

**Exp:A/OBR-028913/2025****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS PARA LA SUSTITUCIÓN DE LOS CLIMATIZADORES Nº 1 Y Nº 2 DE LA RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZALEZ BUENO, CRTA. DE COLMENAR PTO. KM. 13.900, MADRID.”**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 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, las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, resulta necesario determinar cuál es su justificación, así como la naturaleza y extensión de las necesidades a cubrir.

1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO:

La Agencia Madrileña de Atención Social tiene entre sus competencias la ejecución de programas de inversión y mantenimiento de obras e instalaciones de los equipamientos sobre los que tiene encomendada la gestión. Entre los centros adscritos a la Agencia se encuentra la Residencia de Mayores (RM) “Doctor González Bueno”.

El centro Doctor González Bueno está dedicado a la atención de personas mayores y se encuentra ubicado en la en la carretera Colmenar Km.13.900, 28049 Madrid. Este edificio se encuentra ubicado en la zona norte de Madrid, con acceso desde la carretera M-607, a través de una vía de servicio, en la que se encuentra el acceso principal al centro. Fue inaugurada en 1.970 y cuenta con siete módulos que albergan las habitaciones de los residentes, estos módulos confluyen en una rotonda central. Entre los citados módulos se disponen unas edificaciones de una planta en las que se disponen a nivel de planta baja las dependencias comunes de la residencia (capilla, comedores, salón de actos, enfermería, etc..). y se organizan en torno a varios patios interiores, uno central y dos medianeros con los módulos residenciales. Además, el edificio cuenta con dos plantas sótano, aprovechando el desnivel del terreno, y en las que se disponen las dependencias auxiliares (lavandería, cocina, talleres, etc...). Según datos del catastro (Referencia Catastral Nº 2265002VK4826C0001AM) y cuenta con una superficie construida de 41.767 m².

La Residencia de Mayores (RM) cuenta con climatizadores de caudal de aire que dan servicio a la planta baja del edificio. La Agencia Madrileña de Atención Social (AMAS) nos ha trasladado la necesidad de sustituir dos climatizadores, que se encuentran en cuartos técnicos (Casetones), habilitados para dicho uso en patios interiores.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240995379007536648810**

Los climatizadores objeto del presente proyecto son el nº 1 (CL-1) y nº 2 (CL-2), ubicados en casetones de Patios Interiores de la planta Baja y Sótano -1 respectivamente. Dichos climatizadores se encuentran muy deteriorados ya que poseen una antigüedad de 50 años, con posibilidad de averías y funcionamiento deficiente muy elevada, encontrándose a todos los efectos completamente amortizados.

Debido a la antigüedad, la instalación asociada al climatizador está muy deteriorada, con restos de corrosión en las válvulas y desperfectos en los aislamientos de los conductos, los cuales se encuentran sin proteger contra impactos mecánicos.

Las salas técnicas (Casetones) donde están alojados los climatizadores cuentan con deterioros importantes, desperfectos en las instalaciones y en general, en mal estado de conservación, con suciedad y condiciones poco saludables.

Por todo lo anterior, se adoptará la solución de demoler las salas técnicas completamente e instalar climatizadores habilitados para intemperie.

Atendiendo a lo anterior la actuación cuenta con un Proyecto Básico y de Ejecución, denominado "SUSTITUCIÓN DE LOS CLIMATIZADORES Nº 1 Y Nº 2 DE LA RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZALEZ BUENO", aprobado por el Órgano de Contratación de la Agencia Madrileña de Atención Social.

En líneas generales, los alcances de las actuaciones requeridas pueden resumirse en:

I. Obra Civil y Ayudas de Albañilería.

- Demolición de salas técnicas y bancadas (Casetones).
- Saneado y reconstrucción de las soleras de patios interiores.
- Formación de nuevas bancadas para Climatizadores.
- Desmontaje de instalaciones (Conductos, tuberías, alimentación eléctrica, control, etc.) en tramos de conexión terminal a Climatizadores.
- Demolición y/o Desmontaje de falsos techos para el paso de instalaciones.
- Recibido de compuertas cortafuegos (planta Baja zona CL-1 entrada en planta de conductos).
- Reconstrucción de falsos techos con remates y acabados de pintura.
- Sellados de instalaciones.
- Protección de patios interiores con mallas anti pájaros.
- Ayudas de albañilería a oficios.
- Limpieza de obra.



II. Instalación de Tratamiento de Aire.

Se prevé la sustitución de los climatizadores CL-1 y CL-2; y toda su instalación asociada, por nuevos climatizadores para conexión a la red a dos tubos existente con caudales idénticos tanto en impulsión como en retorno (CL-1: 11.500 m³/h y CL-2: 22.000 m³/h), pero con un equipamiento completo en cuanto a las necesidades de mantenimiento del confort y cumplimiento de normativa.

Los nuevos climatizadores se conectarán a los conductos de impulsión y retorno existentes en planta baja a través de los nuevos conductos de aire. De la misma forma, se conectarán, a través de nuevas tuberías, a los ramales de climatización de agua fría / caliente (impulsión y retorno) que alimentan actualmente a dichos equipos.

III. Instalación Eléctrica.

Las actuaciones eléctricas previstas en este proyecto, son las asociadas a las alimentaciones de los climatizadores que se sustituyen, a la vez que se mejora todo el trazado eléctrico que contribuye al suministro eléctrico de climatización. Las actuaciones previstas son:

- Desmontaje del circuito eléctrico interior de las salas técnicas donde se encuentran los climatizadores, incluidos los cuadros de maniobra.
- Cuadro Instalación Térmica, situado en sótano 2: sustitución de la apareamiento asociada a los climatizadores CL-1 y CL-2 por las nuevas protecciones detalladas en los esquemas unifilares.
- Sustitución de las líneas eléctricas de alimentación a los climatizadores; y su canalización asociada.
- En el Cuadro eléctrico más cercano a la zona que atiende el CL-1, se instalará apareamiento para alimentación de las nuevas compuertas cortafuegos asociadas al climatizador CL-1 e instalación de la línea de alimentación a las compuertas y su canalización asociada.
- Rotulación, identificación física y documental de los circuitos y cuadros objeto de este proyecto.

IV. Instalación de Seguridad contra Incendios.

- Instalación de compuertas cortafuegos como elemento compartimentador de incendios para dar cumplimiento al CTE-DB SI, en los puntos afectación de las instalaciones proyectadas.
- Ampliación de lazo de incendios para integración de las nuevas compuertas y programación de centralita de incendios.

En la actualidad, el Centro se encuentra en pleno funcionamiento, por lo que se deberá programar adecuadamente el ritmo de esta actuación, condicionado por el funcionamiento del Centro. El servicio de climatización no podrá verse interrumpido durante las obras.



El plazo de ejecución de las obras reflejado en el Plan de Obra del proyecto es de CUATRO (4) meses.

2. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR:

2.1. NATURALEZA

Las necesidades a cubrir son la sustitución de los climatizadores CL-1 y CL-2, por unos equipos nuevos para instalación en exterior, de manera que se mejore y optimice el tratamiento de aire.

Así mismo, se eliminan las casetas técnicas y se sustituye y renueva la instalación hidráulica, eléctrica y de control asociada a cada equipo.

2.2. EXTENSIÓN

Las obras se ejecutarán en el edificio de la Residencia para personas mayores "Doctor González Bueno", sito en la en la carretera Colmenar Pto. Km.13.900, 28049 Madrid.

El importe de licitación del contrato es el siguiente:

Ejecución Material	Base Imponible	IVA 21%	Importe de Licitación
210.543,46 €	250.546,72 €	52.614,81 €	303.161,53 €

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón