

MEMORIA PARA EL ENCARGO DE OBRAS URGENTES DE REFORMA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID AL MEDIO PROPIO PERSONIFICADO TRAGSA

Contenido

1.	ANTECEDENTES	2
2.	OBJETO	3
3.	JUSTIFICACIÓN DEL ENCARGO	3
4.	ACTUACIONES PREVISTAS	4
5.	DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS	5
6.	MEDIOS A EMPLEAR.....	7
7.	DESARROLLO DE LOS TRABAJOS	8
8.	CONDICIONES Y OBLIGACIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS OBRAS	9
8.1.-	GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.....	9
8.2.-	OBLIGACIONES FRENTE A RIESGOS POR OCUPACIONES ILEGALES	10
8.3.-	PUERTAS ANTI-VANDÁLICA Y OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN	10
8.4.-	SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE SU EJECUCIÓN	10
8.5.-	SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS CON EL USO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	10
8.6.-	GESTION DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCION DEL ENCARGO.....	11
8.7.-	SUBCONTRATACION.....	11
8.8.-	RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS	11
8.9.-	GARANTIA DE LOS TRABAJOS.....	11
9.	COMPROMISO DE SEGURIDAD Y CONFIDENCIALIDAD EN EL USO DE LA INFORMACIÓN..	12
10.	PLAZO DE EJECUCIÓN.....	12
11.	PRESUPUESTO	12
12.	VALORACIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS.....	13
	ANEXO I: RELACION DE VIVIENDAS	14
	ANEXO II: PRESUPUESTO.....	15



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **124091825963529509410**

1. ANTECEDENTES

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 mantenimiento del patrimonio inmobiliario.

El Decreto 234/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 11 que, a la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación, le corresponden las siguientes competencias:

- a) La promoción, construcción y rehabilitación pública de vivienda y su edificación complementaria y equipamiento.
- b) La elaboración, seguimiento, supervisión y control de la planificación de promociones y actuaciones de la Agencia.
- c) La gestión, supervisión, y el seguimiento y control técnico y económico de los planes y los proyectos.
- d) La gestión, supervisión y el seguimiento y control técnico y económico de las obras y sus incidencias.
- e) La conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario de la Agencia.
- f) Cualesquiera otras que resulten necesarias al ejercicio de las competencias de la Agencia en materia de promoción y rehabilitación.

Al Área de Producción de la Subdirección General de Proyectos y Obras le corresponde realizar las obras necesarias para la reparación, reforma o rehabilitación de las viviendas deshabitadas, propiedad del Organismo Autónomo Agencia de la Vivienda Social (AVS), para adaptarlas a la normativa vigente y adecuar sus condiciones de habitabilidad para entregarlas en perfecto estado de uso y posterior adjudicación a los ciudadanos que las necesiten.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **124091825963529509410**

2. OBJETO

El objeto del presente encargo es disponer de los medios que permitan mejorar la eficiencia y la eficacia en la reforma de las viviendas deshabitadas que conforman el patrimonio de la AVS, apoyando a los medios propios de la SGPYO para dar una respuesta más rápida, ágil, eficaz, programada, económica y sostenible, garantizando el cumplimiento de la normativa técnica vigente, REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Se pretende de esta forma cumplir con las funciones que le han sido atribuidas a la AVS en el artículo 1, apartados 2; 2h y 2i del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 234/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, y cumplir de esta forma con el mandato constitucional de disfrutar de una vivienda digna y de la obligación legal de ejecutar por parte de la propiedad las obras necesarias para que la vivienda se encuentre en normal estado de uso.

3. JUSTIFICACIÓN DEL ENCARGO

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid tiene previsto encargar la realización de los trabajos que se describen en la presente memoria a la EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A., S.M.E., M.P. (en adelante TRAGSA), como medio propio personificado y servicio técnico de la Administración General del Estado, de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, de los Cabildos y Consejos Insulares, de las Diputaciones Forales del País Vasco, de las Diputaciones Provinciales y de las entidades del sector público dependientes de cualesquiera de ellas que tengan la condición de poderes adjudicadores según la disposición adicional vigesimocuarta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de 8 de noviembre, (en adelante LCSP), y en las letras a) y b) del apartado 4 del mismo artículo.

TRAGSA reúne todas estas características, y cumple por lo tanto con las condiciones para ser considerada medio propio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El parque de viviendas, de la Agencia de Vivienda Social ronda los 25.000 inmuebles. Su reparación y puesta en funcionamiento requiere de un trabajo y una dedicación permanente que no puede ser siempre atendido adecuadamente por medio de los contratos de obras adjudicados conforme a los procedimientos recogidos en la Ley de Contratos del Sector Público, ya que la información disponible y la respuesta no es siempre todo lo ágil que sería necesaria.

La falta de información sobre el estado de los inmuebles cuando se desocupan, hace inviable conocer a priori los trabajos necesarios para su licitación con tiempo suficiente. Además, pequeñas actuaciones de reforma, de escasa cuantía económica, no son del interés de las empresas contratistas de obras y, sin embargo, es urgente la rápida actuación para la reforma y adecuación de las viviendas para su puesta a disposición de la ciudadanía, ya que, su reparación y reforma es prioritario para recuperar su habitabilidad y poner de nuevo estas viviendas en el circuito de adjudicación.

Esta urgencia para la puesta a disposición de las viviendas en el circuito, tiene por objeto minimizar la rápida y constante ocupación a la que se están sometiendo estos inmuebles en cuanto se quedan desocupados.

Es por todo ello, por lo que los medios propios de que dispone la AVS resultan insuficientes para absorber a corto medio plazo este volumen de viviendas a reparar y por ello se considera necesario que la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid para mejorar su eficiencia y eficacia, haciendo uso de la potestad de organización de sus medios



brindada por el artículo 31 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, recurra al servicio ofrecido por TRAGSA, como complemento y apoyo a los medios existente de la AVS, por razones de eficiencia y seguridad pública o en caso de urgencia en la necesidad de disponer de los bienes o servicios suministrados por el medio propio.

TRAGSA, como ya se ha indicado en párrafos anteriores, goza de la consideración de medio propio personificado de la Comunidad de Madrid y sus entidades dependientes, y que, junto a otras, tiene entre sus funciones la ejecución de obras, la realización de todo tipo de actuaciones para la mejora de los servicios y recursos públicos y la realización de tareas para las que se le requiera por la vía de la urgencia o de emergencia, tal y como se recoge en la mencionada Disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Por otra parte, se considera que el encargo al medio propio personificado TRAGSA puede suponer una importante reducción en los plazos de resolución de estas incidencias de urgencia y conforme con las condiciones señaladas en el artículo 86.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, es una opción más eficiente que la contratación pública y resulta sostenible y eficaz.

Por otra parte, para este tipo de actuaciones, se considera que el encargo al medio propio personificado TRAGSA resulta más económico que la contratación de estas obras a contratistas privados, y puede suponer una importante reducción en los plazos de resolución de estas incidencias de urgencia. Se cumple, por lo tanto, con las condiciones señaladas en el artículo 86.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, puesto que por una parte es una opción más eficiente que la contratación pública y resulta sostenible y eficaz, aplicando criterios de rentabilidad económica, y por otro resulta necesario por razones de seguridad pública o de urgencia en la necesidad de disponer de los bienes o servicios suministrados por el medio propio o servicio técnico.

Por tanto, se pretende disponer del apoyo necesario a los medios propios de la AVS, que permita dar respuesta de forma rápida, ágil, eficaz, programada, económica, sostenible y garantizada a las obras necesarias para recuperar la habitabilidad de las viviendas deshabitadas que integran el patrimonio adscrito a la AVS, garantizando el cumplimiento de la normativa técnica vigente y conseguir su correcto funcionamiento como vivienda digna.

TRAGSA se constituye en un medio adecuado para la realización de las actividades encargadas, por disponer de una organización autónoma e independiente, contar con la experiencia y con medios materiales, técnicos y humanos, necesarios y suficientes, y poner los mismos en juego para la realización del objeto del encargo.

Así, cumpliéndose con los requisitos previstos en la LCSP y ante la insuficiencia de medios adecuados por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, procede realizar el encargo a TRAGSA como medio propio y servicio técnico de la misma.

4. ACTUACIONES PREVISTAS

Se prevé efectuar los siguientes tipos de actuaciones:

- Trabajos en las viviendas que requieran de una reforma total o parcial y que no puedan ser realizadas por los medios de la AVS.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **124091825963529509410**

5. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

En la presente memoria se precisan las condiciones técnicas y económicas que deberán seguirse en la realización de los trabajos a ejecutar en las viviendas deshabitadas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, y que serán encomendadas a EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A, S.M.E., M.P. (TRAGSA) con NIF A-28476208 como ente instrumental, con consideración de medio propio de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Vigésima Cuarta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Los trabajos a desarrollar abarcan el conjunto de obras necesarias para adaptar las viviendas a la normativa vigente y adecuar sus condiciones de habitabilidad para entregarlas en perfecto estado de uso.

Los trabajos más frecuentes que se podrán serán de forma genérica y por tipología los siguientes:

De forma genérica los trabajos a realizar podrán pertenecer a una o varias de cualquiera de las siguientes tipologías:

Demoliciones:

Se procederá a eliminar todos los elementos de la vivienda salvo la tabiquería y elementos estructurales, de tal forma que el activo quede diáfano para poder realizar el resto de los trabajos constructivos necesarios para la adecuación.

Cerramientos, revestimientos y falsos techos:

Las paredes y techos serán preparadas para los acabados necesarios. Las zonas que recibirán alicatado, como cocina y baños serán preparadas asegurando una superficie lisa y adecuada para la instalación de azulejos.

El falso techo continuo de placas de yeso laminado se instala en cocina, baños, pasillos y distribuidores, utilizando placas estándar e hidrófugas para mejorar la insonorización, el acabado estético y ocultar instalaciones. Estas partidas incluyen los materiales y la mano de obra necesaria para garantizar un resultado de calidad y durabilidad.

Solados:

Reposición de los solados en toda la superficie de la vivienda. Se realizará con la misma tarima vinílica en toda la vivienda, salvo en los cuartos húmedos, donde se colocará baldosa antideslizante y en la terraza y patios, donde se colocará baldosa para exteriores.

Alicatados:

Suministro e instalación de nuevos alicatados en los cuartos húmedos de la vivienda.

Si la vivienda contará con albardillas o vierteaguas defectuosos se sustituirán por nuevos elementos con características similares a los existentes, no perdiendo la estética del edificio.

Albañilería:

La distribución interior de la vivienda se mantendrá, no alterando el número de estancias que dispone la vivienda.

Se realizará la reparación o senado de los paramentos existentes que presenten un estado defectuoso.



Las ayudas a instalaciones, carpintería interior o exterior o recibidos de precercos o cercos directos y elementos de cerrajería quedan incluidos en este apartado.

Carpintería interior:

La provisión y montaje de la puerta blindada de acceso a la vivienda, así como las puertas de paso en todas las estancias, incluyendo los precercos necesarios para su correcta instalación. Además, se contempla el suministro de armarios para reemplazar los existentes o, en su defecto, la creación de al menos uno si no existiera previamente.

Carpintería exterior:

Suministro e instalación de nuevas carpinterías para reemplazar las existentes en la vivienda, adaptándose a las necesidades específicas de cada apertura. Se incluye la provisión de los precercos (si fuesen necesarios, marcos, herrajes y elementos necesarios para una instalación óptima y un acabado de calidad, asegurando la correcta estanqueidad, aislamiento térmico y acústico de las aperturas.

Cerrajería:

Reparación, colocación y sustitución de cerraduras, puertas, ventanas y mamparas metálicas; así como cualquier otro trabajo enmarcado en la cerrajería que resulte necesario.

Vidrios:

Todos los vidrios de la carpintería exterior de la vivienda serán sustituidos por nuevos vidrios, conjuntamente con la carpintería exterior.

La carpintería interior no dispondrá de puertas vidrieras por lo que no se contempla la instalación de vidrios.

No se instalarán espejos en los cuartos de baño.

Instalación de electricidad y telecomunicaciones:

Renovación de la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, cuadros (generales y secundarios); instalación de luminarias en zonas con falsos techos, instalación y acometida de nuevos puntos de luz eléctrica; adaptación a normativa de la instalación en cumplimiento del Reglamento de Baja Tensión (RBET). Suministro e instalación de telefonillo, timbre y zumbador. Renovación de la instalación de telecomunicaciones desde el cuadro de distribución de planta hasta los mecanismos de TV/TF.

Instalación de Fontanería:

Instalación pert-al-pert cocina y baño: Instalación completa de fontanería y saneamiento de vivienda, dotada de cocina y baño completo con ducha, realizando la sustitución de todos los puntos previamente existentes.

Sustitución de aparatos sanitarios, mecanismos, griferías, contadores, mamparas de ducha, etc; o elementos susceptibles de reposición.

Calefacción y ACS:

Instalación de servicio de individual para calefacción y/o agua caliente sanitaria, elementos radiantes y termos eléctricos.

Pintura:



Aplicación de pinturas y barnices que en cada caso convengan en estructuras, paramentos, cerrajerías, tanto interiores como exteriores de la vivienda, así como el tratamiento y restauración de paredes y techos de toda la vivienda.

Cocina / Equipamiento:

Sustitución de mobiliario de cocina, equipamiento, y sus accesorios (copetes, zócalos, encimeras, placas de cocción, hornos, campanas extractoras, fregadero, griferías con sus accesorios, etc.)

Limpieza:

A la finalización de la obra, limpieza de la vivienda y/o trastero en general.

Quedan de esta forma definidos los trabajos objeto del encargo y se asegura su estricta adecuación a los fines que motivan el encargo, haciendo posible que la retribución de la encomienda pueda ser fijada con precisión mediante la aplicación de las correspondientes tarifas.

6. MEDIOS A EMPLEAR

Los medios humanos y materiales a emplear para la satisfacción del encargo serán propios de la empresa pública.

Según se desprende del certificado de Julio de 2025 emitido por la Gerencia de Zona de Madrid, TRAGSA cuenta con los medios humanos y materiales necesarios para la ejecución de las tareas derivadas del encargo.

Respecto a los medios humanos propios de TRAGSA adscritos a este encargo tendrán un nivel de formación adecuado a las tareas previstas.

Por otro lado, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público y artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el presente encargo no supone, en ningún caso, que el personal encomendado desarrolle funciones o potestades públicas o el ejercicio de funciones atribuidas a los funcionarios públicos, de tal manera que, en todo caso, el ejercicio de las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguardia de los intereses generales del Estado y de las Administraciones Públicas corresponden exclusivamente a los funcionarios públicos.

En ningún caso, se producirá una traslación del ejercicio de las competencias propias, de naturaleza administrativa, al ente instrumental TRAGSA, y menos aún del ejercicio de potestades públicas, reservado por ley a los funcionarios públicos.

Respecto a los medios materiales propios de TRAGSA a utilizar por los medios humanos anteriormente mencionados, TRAGSA dotará de equipamiento y recursos necesarios para el desarrollo de su labor, para el correcto funcionamiento de la prestación del servicio.

TRAGSA deberá disponer de medios mecánicos y auxiliares y personales de toda índole, para desarrollar los trabajos requeridos, y una organización adaptada a la naturaleza del encargo, en concreto deberá tener una dimensión de medios humanos y materiales adecuada al cumplimiento de las previsiones establecidas en esta memoria y en todo caso poder atender la demanda requerida en cada momento de acuerdo a las necesidades de la Agencia de Vivienda Social, para lo cual deberá de contar como mínimo con:



Un responsable único y permanente que, ejerciendo funciones ejecutivas y de coordinación, sea el interlocutor oficial con la Agencia de Vivienda Social; un arquitecto o ingeniero o un arquitecto técnico o ingeniero técnico, que realizará las funciones de Jefe de Obra; un encargado general con función de coordinador de gremios y oficios; y las suficientes cuadrillas de albañilería, de fontanería, de electricidad, de cerrajería, de pintura, etc., (todas las cuadrillas compuestas, como mínimo, por oficial, ayudante y peón) necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos fijados, esto es, la finalización completa de los trabajos ordenados en los plazos estipulados.

TRAGSA contará igualmente con un local, parque de maquinaria y medios auxiliares adecuados a las prestaciones previstas. Para acreditarlo, formularán dichas disponibilidades, que habrán de estar en situación de poder ser usadas en cualquier momento.

7. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Con carácter previo al inicio de los trabajos en los inmuebles objeto del presente encargo, en viviendas deshabitadas, los técnicos de la Agencia emitirán un aviso de intervención (AVI), indicando el técnico de la Agencia de la Vivienda responsable del control de la ejecución de los trabajos. Este aviso se remitirá a la empresa TRAGSA mediante soporte electrónico establecido a tal efecto. TRAGSA recogerá dichos avisos en un plazo de 24 horas como máximo, a contar desde la fecha y hora que consten en el soporte electrónico mencionado, dejando constancia de su recepción.

A continuación, una vez visitada la vivienda objeto de los trabajos junto con el técnico designado por la Agencia de Vivienda Social, en la fecha que determine ésta, TRAGSA elaborará un informe de inspección (INI) que contendrá los siguientes documentos: un reportaje fotográfico del estado inicial de la vivienda, un plano o croquis de la misma, el plazo previsto de ejecución que estará determinado fundamentalmente por el volumen de obra, la dificultad de la misma y la disponibilidad de los materiales y el presupuesto desglosado de las unidades de obra a ejecutar. Será indispensable comprobar que la vivienda carece de cualquier tipo de suministro (gas, electricidad y agua) aportando las fotografías de la lectura de los contadores en el informe fotográfico inicial.

TRAGSA deberá aportar en un plazo máximo de 5 días hábiles, a contar desde el día de la visita, los nuevos documentos descriptivos de acuerdo a la inspección. Si revisados éstos por los técnicos de la Agencia se encontrara algún reparo, se requerirá a TRAGSA para que los subsane en un plazo máximo de 2 días hábiles desde el requerimiento, debiendo aportar los documentos descriptivos definitivos en el referido plazo.

Los técnicos de la Agencia una vez revisados los documentos presentados en el INI procederán a la aceptación del presupuesto y del plazo propuesto.

En general, el plazo de ejecución de las obras a ejecutar en cada una de las viviendas no podrá ser superior a las 6 semanas salvo por causas motivadas. Los plazos, podrán modificarse en función de las particularidades de cada actuación o por circunstancias sobrevenidas no imputables a la empresa TRAGSA. En caso de variación respecto a los plazos estimados inicialmente, TRAGSA deberá elaborar una planificación detallada de los trabajos a acometer, una vez realizada la inspección in situ y valoradas las condiciones particulares que afectan a la obra en cuestión. Dicha planificación será presentada a la Agencia de la Vivienda Social para su aprobación con carácter previo a la ejecución de los trabajos afectados por la modificación.

El comienzo de las obras se formalizará con la firma del acta de inicio (ACT).



Si durante la ejecución de los trabajos fuera necesario ejecutar unidades de obra no contempladas inicialmente se deberá elaborar un nuevo presupuesto modificado que será sometido de nuevo a la aprobación de los técnicos de la agencia, valorándose la necesidad de la ampliación del plazo inicialmente previsto.

La empresa TRAGSA deberá comunicar la terminación de los trabajos emitiendo el correspondiente informe de finalización (IFT), aportando la documentación necesaria que se precise para describir con detalle los trabajos realizados y que según el tipo de actuación podrá ser: fotografías, planos, detalles constructivos, relación de suministros, fabricantes, materiales, certificados, boletines, permisos, garantías, conformidad de pruebas de instalaciones, certificado y etiqueta de eficiencia energética y cualquier otro necesario que proceda.

Una vez comunicada la finalización de los trabajos, los técnicos responsables de la AVS y de la empresa TRAGSA procederán a comprobar "in situ" que efectivamente se han realizado los trabajos de conformidad, firmando por ambas partes el acta de recepción.

En caso de disconformidad con la ejecución de los trabajos, se anotarán las mismas en el acta de recepción y la empresa TRAGSA dispondrá de una semana para subsanarlas.

La conformidad, no exonera a TRAGSA de realizar y atender las reclamaciones imputables a los trabajos realizados de su competencia, y que se pudieran presentar con la puesta en servicio de las instalaciones en las obras encomendadas, debiéndose solventar en un plazo máximo de 3 días desde la comunicación de las mismas.

TRAGSA tiene la obligación de entregar la vivienda totalmente limpia, sin restos de obra y en perfecto estado para ser usada.

Del mismo modo, corresponderá a TRAGSA la solicitud, gestión y obtención, por su exclusiva cuenta y cargo, de cuantos permisos y licencias fueren precisos para la ejecución de las obras e instalaciones contratadas inclusive, en su caso las tasas municipales, licencia de actividades, licencia de funcionamiento, legalización de instalaciones u otros gastos que procedan.

Será por cuenta de TRAGSA, si fuera preciso, la gestión y pago de los contratos ante las compañías, para la obtención de los suministros provisionales de agua, electricidad u otros, así como los consumos que se produzcan; también se considerará por cuenta de TRAGSA el transporte y los consumos de la maquinaria auxiliar para la producción de energía eléctrica u otra o el acarreo de bidones de agua hasta el lugar de consumo, protecciones de señalización y de seguridad que fueran necesarios para el buen desarrollo de los trabajos.

Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra, se considerarán por cuenta de TRAGSA e incluidos en el precio de la misma.

8. CONDICIONES Y OBLIGACIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS OBRAS

8.1.- GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Con relación a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, del Impuesto sobre Depósito de Residuos, el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio



del Estado, TRAGSA responderá de las obligaciones derivadas de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición en las obras.

También deberá cumplir con las Ordenanzas Municipales de cada Municipio en relación con la limpieza de espacios públicos, gestión de residuos y características y uso de contenedores

8.2.- OBLIGACIONES FRENTE A RIESGOS POR OCUPACIONES ILEGALES

El patrimonio de la Agencia de Vivienda Social en determinadas zonas sufre un importante riesgo de ocupación ilegal o asalto. Por ese motivo se exige a TRAGSA que extreme las medidas de seguridad, al margen de las que ya dispone la propia Agencia de Vivienda Social a través del servicio de rondas de vigilancia. En el caso de viviendas, se valorará y aprobará en su caso, la colocación de puertas anti-vandálicas, protecciones de ventanas u otros mecanismos que se considere necesario y que se mantendrán hasta la entrega de la vivienda a un nuevo adjudicatario.

De tal modo que la Agencia de Vivienda Social se exime de cualquier responsabilidad por la sustracción, deterioro o pérdida de los materiales, herramientas o utensilios que TRAGSA tuviera durante la ejecución de las obras.

8.3.- PUERTAS ANTI-VANDÁLICA Y OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Con relación a las medidas de protección frente a asaltos u ocupaciones ilegales se recogen los siguientes casos:

- Anti-vandálica de la AVS. La vivienda tiene colocada una puerta anti-vandálica y/u otras medidas de protección propiedad de la AVS, en este caso la empresa TRAGSA los podrá mantener o suplementar.
- Si no hubiera puerta anti vandálica instalada la empresa TRAGSA deberá instalar una puerta antivandálica y una alarma, durante la ejecución de las obras.

En ambos casos deberá retirar la puerta antivandálica una vez recibidas las obras, dejando instalada una puerta blindada de acceso a la vivienda.

8.4.- SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE SU EJECUCIÓN

TRAGSA, está obligada a instalar y mantener a su costa y bajo su directa responsabilidad, las señalizaciones necesarias, balizamientos, iluminaciones y protecciones adecuadas para las obras, tanto de carácter diurno como nocturno, atendándose en todo momento a las vigentes reglamentaciones.

8.5.- SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS CON EL USO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Para la ejecución de las obras, se tendrá en cuenta el mantenimiento de uso en condiciones normales de la edificación existente, interfiriendo lo menos posible con los accesos y uso de viviendas. Se considerarán incluidos, en el precio de este encargo, los suministros y



consumos provisionales de agua, electricidad u otros, los accesos provisionales, protecciones, de señalización y de seguridad que fueran necesarias para el buen desarrollo de las obras. El plazo de ejecución de los diferentes pedidos se estimará contando con los tiempos de inactividad e interrupciones posibles por interferencias de este tipo.

8.6.- GESTION DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCION DEL ENCARGO

Durante la vigencia de este encargo TRAGSA, elaborará un informe mensual con la planificación y seguimiento de la ejecución económica de los trabajos pendientes de ejecutar, en ejecución y ejecutados sin repercusión económica alguna.

La gestión del seguimiento de la ejecución se realizará a través de la aplicación proporcionada por la AVS.

8.7.- SUBCONTRATACION

En el caso de recurrir a la subcontratación, se aplicará lo previsto en los artículos 215 y 217 LCSP y en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción y cualquier otra normativa que regule esta materia o posteriores modificaciones.

8.8.- RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Una vez finalizados los trabajos autorizados se procederá a su recepción. Para ello se girará visita conjunta de los respectivos responsables de la AVS y de TRAGSA.

Si el resultado de la comprobación de que los trabajos que se han realizado son conformes con lo especificado en el encargo se elaborará la correspondiente acta de recepción.

En ningún caso la firma del acta de recepción de los trabajos supondrá la autorización para la facturación de los trabajos recibidos. No podrá facturarse ningún trabajo hasta que se haya entregado toda la documentación necesaria para su legalización y puesta en el circuito de adjudicaciones de la AVS, esto es: certificados de instalaciones de suministros, certificado de eficiencia energética, justificación de la adecuada gestión de residuos, manuales y puesta en marcha de electrodomésticos, así como el alta de los suministros de la vivienda a nombre de la AVS. El plazo máximo para la entrega de toda la documentación será de 7 días naturales desde la fecha de firma del acta de recepción.

8.9.- GARANTIA DE LOS TRABAJOS

Finalizadas las obras de reforma de cada vivienda se iniciará el periodo de garantía.

Las deficiencias u omisiones detectadas durante el plazo de garantía, serán reparadas por cuenta de TRAGSA, con independencia de las actuaciones que dicha negligencia pudiera dar lugar.

Con carácter general el plazo de garantía sobre todas las actuaciones llevadas a cabo dentro del presente acuerdo marco, se remiten al art. 17 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre de



Ordenación de la Edificación, y al menos, se establece en 2 años para cada una de las obras computadas a partir de su recepción.

9. COMPROMISO DE SEGURIDAD Y CONFIDENCIALIDAD EN EL USO DE LA INFORMACIÓN.

La empresa encargada se comprometerá a mantener en secreto todos los datos e informaciones facilitados por la AVS y que sean concernientes a la prestación del Servicio aquí regulado.

En particular, será considerado como Información Confidencial todo el conocimiento resultante de la ejecución de los servicios contratados, debiendo la empresa encargada mantener dicha información en reserva y secreto y no revelarla de ninguna forma, en todo o en parte, a ninguna persona física o jurídica que no sea parte del contrato o encargo.

Protección de datos

Normativa

De conformidad con la Disposición adicional 25ª de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, los contratos que impliquen el tratamiento de datos de carácter personal deberán respetar en su integridad el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales (RGPD), y la normativa complementaria (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD)).

10. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución de la encomienda definida en esta memoria es de **TRES (3) MESES**, contados a partir del día siguiente a la firma del correspondiente encargo de servicios.

Se podrá prorrogar el plazo de ejecución por periodo igual al inicialmente previsto, siempre que sea aprobada la prórroga antes de la finalización del encargo.

11. PRESUPUESTO

El coste medio y el número de actuaciones previstas son los que se reflejan en presupuesto del encargo y en el listado de viviendas objeto de actuación.

En consecuencia, el coste total estimado del presente encargo asciende a **CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILQUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS (483.554,75 EUROS)**

Imputándose a la partida 21200 del programa 261B, 483.554,75 € del presupuesto de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Este importe es íntegro ya que el tipo de actuaciones a realizar son reformas de viviendas y por tanto no es susceptible de la aplicación del IVA.

El presupuesto se ha estimado teniendo en cuenta las actuaciones previstas en el punto 4 de esta memoria técnica,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **124091825963529509410**

El número de actuaciones previstas es de veinte viviendas, pudiendo no ser la totalidad de las que figuran en el presupuesto.

El presupuesto de reparación, de cada vivienda se determinará, en función de la medición de cada una de las unidades necesarias para la ejecución de las obras multiplicadas por el precio que figure en la Memoria Tarifas Tragsa 2025.

Para la confección de los precios de las diferentes unidades de obra se han utilizado las tarifas oficiales vigentes, los precios unitarios corresponden con las tarifas TRAGSA para el año **2025** no sujetas a impuestos en el territorio nacional, excluido Canarias, aprobadas por Acuerdo de la Comisión para la determinación de tarifas de TRAGSA, por el que se actualizan los precios simples de las Tarifas 2024 y se revisan los coeficientes para la actualización de los precios simples en actuaciones no sujetas a impuestos y por el que se adapta la a Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Dicho acuerdo se publicó mediante Resolución de la Subsecretaría de Hacienda y Función Pública, de 13 de abril de 2023 (BOE nº 92, 18 de abril de 2023).

Si el precio de la unidad no se encontrara incluida en la tarifa de precios oficiales de TRAGSA, se utilizará, la Base de Datos de la construcción editada por el Gabinete Técnico del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara, del año en el que se realice el encargo (Base Precio Centro: "Edificación y Urbanización ", "Rehabilitación y Mantenimiento

El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra que no pueda realizarse según lo estipulado, se conformará según establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Utilizando los precios unitarios según se ha indicado anteriormente y los nuevos serán aplicados a precio de mercado de acuerdo a los técnicos de la Agencia.

Así mismo, se considerará que en las unidades de obra están incluidas las medidas necesarias para ejecutar los trabajos que se describen en las mismas.

12. VALORACIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS.

La valoración de los trabajos en cada una de las viviendas se calculará en base a las mediciones de unidades realmente ejecutadas multiplicadas por los precios aprobados de los diversos capítulos o partidas que figuran en la correspondiente relación valorada.

El abono de los trabajos se realizará a mediante certificaciones mensuales que reflejarán los trabajos ejecutados según la relación valorada anteriormente citada.

Madrid, a día y fecha de la firma

EI DIRECTOR GERENTE



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **124091825963529509410**

ANEXO I: RELACION DE VIVIENDAS

LISTADO VIVIENDAS OBJETO DE ACTUACIÓN DEL ENCARGO

REFERENCIA	GRUPO	DOMICILIO
99120101VI0060	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 19, Portal 1, 1º A
99120201VI0100	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 9, 5º C
99120201VI0094	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 9, 4º G
99120201VI0078	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 9, 3º A
99120201VI0077	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 9, 2º J
99120201VI0002	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 7, Bajo B
99120101VI0111	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 21, Portal 2, 6º D
99120101VI0089	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 21, Portal 2, 1º B
99120101VI0071	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 19, Portal 1, 3º D
99120101VI0001	TORREJON DE ARDOZ	AVDA CARMEN LAFORET, 15, Portal 1, Bajo A
91370301VI0079	MADRID SUR	DILIGENCIA, 19, Portal I, 2º A
91000901VI0028	VALLECAS ENSANCHE	CERRO MILANO, 4, Portal 3, 4º A
91000801VI0274	VALLECAS ENSANCHE	GRAN VIA DEL SURESTE, 59, Esc B, 1º B
91000801VI0257	VALLECAS ENSANCHE	GRAN VIA DEL SURESTE, 59, Esc A, 1º B
91000801VI0256	VALLECAS ENSANCHE	GRAN VIA DEL SURESTE, 59, Esc A, 1º A
91000801VI0233	VALLECAS ENSANCHE	GRAN VIA DEL SURESTE, 61, Esc A, 7º B
91000801VI0219	VALLECAS ENSANCHE	GRAN VIA DEL SURESTE, 61, Esc A, 2º C
91000801VI0205	VALLECAS ENSANCHE	EDUARDO CHILLIDA, 219, Esc B, 5º B
91000801VI0125	VALLECAS ENSANCHE	EDUARDO CHILLIDA, 223, Esc A, 8º A
91000801VI0084	VALLECAS ENSANCHE	EDUARDO CHILLIDA, 225, Esc A, 4º B



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **124091825963529509410**

ANEXO II: PRESUPUESTO

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
		AVDA CARMEN LAFORET, 19, Portal 1, 1º A	AVDA CARMEN LAFORET, 9, 5º C	AVDA CARMEN LAFORET, 9, 4º G	AVDA CARMEN LAFORET, 9, 3º A	AVDA CARMEN LAFORET, 9, 2º J	AVDA CARMEN LAFORET, 7, Bajo B	AVDA CARMEN LAFORET, 21, Portal 2, 6º D	AVDA CARMEN LAFORET, 21, Portal 2, 1º B	AVDA CARMEN LAFORET, 19, Portal 1, 3º D
01	ACTUACIONES PREVIAS	6.212,00	6.212,00	1.863,60	1.863,60	1.553,00	6.212,00	1.863,60	6.212,00	1.863,60
02	ALBAÑILERÍA	8.273,00	7.445,70	2.481,90	2.481,90	2.481,90	8.273,00	2.481,90	8.273,00	2.481,90
03	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	9.976,00	7.980,80	1.995,20	5.985,60	3.990,40	9.976,00	1.995,20	9.976,00	1.995,20
04	INSTALACIONES	12.746,00	3.823,80	3.823,80	3.823,80	3.823,80	12.746,00	3.823,80	12.746,00	3.823,80
05	EQUIPAMIENTO	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00
06	INFORMES	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00
07	SEGURIDAD Y SALUD	593,06	416,88	187,42	247,27	212,69	593,06	187,42	593,06	187,42
08	GESTIÓN DE RESIDUOS	197,69	329,96	62,47	82,42	70,90	197,69	62,47	197,69	62,47
		40.327,74	28.539,14	12.744,39	16.814,60	14.462,68	40.327,74	12.744,39	40.327,74	12.744,39

		10	11	12	13	14	15	16	17	18
		AVDA CARMEN LAFORET, 15, Portal 1, Bajo A	DILIGENCIA, 19, Portal I, 2º A	CERRO MILANO, 4, Portal 3, 4º A	GRAN VIA DEL SURESTE, 59, Esc B, 1º B	GRAN VIA DEL SURESTE, 59, Esc A, 1º B	GRAN VIA DEL SURESTE, 59, Esc A, 1º A	GRAN VIA DEL SURESTE, 61, Esc A, 7º B	GRAN VIA DEL SURESTE, 61, Esc A, 2º C	EDUARDO CHILLIDA, 219, Esc B, 5º B
01	ACTUACIONES PREVIAS	1.863,60	4.969,60	1.863,60	1.553,00	1.553,00	1.553,00	1.863,60	6.212,00	6.212,00
02	ALBAÑILERÍA	2.481,90	6.618,40	2.481,90	2.895,55	2.895,55	3.722,85	4.963,80	8.273,00	8.273,00
03	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	1.995,20	9.976,00	1.995,20	1.995,20	1.995,20	1.496,40	5.985,60	9.976,00	9.976,00
04	INSTALACIONES	3.823,80	12.746,00	3.823,80	1.911,90	1.911,90	1.274,60	1.911,90	12.746,00	12.746,00
05	EQUIPAMIENTO	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00	1.810,00
06	INFORMES	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00
07	SEGURIDAD Y SALUD	187,42	549,60	187,42	160,28	160,28	155,65	255,82	593,06	593,06
08	GESTIÓN DE RESIDUOS	62,47	183,20	62,47	53,43	53,43	51,88	85,27	197,69	197,69
		12.744,39	37.372,80	12.744,39	10.899,36	10.899,36	10.584,39	17.396,00	40.327,74	40.327,74

		19	20							
		EDUARDO CHILLIDA, 223, Esc A, 8º A	EDUARDO CHILLIDA, 225, Esc A, 4º B							
01	ACTUACIONES PREVIAS	1.242,40	1.242,40							
02	ALBAÑILERÍA	2.481,90	2.481,90							
03	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	997,60	4.988,00							
04	INSTALACIONES	1.274,60	1.274,60							
05	EQUIPAMIENTO	1.810,00	1.810,00							
06	INFORMES	520,00	520,00							
07	SEGURIDAD Y SALUD	124,90	184,75							
08	GESTIÓN DE RESIDUOS	41,63	61,58							
		8.493,03	12.563,24							

	RESUMEN GENERAL	
01	ACTUACIONES PREVIAS	63.983,60
02	ALBAÑILERÍA	92.243,95
03	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	105.246,80
04	INSTALACIONES	116.625,90
05	EQUIPAMIENTO	36.200,00
06	INFORMES	10.400,00
07	SEGURIDAD Y SALUD	6.370,50
08	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.314,50
	TOTAL 20 VIVIENDAS	433.385,25
	COSTES DIRECTOS TOTALES	433.385,25
	COSTES INDIRECTOS 6,70 %	29.036,81
	GASTOS GENERALES 4,57 %	21.132,69
	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	483.554,75