



Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

ASUNTO: MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA TRAMITACIÓN ORDINARIA DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO DE PROYECTO Y OBRA DENOMINADA “CENTRO SOCIO SANITARIO PARA MAYORES Y CENTRO DE ESTANCIA DIURNA”

1.- OBJETO

El objeto del expediente de contratación es una primera fase la adecuación de los proyectos redactados para de la ejecución de la obra denominado **“Centro Socio Sanitario para mayores y centro de estancia diurna”**, y en una segunda fase la construcción de Centro Socio Sanitario para mayores, de naturaleza asistencial, sustitutivo del hogar.

Para la licitación se facilitan los siguientes proyectos:

- Proyecto Arquitectónico Básico y de Ejecución
- Proyecto ACS y Climatización piscina con Energía Solar
- Proyecto Climatización y Ventilación
- Proyecto de Instalaciones
- Proyecto de Suministro y Evacuación de Aguas

Los cuales deberán ser adaptados por el adjudicatario a la nueva normativa de aplicación a este tipo de centros, siguiendo lo indicado por la “Resolución de 28 de julio de 2022, de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre criterios comunes de acreditación y calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia”





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

Los proyectos que se entregan como base para su adecuación a la nueva normativa vigente, cuentan con las siguientes características generales:

El objeto del Centro Sociosanitario para Mayores, de naturaleza asistencial, sustitutivo del hogar, es procurar la normalización de las condiciones de las personas mayores usuarios o, si procede, su promoción e inserción social, prestando atención y cuidados de tipo social y sanitario. Se trata, por tanto, de proporcionar a los ciudadanos un recurso basado en la prestación de servicios adaptados al colectivo de personas mayores, con el objetivo de lograr su autonomía, el desarrollo personal y la integración en el medio social, favoreciendo, asimismo, su permanencia en la zona de residencia.

La intervención intenta recrear un entorno lo mas parecido a un hogar, huyendo del aspecto hospitalario, con los condicionante de la necesidad del control y la compartimentación.

En el régimen de atención residencial y sociosanitaria se ofrecerá alojamiento y manutención, lavandería y limpieza, higiene y aseo personal, asistencia sanitaria de baja complejidad técnica, actuaciones preventivas y/o rehabilitadoras permanentes, cuidados de enfermería continuados, control y seguimiento médico periódico, entrenamiento en habilidades personales y sociales, cauces de participación del ocio, la cultura, etc.

Por su parte, se entiende por Centro de Estancia Diurna, el centro de atención Social que ofrecerá atención integral durante el día a las personas mayores que padezcan carencias, tanto en su situación psicofísica como en la social, con el fin de mejorar o mantener su nivel de autonomía personal mientras permanecen en su entorno y ambiente familiar.

El régimen de atención diurna prestara servicios de alimentación y nutrición, higiene y aseo personal, actuaciones preventivas y/o rehabilitadoras permanentes, cuidados básicos de enfermería continuados, control y seguimiento médico periódico,





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

entrenamiento en habilidades personales y sociales, cauces de participación del ocio y la cultura, apoyo y asistencia a la familia cuidadora, programas de fisioterapia, etc.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

El edificio proyectado está compuesto por dos zonas diferenciadas en cuanto al servicio prestado a los usuarios que van a ser atendidos, por un lado, esta la zona de Residencia y por otro el Centro de estancia diurna.

Ambas zonas se articulan mediante el acceso principal, donde se concentran las tareas de información, administración y distribución de circulaciones a los dos módulos.

Debido a las características topológicas del terreno se produce una edificación escalonada, ubicando la Residencia en la parte más alta, alejándola de la futura vía de conexión del Campus Universitario.

Bajo el Centro de estancia diurna, se concentran los servicios de carácter general (lavandería, cocina, etc.) y el aparcamiento. El acceso a todos ellos se produce mediante una vía de servicio que discurre entre el cerramiento de la edificación y la fachada de la misma.

El edificio del Centro de estancia diurna concentra, además de las funciones expresas a su uso (sala de actividades, comedor, zona de “spa” terapéutico, fisioterapia, sala para actos religiosos, etc.), las funciones gerenciales del conjunto.

El Centro de estancia diurna, se desarrolla con tipología de patio central con corredor-distribuidor al que se vuelcan todas las funciones que se desarrollan en el





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

mismo. La zona perimetral se colmata de funciones cerradas constituyéndose en la fachada interior continua del patio central. En el patio se entremezclan zonas cubiertas, con zonas abiertas ajardinadas creando un espacio de estancia agradable para los usuarios.

El edificio con uso de Residencia, articulado con el Centro de Día mediante el acceso común y núcleo de comunicación vertical, se estructura mediante módulos que serán las unidades convivenciales independientes, formando una cuadrícula con las vías internas de comunicación horizontal como ejes organizadores de la misma.

En cuanto a la ocupación el número de Plazas ofertadas incluye: 75 residenciales de medio/alto requerimiento y 50 en centro de estancia diurna.

2.- NECESIDAD E IDONEIDAD

El Cabildo de Lanzarote, cuenta con una red de centros para mayores, sin embargo la capacidad de plazas que se gestionan en la actualidad no atiende a la totalidad de la demanda, motivo por el que se hace necesario proveer a la isla de los medios necesarios mediante la construcción de un centro socio sanitario que disponga de una zona de residencia con un número máximo de 75 plazas y un centro de estancia diurna con un número máximo de 50 plazas, debido a la gran demanda que existe en la isla de Lanzarote, a causa del envejecimiento de la población.

Los datos que se presentan a continuación, justifican la necesidad de dar respuesta a la población insular, mediante la mejora de la oferta sociosanitaria.

Según los datos obrantes en este área, a través del Servicio Especializado de Dependencia y Discapacidad, ofrecen una **lista de espera de plazas residenciales** que asciende a **353 mayores dependientes (Grado I, II y III)** y una **lista de espera de**





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

plazas en centro de estancia diurna que asciende a 354 mayores dependientes (Grado I, II y III).

Mediante la construcción de este centro socio sanitario se pretenden atender la demanda que existe en la isla, para mayores que precisen de medio-alto requerimiento sociosanitario, debiendo disponer la edificación de las condiciones físicas, arquitectónicas y funcionales adaptados a las necesidades del requerimiento sociosanitario establecido.

La acreditación de centros, servicios y entidades que actúen en el ámbito de la autonomía personal y de la atención a la dependencia tiene por finalidad garantizar el derecho de las personas en situación de dependencia a recibir unos servicios de calidad y ello con independencia de lugar del territorio del Estado español donde residan. Art. 4.1 de la Ley 39/2006.

Por ello, se deberá adecuar su diseño en cumplimiento del *Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre criterios comunes de acreditación y calidad de centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia*, publicado en B.O.E de 11 de agosto de 2022, sobre requisitos mínimos basados en un nuevo modelo de atención integral centrado en la persona y en cumplimiento de lo dispuesto en el *Reglamento regulador de los Centros y Servicios que actúan en el ámbito de la Promoción a la Autonomía Personal y la Atención a Personas en situación de Dependencia en Canarias, aprobado por el Decreto 67/2012, de 20 de julio, modificado por el Decreto 154/2015, de 18 de junio de 2015.*

En base a lo expuesto, con el objetivo de ampliar el número de plazas asistenciales para el sector de las personas mayores, aumentando en 75 plazas de medio-





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

alto requerimiento y 50 plazas en régimen de estancia diurna, y garantizar la calidad del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia se inicia el procedimiento para la adjudicación de contrato para la redacción de proyecto de obra denominado **“CENTRO SOCIOSANITARIO PARA MAYORES Y CENTRO DE ESTANCIA DIURNA, EN ZONA LOS CALDERONES, T.M TEGUISE”**.

3.- PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

La Ley 9/2017 de 8 de Octubre, de Contratos del Sector Público, prevé la necesidad para adjudicar un contrato de obra, que se haya elaborado, supervisado y aprobado el correspondiente proyecto, como instrumento capaz de definir con precisión el objeto del contrato. No obstante, en su artículo 234, contempla la posibilidad de contratación conjunta del proyecto y la ejecución de las obras correspondientes, en los siguientes supuestos:

a) Cuando motivos de orden técnico obliguen necesariamente a vincular al empresario a los estudios de las obras. Estos motivos deben estar ligados al destino o a las técnicas de ejecución de la obra.

b) Cuando se trate de obras cuya dimensión excepcional o dificultades técnicas singulares, requieran de soluciones aportadas con medios y capacidad técnica propias de las empresas.

En el supuesto que nos ocupa se propone la licitación conjunta de dos prestaciones: la redacción del proyecto y la ejecución de las obras definidas en él, dando lugar a contrato mixto.





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

Con fecha 28 de junio del 2022, el Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia aprobó el “Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre criterios comunes de acreditación y calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia”.

Art. 4.1 La acreditación de centros, servicios y entidades que actúen en el ámbito de la autonomía personal y de atención a la dependencia, tiene por finalidad el derecho de las personas en situación de dependencia a recibir unos servicios de calidad y ello con independencia del lugar del territorio del Estado español donde residan.

De entre los puntos para la mejora del sistema, la futura construcción de una nueva residencia para mayores se ve afectado en los siguientes términos;

- Cambio en el modelo de atención centrada en la persona.
- Establecer requisitos mínimos comunes para la acreditación de los diferentes servicios, de carácter residencial, de estancia diurna y de servicios (emplazamiento o, localización, espacios y equipamiento, personal, requisitos documentales, etc).
- Establecer, respecto a los servicios de carácter residencial, al menos:
 - Los requisitos mínimos para su acreditación referidos a: ubicación e instalaciones; personal (cualificación y cuantificación); calidad de atención (modelo), Espacios y equipamientos y sistemas de evaluación y mejora.





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

- La atención en unidades de convivencia, determinando el número máximo de personas residentes en las mismas, así como su régimen mínimo de funcionamiento para que sean consideradas como tales unidades.

En este caso las Administraciones públicas competentes, Comunidad Autónoma, disponen de un plazo máximo de nueve meses desde la aprobación de este Acuerdo para la aprobación de las disposiciones normativas que resultasen necesarias para dar cumplimiento a este Acuerdo.

La Comunidad Autónoma de Canarias, a través de la Consejería de Bienestar Social, Igualdad, Juventud, Infancia y Familias está trabajando actualmente en el desarrollo reglamentario, no obstante si bien el Acuerdo descrito tiene un carácter preceptivo, las nuevas construcciones si están condicionadas a su cumplimiento debiendo realizar todas aquellas adaptaciones necesarias para la acreditación de los centros y servicios que conformen el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

Las obras que se pretenden realizar, requieren de una serie de soluciones técnicas que por una parte deben responder funcionalmente a las características de un edificio moderno destinado a un uso asistencial de acuerdo a la normativa citada anteriormente que a día de hoy no está totalmente definida. Estas soluciones técnicas serán determinantes en la sostenibilidad, tanto ambiental como económica del edificio y del uso proyectado.





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

Para obtener un resultado de máxima calidad, y por consiguiente el más ventajoso para la administración, será necesario un proceso proyectual integrado desde su inicio por empresas que dispongan de los conocimientos precisos y la tecnología, que en colaboración con los equipos técnicos, proyecten y ejecuten las mejores soluciones, de entre las que pudieran existir de acuerdo con los requerimientos recogidos en el normativa fijada por el “Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre criterios comunes de acreditación y calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia”

La singularidad de la actuación a realizar hace necesario que exista en todo el proceso, desde el proyecto hasta la finalización de las obras y puesta en servicio de la edificación, una vinculación y colaboración estrecha entre empresas y autores del proyecto que garantice el éxito en los análisis, planificación, evaluación, control y ejecución del proceso proyectual y constructivo.

Los elementos que precisan salvar dificultades singulares que requieren de soluciones aportadas con medios y capacidades técnicas propias de las empresas son los siguientes:

a) Teniendo en cuenta la singularidad de los trabajos a realizar, las diferentes soluciones que se puedan aportar, para hacer frente a estos condicionantes durante la redacción del Proyecto, estarán en gran medida basada en el conocimiento, los medios y las capacidades técnicas propias de la empresa que redacta el proyecto y la empresa que ejecute las soluciones de tal forma que se cumpla la necesidad de adaptar los edificios a las necesidades indicadas en la Resolución de 28 de julio de 2022, de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales, sobre criterios comunes de acreditación y calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

Dependencia, y al grado de complejidad de las soluciones que se pueden plantear por la aplicación del mismo.

b) Producción de energía: Debido a la superficie total del edificio, la climatización descrita es susceptible de realizarse contando con distintos sistemas de producción de energía. Puede ser solar, aerotermia, geotermia o biocombustibles. La elección de un sistema u otro, además, puede repercutir en la tipología de las cubiertas, en la solución estructural del edificio y en la necesidad de dependencia específica para el almacenamiento y la producción de energía.

La contratación se regulará por lo establecido en el Pliego, por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, así como por el Pliego de Cláusulas Administrativas Generales que se elaboren al efecto y el Pliego de Prescripciones Técnicas y por otras disposiciones que regulen la contratación tanto a nivel estatal como de la Comunidad Autónoma de Canarias y resulten aplicables en el ámbito de la misma.

El contrato se adjudicará por el PROCEDIMIENTO ABIERTO, previsto y regulado por el artículo 159 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Dado que procede la ejecución de las obras mencionadas, se inicie el expediente de contratación mediante el procedimiento previsto en el artículo 159 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, que regula el **procedimiento abierto**, con varios criterios de valoración de las ofertas.





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

4.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN Y OBLIGACIONES ESENCIALES DEL CONTRATO

Las condiciones especiales para la ejecución del contrato serán las siguientes:

- Conservación del medio ambiente: el adjudicatario se compromete, tanto en el proceso de fabricación como durante las distintas fases del contrato, a la utilización de materiales, herramientas, maquinaria actualizada y medios de transporte, con características que permita la minoración de consumos de energía (medidas para el ahorro y eficiencia energética), de los niveles de ruidos y de consumos de agua, así como a la utilización de productos respetuosos con el medio ambiente.

- Contratación de personal en situación legal de desempleo: en caso de que la entidad adjudicataria necesite contratar personal para la ejecución de la prestación, ya sea al inicio o bien durante la vigencia del contrato, se obliga a hacerlo entre personas inscritas como demandantes de empleo, y con al menos seis meses de antigüedad a la fecha efectiva de contratación. Excepcionalmente, se podrá contratar a otro personal cuando se acredite que los puestos que se precisan han sido ofertados, pero no cubiertos por personas inscritas como demandantes de empleo y con la antigüedad mínima exigida.

5.- CRITERIOS DE SOLVENCIA

La solvencia técnica podrá ser acreditada mediante la acreditación de poseer la clasificación siguiente:

- Grupo: C
- Subgrupos: 2
- Categoría: 6





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará en base a la mejor relación calidad – precio según el artículo 145.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Los criterios elegidos, que suman 65 puntos, son los siguientes:

Precio: Con una valoración de 50 puntos. Este criterio valorará el ahorro económico de la administración.

Plazo de garantía: Con una valoración de 15 puntos. Este criterio valorará el compromiso de los licitadores con la obra realizada.

6.- PRESUPUESTO

El precio estimado del contrato asciende a la cantidad de DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS **(18.424.644,17 €)**.

7.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución es de SEIS (6) MESES para la redacción del proyecto y VEINTICUATRO (24) MESES para la construcción del edificio. Se considera un plazo adecuado para la ejecución de la obra.

8.- DIVISIÓN EN LOTES

En virtud del artículo 99.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, el objeto de este contrato **no** se podrá dividir en lotes, justificado por el hecho de que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultará la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico.





9.- FINALIDAD DE LA CESIÓN DE DATOS AL CONTRATISTA

El adjudicatario no hará uso de la información suministrada por el Cabildo de Lanzarote, y se comprometerá a no proporcionar información a terceros y a informar adecuadamente a su personal al respecto.

Adicionalmente, el adjudicatario queda obligado al cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos y la Ley Orgánica 3/2017 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, así como, a cualquier otro tipo de normativa o disposición de obligado cumplimiento que pueda entrar en vigor antes de la finalización del contrato.

10.- INFORMACIÓN ADICIONAL PARA LA VALORACIÓN DE LAS REPERCUSIONES DEL NUEVO CONTRATO EN EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA

En cuanto a la información adicional para la valoración de las repercusiones del nuevo contrato en cumplimiento de los principios de sostenibilidad presupuestaria, se informa de los siguientes aspectos:

- Se trata de una nueva obra.
- El presupuesto base de licitación asciende a la cantidad de DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (17.219.293,62 €), más UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CINCUENTA Y CINCO EUROS (1.205.350,55 €), en concepto de IGIC.





Cabildo de Lanzarote

Área de Obras Públicas, Oficina Técnica
Vías y Obras y Parque Móvil

- El mantenimiento y gastos ocasionados una vez ejecutada la obra, se financian mediante el CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL CABILDO INSULAR DE LANZAROTE, PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS A PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA Y, EN GENERAL, A PERSONAS MENORES DE SEIS AÑOS, MAYORES O CON DISCAPACIDAD; Y PARA LA REALIZACIÓN DE ACTUACIONES EN RELACIÓN CON EL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE DEPENDENCIA Y DEL DERECHO A LAS PRESTACIONES.

Documento firmado electrónicamente en la fecha inserta al margen

Cód. Validación: 6C143KZ6LFW9A625C6M5R6JMJZ
Verificación: <https://cabildodelanzarote.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 14

