

RESOLUCIÓN

Nº Resolución: 2399/2025

Exp.: A/SER-043495/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

De conformidad con lo que establece el artículo 28 y 116 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, de 8 de noviembre, por la que se trasponen 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 uso de las atribuciones que me han sido conferidas por las disposiciones vigentes,

RESUELVO

Acordar el inicio y ordenar la tramitación del Acuerdo Marco denominado: GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS cuyo presupuesto base de licitación estimado asciende a 3.953.979,46 euros (IVA excluido), justificándose su necesidad por los siguientes motivos:

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 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.

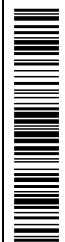
Entre sus funciones se encuentra (artículo 1.2, letra d, del Decreto 244/2015) la gestión, administración y disposición de suelo, viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo.

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.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890146113609910333544**

RESOLUCIÓN

Nº Resolución:2399/2025

Exp.: A/SER-043495/2024

Unidad administrativa:
Área de Contratación

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.

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. 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 mediante una administración centralizada. 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.

En Madrid, a la fecha de la firma
EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 089014611360991033544