efectivamente realizadas por el precio contractual establecido, previa conformidad del Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación. Los abonos resultantes de las certificaciones expedidas tienen el concepto de pagos a buena cuenta, sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y no suponen la aprobación y recepción de las obras que comprenda.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN

6.1. El plazo de ejecución de cada una de las obras que se encarguen, como consecuencia de dicho contrato, se establecerá por el Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación.

7. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

7.1. La realización de los trabajos en el entorno hospitalario conlleva una mayor percepción de las molestias ocasionadas, tanto a usuarios y familiares como a los trabajadores del centro. Para intentar disminuir el impacto de las obras en su entorno y colaborar así con la Responsabilidad Social Corporativa del Hospital y mejorar la imagen interna y externa del mismo, los licitadores se comprometen a adoptar medidas que repercutan favorablemente en la gestión de la calidad, protección del medioambiente, accesibilidad y responsabilidad social corporativa.

7.2. Dichas medidas no deben suponer un sobrecoste añadido, sino que se pretende que sean tenidas en cuenta en todo momento a la hora de planificar los trabajos y que se vigile su cumplimiento por parte de sus operarios. A modo de ejemplo, se podrían aplicar restricciones de deambulación externa en las áreas de trabajo, en determinados horarios, planificando los trabajos más ruidosos, de acuerdo con la actividad asistencial.

8. NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL

8.1. Las actividades objeto del contrato, incluyendo la retirada de elementos averiados o inservibles, así como los residuos procedentes de los embalajes de elementos y/o materiales necesarios para la ejecución de las obras, deberán ser retirados por la empresa adjudicataria realizándose en cumplimiento con la normativa medioambiental correspondiente y de transporte de mercancías peligrosas en carretera (si fuera el caso).

8.2. Compromiso de cumplimiento del Sistema de Gestión Ambiental basado en la Norma ISO 14001

8.3. Se hará entrega de los documentos de transporte y aceptación de los citados residuos por gestores autorizados, así como de los certificados de destrucción de los mismos.

9. ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS.

El órgano de Contratación designará a un Responsable del Contrato competente en la materia, que será el encargado de juzgar la calidad de la misma. Si, a su juicio, hubiera alguna parte de ella mal ejecutada, la empresa estará obligada a volver a ejecutarla cuantas veces sea preciso, no originando éstas aumento de ejecución de unidades, ni derecho a pedir indemnización de ningún género.

Es competencia del Responsable del Contrato:

- ▶ La interpretación de las unidades valoradas.
- ▶ Control de la ejecución, sobre el ritmo y/o buena marcha de los trabajos y sobre los propios trabajos realizados y su emplazamiento.
- ▶ La aceptación o rechazo de los materiales y equipos a utilizar en los trabajos.
- Tanto los materiales como la ejecución de los trabajos, las unidades y el trabajo terminado, deberán ser de la calidad exigida en el contrato, cumplirán las instrucciones del Responsable del Contrato y estarán sometidos, en cualquier momento, a los ensayos y pruebas que éste disponga.
- El adjudicatario deberá disponer de los medios necesarios para controlar la calidad de los trabajos ejecutados. Dispondrá de unidades técnicas integradas o no directamente en la empresa del adjudicatario, responsables del control de calidad.
- Si el Responsable del Contrato designado por el Órgano de Contratación lo estimase oportuno, podrá requerir la realización de un plan de control de calidad externo, cuyo porcentaje no superará el 3% del presupuesto de la actuación contratada y podrá ser descontado del importe de la adjudicación para su contratación directamente por el Órgano de Contratación.
- La empresa adjudicataria será responsable de la administración, gestión y dirección del servicio objeto del contrato, ejerciéndose la supervisión del mismo por parte de la Jefatura de Servicio de Mantenimiento. Esta responsabilidad será desarrollada por las personas que estime conveniente la empresa adjudicataria, sin embargo, la dirección de la ejecución de los trabajos, será desarrollado por un técnico especializado en conservación y mantenimiento de edificios.

10. NORMATIVAS A APLICAR.

La empresa adjudicataria, además de los requisitos legales y jurisdicción a aplicar, deberá cumplir todas las normativas y leyes vigentes o futuras que afecten al objeto del contrato y especialmente las siguientes:

- ◻ Código Técnico de la Edificación
- ◻ Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y sus posteriores reglamentos.
- ◻ Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- ◻ Reglamento de Verificaciones Eléctricas.
- ◻ Normas básicas de edificación.
- ◻ Normas básicas para las infraestructuras e instalaciones interiores de suministro de agua.

- º Reglamento de Infraestructuras e instalaciones Térmicas en los Edificios
- º Ley de Protección Contra Incendios.
- º Reglamento de Prevención de incendios de la Comunidad de Madrid.
- º R.O. 865/2003 de 27 Julio, por el que se establecen los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis y legislación posterior.
- º R.O. 486/1997 de 14 de abril por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.
- º Ley de protección del Ambiente Atmosférico.
- º Orden 9/2001 de 3 de enero (B.O.C.M.).
- º Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la Edificación.
- º Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Calidad del aire y protección atmosférica.
- º Calidad de aire interior.
- o Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- o RO 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
- º Cualquier otra normativa que fuera de aplicación.

En Madrid, a 21 de julio de 2026

EL SUBDIRECTOR DE GESTIÓN

Firmado digitalmente por: POLO RAMOS LUIS
Fecha: 2026.07.21 13:36