**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO: OBRAS DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS (ITE) EN EL CENTRO DE ESPECIALIDADES JOSÉ MARVÁ**

**EXPEDIENTE Nº P.A.S. 31/2026.**

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, (LCSP), se elabora como documento preparatorio, Memoria que detalla la idoneidad, alcance y necesidades que motivan la tramitación del presente expediente.

## 1. Necesidad e idoneidad del contrato

El Centro de Especialidades Periférico (CEP) José Marvá se encuentra ubicado en la calle Bravo Murillo, número 317, en el distrito de Tetuán (28020 Madrid). Este centro está adscrito al Hospital Universitario La Paz, del cual depende funcional y organizativamente, permitiendo una atención especializada integrada y de calidad para la población del área.

En cumplimiento de la Orden de Ejecución emitida por el Ayuntamiento de Madrid, y como resultado del informe técnico derivado de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), se han identificado una serie de deficiencias que afectan a la seguridad, la estanqueidad, la salubridad y la conservación general del inmueble. Estas deficiencias requieren una intervención inmediata mediante la ejecución de obras de reparación y rehabilitación.

La ejecución de esta obra resulta imprescindible para garantizar la seguridad de los usuarios, evitar el agravamiento de los daños existentes y cumplir con la normativa urbanística y de conservación del Ayuntamiento de Madrid. Además, permitirá obtener el informe favorable para la ITE y evitar sanciones administrativas.

Por tanto, se justifica la necesidad de formalizar un contrato de obras que contemple todas las actuaciones necesarias para la subsanación de las deficiencias descritas, bajo criterios técnicos adecuados y con supervisión profesional, asegurando la correcta ejecución y durabilidad de la intervención.

## 2. Objeto del contrato

Ejecución de los trabajos necesarios para la subsanación de las deficiencias detectadas en la Inspección Técnica de Edificios (ITE) en el Centro de Especialidades (CEP) José Marvá, y adecuación a la Orden de Ejecución.

## 3. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución de cuatro meses y medio (4,5 meses) se considera adecuado y proporcionado al alcance de las actuaciones contempladas en el proyecto, teniendo en cuenta tanto su complejidad técnica como las condiciones específicas del edificio sobre el que se interviene. El programa de trabajos elaborado prevé la ejecución secuencial y parcialmente simultánea de actuaciones sobre cubiertas, fachadas, medianeras, elementos metálicos, sustitución de bajantes, retirada de materiales con contenido en amianto y trabajos de reparación interior, distribuidas a lo largo de cinco meses naturales, de los cuales el último corresponde a una ejecución parcial equivalente a medio mes.

La duración prevista responde a la necesidad de ejecutar trabajos especializados en altura mediante distintos medios auxiliares, incluyendo andamios tubulares, andamios colgados y plataformas elevadoras, así como actuaciones que requieren medidas específicas de seguridad y coordinación, especialmente las relativas a la retirada de fibrocemento con posible contenido en amianto, cuya ejecución está condicionada a la previa tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Trabajo conforme a la normativa aplicable.

Asimismo, deben considerarse los tiempos necesarios para el montaje y desmontaje de medios auxiliares, la ejecución de reparaciones en fachadas y cubiertas, la sustitución de bajantes, la reposición de elementos deteriorados, la ejecución de tratamientos anticorrosivos y sistemas de impermeabilización, así como la realización de los ensayos, pruebas de estanqueidad y controles de calidad previstos en el proyecto.

El plazo fijado resulta igualmente coherente con la organización de los trabajos en un edificio sanitario en funcionamiento, circunstancia que exige compatibilizar la ejecución de las obras con la actividad asistencial, adoptar medidas adicionales de protección y seguridad y limitar determinadas operaciones a periodos concretos para minimizar las afecciones al normal funcionamiento del centro.

## 4. Presupuesto de licitación

El presupuesto total estimado para su licitación asciende a la cantidad de 287.887,86 euros, conforme al siguiente desglose y justificación:

| | |
|---|---|
| Base imponible | 237.923,85 euros |
| Importe del I.V.A. 21% | 49.964,01 euros |
| Importe total | 287.887,86 euros |

El precio del contrato ha sido elaborado por el personal técnico del Servicio de Mantenimiento del Hospital, tomando como referencia las obras necesarias incluidas en la orden de ejecución emitida por el Ayuntamiento. Dicho presupuesto ha sido confeccionado conforme a criterios técnicos y económicos, considerando los recursos, materiales y actuaciones requeridas para dar cumplimiento a las exigencias establecidas en dicha orden y todo conforme a proyecto.

Dado el calendario previsto para la licitación y adjudicación del contrato, el inicio de las obras se ha previsto para el mes de julio. En consecuencia, la anualidad correspondiente al contrato se imputará a dicho ejercicio presupuestario.

## 5. Valor estimado del contrato

Valor estimado del contrato (art. 101 LCSP): 237.923,85 €.

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado: presupuesto de licitación, IVA excluido, no se contempla ni prórroga ni posibilidad de modificado.

| | |
|---|---|
| **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN** | **237.923,85 €** |
| Prórrogas contempladas en el contrato | no procede |
| Abono de primas | no procede |
| Posibilidad modificado 20% | no procede |
| **Valor estimado del contrato** | **237.923,85 €** |

## 6. Tipo de procedimiento

Considerando que el valor estimado del contrato y que el objeto del mismo, la ejecución de obras de reparación como consecuencia de las deficiencias detectadas en la ITE, se ajusta a los supuestos previstos en el artículo 159 de la LCSP se considera procedente la utilización del procedimiento abierto simplificado.

Este procedimiento permite una tramitación ágil y eficiente, sin menoscabo de los principios de publicidad, concurrencia y transparencia, al tiempo que garantiza la aplicación de una pluralidad de criterios de adjudicación basados en la mejor relación calidad-precio.

La naturaleza del contrato, afecta a la prestación de servicios esenciales como la asistencia sanitaria, exige asegurar un nivel mínimo de calidad en la ejecución. Por ello, la utilización de criterios técnicos y económicos diversos resulta especialmente adecuada para seleccionar la oferta más ventajosa. Además, el procedimiento abierto simplificado permite que cualquier operador económico interesado pueda presentar su proposición, lo que refuerza la objetividad y la igualdad de trato en el proceso de adjudicación.

## 7. División en lotes

No se ha previsto la división en lotes, el presente contrato se ofertará por la totalidad.

La no división del contrato en lotes se ampara en el apartado 3 del artículo 99 de la LCSP: cuando "*el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes",* impedimento que se evita en el caso de la contratación a una única empresa.

Cada una de las prestaciones objeto del contrato están intrínsecamente interrelacionadas. El objeto del contrato implica la entrega de una obra completa para el uso público. Las distintas unidades que la conforman no pueden ser consideradas como lotes independientes que puedan ser individualizados, dada la íntima conexión que presentan.

La correcta ejecución del contrato se dificultaría desde el punto de vista técnico, las prestaciones llevadas a cabo de forma separada pueden ir en detrimento del fin último que se pretende, por otra parte la ejecución de una obra conlleva cuestiones que exigen la toma de decisiones de carácter inmediato, con la división en lotes del objeto del contrato se pierde la optimización del control de la ejecución global que resultaría excesivamente compleja y de elevada dedicación en la supervisión de los diferentes trabajos, pudiendo dar lugar a demoras que no permitan cumplir el plazo establecido, y/o incrementos de costes imprevistos e innecesarios.

Por otra parte, una única interlocución responsable del cumplimiento de todas las prestaciones del contrato acota las responsabilidades. Debe añadirse a lo anterior la conveniencia de una única respuesta a la entrega al uso público, así como la subsanación de posibles defectos durante el plazo de garantía establecido, sin que se generen controversias sobre las posibles responsabilidades.

## 8. Justificación de los criterios de solvencia y clasificación

Para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera, así como profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la LCSP, la clasificación como contratista de obras únicamente es exigible para aquellos contratos cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros. En el presente caso, dado que el importe del contrato es inferior a dicho umbral, no resulta exigible la clasificación empresarial, no obstante, en tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia **indistintamente** mediante su clasificación o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación.

| Grupo | Subgrupo | Categoría |
|---|---|---|
| **C** | **1-4-7-9** | **2** |

Solvencia económica y financiera: artículo 87.1 a) de la LCSP.

Volumen anual de negocio referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario.

El hecho de que el licitador haya alcanzado un volumen de negocio determinado en el ámbito al que se refiere el contrato se considera la prueba más ajustada de su solvencia.

Criterio de selección: El volumen de negocio anual exigido deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato

Importe a acreditar: **356.885,78 euros.**

Acreditación: Mediante la presentación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda.

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante la presentación de los libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

En caso de UTE se contabilizará la suma del volumen de negocios de cada una de sus empresas componentes.

Solvencia técnica:

Artículo 88.1 a) de la LCSP.

Teniendo en cuenta que el objeto del contrato es la ejecución de una obra, se ha considerado como más ajustado para acreditar la solvencia técnica de los empresarios licitadores mediante una relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 por ciento del valor estimado del contrato.

Importe a acreditar: 166.546,70 euros.

Se ha elegido como medio para acreditar la solvencia técnica o profesional el relativo a la experiencia, entendida en sentido genérico como la realización de trabajos similares, en aras de asegurar que se posee la necesaria para ejecutar el contrato con un nivel adecuado de calidad.

En atención a las características del contrato, se solicita que se justifique al menos una obra de reforma y/o ampliación en edificios de uso sanitario, por importe igual o superior al del presente contrato. Base imponible 237.923,85 €.

Esta exigencia se fundamenta en la necesidad de garantizar que el adjudicatario cuente con una experiencia mínima en la ejecución de obras en entornos asistenciales activos, donde resulta imprescindible compatibilizar los trabajos con el normal funcionamiento del centro, tal como ocurre en el presente contrato, dado que el CEP José Marvá permanecerá en funcionamiento durante la ejecución de las obras.

Las intervenciones en este tipo de entornos presentan desafíos particulares, como la generación de polvo, escombros, ruidos, cortes de suministro o restricciones de acceso, que pueden afectar negativamente a la calidad del aire, al entorno físico y a la operatividad del centro. Estas circunstancias exigen una planificación rigurosa, una coordinación precisa y la implementación de medidas específicas de seguridad y protección, por tanto, resulta razonable y proporcionado exigir la acreditación de esta experiencia previa.

Concreción de las condiciones de solvencia:

Todos los licitadores, además, deberán completar la acreditación de su clasificación o en su caso solvencia económica financiera y técnica anteriormente expuesta, de conformidad con el artículo 76 de la LCSP, haciendo constar su compromiso de adscripción obligatoria durante la vigencia del contrato, de los siguientes medios que formarán parte de la propuesta presentada por los licitadores y, por lo tanto, tiene carácter de obligación esencial del contrato, a los efectos previstos en el artículo 211 de la LCSP.

En cumplimiento del compromiso de adscripción de medios personales a la ejecución del contrato, se proponen dos perfiles profesionales que desarrollan sus funciones en el ámbito de la construcción y cuya experiencia resulta esencial para garantizar una ejecución técnicamente solvente:

- Un Jefe de obra con titulación habilitante para ejercer la profesión regulada de arquitecto o arquitecto técnico, y experiencia en calidad de jefe de obra en al menos 2 obras ejecutadas en los últimos 10 años, con un presupuesto igual o superior al del contrato.
- Un encargado de obra que haya ejercido funciones como tal en al menos 2 obras ejecutadas en los últimos 10 años, con un presupuesto igual o superior al del contrato.

La exigencia de estos perfiles se justifica por la necesidad de contar con profesionales con experiencia específica en obras de similar envergadura, que permitan asegurar una correcta planificación, control técnico y ejecución de los trabajos. Esta necesidad se ve reforzada por el hecho de que las obras se desarrollarán en un entorno sanitario que permanecerá en uso, lo que exige una gestión rigurosa y especializada. La inclusión de estos requisitos se considera proporcionada y adecuada al objeto del contrato, en línea con los principios de eficiencia, eficacia y garantía de calidad que rigen la contratación pública.

## 9. Justificación Clasificación empresarial.

Si el licitador opta por acreditar la solvencia mediante la correspondiente clasificación empresarial, esta deberá ajustarse a lo previsto en los artículos 25 y 26 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En atención al objeto del contrato y a las prestaciones que lo integran, se considera adecuada y proporcionada la exigencia de clasificación en el Grupo C (Edificaciones), Subgrupos 1, 4, 7 y 9, Categoría 2, por ser la que mejor se corresponde con la naturaleza, complejidad técnica y características de los trabajos a ejecutar.

La clasificación indicada garantiza que las empresas licitadoras disponen de la capacidad técnica, experiencia y solvencia necesarias para afrontar la ejecución de las distintas actuaciones comprendidas en el contrato, al estar específicamente vinculada a trabajos de edificación análogos a los que constituyen su objeto. Asimismo, su exigencia resulta coherente con el alcance de las prestaciones previstas y con el presupuesto de ejecución del contrato, respetando en todo caso los principios de proporcionalidad, adecuación y vinculación al objeto contractual que deben regir la determinación de los requisitos de aptitud de los contratistas.

## 10.Justificación de los criterios de valoración

Los criterios de valoración incluidos en el pliego están relacionados directamente con el objeto del contrato y se han redactado con pleno respeto a los principios de proporcionalidad y transparencia, que garantiza que el proceso de adjudicación sea, eficiente y equitativo, al tiempo que promueve la competencia y permite la selección del licitador más adecuado para cumplir con los requisitos del contrato.

Criterios de adjudicación. Apartado 10 PCAP.

| Descripción de criterios | Puntuación |
|---|---|
| 10.1. Criterio económico. Criterio relacionado con el precio | 70 puntos |
| 10.2. Criterios cualitativos evaluables de forma automática | 30 puntos |
| 10.2.1 Ampliación del plazo de garantía | 15 puntos |
| 10.2.2 Empresa saludable | 15 puntos |
| TOTAL | 100 puntos |

Descripción del criterio económico. Criterio relacionado con el precio: hasta 70 puntos

La asignación de puntos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula, con una puntuación máxima de 70 puntos:

PL = 70 x (MO/OL)

Donde:

PL = Puntuación otorgada al licitador.
MO = Menor oferta de todas las presentadas.
OL = Oferta del licitador.

La fórmula propuesta cumple con los requisitos establecidos legalmente al ser lógica y coherente por asignar una puntuación superior a la oferta económicamente más baja y menor a la más elevada, recibiendo 0 puntos quien iguale el precio de licitación. Por tanto, el modelo propuesto permite adecuarse eficazmente al cumplimiento de los principios de transparencia, y, a su vez, contribuir al de control de gasto y de eficiencia de los fondos públicos.

Descripción de los Criterios cualitativos evaluables de forma automática.

-Ampliación del plazo de garantía. Ponderación: hasta 15 puntos sobre 100.

Las empresas licitadoras podrán proponer un incremento del periodo de garantía respecto al mínimo

establecido en el presente Pliego.

Asignación de puntos, aplicando únicamente la mayor:

- Compromiso de ampliación de la garantía en 6 meses adicionales 10 puntos
- Compromiso de ampliación de la garantía en 1 año adicional 15 puntos

Las ofertas que indiquen periodos o unidades distintas a las indicadas no obtendrán puntuación en este apartado.

Documentación acreditativa: Documento de compromiso firmado por el licitador, indicando expresamente el plazo de garantía ofertado. Este documento tendrá carácter contractual.

Justificación: El criterio de adjudicación basado en la ampliación del plazo de garantía tiene como finalidad fomentar la presentación de ofertas que aporten un valor añadido al contrato, más allá del cumplimiento mínimo exigido. En este sentido, se valora especialmente el compromiso del licitador de extender el periodo de garantía por encima del mínimo establecido en el Pliego.

La ampliación del plazo de garantía refleja una mayor implicación del contratista con la calidad y durabilidad de la prestación, lo que se traduce en una mejor protección frente a posibles defectos o fallos. Esto, a su vez, reduce la probabilidad de que el Hospital asuma costes adicionales por reparaciones o sustituciones una vez finalizada la ejecución del contrato.

Este criterio se formula de manera objetiva y cuantificable, lo que garantiza la transparencia del proceso de evaluación sin restringir la participación de los licitadores.

-Empresa saludable. Ponderación: hasta 15 puntos sobre 100.

Se establece como criterio de adjudicación evaluable mediante fórmulas la acreditación de programas de promoción de la salud en el trabajo reconocidos por el Instituto Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo (INSST), al considerarse una medida directamente vinculada a la organización de los recursos humanos que intervendrán en la ejecución del contrato y a la mejora de las condiciones de seguridad, salud y bienestar laboral de los trabajadores.

La ejecución de las obras objeto del presente contrato se desarrollará en un centro sanitario en funcionamiento, circunstancia que exige una especial atención a la prevención de riesgos laborales, la seguridad de los trabajadores y la adecuada organización de los equipos de trabajo. En este contexto, las empresas que hayan implantado programas de promoción de la salud reconocidos por organismos públicos especializados evidencian un mayor compromiso con la gestión preventiva, la reducción de la siniestralidad, la mejora de las condiciones de trabajo y la adopción de hábitos saludables entre sus empleados.

La experiencia y doctrina técnica del INSST ponen de manifiesto que las organizaciones que desarrollan programas de empresa saludable favorecen entornos de trabajo más seguros, mejoran el bienestar físico y psicosocial de las personas trabajadoras y contribuyen a una mayor estabilidad y rendimiento de los equipos, aspectos todos ellos que repercuten positivamente en la ejecución de contratos de obras.

La valoración se realiza mediante una escala objetiva y automática en función del grado de implantación y reconocimiento obtenido por la empresa en el programa de buenas prácticas promovido por el INSST, garantizando plenamente los principios de igualdad de trato, no discriminación, proporcionalidad y transparencia. La puntuación se asigna conforme a tramos predeterminados y verificables documentalmente, sin intervención de juicios de valor.

La acreditación de programas de empresa saludable se valora en cuanto evidencia la implantación efectiva de políticas de prevención, promoción de la salud y bienestar laboral aplicables al personal que participará en la ejecución de las obras, aspectos que inciden directamente en las condiciones de prestación del contrato conforme al artículo 145.6 de la LCSP.

## 11.Condiciones especiales de ejecución

El licitador presentará un compromiso de mantener o mejorar los valores medioambientales que pueden verse afectados por la ejecución del contrato, el compromiso deberá incluir las siguientes medidas:

- Gestión de residuos: El adjudicatario se hará cargo de la retirada de elementos averiados o inservibles, así como de los residuos generados por embalajes y materiales empleados en la obra. La gestión deberá cumplir con la normativa medioambiental vigente y, en su caso, con la regulación sobre transporte de mercancías peligrosas. Se entregará al Hospital la documentación acreditativa de la correcta gestión de los residuos, incluyendo certificados de destrucción cuando corresponda.
- Restauración de áreas afectadas: Definidos los circuitos y zonas de acopio de materiales y escombros, el adjudicatario se compromete a devolver las áreas afectadas a su estado original al finalizar la obra. Esto incluye la retirada de elementos de separación, escombros y cualquier otro residuo generado. En caso de que el adjudicatario deje residuos en el recinto sin autorización, el Hospital podrá gestionar su retirada, deduciendo los costes de las certificaciones de obra o del aval presentado.
- Control de vertidos: Se prohíbe expresamente el vertido de residuos líquidos no permitidos en la red de saneamiento del centro. El compromiso firmado deberá incluir una declaración expresa del adjudicatario en la que manifieste que conoce y acepta esta prohibición, garantizando su cumplimiento durante toda la ejecución de la obra.

Dado el impacto que puede generar una obra en el entorno asistencial, es fundamental implementar medidas que minimicen su huella ambiental y aseguren el cumplimiento de la normativa vigente en materia de sostenibilidad. Para ello, el adjudicatario se compromete a seguir buenas prácticas durante la ejecución de la obra, asegurando que la actividad se desarrolle con la menor afectación posible al entorno.

Seguimiento de las condiciones especiales de ejecución. El cumplimiento de las condiciones especiales de ejecución será supervisado por la persona responsable del contrato, quien llevará a cabo inspecciones periódicas y revisará la documentación acreditativa correspondiente.

El incumplimiento de dichas condiciones podrá dar lugar a la imposición de las penalidades previstas.

## 12.Código CPV

Para la contratación de las obras de subsanación de deficiencias identificadas tanto en la Orden de Ejecución emitida por el Ayuntamiento de Madrid, como en otras patologías observadas en el inmueble, se ha optado por el uso del código 45215100-8. Trabajos de construcción edificio relacionado con la salud, por ser el que mejor se ajusta a la naturaleza y alcance de los trabajos a ejecutar.

Este código comprende una amplia gama de actividades vinculadas a la construcción, rehabilitación, reparación, conservación y mantenimiento de edificaciones e infraestructuras. En el presente caso, las intervenciones no se limitan a una tipología única, sino que abarcan múltiples trabajos de carácter constructivo y correctivo.

## 13.Póliza de aseguramiento

La ejecución de cualquier contrato de obras puede generar riesgos derivados de diferentes factores y repercutir de manera desfavorable en la propia entidad contratante o en terceras personas ajenas la contrato. Para prever estas eventualidades y asegurar una rápida y eficaz satisfacción del daño causado, el Hospital considera

conveniente la suscripción de los siguientes seguros para poder cubrir los riesgos derivados del contrato y responder de los posibles daños y perjuicios corporales, materiales y sus consecuencias, causados por acción u omisión a terceras personas por el funcionamiento normal o anormal de la obra.

-Póliza de Seguro a todo riesgo de construcción, responderá de los gastos derivados de siniestros, daños a la obra o pérdidas materiales que se produzcan, cuando sean consecuencia directa de una causa accidental e imprevisible, cualquiera que fuera su origen, incluso aquellas que se deban a fenómenos de la naturaleza.

El Importe mínimo de la póliza será el importe de la base imponible del contrato. 229.272,76 €.

-Póliza de seguro de Responsabilidad Civil Profesional que garantice los daños causados a terceros por hechos derivados de la ejecución de la obra y durante su realización.

En Madrid, a fecha de la firma

Firmado por PEREZ FIGUEIRAS MARIA BEGOÑA - ***9802** el día 28/09/2026 con un certificado emitido por SIA SUB01

Begoña Pérez Figueiras
Servicio de Mantenimiento e Ingeniería
Centros Periféricos Hospital Universitario La Paz