



MEMORIA DE NECESIDAD:

EXPEDIENTE: A/SER-015430/2026
RM NS CARMEN-DO, DE, CSS CONSERVACIÓN GRAL

TITULO DEL CONTRATO

CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y COORDINACIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE LAS “OBRAS DE CONSERVACIÓN GENERAL EN EL EDIFICIO RESIDENCIA DE MAYORES NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN”, SITO EN C/ CANTOBLANCO, 3, CARRETERA DE COLMENAR KM 14,500, 28049 MADRID (FUENCARRAL-EL PARDO).

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la **contratación de los servicios de Dirección de Obra, Dirección de la Ejecución de las Obras y Coordinación de Seguridad y Salud**, necesarios para la ejecución de las *Obras de Conservación General en la Residencia de Mayores Nuestra Señora del Carmen*, situada en C/ Cantoblanco, 3, Carretera de Colmenar Km 14,500, 28049 Madrid (Fuencarral-El Pardo).

La **Agencia Madrileña de Atención Social**, organismo autónomo adscrito a la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, tiene entre sus competencias la ejecución de programas de inversión y mantenimiento en los equipamientos que gestiona. Entre ellos se encuentra la **Residencia de Mayores Nuestra Señora del Carmen**, edificio construido en **1960**, con una superficie construida de **22.953,45 m²**, clasificado como **equipamiento dotacional socio-sanitario** conforme a el PGOUM de 1997, dentro de la categoría de **equipamiento singular**.

El inmueble ha sido objeto de reformas parciales, pero mantiene diversas deficiencias identificadas en la **Inspección Técnica del Edificio (ITE) realizada en 2017**, cuya subsanación requiere una **intervención integral** para garantizar su conservación, seguridad, funcionalidad y adecuación normativa. Estas actuaciones están definidas en el **Proyecto Básico y de Ejecución aprobado**, e incluyen, entre otras, la rehabilitación de cubiertas, sustitución de bajantes y canalones, reparación de aleros, tratamiento de arranques de fachada, intervención en aceras



exteriores, sustitución de carpinterías deterioradas, implantación de líneas de vida, adecuación de accesos a cubierta y reposición de elementos afectados.

Las obras se desarrollarán con el centro en funcionamiento, lo que exige una supervisión técnica continua y especializada para minimizar interferencias con la actividad asistencial y garantizar la seguridad de residentes y trabajadores.

En consecuencia, para asegurar el correcto desarrollo de los trabajos conforme a la normativa aplicable (LOE, CTE, RD 1627/1997 y demás disposiciones técnicas), resulta imprescindible la contratación externa de los servicios de **Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud**.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

La ejecución de las obras proyectadas exige, de forma preceptiva, la intervención de la Dirección Facultativa según los artículos **12, 13 y 17 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (LOE)**. La obra afecta a elementos constructivos, instalaciones y condiciones de uso y seguridad que requieren:

- supervisión continuada,
- control técnico de la ejecución,
- verificación de materiales y unidades de obra,
- coordinación preventiva conforme al Real Decreto 1627/1997,
- cumplimiento del Código Técnico de la Edificación,
- documentación final reglamentaria.

Así mismo, dado que la Residencia presta **servicio público esencial** y permanecerá abierta durante la obra, es imprescindible una presencia técnica estable que asegure la correcta planificación, el control de los trabajos y la minimización de interferencias en el funcionamiento del centro.

Por ello, se justifica **plenamente** la necesidad de contratar estos servicios externos para garantizar el cumplimiento de la normativa técnica y de seguridad, así como la correcta ejecución de la actuación.



3. IMPOSIBILIDAD DE TRAMITAR EL CONTRATO MEDIANTE ACUERDO MARCO:

La AMAS dispone del **Acuerdo Marco A/SER-008553/2024** para servicios de redacción de proyectos, direcciones de obra y trabajos técnicos. Su **Lote 1** establece expresamente que solo pueden licitarse contratos basados para obras:

“cuya base imponible sea igual o superior a 40.000 euros e igual o inferior a 2.500.000 euros”.

El presupuesto de ejecución material (base imponible) de la obra proyectada asciende a **2.515.227,20 €**, según el Proyecto de Ejecución.

Por tanto:

La obra supera el límite máximo de 2.500.000 € BI fijado por el Acuerdo Marco, y no es jurídicamente posible tramitar este contrato como contrato basado.

En consecuencia, resulta obligatorio tramitar un **procedimiento abierto independiente**.

4. RÉGIMEN PROCEDIMENTAL APLICABLE (NO SARA)

El valor estimado del contrato de servicios (DO-DEO-CSS) asciende a **173.740,91 € (sin IVA)**, conforme a la estructura de honorarios derivada del Proyecto y la metodología habitual en la AMAS.

Los **umbrales SARA 2026-2027** para contratos de servicios en poderes adjudicadores no AGE se sitúan en **216.000 € (sin IVA)**, según los Reglamentos Delegados (UE) 2025/2150, 2025/2151 y 2025/2152, recogidos por Gobierno en su publicación oficial sobre los nuevos umbrales SARA.

Como:

173.740,91 € < 216.000 € → NO SARA

El contrato:

- **no requiere publicidad europea,**
- puede tramitarse mediante **procedimiento abierto ordinario,**
- puede aplicarse **tramitación urgente** si procede,
- permite criterios exclusivamente automáticos o criterio único precio.



5. NECESIDAD DE LICITACIÓN INMEDIATA:

La Dirección Facultativa debe estar designada antes del inicio de la obra para:

- la firma del acta de comprobación del replanteo,
- la aprobación de documentación previa (programa de trabajo, plan de residuos, plan de seguridad),
- la supervisión inicial de unidades y materiales,
- la planificación de fases compatibles con la actividad asistencial del centro.

Dado que la obra es de conservación integral en un edificio ocupado y en servicio, el retraso en la contratación podría comprometer la correcta ejecución y el funcionamiento diario del centro.

6. CONCLUSIÓN:

- La actuación requiere obligatoriamente DO-DEO-CSS según la LOE.
- La obra afecta a un edificio asistencial en funcionamiento, lo que exige supervisión técnica continua.
- La base imponible de la obra supera el límite del Acuerdo Marco (2.500.000 €), imposibilitando su utilización.
- El valor estimado del contrato es inferior al umbral SARA, aplicándose plazos y trámites nacionales.
- Procede un procedimiento abierto ordinario no armonizado, pudiendo utilizarse tramitación urgente.

Se justifica plenamente la necesidad y urgencia de contratar externamente los servicios de Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Firmado digitalmente por: SANCHEZ GARZON JOSE MANUEL
Fecha: 2026.04.29 09:13

Fdo. José Manuel Sánchez Garzón

