



MEMORIA DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS

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. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo establecido en el **artículo 116.4 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP)**, en los contratos de servicios debe acreditarse la **insuficiencia o inadecuación de medios propios** para la correcta ejecución de las prestaciones objeto del contrato.

La presente memoria tiene por objeto justificar que la **Agencia Madrileña de Atención Social (AMAS)** **no dispone de medios personales suficientes** para asumir las funciones de **Dirección de Obra, Dirección de la Ejecución de las Obras y Coordinación de Seguridad y Salud (DO-DEO-CSS)** de las *Obras de Conservación General en la Residencia de Mayores Nuestra Señora del Carmen*.

2. OBJETO DE LOS TRABAJOS A REALIZAR:

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:



Los trabajos que se pretenden contratar comprenden las funciones técnicas establecidas en:

- **Artículos 12, 13 y 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)**, relativos a Dirección de Obra y Dirección de Ejecución.
- **Real Decreto 1627/1997**, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- **Código Técnico de la Edificación**, en materia de control de obra, control de ejecución, control de materiales y documentación final.

Entre las funciones a realizar se encuentran:

- Verificación de replanteo y adecuación al proyecto.
- Dirección técnica diaria de la ejecución.
- Control de calidad de materiales y unidades de obra.
- Coordinación en materia de seguridad y salud.
- Resolución de incidencias y modificaciones técnicas.
- Elaboración de actas, certificaciones, informes y documentación final.
- Supervisión de obra en un edificio asistencial en funcionamiento (residencia de mayores), lo que exige una presencia técnica continuada.

Estas tareas requieren **dedicación específica y exclusiva**, y una intervención profesional continua durante todo el periodo de ejecución.

3. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS MEDIOS PROPIOS DE LA AMAS:

La **Subdirección General de Infraestructuras y Equipamientos** cuenta con personal técnico limitado, cuya actividad se centra en:

- la planificación y supervisión general de actuaciones de inversión y mantenimiento en los más de 100 centros adscritos a la AMAS,
- la tramitación y supervisión administrativa de expedientes,
- el seguimiento de obras de diversa tipología,
- la atención continuada a incidencias de centros y direcciones territoriales.

En concreto, la Subdirección dispone actualmente de una plantilla técnica compuesta por **dos arquitectos** —uno de ellos con funciones de Jefe de Área, orientadas principalmente a tareas de coordinación, planificación y supervisión general— y **seis arquitectos técnicos**, cuyos



cometidos se encuentran ligados a la gestión ordinaria de actuaciones y al seguimiento global de las infraestructuras, configurando dichos medios la **estructura estable de personal de la unidad**.

El número de técnicos disponibles es insuficiente para asumir de manera directa y con dedicación exclusiva las funciones de **Dirección de Obra (DO)**, **Dirección de la Ejecución de la Obra (DEO)** y **Coordinación de Seguridad y Salud (CSS)** previstas en esta obra, dadas:

- a dimensión del edificio (22.953,45 m²),
- la complejidad técnica de las actuaciones proyectadas,
- la relevancia estructural y constructiva de las unidades a ejecutar,
- y especialmente la necesidad de supervisión diaria derivada del hecho de que la residencia permanece en funcionamiento durante toda la obra.

Debe tenerse en cuenta que la prestación objeto del contrato requiere una **intervención técnica especializada, continua y con presencia habitual en obra**, incluyendo el control permanente de los trabajos, la resolución de incidencias técnicas, la emisión de órdenes, la supervisión de las condiciones de seguridad y salud y la validación de las unidades ejecutadas.

Asimismo, al tratarse de una intervención en un **centro asistencial en funcionamiento**, con personas usuarias en situación de especial vulnerabilidad, se incrementa significativamente la complejidad técnica y organizativa de los trabajos, requiriéndose una coordinación constante para garantizar la compatibilidad entre la ejecución de las obras y la actividad diaria del centro.

El personal técnico propio carece de capacidad temporal y de dedicación específica para asumir las funciones que exige esta intervención, sin afectar a la gestión del resto de obras y a la operatividad de los centros asistenciales.

Por otra parte, la Subdirección no dispone de determinados medios auxiliares asociados a este tipo de actuaciones profesionales, tales como **seguros de responsabilidad civil específicos para el ejercicio de la dirección facultativa**, ni cuenta en todos los casos con la **formación específica exigible para el desempeño de funciones como la coordinación de seguridad y salud en obra**, lo que refuerza la imposibilidad de asumir directamente estas tareas.



4. IMPOSIBILIDAD DE ASUMIR LAS FUNCIONES CON MEDIOS PROPIOS:

Las funciones de Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud requieren:

- presencia frecuente y continuada en obra,
- capacidad de respuesta técnica inmediata,
- control de calidad constante,
- verificación de replanteos y unidades de obra,
- supervisión de trabajos de especial riesgo,
- coordinación preventiva con contratistas y subcontratistas,
- disponibilidad para la resolución de incidencias urgentes,
- elaboración y firma de documentación técnico-legal diaria y mensual.

Estas tareas no pueden compatibilizarse con el volumen de trabajo habitual de los técnicos de plantilla, que deben atender simultáneamente:

- múltiples obras en ejecución,
- seguimientos técnicos en curso,
- incidencias en centros asistenciales,
- tramitación administrativa de expedientes,
- revisiones técnicas periódicas,
- elaboración de informes, supervisiones y visitas programadas.

En consecuencia, las funciones de DO–DEO–CSS exigen una **presencia técnica continuada y una dedicación específica**, incompatibles con el actual régimen de distribución de cargas de trabajo dentro de la unidad promotora, sin afectar al normal funcionamiento de la Subdirección General de Infraestructuras y Equipamientos.



5. CONCLUSIÓN:

A la vista de lo expuesto:

1. La obra proyectada es **técnicamente compleja** y se ejecutará en un edificio asistencial ocupado.
2. La **Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación**, y el **Real Decreto 1627/1997** exigen la participación de profesionales competentes en Dirección de Obra, Dirección de la Ejecución de la Obra y Coordinación de Seguridad y Salud.
3. Los medios personales de la AMAS se encuentran **insuficientemente dimensionados** para asumir estas funciones con dedicación exclusiva.
4. La AMAS no dispone de personal técnico propio con **disponibilidad temporal, carga de trabajo compatible, ni dedicación continuada** que permita asumir las funciones exigibles.
5. Resulta **imprescindible** la contratación externa de estos servicios para garantizar la correcta ejecución de la obra y el cumplimiento de la normativa aplicable.

Por todo ello, queda debidamente **justificada la insuficiencia de medios propios** para asumir las prestaciones objeto del contrato, **resultando necesaria su contratación externa** conforme a lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Firmado digitalmente por: SANCHEZ GARZON JOSE MANUEL
Fecha: 2026.05.20 09:22

Fdo. José Manuel Sánchez Garzón



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037789291453163327843**