



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE LICITAR EL ACUERDO MARCO DENOMINADO “ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS SERVICIOS COMUNES DE DIVERSAS PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL UBICADAS EN DISTINTOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID”**

**EXPEDIENTE: A/SER-005295/2022**

La Agencia de Vivienda Social es un Organismo Autónomo mercantil, de carácter comercial y financiero de la Comunidad de Madrid que depende, en la actualidad, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, y 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 la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, y demás disposiciones de carácter general.

En virtud del Decreto 72/2015, de 7 de julio, de Consejo de Gobierno, el Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid pasa a denominarse Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, integrando al extinto Instituto de Realojamiento e Integración Social.

Este Organismo Autónomo goza de personalidad jurídica propia e independiente, plena capacidad jurídica y de obrar, y patrimonio propio.

Entre sus funciones se encuentra (artículo 1.2, letra d, del Decreto 244/2015) la gestión, administración y disposición de suelo, viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo.

El artículo 55 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, establece que:

*“la administración de las viviendas de titularidad pública podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de las mismas, bien directamente, bien mediante encargo a Empresas especializadas. Igualmente el patrimonio público de viviendas podrá administrarse a través de órganos específicos, a cuyos efectos el Ente público titular de las viviendas podrá:*

- a) Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.*
- b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el Ente titular de las viviendas.*
- c) Suscribir convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o con los Patronatos Municipales de viviendas o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas”.*



La forma habitual de gestión de las promociones de viviendas protegidas, titularidad de este Organismo, ha sido la contemplada en el apartado b) del artículo citado, Es decir, en los edificios de viviendas que se encontraban cedidas en régimen de alquiler, los adjudicatarios se constituían en Junta Administradora que asumía las funciones de administración del inmueble, actuando, en la práctica, de manera similar a las Juntas de Propietarios que regula la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

A tal efecto, en los contratos de arrendamiento se establece que los inquilinos asumirán los gastos derivados de servicios comunes y mantenimiento del inmueble, constituyéndose, a tal efecto, en Junta Administradora, debiendo contribuir al sostenimiento de dichos gastos comunes mediante sus aportaciones a la Junta Administradora en función de su cuota.

Con el transcurso del tiempo, se ha comprobado que, en determinadas promociones, este régimen de gestión no ha resultado satisfactorio por lo que la Agencia de Vivienda Social pretende continuar con la implantación de otra modalidad de gestión, con el objetivo de que sea la propia Agencia la que asuma, como propietaria, la responsabilidad en la tramitación de los servicios comunes garantizando el funcionamiento de éstos, a través de una empresa especializada.

Esta administración centralizada ha favorecido la detección precoz de incidencias en instalaciones comunes básicas, que afectando directamente a la calidad de vida de los inquilinos, han rebajado situaciones de conflictividad social que derivaban de la falta de asunción por inquilinos u ocupantes ilegales de sus obligaciones comunitarias, evitando asimismo situaciones de emergencia social consecuencia directa de cortes de suministros, por carecer las Juntas Administradoras de los fondos necesarios para su abono. Precisamente, para la ágil gestión de estos asuntos y asegurar su correcto funcionamiento la Agencia asume la administración de las promociones.

Así, a los efectos de mantener la mejora producida en al gestión de las promociones sujetas a este sistema, se pretende la licitación de este Acuerdo Marco, cuyo objeto es la administración y gestión integral de los servicios comunes de dichos inmuebles, de manera que la empresa que resulte adjudicataria se encargue de administrar y garantizar el adecuado funcionamiento de los servicios y la conservación de las instalaciones y zonas comunes de los inmuebles.

Con este modelo de gestión, la empresa contratada responderá ante la Agencia del normal funcionamiento de todos los servicios comunes, exonerando de esta responsabilidad a los inquilinos. Éstos tendrán, únicamente, la obligación de estar al día en el pago de su cuota de gastos comunes.

Madrid, a la fecha de la firma

**PROPUESTA ELEVADA POR LA  
SUBDIRECTORA GENERAL  
DE ADMINISTRACIÓN**

**EL DIRECTOR DE ÁREA ECONÓMICA Y DE  
PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN**