

**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.