

MEMORIA DE IDONEIDAD Y NECESIDAD DEL ENCARGO COMO MEDIO PROPIO PERSONIFICADO A TRAGSATEC PARA EL “APOYO TÉCNICO EN EL ÁREA DE OBRAS DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS, PERTENECIENTE A LA DIRECCIÓN DE ÁREA DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONVERSIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DE LA AGENCIA”

1. ANTECEDENTES

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda. Se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid; por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su organización, estructura y régimen de funcionamiento; así como por las demás disposiciones de carácter general.

En el marco de sus competencias, la Agencia de Vivienda Social, de acuerdo con el citado Decreto 244/2015, asume 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.

El Área de Obras, integrada en la Subdirección General de Proyectos y Obras, perteneciente a la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación, tiene como función principal la realización de todas las actuaciones de carácter técnico necesarias para la promoción de nuevos edificios de vivienda así como de las de rehabilitación de los inmuebles pertenecientes a su patrimonio, incluyendo la elaboración de pliegos para la contratación de obras y servicios asociados a dichas actuaciones y el seguimiento técnico, administrativo y económico de las mismas.

Entre su patrimonio, la Agencia de Vivienda social cuenta con un elevado número de locales comerciales para los que no existe demanda de arrendamiento y que, mediante un cambio de uso, podrían ser acondicionados como viviendas, colaborando más eficazmente al cumplimiento de los objetivos de la Agencia. Por otra parte, la localización habitual de los locales en planta baja permite que las nuevas viviendas resultantes puedan ser, en la mayoría de los casos, accesibles a los efectos de lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, aumentando la capacidad de la Agencia de Vivienda Social para dar respuesta a la demanda progresivamente creciente de este tipo de viviendas.

La posibilidad de transformación de los locales en viviendas está fuertemente condicionada por su situación física, por la normativa urbanística aplicable en cada municipio y por el régimen de propiedad por el que se rigen los inmuebles en los que se localizan. Ello hace necesario un proceso previo y profundo de análisis y selección de los locales que se incorporarán al programa. Una vez seleccionados, cada uno de ellos precisa de la redacción de un proyecto específico de obras de acondicionamiento, necesariamente distinto en cada caso dada la singularidad de cada local, y de la posterior dirección facultativa de las obras.

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 2026, lo que determina la gestión indirecta de esta necesidad a través del Encargo, como medio propio personificado, a TRAGSATEC.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0981366785747560388712**

El alcance del servicio solicitado consta de dos actividades a desarrollar en fases sucesivas por un equipo de un arquitecto y un arquitecto técnico, que desarrollarán el trabajo en las oficinas de TRAGSATEC y en los propios emplazamientos de las obras, con el desglose de tareas que, de manera no excluyente, se describen a continuación:

1. Estudio de viabilidad de locales para su adaptación a viviendas

- o En función de la información disponible en cada caso, podrá ser necesaria una toma de datos previa del inmueble existente, incluyendo una inspección visual y toma de datos de su situación actual, contraste con antecedentes e información previa disponible.
- o Análisis urbanístico.
- o Estudio de accesibilidad, evacuación, dotación de instalaciones, acometidas, ventilación y climatización.

2. Redacción de Proyectos Básicos y de Ejecución

Redacción y firma profesional de los proyectos básicos y de ejecución correspondientes a cada una de las actuaciones, necesarios para la ejecución de las obras así como para la obtención de las autorizaciones administrativas que resulten precisas, todo ello con arreglo a la normativa y reglamentación urbanística y sectorial aplicable.

Los proyectos tendrán el contenido mínimo establecido en las ordenanzas de tramitación de licencias urbanísticas en los distintos municipios en los que se localicen las actuaciones, de manera que resulte suficiente para dar respuesta a los medios de intervención urbanística municipal. Reflejarán todos los aspectos para la ejecución de los trabajos de adaptación de locales a viviendas que permitan la ejecución de las obras, describiendo en forma completa los detalles y especificaciones de materiales, sistemas constructivos, instalaciones, equipos, etc.

La redacción de los proyectos se desarrollará teniendo en cuenta las observaciones que en todo momento establezca la Agencia de Vivienda Social. Para la elaboración del presupuesto del proyecto se utilizará la Base de Precios de la Comunidad de Madrid publicada en 2024, de manera que permita la valoración de las obras en concordancia con lo establecido en el *Acuerdo Marco para la ejecución de obras de acondicionamiento como viviendas de locales pertenecientes al patrimonio de la Agencia de Vivienda Social*, actualmente en proceso de adjudicación y que será el instrumento para su ejecución.

Se incluirá la redacción del Estudio de Seguridad y Salud correspondiente a las obras proyectadas, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción; el Estudio de Gestión de Residuos, de acuerdo con lo establecido en 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; y la emisión de los Certificados de Eficiencia Energética, tanto en fase de proyecto como de la vivienda terminada.

3. Dirección Facultativa de las obras

Se realizarán todos los trabajos de Dirección de Facultativa de las obras encaminados a conseguir que la obra se ejecute correctamente, en los plazos y coste previstos, incluyendo la valoración de los trabajos ejecutados y la emisión del correspondiente certificado final de obra. Se emitirá asimismo el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda terminada.

Se incluye el apoyo al Área de Obras en todas las gestiones que, ante los distintos ayuntamientos, organismos competentes y empresas suministradoras de los servicios urbanos, resulten necesarias para el inicio, desarrollo y finalización de las obras así como de la puesta en servicio de las viviendas resultantes.



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 su Disposición Adicional vigésima cuarta, así como 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 el Área de Obras de la Subdirección General de Proyectos y Obras, perteneciente a la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, para la redacción de proyectos y dirección facultativa de obras de conversión en viviendas de locales pertenecientes al patrimonio de la Agencia», durante el plazo de 24 meses, a la empresa TRAGSATEC.

El presupuesto del encargo se ha elaborado aplicando las tarifas vigentes, publicadas mediante Resolución de 24 de abril de 2026 de la Subsecretaría del Ministerio de Hacienda (BOE nº 103, de 28 de abril de 2026), por la que se publica el Acuerdo de la Comisión para la determinación de tarifas de TRAGSA por el que se aprueban las tarifas 2026 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 revisan los coeficientes para la actualización de los precios simples en actuaciones no sujetas a impuestos.

Madrid, a la fecha de la firma
**LA DIRECTORA DE AREA DE
PROMOCION Y REHABILITACION**

Firmado digitalmente por: MOZO ALEGRE SUSANA
Fecha: 2026.05.22 17:47

Fdo.: Susana Mozo Alegre

