

MEMORIA DE IDONEIDAD Y NECESIDAD DEL ENCARGO COMO MEDIO PROPIO PERSONIFICADO A TRAGSATEC PARA EL “APOYO TÉCNICO EN LAS ÁREAS DE OBRAS, PRODUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS, PERTENECIENTE A LA DIRECCIÓN DE ÁREA ECONÓMICA Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA GESTIÓN DE LAS DIFERENTES ACTUACIONES QUE HAY QUE ACOMETER EN LOS INMUEBLES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DE LA AGENCIA.

Dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, con base en el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, se atribuyen a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda, goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar y patrimonio propio, teniendo atribuidas entre otras las siguientes funciones

- La promoción y rehabilitación pública de vivienda y su edificación complementaria y equipamiento; la adquisición de estas en ejecución o terminadas para su adscripción a los programas del Organismo.
- La gestión, administración y disposición de suelo, vivienda, locales de negocio y edificaciones complementarias cuyos derechos de propiedad o cualesquiera otros correspondan a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- La inspección, control de uso y vigilancia del cumplimiento de la normativa aplicable en relación con dichos bienes.

El patrimonio adscrito a la Agencia de Vivienda Social incluye viviendas, locales comerciales, garajes, edificios y solares. En el ejercicio de su responsabilidad como titular de dicho patrimonio, la Agencia debe ejecutar las necesarias obras de reforma, reparación y conservación, preferentemente con medios propios y suplementariamente con medios externos.

La mayor parte de dicho patrimonio está constituido por viviendas arrendadas, la rotación de estas viviendas implica necesariamente la realización de obras de reforma, reparación y puesta en uso. Las causas más frecuentes que motivan estas actuaciones son:

- Viviendas que tras una primera adjudicación han quedado desocupadas por diferentes motivos y se plantea una nueva adjudicación a otro usuario, para lo cual requieren de una actualización y/o reparación.
- Viviendas que se han ocupado ilegalmente y en muchos casos, se han *vandalizado*, por lo que requieren de una reparación en profundidad.



- Viviendas de reciente incorporación al patrimonio de la Agencia de Vivienda Social que requieren de una actualización y/o reparación para introducirlas en el catálogo del alquiler social.

Una vez detectada la necesidad de disponer de una vivienda, se requiere efectuar una revisión de ésta con vistas a establecer el alcance de las obras a realizar para su nueva adjudicación. En base a la visita realizada, se requiere elaborar unas mediciones y presupuesto según las partidas correspondientes a la base de precios aprobada, proponiendo un plazo razonable para la ejecución de las obras.

Por otro lado, a todo este trabajo hay que incluir las labores de mantenimiento de todos los inmuebles patrimoniales de la AVS, que en el marzo de 2023 eran 25.039 viviendas, 1.363 locales y 21.262 plazas de garaje.

Por último, las actuaciones de nuevas promociones que están actualmente en fase de obra, en fase de licitación de obra y en fase de redacción de proyectos alcanza un volumen de 1.447 nuevas viviendas, repartiéndose este número de viviendas entre 13 nuevas promociones.

Para la ejecución de todo el trabajo anteriormente detallado, la Agencia de Vivienda Social no cuenta con el personal suficiente en su propia plantilla, ni ha sido prevista su ampliación en los créditos del Capítulo 1 del Presupuesto de Gastos, de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2023, lo que determina la gestión indirecta de esta necesidad a través del Encargo, como medio propio personificado, a TRAGSATEC.

Las líneas de trabajo que se incluyen en este Encargo, de manera no excluyente, son las siguientes:

- Gestión de la ejecución de nuevas promociones financiadas con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).
- Gestión de la ejecución de actuaciones de mejora de la eficiencia energética, financiadas con cargo al PRTR
- Gestión de la ejecución de actuaciones de mejora de garajes.
- Gestión en la transformación de locales, que no tienen salida como espacios comerciales, a viviendas para incluirlas en el parque del alquiler social.
- Gestión de la ejecución de actuaciones relacionadas con mejora de la accesibilidad financiadas con cargo al PRTR
- Gestión de las incidencias que se producen en el 'parque' de inmuebles de la Agencia.
- Gestión de la actividad relacionada con los edificios construidos al amparo de derechos de superficie sobre parcelas propiedad de la Agencia.
- Trabajos necesarios para la reparación de las viviendas devueltas a la AVS y para su posterior adjudicación.
- Soporte administrativo para la Gestión de las distintas áreas de la Agencia.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del



Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014, regula en su artículo 32 el régimen de encargo de los poderes adjudicadores a medios propios personificados.

En la Disposición Adicional vigésima cuarta de la LCSP, y también en el Real Decreto 69/2019, de 15 de febrero, por el que se desarrolla el régimen jurídico de la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA) y de su filial Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSATEC), se establece que TRAGSA y su filial TRAGSATEC tendrán la consideración de medios propios personificados y servicios técnicos de, entre otras, la Administración de las Comunidades Autónomas, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el punto 2º de la letra d) del apartado 2 del artículo 32 de la LCSP, y en las letras a) y b) del apartado 4 del mismo artículo.

Además, según dicha Disposición Adicional vigésima cuarta de la LCSP, las relaciones de TRAGSA y su filial TRAGSATEC con los poderes adjudicadores de los que son medios propios instrumentales y servicios técnicos tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en el artículo 32 de la citada LCSP, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

Las funciones de TRAGSA y su filial TRAGSATEC están recogidas también en la citada Disposición Adicional vigésima cuarta de la LCSP, y entre ellas se encuentran la realización de todo tipo de actuaciones, obras, trabajos y prestación de servicios agrícolas, ganaderos, forestales, de desarrollo rural, de conservación y protección del medio natural y medioambiental, de acuicultura y de pesca, así como los necesarios para el mejor uso y gestión de los recursos naturales. Igualmente podrán llevar a cabo todo tipo de actuaciones para la mejora de los servicios y recursos públicos, así como la realización de tareas para las que se le requiera por la vía de la urgencia o de emergencia, o actividades complementarias o accesorias a las citadas en dicha disposición adicional.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera idónea la realización del encargo de los trabajos de «Apoyo técnico en las Áreas de Obras, Producción y Mantenimiento de la Subdirección General de Proyectos y Obras, pertenecientes a la Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, para la gestión de las diferentes actuaciones que hay que acometer en los inmuebles pertenecientes al patrimonio de la Agencia», durante el plazo de 1 año a la empresa TRAGSATEC.

El presupuesto del encargo se ha elaborado aplicando las tarifas vigentes, publicadas mediante Resolución de 13 de abril de 2023, de la Subsecretaría del Ministerio de Hacienda y Función Pública (BOE de 18 de abril de 2023), por la que se publica el Acuerdo de la Comisión para la determinación de tarifas de Tragsa, por el que se aprueban las Tarifas de 2023 aplicables a las actuaciones aplicables a las actuaciones a realizar por Tragsa y



Tragsatec para aquellas entidades respecto de las cuales tenga la consideración de medio propio personificado y servicio técnico en los términos previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y se establecen los coeficientes para la actualización de los precios simples en actuaciones no sujetas a impuestos.

Madrid, a la fecha de la firma

DIRECTOR DEL ÁREA ECONÓMICA DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Fdo.: Antonio Notario López