

## RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL POR LA QUE SE ACUERDA EL INICIO DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE REFERENCIA.

**CONTRATO DE REFERENCIA:** OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA RESIDENCIA DE MAYORES “LOS OLMOS” EN GUADALAJARA.

**EXPEDIENTE:** 2023/002479

- Componente: 22. PLAN DE CHOQUE PARA LA ECONOMÍA DE LOS CUIDADOS Y REFUERZO DE LAS POLÍTICAS DE IGUALDAD E INCLUSIÓN.

Medida: INVERSIÓN: C22.I1: PLAN DE APOYOS Y CUIDADOS DE LARGA DURACIÓN: DESINSTITUCIONALIZACIÓN, EQUIPAMIENTOS Y TECNOLOGÍA.

- Proyecto 1: Mejora de infraestructuras y equipamientos en la red de centros para cuidados de larga duración.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** - Con fecha 21 de marzo de 2023 la Directora General de Mayores, emite informe justificativo sobre la necesidad de la contratación de las obras de referencia, identificando las necesidades que es preciso satisfacer y las razones que justifican la contratación, todo ello con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen 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 (en adelante LCSP), referidos, respectivamente, a la “*Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación*” y al “*Expediente de contratación: iniciación y contenido*”.

**SEGUNDO.** - El contrato proyectado tiene por objeto la ejecución de las obras para la construcción de la nueva sede de la Residencia de Mayores “Los Olmos” en Guadalajara, conforme al Proyecto de obras redactado al efecto y que cuenta con el Informe de Supervisión favorable del Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras de fecha 20 de marzo de 2023 y ha sido aprobado por Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Bienestar Social de fecha 20 de marzo de 2023.



**TERCERO.** - El plazo de duración del contrato y de ejecución de la prestación es de **dieciocho (18) meses** conforme al Proyecto de obras aprobado por Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Bienestar Social, antes citada.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** - La Secretaría General es competente para dictar la presente resolución en virtud de las competencias que le atribuye el artículo 6.p) del Decreto 86/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Bienestar Social (DOCM Núm. 141, de 18/07/2019), en relación con el artículo 323 de la LCSP.

**SEGUNDO.** – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la LCSP, la celebración del contrato de referencia requiere la previa tramitación del correspondiente expediente, que se inicia por medio de la presente resolución, motivando la necesidad del mismo en los términos previstos en el artículo 28 de dicho texto legal.

Con el objeto de dar debido cumplimiento a los requerimientos establecidos en el citado artículo 28 de la LCSP y determinar de forma precisa la *“Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación”*, en el Informe justificativo de la necesidad e idoneidad del contrato emitido por la Dirección General de Mayores, **que se adjunta como Anexo**, se contemplan los apartados relacionados con la identificación de las necesidades que es preciso satisfacer, la justificación de la contratación y el contenido concreto de las prestaciones.

En cuanto a la idoneidad del contrato y contenido del mismo para satisfacer dichas necesidades, la naturaleza del contrato proyectado, calificado como de **obras**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la LCSP, así como la definición y contenido de las prestaciones que lo integran, resultan idóneos para satisfacer las necesidades de la Administración descritas en el informe justificativo adjunto. Las obras objeto del contrato se clasifican como obras de rehabilitación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 232.1 a) y 232.7 de la LCSP y en relación con lo dispuesto en el artículo 233.1 de la LCSP sobre el contenido de los proyectos.



**TERCERO. – Plazo de duración.** El artículo 29 de la LCSP regula el plazo de **duración** de los contratos del sector público que será el que se determine en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP) atendiendo a la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas, sin perjuicio de las normas especiales aplicables a determinados contratos.

**CUARTO. - Licitación electrónica.** El apartado 3 de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LCSP establece que la presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos, de conformidad con los requisitos establecidos en dicha disposición adicional.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 28/2018, de 15 de mayo, por el que se regula la contratación electrónica en el sector público regional, el órgano de contratación utilizará la Plataforma de Contratación del Sector Público como herramienta de presentación y custodia de las ofertas electrónicas en la presente licitación. En consecuencia, no serán admisibles las ofertas presentadas de forma manual.

En consonancia con los dictámenes nº 2/2018 y 69/2018 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, si alguno de los licitadores presentara su oferta manualmente no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de manera que no procederá requerir al interesado para que la subsane a través de su presentación electrónica.

**QUINTO. - Procedimiento de adjudicación.** De conformidad con lo establecido en el artículo 131 y 145 de la LCSP, el presente contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, en base a un planteamiento regido por la consecución de la mejor calidad-precio de las ofertas. En este procedimiento toda empresa interesada puede presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con las licitadoras. El procedimiento se tramitará de conformidad con lo establecido en las normas generales de adjudicación de los contratos de las Administraciones



Públicas y en las específicas previstas en los artículos 156 a 158 de la LCSP para el procedimiento abierto.

**SEXTO. – Justificación de la clasificación y de los criterios de solvencia económica y financiera y solvencia técnica o profesional.** La clasificación empresarial se incluye como medio para la acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.1.a) de la LCSP. La clasificación empresarial exigida para el presente contrato es: **Grupo C; Subgrupo: 2; Categoría 6.**

Los criterios de solvencia económica y financiera y solvencia técnica o profesional, sólo exigibles para los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, - sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 97 de la LCSP sobre certificados comunitarios de clasificación- se acreditará de conformidad con lo previsto en el apartado 10 del Anexo I del PCAP.

**SÉPTIMO. - Criterios de adjudicación.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 de la LCSP, *“La adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio”*. La mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

La elección de los criterios cualitativos recogidos en el pliego responde a la necesidad y conveniencia de tomar en consideración, junto al precio, otros aspectos directamente vinculados al objeto del contrato y relacionados con la calidad de la prestación; en este sentido, conocer, a través de una **Memoria de desarrollo de los trabajos**, las propuestas de las entidades licitadoras para un correcto desarrollo de las obras en coherencia con la seguridad y salud y los medios auxiliares propuestos, las prescripciones establecidas para minorar el polvo y ruido resultante de la obra y cualquier otro aspecto que incida en la gestión de la calidad de las obras, permitirá al órgano de contratación, como ordena el artículo 145.4 LCSP, obtener obras de gran calidad que respondan lo mejor posible a sus necesidades.

Se establece también, como criterio de adjudicación evaluable mediante juicio de valor, la utilización de materiales reciclados, cuya justificación se halla en el hecho de que el reciclado de residuos de construcción y demolición permite maximizar los recursos disponibles reduciendo



el consumo de recursos naturales, su recolección, transformación y transporte, así como minimizar el consumo de energía en el proceso de transformación.

Junto al criterio precio, se recogen además en el PCAP una serie de criterios cuantificables de forma automática, mediante aplicación de fórmulas, cifras o porcentajes, que inciden en aspectos directamente vinculados al objeto del contrato y relacionados con la calidad de la prestación.

La cualificación profesional del personal adscrito a la ejecución del contrato como uno de los criterios de adjudicación del mismo, se justifica respecto de la **Jefatura de obras**, en uno de sus principales cometidos, cual es dirigir las obras y de servir de interlocutor directo entre dicha empresa contratista y la dirección facultativa responsable del contrato. Junto a la cualificación técnica e íntimamente unido a la misma, se considera que la acreditación de una mayor experiencia por parte del personal adscrito a la ejecución del contrato, es un aspecto relevante de las propuestas de las licitadoras que permite valorar y comparar su calidad a fin de otorgar mayor puntuación a aquella que ofrezca mayores garantías para la correcta ejecución de las soluciones constructivas, que, a veces, pierden eficacia por una incorrecta ejecución.

En cuanto la cualificación y experiencia del **Encargado/a de las obras**, con el fin de promover y no restringir la concurrencia, no se valora la titulación académica superior o media pero sí su experiencia que puede resultar decisiva en el ejercicio de sus principales cometidos en la ejecución de las obras; en concreto, el traslado eficiente de las ordenes de la dirección facultativa, la organización de los tajos de obra, la coordinación de las labores de prevención y la coordinación, en general, del personal adscrito al contrato.

En el mismo sentido, se valora también la exclusividad de ambos profesionales, con el objeto de garantizar la atención que requieren las tareas que tienen encomendadas y minimizar los efectos negativos que la dispersión de obras a su cargo pudieran tener sobre la ejecución de la que ahora nos ocupa.

Por otra parte, se valora la **Ampliación del Plazo de garantía** sobre el mínimo de 1 año establecido por el Pliego. El objeto del contrato de obras de referencia es la construcción de la



nueva sede de la Residencia de Mayores “Los Olmos” en Guadalajara. Dado que no tenemos certeza sobre la fecha en la que se pondrá en marcha el centro en cuestión y algunos problemas en las instalaciones o en la edificación no se presentan hasta que no se cumple un año completo de funcionamiento efectivo, se ha considerado apropiado valorar la ampliación del plazo de garantía sobre el mínimo de 1 año establecido en el artículo 243.3 de la LCSP, lo que implicará que la subsanación de los vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación de la obra, tanto constructivos como de las instalaciones, sean por cuenta de la empresa contratista, con el consiguiente beneficio para esta Consejería.

Se valora, además, el **Control de la calidad**, considerando el porcentaje que la licitadora se compromete a poner a disposición de la Consejería para ensayos y análisis de los materiales y unidades de obra de acuerdo a lo previsto en el artículo 145 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por encima del 1% del importe de licitación (IVA excluido). En los proyectos de ejecución de las obras, se incluye un Plan de Control de Calidad que elabora el equipo redactor. Se trata de una estimación a priori según los datos de que se disponen en ese momento. No obstante, al tratarse de obras integrales, durante la ejecución aparecen causas nuevas que hacen necesario muchas veces que se corrija o amplíe dicho plan de calidad. Es por ello, que en este tipo de obras se estima conveniente disponer de una aportación extra del contratista para acometer pruebas, ensayos o verificaciones que permitan tomar medidas adecuadas durante la ejecución de las obras y que también sirvan para verificar que las que se toman tienen el debido nivel de calidad de ejecución.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 146.3 de la LCSP y en el apartado 17.4 del Anexo del PCAP, ***se establece un umbral mínimo del 50 por ciento de la puntuación en el conjunto de los criterios cualitativos tanto los evaluables mediante juicio de valor como de los cuantificables mediante cifras o porcentajes obtenidos mediante la aplicación de fórmulas para continuar en el proceso selectivo.*** Dicho umbral es un instrumento idóneo para asegurar la calidad de la prestación, lo que no se puede lograr a través únicamente de exigencias de solvencia, referidas a las características relacionadas con la aptitud de las empresas licitadoras y no relacionadas con la prestación en sí.



**OCTAVO. - Sobre la no división en lotes.** El artículo 99.3 de la LCSP establece que *“Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes (...) No obstante lo anterior, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente (...)”*.

Pues bien, se considera que el presente contrato no admite fraccionamiento por lo que se decide su no división en lotes. Esta decisión se justifica por el siguiente motivo: las prestaciones que conforman su objeto no admiten separación y realización independiente. La participación de dos o más contratistas en la ejecución de las obras de referencia afectaría a la correcta ejecución de las unidades comprendidas en el proyecto correspondiente, incidiendo negativamente en prestaciones fundamentales como la coordinación y planificación de las obras, la organización del trabajo y del personal, y el control eficaz y eficiente de dichos trabajos.

**NOVENO. - Revisión de precio.** De conformidad con lo establecido en el artículo 103. 2 de la LCSP y en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, el precio en el presente contrato no será objeto de revisión.

**DÉCIMO. -** Resulta igualmente de aplicación el artículo 48 del Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre de 2002, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, que establece la posibilidad de adquirir **compromisos de gasto de carácter plurianual**.

**DÉCIMOPRIMERO. - Garantía complementaria:** De conformidad con lo establecido en el artículo 107.2 de la LCSP, en casos especiales, el órgano de contratación podrá establecer en el PCAP que, además de la garantía definitiva, se preste una complementaria de hasta un 5 por 100 del precio final ofertado por el licitador que presentó la mejor oferta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, pudiendo alcanzar la garantía total un 10 por 100 del citado precio.

A estos efectos se considerará que constituyen casos especiales aquellos contratos en los que, debido al riesgo que en virtud de ellos asume el órgano de contratación, por su especial naturaleza, régimen de pagos o condiciones del cumplimiento del contrato, resulte aconsejable



incrementar el porcentaje de la garantía definitiva ordinaria a que se refiere el apartado anterior, lo que deberá acordarse mediante resolución motivada. En particular, se podrá prever la presentación de esta garantía complementaria para los casos en que la oferta del adjudicatario resultará inicialmente incurso en presunción de anormalidad.

En virtud de cuanto antecede,

## RESUELVO

**PRIMERO.** - Aprobar la iniciación del expediente de contratación de referencia.

**SEGUNDO.** - Disponer la tramitación *ordinaria* del expediente de contratación, y la adjudicación del contrato por el *procedimiento abierto*, a fin de que todo empresario interesado pueda presentar una proposición, que recaerá en aquel licitador que haga la oferta económicamente más ventajosa entendiendo por tal la que presente una mejor relación calidad-precio.

**TERCERO.** - Definir como *electrónica* la forma de presentación de las ofertas.

**CUARTO.** - Establecer que el contrato tendrá un *plazo de ejecución de dieciocho (18) meses* a contar desde la fecha de formalización del acta de comprobación de replanteo positivo.

**QUINTO.** - Definir y ponderar los criterios de adjudicación del contrato, con la justificación a que se refiere el Fundamento de Derecho Séptimo de la presente resolución. Dichos criterios se recogen en el Apartado 17 del Anexo I del PCAP que rige esta licitación, definidos con claridad y con la ponderación que se les atribuye. Junto a ellos aparecen todas las reglas de adjudicación y valoración para su publicación y conocimiento por las licitadoras de cara a la adecuada preparación de sus ofertas.

Los criterios que se tendrán en consideración para la adjudicación del contrato y su correspondiente ponderación, son los siguientes:

- **Criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor Ponderación del 20%.  
Puntuación: 0 - 20 puntos.**



- **Criterio nº 1:** Memoria de desarrollo de los trabajos: Ponderación del 15% del total. Puntuación: 0-15 puntos.

Se establecen los siguientes **subcriterios** con la siguiente valoración:

1. Memoria descriptiva de la programación de la obra. Ponderación 6%. Puntuación 0-6 puntos.
2. Medidas para minorar el ruido y el polvo resultante de la obra. Ponderación 6%. Puntuación 0-6 puntos.
3. Memoria descriptiva de los medios auxiliares a utilizar en esta obra. Ponderación 3%. Puntuación 0-3 puntos.

- **Criterio nº 2:** Utilización de materiales reciclados: Ponderación del 5% del total. Puntuación: 0-5 puntos.

- **Criterios de adjudicación cualitativos cuantificables mediante la aplicación de fórmulas, cifras o porcentajes. Ponderación 25%. Puntuación: 0-25 puntos.**

- **Criterio nº 1:** Experiencia, cualificación y disponibilidad del Jefe/a y Encargado/a de Obras. Ponderación: 10% del total. Puntuación: 0-10 puntos.
  1. Para el Jefe/a de Obra: se otorgará hasta un máximo de 6 puntos.
  2. Para el Encargado/a de Obra: otorgará hasta un máximo de 4 puntos.
- **Criterio nº 2:** Ampliación del plazo de garantía. Ponderación: 10% del total. Puntuación: 0-10 puntos.
- **Criterio nº 3:** Control de calidad. Ponderación: 5% del total. Puntuación: 0-5 puntos.

- **Criterio Precio. Ponderación 55%. Puntuación: 0-55 puntos.**

Asimismo, tal y como se ha señalado en el Fundamento de Derecho Séptimo de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 146.3 de la LCSP y en el apartado 17.4 del Anexo I del PCAP, el **umbral mínimo de puntuación queda fijado en 22,5 puntos.**

**SEXTO.- Establecer que el pliego de cláusulas administrativas podrá prever una garantía complementaria de un 5% de precio final ofertado, IVA excluido, para el supuesto de que la oferta hubiera estado inicialmente incurso en presunción de anormalidad que deberá ser**



constituida de la misma forma que la garantía definitiva.

**SÉPTIMO.** - Disponer que el precio del contrato se formule en términos de precios aplicables a **tanto alzado** a la totalidad de las prestaciones del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 de la LCSP. De forma que el **presupuesto base de licitación de este contrato asciende a la cantidad de 15.897.730,45 € (quince millones ochocientos noventa y siete mil setecientos treinta euros con cuarenta y cinco céntimos) (IVA 21% incluido)** que se desglosa en los siguientes conceptos y cuantías:

- Presupuesto sin IVA (21%): 13.138.620,21 €
- IVA al 21%: 2.759.110,24 €

Dicho gasto se financiará con cargo a la aplicación presupuestaria 27.04.GU00.313D.62000 (FPA0090014), (Elemento PEP: JCCM/MRR2211054) de los Presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha para los ejercicios 2023, 2024 y 2025.

*“Esta acción será objeto de financiación por la Unión Europea – Next Generation EU, mediante los Fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; la presente acción se incluye dentro del Componente 22.- Plan de choque para la economía de los cuidados y refuerzo de las políticas de inclusión”.*

La distribución de anualidades del presupuesto base de licitación (IVA incluido al 21%), dada la duración del contrato (18 meses) se establece como se indica a continuación:

- Ejercicio 2023: 976.193,38 €
- Ejercicio 2024: 13.160.455,93 €
- Ejercicio 2025: 1.761.081,14 €
- Total: 15.897.730,45 €

LA SECRETARIA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL



## INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MAYORES DE LA CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO DE REFERENCIA.

**EXPEDIENTE:** OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA RESIDENCIA DE MAYORES  
“LOS OLMOS”, EN GUADALAJARA.

Se emite el presente informe en el marco del PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (PRTR).

- Componente: 22. PLAN DE CHOQUE PARA LA ECONOMÍA DE LOS CUIDADOS Y REFUERZO DE LAS POLÍTICAS DE IGUALDAD E INCLUSIÓN.
- Medida: INVERSIÓN: C22.I1: PLAN DE APOYOS Y CUIDADOS DE LARGA DURACIÓN: DESINSTITUCIONALIZACIÓN, EQUIPAMIENTOS Y TECNOLOGÍA.
- Proyecto 1: Mejora de infraestructuras y equipamientos en la red de centros para cuidados de larga duración.

Asimismo, se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen 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 (en adelante LCSP).

**1. ÓRGANO DIRECTIVO Y PROPONENTE DEL CONTRATO:** Dirección General de Mayores.

**2. OBJETO DEL CONTRATO QUE SE PROPONE:** Obras para la construcción de la nueva sede de la Residencia de Mayores “Los Olmos”.

**3. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES QUE JUSTIFICAN LA CONTRATACIÓN:**

**3.1. Identificación de las necesidades que es preciso satisfacer:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 apartados a) y g) del Decreto 86/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y distribución de competencias de la Consejería de Bienestar Social, corresponde a la Dirección General de Mayores “la dirección y planificación de las políticas y servicios de atención a personas mayores en aras a mejorar su calidad de vida y la



dirección y planificación de los servicios y centros propios de atención a personas mayores, dentro del marco establecido por la normativa vigente”.

Las Residencias para personas mayores constituyen un recurso esencial en el desarrollo de las políticas sociales de alojamiento y convivencia diseñadas para atender a aquellas personas mayores que, por distintas circunstancias personales o familiares, no pueden permanecer, de manera temporal o indefinidamente, en su propio domicilio. Son, centros de carácter social o sociosanitario que ofrecen alojamiento, convivencia y atención integral continuada a las personas mayores que presenten algún grado tal de dependencia que dificulte o impida su permanencia en su domicilio habitual.

Siguiendo esta línea se enmarcan las inversiones realizadas dentro del Plan de Choque para la economía de los cuidados de larga duración, orientadas a la creación de unidades de convivencia que permitan mejorar la calidad de vida y el trato personalizado, la eliminación de barreras arquitectónicas y la mejora de la eficiencia energética.

La inversión se centrará en la construcción de una Residencia de mayores con 120 plazas residenciales, a partir de la rehabilitación del antiguo Hospital “Ortiz de Zárate” junto con la construcción de unos pabellones de nueva planta integrados con la edificación preexistente.

La edificación objeto de la rehabilitación se sitúa en la Calle Hospital nº1, 19001, Guadalajara.

### **3.2. Razones que justifican la contratación:**

Para el cumplimiento de los fines antes expuestos, se hace necesaria la ejecución de las obras anteriormente descritas y ya proyectadas.

Estas obras deben ser realizadas por empresas particulares utilizando la técnica contractual, pues la Consejería de Bienestar Social carece de los recursos humanos y técnicos adecuados y necesarios para su realización con medios propios, al tratarse de un sector de actividad que se desarrolla esencialmente por el sector privado.

Justifica la contratación de la citada obra las limitaciones que en materia de recursos humanos se derivan directamente de la Ley 9/2022, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha para 2023. La citada Ley, en su artículo 47.1, establece una



limitación expresa para el aumento de gastos de personal; en concreto establece que los procedimientos de ampliaciones de plantillas y las disposiciones o procedimientos de creación o reestructuración de unidades orgánicas, cuando conlleven un aumento de los gastos de personal, sólo podrán tramitarse cuando el incremento de gasto quede compensado prioritariamente por la reducción de los créditos consignados en el Capítulo I “Gastos de Personal”, de los destinados para gastos corrientes que no tengan carácter de ampliables y, en última instancia por la reducción de los créditos consignados en otros capítulos del presupuesto de gastos que, asimismo, no tengan carácter de ampliables.

En consecuencia y por las razones expuestas, las prestaciones objeto de este contrato no pueden ser realizadas con medios propios de esta Administración, razón ésta que justifica la necesidad de llevar a cabo el presente contrato.

### **3.3. Contenido concreto de las prestaciones que conforman el contrato que se propone:**

Las prestaciones que se proponen y que conforman el objeto del contrato son las idóneas y necesarias para atender satisfactoriamente las necesidades ya indicadas. En el Proyecto básico y de ejecución de las Obras para la construcción de la nueva sede de la Residencia de Mayores “Los Olmos”, se recogen todas aquellas unidades y capítulos necesarios para la total realización de la misma.

El proyecto consiste en la rehabilitación y ampliación del antiguo hospital de Ortiz de Zárate en Guadalajara, para albergar una nueva Residencia de mayores con 120 plazas residenciales, 78 plazas en habitaciones individuales (65% de la ocupación) y 42 plazas en habitaciones dobles (35% de la ocupación), además de los Servicios Complementarios que le son propios.

El proyecto se concibe con idea de unidad de modo que todos los espacios que lo formen se perciban y funcionen como parte de un mismo elemento coherente. El edificio se desarrolla linealmente entre dos extremos: la cabeza, formada por el área de recepción, y el de dirección - administración, unos elementos centrales formados por las áreas de relación y ocio, un corazón con el área de atención especializada, atención geriátrica social y rehabilitación, las Unidades Residenciales componen las extremidades, y finalmente, en el otro extremo del eje las dependencias de servicios comunes al edificio y las instalaciones. Los ejes formados por los pasillos son el esqueleto que articula el conjunto.



La actuación en el edificio existente respeta la estructura y adapta las áreas funcionales a las condiciones físicas del edificio contenedor albergando:

- Área de recepción.
- Área de dirección y administración.
- Área de atención especializada, con atención geriátrica, con despachos de médico enfermería, salas de curas, etc., y la unidad de tratamiento de enfermería.
- Área de atención social y rehabilitación, ocupando un pabellón conjunto dividido por unos almacenes para cada estancia.
- Área de relación y ocio, destacando el espacio de sala polivalente que alberga la antigua capilla del hospital junto a la que se agrupan las principales estancias, biblioteca, sala de juegos, sala de estar polivalente con televisión, cafetería, aula y comedor comunitario.
- Unidades Residenciales de pequeño y medio tamaño, adaptadas al tamaño de los diferentes pabellones, que posibilitan la organización de los residentes según sus necesidades específicas.
- En la ampliación del edificio se ubican el resto de las dependencias requeridas en continuidad:
  - Seis Unidades Residenciales de mayor tamaño.
  - Áreas de servicio, ubicadas en el nivel -1 del nuevo edificio, que aprovechando la configuración de la parcela presenta una fachada abierta al noreste, con las zonas de almacenamiento, cocinas, lavandería, personal de servicio, e instalaciones necesarias para todo el edificio.
- Los accesos se separan. Entrada principal al edificio para público, en el centro de la fachada enfrentada al Paseo de la Estación; y acceso de servicio, personal y mantenimiento, por la calle interior en la fachada opuesta.
- Espacios exteriores completamente urbanizados, con cierre perimetral de la parcela, dando una solución integral a su enlace con la trama urbana. Disposición de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, en número y disposición de acuerdo la normativa.

Esta actuación se ejecuta dentro del Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) y, por tanto, debe cumplir el principio de no causar un perjuicio significativo a los siguientes objetivos medioambientales recogidos en el artículo 17 del Reglamento 2020/852 (principio DNSH):

1. Mitigación del cambio climático.
2. Adaptación al cambio climático.
3. Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos.



4. Economía circular, incluidos la prevención y el reciclado de residuos.
5. Prevención y control de la contaminación a la atmósfera, el agua o el suelo.
6. Protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas.

**4. CONCEPTO PRESUPUESTARIO:** 27.04.GU00.G.313D.62000 FPA0090014 JCCM/MRR2211054

LA DIRECTORA GENERAL DE MAYORES



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante:  
Código Seguro de Verificación (CSV): 47C9446AE2D1F936C365EE