

ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDAS DE LOCALES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/OBR-025667/2025

PREGUNTA Y RESPUESTA 1:

Buenos días,

Nos gustaría aclarar la siguiente duda en relación a la licitación referenciada en el asunto del correo:

El cambio de uso de local a vivienda es un procedimiento administrativo y técnico que requiere tramitar diversa documentación ante el ayuntamiento y, en ocasiones, otras administraciones (urbanismo, catastro, registro, etc.) y queremos saber si el adjudicatario tendría que encargarse de todos estos trámites.

DOCUMENTACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA (COMUNIDAD DE MADRID):

◆ **1. Documentación general**

Proyecto técnico de cambio de uso redactado por arquitecto y visado por el colegio profesional.
Estudio de viabilidad urbanística previo (recomendado).
Solicitud de licencia urbanística o declaración responsable.
Justificante del pago de tasas e Impuesto sobre Construcciones (ICIO).
DNI/NIF del propietario o promotor.
Título de propiedad o contrato de arrendamiento.
Estudio de gestión de residuos y estudio básico de seguridad y salud (si hay obras).
Dirección facultativa (arquitecto y aparejador) y libro de órdenes durante la obra.
Certificado final de obra visado.
Certificado de eficiencia energética (CEE).
Boletines de instalaciones (electricidad, agua, gas, telecomunicaciones).
Licencia de primera ocupación o certificado de habitabilidad.
Comunicación a Catastro y Registro de la Propiedad del nuevo uso.

◆ **2. Documentación y requisitos específicos en la Comunidad de Madrid**

Uso residencial permitido: comprobar compatibilidad urbanística según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).
Superficie mínima útil y/o altura libre mínima
Ventilación e iluminación natural: obligatorias en estancias principales.
Informe de compatibilidad urbanística: puede solicitarse al Ayuntamiento antes del proyecto.
Certificado de viabilidad urbanística: recomendable antes de invertir en el local.
Tasa por prestación de servicios urbanísticos (TPSU)
Declaración responsable urbanística o solicitud de licencia de obras y cambio de uso.
Certificado final de obra y solicitud de licencia de primera ocupación una vez terminadas las obras.
Actualización en Catastro y Registro de la Propiedad con escritura pública del cambio de uso.

ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDAS DE LOCALES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/OBR-025667/2025

Comprobación de estatutos de la comunidad de propietarios (no siempre permiten uso residencial).
Si el edificio está protegido: se requiere autorización previa de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

◆ **3. Formularios y trámites oficiales**

Formulario de solicitud de licencia urbanística o declaración responsable: disponible en la sede electrónica del Ayuntamiento de Madrid.

Trámite autonómico: “Transformación de uso de local a vivienda” disponible en la sede de la Comunidad de Madrid (para edificios protegidos o promociones de vivienda protegida).

Pago de tasas: a través del portal de la Agencia Tributaria de Madrid (TPUS e ICIO).

◆ **4. Fase final**

Solicitud de Licencia de Primera Ocupación o Certificado de Habitabilidad.

Certificado de eficiencia energética actualizado tras la reforma.

Inscripción registral y catastral del nuevo uso residencial.

Un saludo,

RESPUESTA 1:

Buenos días,

En relación con lo planteado en su consulta, les aclaramos que las obligaciones del contratista relativas a los procedimientos de obtención de autorizaciones y permisos por parte de los ayuntamientos, de las compañías suministradoras o de otros organismos competentes están señaladas en la cláusula 9.5 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Por lo que respecta específicamente a los proyectos de obras, en general junto a cada propuesta de contrato basado que formule la Agencia de Vivienda Social ésta adjuntará el correspondiente proyecto técnico, junto con sus documentos complementarios, ya redactado y aprobado por la Agencia, tal y como se señala en el apartado 6 de la Cláusula 1 del Pliego de Prescripciones Administrativas Particulares.

Excepcionalmente, en el caso de que la Agencia optase por encargar el proyecto de alguna de las actuaciones al contratista, éste vendrá obligado a realizarlo en las condiciones señaladas en la Cláusula 4.5 del Pliego de Prescripciones Técnicas así como en su Anexo II “Contenido y formatos de los proyectos”. En tal caso, este trabajo técnico se valorará de acuerdo a los precios de las partidas establecidas en el Anexo I del Pliego, dependiendo de la superficie de la vivienda resultante y del Area Geográfica en la que se encuentre el municipio en el que se vaya a ejecutar la obra.

Saludos,

PREGUNTA Y RESPUESTA 2:

Buenos días:

ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO COMO VIVIENDAS DE LOCALES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/OBR-025667/2025

Con relación al expediente A/OBR-025667/2025 solicitamos nos aclaren la siguiente cuestión:

- ✓ En relación con la consideración de oferta anormal:
Cuando concurren tres o más licitadores, la oferta cuya "Baja total de la empresa" sea superior a la media aritmética de la "Baja total de la empresa" de todas las ofertas en más de 7 unidades porcentuales calculadas sobre dicha media >>> ¿Esto se traduce en que en caso de obtenerse un baja media del 15% se considerarán ofertas anormales aquellas ofertas cuya baja total sea mayor que 22%?

A la espera de sus noticias, nos despedimos atentamente.

RESPUESTA 2:

La "Baja total de la empresa" (BTOTAL) correspondiente a cada proposición se determinará mediante la aplicación de las fórmulas recogidas en el apartado 9 de la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. A continuación se calculará la media aritmética de los valores de BTOTAL de todas las proposiciones admitidas. En el supuesto indicado en su correo de que ese valor medio fuera 15,000 y concurriendo tres o más licitadores, efectivamente aquellas proposiciones cuya BTOTAL fuera superior a 22,000 serían consideradas presuntamente anormales, a los efectos de lo establecido en el Art. 149 de la Ley de Contratos del Sector Público.