

Expediente N.º LICT/99/024/2026/0101

Memoria para la Contratación del servicio de mantenimiento correctivo de albañilería, carpintería, fontanería, pintura y parquet, para los Centros Asistenciales de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº61, sitios en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

COPIA ANONIMIZADA

Majadahonda a 06 de octubre de 2026

MEMORIA

OBJETO Y CPV:

Contratación del servicio de mantenimiento correctivo de albañilería, carpintería, fontanería, pintura y parquet, para los Centros Asistenciales de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº61, sitos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Este objeto se desarrolla en los pliegos que rigen la presente licitación.

44112240-2 Parqué.

45261200-6 Trabajos de recubrimiento y pintura de cubiertas.

45422000-1 Carpintería y ebanistería.

45442100-8 Trabajos de pintura.

50000000-5 Servicios de reparación y mantenimiento.

50510000-3 Servicios de reparación y mantenimiento de bombas, válvulas, grifos y contenedores de metal.

50800000-3 Servicios varios de reparación y mantenimiento.

DURACIÓN:

12 meses + 1 posible prórroga de 6 meses.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (IMPUESTO/S INDIRECTO/S NO INCLUIDO/S):

119.141,46 euros.

Importe por la duración inicial (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

65.704,46 euros.

Importe de la/s posible/s prórroga/s (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

40.296,11 euros.

Importe de la/s posible/s modificación/es prevista/s (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

13.140,89 euros.

Tipo/s Impuesto/s indirecto/s aplicable/s:

IVA (21%)

LOTES:

No.

PROCEDIMIENTO, TRAMITACIÓN, FORMA DE ADJUDICACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LA OFERTA:

Tipo de procedimiento: Abierto simplificado.

Justificación del procedimiento: Se elige este procedimiento teniendo en cuenta el valor estimado de esta licitación, y a fin de garantizar los principios consagrados en la normativa de contratación pública, especialmente: la libertad de acceso a la contratación, la publicidad y la transparencia, conforme a la citada normativa.

Tramitación: Ordinaria.

Forma de adjudicación: Pluralidad de criterios

Forma de presentación de la oferta: Electrónica.

SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO Y REVISIÓN:

Sistema de determinación del precio: A tanto alzado

Revisión: No

AUTORIZACIÓN MINISTERIAL:

No

El área peticionaria de esta contratación pretende iniciar la tramitación del expediente de contratación arriba referenciado, cuyas características se exponen a continuación:

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

Resulta necesario contratar el servicio de mantenimiento correctivo de albañilería, carpintería, fontanería, pintura y parqué, para los Centros Asistenciales de FREMAP, sitos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El correcto mantenimiento de estas instalaciones es imprescindible para el buen funcionamiento de los distintos centros de FREMAP, ya que proporcionan un servicio esencial a las instalaciones de los Centros Asistenciales, elementos clave de nuestra Mutua, cuyo mal funcionamiento conllevaría a una atención deficiente hacia nuestros pacientes. Del mismo modo, es necesario que estas averías se solucionen lo antes posible y así mantener adecuadamente las instalaciones, cumpliendo la normativa aplicable al respecto.

Las instalaciones objeto del presente contrato corresponden a los centros ubicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, integrados en el Anexo 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas, sobre los cuales deberán realizarse las tareas de Mantenimiento correctivo de reparaciones. En dicho anexo se incluye información relativa a la superficie y ubicación de los centros, dado que el desplazamiento también se encuentra incluido dentro de la ejecución del contrato, siendo esta una partida muy importante a tener en cuenta.

También es necesario tener en cuenta que el servicio de mantenimiento objeto de esta licitación incluye todas aquellas reparaciones menores según se indica en el Pliego de Prescripciones Técnicas, con la finalidad de solventar de la forma más rápida y sencilla estas averías que puedan surgir.

Cabe recordar que es necesario seguir la normativa técnica general al respecto de mantenimiento de edificios, en tanto que no realizar un correcto mantenimiento puede acarrear a FREMAP sanciones por parte del órgano público competente.

Por todo lo anterior, queda expuesta y justificada la necesidad e idoneidad del contrato.

JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES

La no división del objeto del contrato en lotes se fundamenta en las siguientes razones:

1. Necesidad de coordinación técnica y operativa:

Las prestaciones objeto del contrato (albañilería, carpintería, fontanería, pintura y parqué) presentan una alta interrelación técnica, ya que las actuaciones de mantenimiento correctivo suelen requerir la intervención simultánea o sucesiva de varios oficios sobre un mismo elemento o espacio. La ejecución por un único adjudicatario permite garantizar la adecuada coordinación de los trabajos.

2. Mayor eficiencia en la gestión del servicio:

La unificación del contrato en un solo lote facilita una gestión más ágil y eficaz, reduciendo las cargas administrativas en la tramitación, seguimiento y control de la ejecución.

Por ello, la contratación en un único lote se considera la opción más adecuada para garantizar una gestión eficiente, coordinada y con responsabilidad única sobre la ejecución del contrato.

A continuación, se adjunta como Anexos:

- Justificación de Criterios de Solvencia y, en su caso, Clasificación (para aquellos procedimientos en que sea de aplicación su exigencia).
- Justificación de Criterios de Adjudicación.
- Justificación de las Condiciones Especiales de Ejecución del Contrato.

Por todo lo expuesto, el área peticionaria de la contratación solicita que se inicie el correspondiente expediente para la contratación antes indicada.

En Majadahonda, a 06 de octubre de 2026.

JOSE LUIS MARTIN GORDO -
Firmado digitalmente por JOSE LUIS MARTIN GORDO
Fecha: 2026.10.08 11:56:49 +02'00'

Fdo.: JOSÉ LUIS MARTÍN GORDO.
Cargo: Director área peticionaria.

El Promotor y el Responsable del expediente son:

ALVARO ORDOÑEZ MARTIN -

Firmado digitalmente por ALVARO ORDOÑEZ MARTIN -
Fecha: 2026.10.08 11:00:03 +02'00'

Firmado por: CESAR GONZALEZ ROLDAN
En la fecha: 08.10.2026 11:21:45 CEST

Fdo.: ÁLVARO ORDÓÑEZ MARTÍN.
Cargo: Promotor.

Fdo.: CÉSAR GONZÁLEZ ROLDÁN.
Cargo: Responsable del Promotor.

ANEXO

Justificación de Criterios de Solvencia y, en su caso, Clasificación

Para la presente licitación, los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos de solvencia:

- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

Se acreditará mediante la exigencia de los siguientes parámetros:

- El/los licitador/es deberá/n acreditar un volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles (2023, 2024 y 2025) - en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas - por importe igual o superior al importe de la duración inicial del lote, impuesto/s indirecto/s no incluido/s. Forma de acreditación: Mediante declaración responsable firmada según modelo que se adjunta en el Pliego de Cláusulas Administrativas. La clasificación será válida como forma de acreditación en los casos que proceda.

IMPORTANTE: el modo de acreditación será mediante la DECLARACIÓN RESPONSABLE que figura en el Pliego de Cláusulas Administrativas. Además, el órgano de contratación si lo estima necesario podrá requerir antes de la adjudicación, cualquier documentación necesaria para corroborar que lo declarado es correcto.

En caso de aportar inicialmente el DEUC, al licitador propuesto como adjudicatario, se le solicitará en el requerimiento previo a la adjudicación, que presente la mencionada declaración.

Justificación:

Mediante la solvencia económica requerida se pretenden obtener proposiciones de licitadores que puedan afrontar las prestaciones objeto del contrato sin que sufran problemas de tipo económico o financiero que comprometan la correcta ejecución del contrato. Asimismo, se ha tenido en cuenta lo establecido en la normativa de contratación pública para establecer la solvencia precisa.

- SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL:

Se acreditará mediante la exigencia de los siguientes parámetros:

- El/los licitador/es deberá/n acreditar que han prestado servicios de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato en el conjunto de los últimos tres años (2023, 2024 y 2025), señalando que la suma de la facturación de los citados últimos tres años debe ser igual o superar el importe de la duración inicial del lote, impuesto/s indirecto/s no incluido/s. Forma de acreditación: Mediante declaración responsable firmada según modelo que se adjunta en el Pliego de Cláusulas Administrativas. La clasificación será válida como forma de acreditación en los casos que proceda.

IMPORTANTE: el modo de acreditación inicialmente será mediante la DECLARACIÓN RESPONSABLE que figura en el Pliego de Cláusulas Administrativas. Además, al licitador propuesto como adjudicatario se le solicitará, en el requerimiento previo a la adjudicación, que presente:

- Cuando el destinatario sea una entidad del sector público, certificados expedidos o visados por el órgano competente.
- Cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato se atenderá a los tres primeros dígitos de los respectivos códigos CPV.

Justificación:

Mediante la solvencia técnica requerida se pretenden obtener proposiciones de licitadores que conozcan las tecnologías, posean los conocimientos adecuados y sean capaces de desarrollar las actividades objeto del contrato para garantizar una adecuada ejecución del mismo. Asimismo, se ha tenido en cuenta lo establecido en la normativa de contratación pública para establecer la solvencia precisa.

CLASIFICACIÓN:

No

Justificación:

Tras el análisis de este contrato no se exige clasificación; no obstante el/los licitador/es podrá/n acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en los grupos/subgrupos y categoría/s señaladas.

Grupo P. Subgrupo 02. Categoría 1

ANEXO

Justificación de Criterios de Adjudicación

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	
CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS	PUNTOS (100)
01. Precio ponderado de los precios unitarios máximos Se valorarán con un máximo de 72 puntos aquellas ofertas que contemplen el menor precio ponderado de los precios unitarios máximos, con arreglo a la fórmula que se recoge en el archivo "Anexo I. Precios unitarios máximos", el cual se incluye en la documentación de la licitación (archivo "Anexos.zip"). Para la puntuación del resto de ofertas admitidas se aplicará la siguiente fórmula: $\text{Puntuación} = 72 \times (\text{OfrMen}) / (\text{OfrAct}),$ donde "OfrMen" es la oferta de importe más bajo entre las admitidas y "OfrAct" la oferta a evaluar. Los importes que indiquen no podrán ser menores o iguales a 0. NOTA: No se valorará, en este criterio, ninguna oferta de precios unitarios que sea superior al 40% de porcentaje de descuento, entendiendo que este porcentaje, sería anormalmente alto, y que no puede garantizar que el servicio se pueda cumplir con las garantías de calidad necesarias. Del mismo modo, no se valorarán, en este criterio, las ofertas de precios unitarios que ofrezcan un porcentaje de descuento del cero por ciento (0%). FORMA DE ACREDITACIÓN: Los licitadores registrarán el precio ponderado que se calcula automáticamente en el "ANEXO I. Precios unitarios máximos" de oferta antes mencionado. Será condición obligatoria la coincidencia entre el precio registrado y el calculado en el "ANEXO I. Precios unitarios máximos". LA NO COINCIDENCIA SUPONDRÁ LA ASIGNACIÓN DE CERO PUNTOS EN ESTE CRITERIO. Para su cumplimentación se introducirán en las casillas en azul el precio unitario ofertado, en euros, con dos decimales e impuestos incluidos, que no podrá exceder el máximo indicado en cada caso. Además, se deberá adjuntar cumplimentado el fichero denominado "ANEXO I. Precios unitarios máximos".	72
02. Porcentaje de descuento sobre el importe de los materiales Se asignará la máxima puntuación al licitador que presente mayor porcentaje de descuento sobre los materiales, y al resto de los licitadores se les valorará proporcionalmente de acuerdo con la siguiente fórmula: $\text{Puntuación} = 20 \times (\text{OfrAct}) / (\text{OfrMay})$ OfrMay = Mayor porcentaje de descuento entre las ofertas admitidas. OfrAct = Porcentaje de descuento a evaluar.	20

NOTA: No se valorará, en este criterio, ninguna oferta que sea superior al 40% de porcentaje de descuento, entendiendo que este porcentaje, sería anormalmente alto, y que no puede garantizar que el servicio se pueda cumplir con las garantías de calidad necesarias. Del mismo modo, no se valorarán, en este criterio, las ofertas que ofrezcan un porcentaje de descuento del cero por ciento (0%). Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el Portal de Licitación Electrónica de FREMAP, el licitador deberá indicar en el espacio habilitado en la aplicación, EL PORCENTAJE DE DESCUENTO OFERTADO, siendo la unidad de medida %, indicando el descuento en PORCENTAJE con dos decimales como máximo.	
03. Precio mano de obra por hora Se valorará el precio ofertado por hora de mano de obra por operario, independientemente de su categoría profesional (oficial de primera, ayudante, etc.), como referencia para la ejecución de los trabajos objeto del contrato. Se asignará la máxima puntuación al menor precio unitario de mano de obra ofertado entre las ofertas admitidas, distribuyendo la puntuación aplicando la siguiente fórmula: $\text{Puntuación} = 5 * (\text{OfrMen} / \text{OfrAct})$ OfrMen = Menor precio de mano de obra ofertado entre las ofertas admitidas. OfrAct = Precio de mano de obra ofertado por el licitador evaluado. NOTA 1: El licitador, para la elaboración de su oferta, deberá tener en cuenta lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en especial el apartado 3.2 Coste del personal, donde se especifican los elementos que deben considerarse incluidos en el precio ofertado. NOTA 2: Asimismo, deberá tener en cuenta el Convenio Colectivo del Sector de la Construcción aplicable en la comunidad autónoma correspondiente al lote al que presenta oferta. NOTA 3: No se valorará, en este criterio, ninguna oferta que sea inferior a 25,00 € por hora de mano de obra, al considerarse un precio anormalmente bajo que no garantiza la correcta ejecución del servicio con las garantías de calidad exigidas. Forma de acreditación: El licitador deberá indicar el precio de mano de obra ofertado en el espacio habilitado en el Portal de Licitación Electrónica de FREMAP, expresado en €/hora, con dos decimales como máximo.	5
04. Oferta Económica La mayor puntuación se asignará a la oferta económica más baja entre las admitidas, distribuyendo la puntuación a las restantes ofertas aplicando la siguiente fórmula:	3

Puntuación: $3 * (\text{OfrMen}) / (\text{OfrAct})$

OfrMen = Oferta de menor importe entre las admitidas.

OfrAct = Oferta a evaluar.

PtsMax = Puntuación máxima.

A) INSTRUCCIONES para la cumplimentación de la Oferta Económica:

- La oferta económica a adjuntar se ajustará necesariamente a los modelos establecidos al efecto por FREMAP (hoja EXCEL de nombre Oferta Económica), incluida dentro de la carpeta ANEXOS.zip (subcarpeta: OFERTA ECONÓMICA).
- El licitador deberá cumplimentar obligatoriamente en el fichero Excel las casillas de color AZUL CLARO en euros y con dos decimales, impuestos indirectos no incluidos, correspondientes al importe anual.

B) Supuestos de EXCLUSIÓN de la Oferta Económica:

Serán excluidas las ofertas en los siguientes supuestos:

- Cuando el licitador no haya aportado la oferta económica en los términos exigidos en el presente pliego.
- Cuando la oferta económica incluida no se ajuste al modelo aportado por FREMAP.
- Cuando en la oferta económica se haya omitido o dejado de valorar, valorado a cero y/o importe negativo, alguno de los precios requeridos.
- Cuando no se ajusten al Pliego de Cláusulas Administrativas o cuando el importe de la duración inicial sea superior al presupuesto base de licitación.

C) Umbral de saciedad:

Asimismo, en este criterio, se aplica un umbral de saciedad para garantizar la obtención de ofertas competitivas hasta el máximo razonable estudiado por este poder adjudicador, en concreto, se valorará progresivamente las ofertas con un máximo de 10 unidades porcentuales de bajada de precios del presupuesto máximo de licitación, es decir, ofertas de hasta 59.134,01 €.

Por tanto, aquellas ofertas económicas con bajadas de precios iguales o superiores a 10 unidades porcentuales al presupuesto máximo de licitación, se les otorgará, en ambos casos, la máxima puntuación.

Por ejemplo, si se presentara una oferta con una bajada de precio del 10% recibirá la máxima puntuación (3 puntos), y en el caso de que hubiera una oferta con una bajada del 12% también recibirá la máxima puntuación (3 puntos).

El empleo de este umbral se justifica de cara a garantizar una adecuada prestación de los servicios objeto del contrato, conforme se detalla en el Anexo Justificación del valor estimado y modificaciones.

D) Ofertas Anormales o Desproporcionadas: Asimismo, las ofertas que sean consideradas anormales o desproporcionadas podrán ser excluidas, entendiéndose por tales: Las ofertas que sean consideradas anormales o desproporcionadas podrán ser excluidas, entendiéndose por tales: 1. Para el caso que se presentaran varios licitadores, aquellas ofertas económicas que sean inferiores en más de diez unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas admitidas. 2. En caso de que exista una única oferta válida, aquellas ofertas con un precio inferior en más de veinte unidades porcentuales respecto al presupuesto del lote, impuesto/s indirecto/s no incluido/s (importe sin incluir posible prórroga ni modificaciones previstas).	
CRITERIOS NO CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS	PUNTOS (0)
PUNTUACIÓN TOTAL (CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS + CRITERIOS NO CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS)	PUNTOS (100)

JUSTIFICACIÓN:

Mediante los criterios de adjudicación establecidos se pretende obtener la proposición con mejor relación calidad-precio, conforme a lo establecido en la normativa de contratación pública.

Del mismo modo, al establecer criterios que valoren el porcentaje de descuento sobre el precio unitario y sobre los materiales necesarios para prestar el servicio de mantenimiento correctivo, se pretende obtener una mayor eficiencia económica del contrato. Además, bajo un punto de vista económico, es importante poder obtener con antelación, el precio de mano de obra para la realización de estas reparaciones.

ANEXO

Justificación de las Condiciones Especiales de Ejecución del Contrato

Tal y como indica la normativa de contratación pública, se establecen en la presente contratación varias condiciones especiales de ejecución de las que el licitador deberá elegir una que mantendrá durante toda la vigencia del contrato/s de cara a que incida en la correcta ejecución del mismo/s, favoreciendo así la productividad y mejora de la prestación que se precisa contratar.

Esta condición está motivada por la naturaleza de la contratación y su objeto, refiriéndose a consideraciones de tipo social, de acuerdo a la Política de FREMAP y en aplicación de lo establecido en el apartado noveno del Acuerdo del Consejo de Ministros del 12 de abril de 2019, estando las condiciones establecidas en este expediente dentro de las que se mencionan expresamente en el artículo 202.2 LCSP apartado tercero.

Estas condiciones están relacionadas directamente con el objeto del contrato y se establecen con la finalidad de lograr una correcta ejecución e incidir positivamente en los resultados que se pretenden obtener con el contrato/s. Las condiciones especiales de ejecución elegidas aportan un valor añadido al objeto del contrato, contribuyendo a potenciar mejores condiciones de este, ofreciendo de esta manera una mejora en la calidad de la prestación contratada.

El detalle de la/s citada/s condición/es se señala/n en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en el Anuncio de Licitación, y su incumplimiento o cumplimiento defectuoso conllevará las penalidades y posible resolución del/de los contrato/s en los supuestos establecidos en el apartado correspondiente del Pliego de Cláusulas Administrativas.