



## ANEXO II.- INFORME JUSTIFICATIVO NECESIDAD E IDONEIDAD

### 1.- Área o Unidad promotora del contrato:

Dirección de Área Social

### 2.- Nº Expediente:

A/SER-043495/2024

### 3.- Título:

ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

### 4.- Tipo de contrato.

- OBRA ☐
- SERVICIO ☒
- SUMINISTRO ☐

### 5.- Objeto.

Este Acuerdo tiene por objeto la determinación de las condiciones para la contratación de los servicios de Administración y Gestión Integral que afecta a zonas e instalaciones comunes de las promociones de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid detalladas en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas del presente Acuerdo Marco, estableciendo los requisitos y condiciones a que han de ajustarse los correspondientes contratos basados que se celebren.

Su contenido, en los términos previstos en el citado Pliego, se desglosa en las siguientes tareas:

#### 1.- Administración

La administración consiste en la prestación del servicio propio de la administración de edificios de viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda Social (en adelante AVS), comprendiendo funciones de secretaría, gestión económica y supervisión, en los términos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Dentro de la gestión económica se incluye la recaudación de las cuotas de Comunidad a los inquilinos, directamente por el adjudicatario, así como la repercusión en cuota de los gastos por suministros en instalaciones comunes.

#### 2.- Gestión integral de los servicios comunes

La gestión integral de los servicios comunes consiste en la prestación de los servicios necesarios para la adecuada conservación de los inmuebles gestionados por la AVS y el mantenimiento técnico integral, preventivo y correctivo, de las instalaciones comunes de los mismos, en los términos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Codificación (CPV):

- 50330000-7 Servicios de mantenimiento de equipo de telecomunicación
- 50411100-0 Servicios de reparación y mantenimiento de contadores de agua
- 50413200-5 Servicios de reparación y mantenimiento de instalaciones contra incendios.



50531100-7 Servicios de reparación y mantenimiento de calderas  
50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios  
50750000-7 Servicios de mantenimiento de ascensores  
70333000-4 Servicios relacionados con viviendas  
90910000-9 Servicios de limpieza  
90920000-2 Servicios de higienización de instalaciones  
90731700-7 Servicios de seguimiento del dióxido de carbono  
98391000-0 Servicios de desmantelamiento  
98392000-7 Servicios de traslado  
35121700-5 Sistemas de alarma  
79711000-1 Servicios de vigilancia de sistemas de alarma

## 6.- Necesidades a satisfacer (justificación de la necesidad).

### 6.1.- Definición de la necesidad.

#### Gestión de las promociones de viviendas protegidas.

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 Vivienda, Transportes e Infraestructuras y que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, por el 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, tras su modificación por el Decreto 234/2023, de 6 de septiembre, así como por las 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.

## **6.2.- Justificación de la Idoneidad.**

El régimen de gestión utilizado durante años, caracterizado por la constitución de Juntas Administradoras encargadas de la gestión de los asuntos comunitarios, no ha logrado en muchos casos la resolución eficaz de los problemas planteados, especialmente ligados al mantenimiento de los servicios e instalaciones comunes generando un deterioro progresivo de los inmuebles con el consiguiente coste económico y social para las promociones en situación más vulnerable.

Ello ha llevado a la Agencia de Vivienda Social a 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, con la experiencia atesorada desde 2018, 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 la 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, recaudar directamente las cuotas de Comunidad de los inquilinos y repercutir el importe de los suministros por instalaciones y



servicios comunes, así como 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.

Además, los inmuebles que se incluyen en el listado de promociones del Anexo, en su mayoría llevan varios años disfrutando de este sistema de gestión centralizada con una mejora progresiva en el mantenimiento de las instalaciones y el funcionamiento de los servicios que permite a la Agencia, a través del administrador, tener un conocimiento cercano de la problemática y situación de sus inmuebles, así como incentivar la concienciación de los inquilinos en el cuidado de los mismos.

#### **7.- Justificación de la insuficiencia de medios.** (Sólo para el caso de contratos de servicios).

Los trabajos se centran fundamentalmente en dos aspectos.

1.- ADMINISTRACIÓN: que consiste en la prestación del servicio propio de la administración de edificios de viviendas alquiladas con las funciones de Secretaría y las funciones de gestión económica y de supervisión de las promociones, incluyéndose la recaudación de cuotas.

2.- GESTIÓN INTEGRAL DE LOS SERVICIOS COMUNES: que consiste en la prestación de los servicios necesarios para la adecuada conservación de los inmuebles gestionados y el mantenimiento técnico integral, preventivo y correctivo, de las instalaciones comunes de los mismos, para garantizar su óptimo rendimiento, optimizando el consumo energético y previniendo los posibles riesgos que puedan comprometer su seguridad, incluyendo tanto el mantenimiento preventivo, como el correctivo.

Dada la complejidad de los trabajos a llevar a cabo, su extensión temporal, la carga del trabajo que supone la necesidad de presencia constante en los inmuebles, elaboración de informes técnicos, así como la ausencia de habilitación de la Agencia (obsérvese el gran número de CPV exigidas) para la realización de los trabajos técnicos que conlleva el adecuado mantenimiento de los inmuebles incluidos en el Acuerdo Marco, se concluye que la Agencia de Vivienda Social carece de medios materiales, de medios humanos y no está habilitada para los trabajos incluidos en el objeto del presente contrato, por lo que requiere de empresas cualificadas para la realización de estos servicios.

Madrid, a la fecha de la firma  
EL DIRECTOR DE ÁREA SOCIAL

Fdo. Antonio Notario López

