

**Exp: A/OBR-034422/2025****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS DE CONSERVACIÓN GENERAL EN EL EDIFICIO RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN” SITO EN C/ CANTOBLANCO, 3. CTRA. DE COLMENAR KM. 14,500. DISTRITO FUENCARRAL – EL PARDO. MADRID (28049)**

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 (AMAS), organismo autónomo adscrito a la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales de la Comunidad de Madrid, tiene entre sus competencias la ejecución de programas de inversión y mantenimiento en los centros de atención social de su titularidad. Entre ellos se encuentra la Residencia para personas mayores Nuestra Señora del Carmen, ubicada en la carretera de Cantoblanco, 3 (Ctra. de Colmenar Km. 14,500), en el distrito de Fuencarral – El Pardo, Madrid.

El edificio, construido en 1960, presenta una superficie construida de 28.673 m² sobre una parcela de 91.967 m² (Referencia Catastral: 1788107VK4818H0001MY). Se trata de un complejo de uso residencial colectivo para personas mayores, compuesto por módulos interconectados que albergan dormitorios, zonas comunes, servicios asistenciales, administrativos y espacios exteriores.

El inmueble ha sido objeto de diversas reformas parciales a lo largo de su vida útil, pero la Inspección Técnica de Edificios (ITE) realizada en 2017 detectó deficiencias que requieren una intervención integral de conservación. En consecuencia, se ha redactado el



“Proyecto Básico y de Ejecución de las Obras de Conservación General del Edificio Residencia para personas mayores Nuestra Señora del Carmen”, aprobado por el órgano de contratación de la AMAS.

Las actuaciones proyectadas tienen como finalidad garantizar la seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética del edificio, sin alterar su configuración volumétrica ni su uso. Se trata de una intervención de conservación conforme a la Norma Zonal 3.1 del PGOUM/97, compatible con la actividad asistencial del centro, que se mantendrá en funcionamiento durante la ejecución de las obras.

Las principales actuaciones previstas incluyen:

- Rehabilitación de cubiertas inclinadas y planas, incorporando mejoras significativas en el aislamiento térmico y en la impermeabilización, lo que contribuirá a una mayor eficiencia energética y durabilidad del edificio.
- Sustitución de canalones y bajantes en mal estado.
- Reparación de aleros, arranques de fachada y aceras exteriores.
- Sustitución de carpinterías exteriores deterioradas.
- Instalación de líneas de vida para facilitar el mantenimiento seguro de las cubiertas.
- Desmontaje de instalaciones obsoletas.

El proyecto contempla un **plazo de ejecución de diez (10) meses**.



2. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR:

2.1. NATURALEZA

La necesidad a cubrir es la ejecución de obras de conservación general en la Residencia para personas mayores Nuestra Señora del Carmen, con el objetivo de subsanar las deficiencias detectadas en la Inspección Técnica de Edificios (ITE) y adecuar el inmueble a las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y eficiencia energética exigidas por la normativa vigente. Las actuaciones se enmarcan dentro de un proyecto técnico aprobado por la Agencia Madrileña de Atención Social, conforme a la normativa urbanística aplicable y al Código Técnico de la Edificación.

2.2. EXTENSIÓN

Las obras se ejecutarán en el edificio situado en la calle Cantoblanco, 3 (Ctra. de Colmenar Km. 14,500), en el distrito de Fuencarral – El Pardo, Madrid (28049), con referencia catastral 1788107VK4818H0001MY. El inmueble cuenta con una superficie construida de 28.673 m² y se encuentra en uso como centro residencial para personas mayores.

El contrato contempla un presupuesto base de licitación con el siguiente desglose:

Ejecución Material	Base Imponible	IVA 10%	Importe de Licitación
2.113.636,30 €	2.515.227,19 €	251.522,72 €	2.766.749,91 €

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

José Manuel Sánchez Garzón.

