Comunidad de Madrid

Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

MEMORIA DE NECESIDAD E IDONEIDAD DEL ENCARGO DE ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES PARA ACTIVIDAD DE FOMENTO, DIVULGACION Y PROMOCION DE PRODUCTOS AGROALIMENTARIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Antecedentes y objeto del encargo

El sector agroalimentario en la Comunidad de Madrid es considerado como uno de los sectores estratégicos para la región, aportando un gran valor económico, social, cultural y medioambiental que, en muchos casos, al estar íntimamente ligado al medio rural, juega un papel muy importante en el mantenimiento del ecosistema, la biodiversidad, la sostenibilidad y el arraigo poblacional. Asimismo, este sector constituye un área con múltiples oportunidades por las sinergias existentes entre el campo y la ciudad, así como por la creciente demanda, por parte del consumidor, de productos diferenciados, exclusivos y de carácter local.

Actualmente, la región cuenta con varias figuras de calidad diferenciada reconocidas por la Unión Europea, como son la Denominación de Origen Protegida Vinos de Madrid, la Denominación de Origen Protegida Aceite de Madrid, la Indicación Geográfica Protegida Carne de la Sierra de Guadarrama y la Indicación Geográfica Chinchón (Anís), junto a las cuales se encuentran los alimentos producidos y/o elaborados en la región bajo certificación ecológica, así como la Denominación de Calidad Aceitunas de Campo Real y la marca de garantía de la Comunidad de Madrid, “M” Producto Certificado.

Además, existe un elenco de productos que gozan de gran notoriedad entre los consumidores, como los espárragos y fresas de Aranjuez, los ajos de Chinchón, los productos de la Huerta de Villa del Prado y Fuenlabrada, la miel de Madrid, los garbanzos de Daganzo y La Garbancera, los judiones de Montejo, el cordero de la raza Negra de Colmenar, melones de Villaconejos, quesos artesanales, las palmeritas de Morata, etc.

La Comunidad de Madrid está interesada en impulsar las políticas dirigidas a promover el desarrollo de este sector, con objeto de mejorar su competitividad, impulsar la comercialización de sus productos, promocionar y difundir los productos de calidad diferenciada, así como satisfacer las demandas crecientes de los consumidores en productos de calidad y de proximidad.

La Comunidad de Madrid cuenta con un mercado potencial de más de 6.500.000 de consumidores, así como con miles de turistas que visitan anualmente nuestra región, habiéndose convertido la ciudad de Madrid en un referente para el turismo gastronómico y cultural.

Por tanto, se considera conveniente que los “Alimentos de Madrid” cuenten con un “escaparate permanente” en la zona centro de la capital, que tenga como finalidad principal el fomento, divulgación y

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12212476619910000111660

Firmado por: SISTEMA DE FIRMA COMUNIDAD DE MADRID

promoción de los alimentos de Madrid e incluso que los ciudadanos puedan adquirir y degustar los alimentos de calidad que se producen en la región.

La Comunidad de Madrid es titular de un local ubicado en un edificio declarado Bien de Interés Cultural (BIC), situado en el término municipal de Madrid, cuya protección patrimonial impone especiales condiciones técnicas, constructivas y administrativas a cualquier actuación de reforma, rehabilitación o adecuación funcional.

La Administración autonómica tiene previsto destinar dicho local al fomento, divulgación y promoción de los alimentos de Madrid y a su comercialización, como instrumento de apoyo al sector primario regional, de fomento de los canales cortos de comercialización, valorización de las producciones locales y difusión de la cultura agraria y ganadera madrileña.

En atención al destino previsto y a las condiciones actuales del local, resulta preciso acometer actuaciones de reforma y rehabilitación que permitan su adecuación funcional (distribución, instalaciones, accesibilidad y seguridad), garantizando simultáneamente la conservación de los valores patrimoniales del edificio protegido.

El objeto de la memoria justificativa y económica es encargar a la Empresa de Transformación Agraria, SA, S.M.E., M.P. (TRAGSA), de conformidad con lo establecido en 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 y en lo dispuesto en el Real Decreto 345/2025, de 22 de abril, por el que se desarrolla el régimen jurídico de la Empresa de Transformación Agraria, SA, S.M.E., M.P. (TRAGSA) y de su filial Tecnologías y Servicios Agrarios, SA, S.M.E., M.P. (TRAGSATEC), (BOE nº 98 de 23-04-2025), la Obra de acondicionamiento de locales para la actividad de fomento, divulgación y promoción de productos agroalimentarios de la Comunidad de Madrid.

La Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA), y su filial Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSATEC), tienen la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General del Estado y de las Comunidades Autónomas, en los términos previstos en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y en su normativa reguladora específica.

Adecuación del encargo al objeto social de TRAGSA

La Disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 9/2017 en su punto 4 apartado a) determina que TRAGSA y su filial TRAGSATEC, prestarán por encargo de las entidades del sector público de los que son medio propios personificados, la realización de todo tipo de actuaciones, obras, trabajos y prestaciones de servicios agrícolas, ganaderos, forestales, de desarrollo rural, de conservación y protección del medio

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12212476619910000111660

natural y medioambiental, de acuicultura y de pesca, así como los necesarios para el mejor uso y gestión de los recursos naturales y para la mejora de los servicios y recursos públicos, y en su apartado b) la actividad agrícola, ganadera, animal, forestal y de acuicultura y la comercialización de sus productos, la administración y gestión de fincas, montes, centros agrarios, forestales, medioambientales o de conservación de la naturaleza, así como de espacios o recursos naturales.

El destino final del local —fomento, divulgación y promoción de los productos agroalimentarios de Madrid, así como su comercialización— se incardina en las funciones de apoyo al sector primario que constituyen el núcleo del objeto social de TRAGSA, al contribuir a la mejora de las estructuras de comercialización y a la valorización de las producciones agroganaderas regionales.

Asimismo, la ubicación del local en un edificio declarado BIC incorpora un componente cultural y patrimonial que requiere intervenciones compatibles con la conservación y puesta en valor del patrimonio, integrando criterios de protección, rehabilitación y uso socialmente útil del inmueble. La actuación persigue, además de la adecuación funcional, reforzar la dimensión sociocultural asociada a la actividad agraria y ganadera madrileña en un entorno urbano lo que aconseja que el proyecto se realice por una empresa acreditada como es TRAGSA.

El proyecto se ha diseñado con el propósito de mantener y poner en valor los elementos originales del inmueble, tales como la estructura de ladrillo y los elementos de forja y madera, garantizando su adecuada conservación e integración en un entorno histórico protegido como es la Plaza de Santa Cruz.

Con la presente intervención se garantiza no solo la funcionalidad, accesibilidad y seguridad del espacio, sino también la conservación de los valores patrimoniales y su integración armónica en el marco histórico de la Plaza de Santa Cruz, aportando un valor añadido a la actividad y sociocultural y gastronómica de Madrid.

Eficiencia y eficacia

Evidenciada la necesidad justificada de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior para la ejecución del proyecto de obra técnico descrito y dado que no dispone de un medio propio con los recursos humanos y materiales necesarios para abordar las actuaciones relacionadas, se considera que el método más eficiente es el encargo de las obras al medio propio TRAGSA.

Esta disponibilidad de medios para la ejecución de la obra no se puede analizar únicamente desde el punto de vista cuantitativo, sino que es fundamental tener en cuenta el aspecto cualitativo ya que se trata de la ejecución de una obra que debe ser realizada por personal especializado, dada la naturaleza del inmueble.

TRAGSA puede aportar para la realización de la obra un equipo técnico en materia de ingeniería, arquitectura y rehabilitación de edificios con probada experiencia en la ejecución de este tipo de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12212476619910000111660

proyectos, acreditando solvencia técnica contrastable. A su vez, TRAGSA cuenta con los recursos humanos suficientes para acometer las necesidades de las entidades públicas en el menor plazo posible, cumpliendo todos y cada uno de los requisitos exigibles por la normativa legal de aplicación en cada uno de sus ámbitos, presupuestario, de seguridad social, laboral, etc.

La agilidad y la disponibilidad de medios materiales y humanos generan una eficacia en la ejecución de cualquier actuación encargada.

Atendiendo a todo lo anterior, se concluye que TRAGSA cuenta con los medios propios personales y materiales para la realización del encargo y posee la especialización, experiencia y capacidad para ejecutarlo con plena garantía.

En lo que respecta a la eficacia derivada de la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) y la Transparencia, con estándares implantados y certificados, son de destacar las sucesivas Memorias de Sostenibilidad que el Grupo TRAGSA elabora desde 2005 de acuerdo con el modelo propuesto por Global Reporting Initiative (GRI), el estándar más extendido a nivel internacional, siendo una de las primeras empresas públicas del mundo en recibir las distinciones In Accordance y A+, de dicho organismo. La última versión de este estándar es GRI-G4 y el Grupo TRAGSA se ha convertido en la primera empresa pública española con una memoria GRI-G4 nivel exhaustivo, el más exigente referente internacional para informes de RSC. La Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) se ha encargado de realizar una verificación externa independiente del documento.

Respecto de la eficacia vinculada con la planificación, programación y gasto público de la administración, derivada del sistema de tarifas, la existencia de un sistema de tarifas específico para la valoración de las actuaciones de TRAGSA permite a esta Consejería tener una mejor planificación y programación de actuaciones y fijación de gasto, con una mayor seguridad jurídica para las mismas. Según recoge el apartado 7º de la Disposición Adicional 24ª de la Ley de Contratos del Sector Público:

“El importe de las obras, trabajos, proyectos, estudios y suministros realizados por TRAGSA y por su filial TRAGSATEC se determinará aplicando a las unidades directamente ejecutadas por el medio propio las tarifas correspondientes y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares”.

Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización y su aplicación a las unidades ejecutadas servirá de justificante de la inversión de los trabajos realizados directamente por el medio propio.

Las tarifas vigentes en la fecha que fue firmada la memoria justificativa y que han sido utilizadas para confeccionar el presupuesto de la ejecución del proyecto, son las que establece la Resolución de 24 de abril de 2026, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión para la determinación

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12212476619910000111660

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 disposición adicional vigésimo cuarta de 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.

Singularidad técnica de la actuación y necesidad del encargo a medio propio

El inmueble sito en la Plaza de Santa Cruz, 3 de Madrid es propiedad de la Comunidad de Madrid, y se encuentra adscrito a la Consejería de Economía, Hacienda Y Empleo. Está inventariado con el número SINGE 718, e inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Madrid, tomo 2092, libro 986, folio 123, inscripción 17, referencia catastral 0242303VK4704C0001DX.

Los locales 2 y 3 de dicho inmueble se encuentran adscritos a la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior mediante Orden de 18 de febrero de 2026 de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. Ambos locales cuentan con planta sótano y planta baja.

La Dirección General de Patrimonio y Contratación de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo ha comunicado a la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, mediante escrito de 13 de abril de 2026, que a la vista del Informe de Evaluación del Edificio (IEE) realizado en el año 2025, es preciso acometer diferentes trabajos de subsanación de los defectos consignados en el mismo, mediante las correspondientes obras obligatorias, indicando que las obras de acondicionamiento de los locales 2 y 3, de responsabilidad de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación deberán adaptarse a las limitaciones que imponga la ejecución de las citadas obras obligatorias.

Conforme a los documentos que acompañan a la comunicación anterior, las deficiencias que afectan a los locales 2 y 3 que deben subsanarse obligatoriamente son las siguientes:

1. ACTUACIONES EN ESTRUCTURA: Reparación/sustitución elementos de estructura metálica en forjados del techo de la planta sótano.
   Se debe determinar el estado de corrosión de los elementos de estructura metálica de los forjados del sótano; evaluando su pérdida de sección, en función de esta pérdida la medida correctora es la limpieza de los perfiles y aplicación de tratamiento anticorrosión o la sustitución de perfiles.
2. ACTUACIONES EN SÓTANOS: Corrección filtraciones de agua en las ventilaciones de soportales y mejora de la ventilación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12212476619910000111660

Se precisa actuar para dar una solución a todos los respiraderos de los sótanos que están en los soportales para la corrección de las filtraciones, que resulta agravada por el sistema de limpieza municipal del viario.

Se debe mejorar la ventilación de los sótanos para dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (CTE).

Las actuaciones indicadas no incluyen una descripción precisa y concreta de los elementos deficientes sobre los cuales se debe trabajar, ni define cuales son los específicos trabajos que se deben realizar en cada caso, y los materiales a emplear.

Además de lo anterior, la condición de edificio protegido determina la existencia de indefiniciones técnicas inevitables en fases iniciales, derivadas de las limitaciones sobre demoliciones, instalaciones, distribución interior, materiales y soluciones constructivas, así como de la necesidad de autorizaciones sectoriales sucesivas por los órganos competentes en materia de patrimonio histórico.

Durante la ejecución pueden aflorar condicionantes no previsibles (elementos constructivos ocultos, necesidades de conservación de piezas o acabados, restricciones sobre rozas y canalizaciones, etc.), lo que exige una gestión flexible, adaptativa y coordinada, con capacidad de integrar asistencia técnica, revisión de soluciones, mediciones y modificaciones justificadas.

En este contexto, el encargo a TRAGSA resulta especialmente adecuado por su capacidad de movilización de medios, la integración de perfiles técnicos multidisciplinares y la posibilidad de articular bajo una misma dirección la asistencia técnica y la ejecución de las actuaciones, favoreciendo la eficiencia y la protección del patrimonio.

Interés público de la actuación

La actuación responde a un interés público evidente, al contribuir al apoyo del sector agrícola y ganadero de la Comunidad de Madrid, promocionando los productos primarios locales, fomentando los canales cortos de comercialización y el consumo de proximidad, y reforzando la difusión de la cultura agraria y ganadera madrileña en el medio urbano. La actividad que se pretende, actividad de fomento, divulgación y venta promocional de productos agroalimentarios de la Comunidad de Madrid, promovida y gestionada por la propia Comunidad de Madrid, es una de las funciones competenciales propias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, tal y como se recoge de forma expresa en el Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

De forma complementaria, la intervención permitirá la rehabilitación, conservación y puesta en uso de una parte de un inmueble protegido, de tal manera que se compatibiliza la preservación de los valores patrimoniales del BIC con un uso sociocultural y económico alineado con las competencias autonómicas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12212476619910000111660

A la vista de lo expuesto, se considera debidamente justificado que la actuación proyectada se encuentra dentro del objeto social de TRAGSA, concurriendo razones técnicas, patrimoniales y de interés público que aconsejan la formalización de un encargo a medio propio instrumental para la reforma y rehabilitación del local descrito.

En Madrid, a fecha de firma
DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN

Firmado digitalmente por: DE OTEO MANCEBO ÁNGEL ENRIQUE
Fecha: 2026.07.23 09:45

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **12212476619910000111660**