



Expediente: A/SER-020787/2025

ANEXO II.- INFORME JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD**1.- Área o Unidad promotora del contrato:**

El Centro Directivo Promotor del Contrato es la AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, A-13037506.

Es responsable del contrato, a los efectos del artículo 62 de la LCSP, la Secretaría General Técnica de la Agencia de Vivienda Social.

Promueve el contrato el Área de Asuntos Generales de la Subdirección General de Coordinación Administrativa.

Corresponden, las funciones de seguimiento y control de calidad del servicio prestado, al Área de Asuntos Generales y Seguridad de la Agencia de Vivienda Social.

2.- Nº Expediente: A/SER-020787/2025**3.- Título: “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD DEL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.****4.- Tipo de contrato.**

- OBRA ☐
- **SERVICIO** ☒
- SUMINISTRO ☐

5.- Objeto.

El contrato tiene por objeto la prestación del servicio de vigilancia y seguridad de los más de 50.000 inmuebles que integran el patrimonio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, incluyendo las sedes administrativas y demás dependencias, así como las viviendas, garajes, locales, edificios de cualquier uso, parcelas, solares y fincas de cualquier naturaleza; y en general de cualesquiera bienes y derechos titularidad del Organismo.

Codificación (CPV): **79710000-4** “Servicios de Seguridad”.

6.- Necesidades a satisfacer.**6.1.- Definición de la necesidad.**

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid goza de personalidad jurídica propia e independiente, tiene plena capacidad jurídica y de obrar y cuenta con patrimonio propio, integrado



tanto por edificios públicos de uso administrativo, como por numerosos inmuebles residenciales, promociones públicas, parcelas y derechos para el desarrollo de sus funciones.

Resulta imprescindible dotar a los edificios donde están ubicadas las sedes de este Organismo (C/ Basílica, 23, C/ Emilia, 12 y Avda. Asturias, 39); a los talleres generales ubicados la C/ Teodoledo, 12, y a las demás dependencias administrativas, de los medios de vigilancia, seguridad y control de acceso de los mismos, que puedan garantizar el normal uso y funcionamiento de los mismos.

Igualmente es necesario salvaguardar los grupos de viviendas, locales, garajes, promociones y edificios (incluidos los cuartos de contadores) parcelas, solares y fincas de cualquier naturaleza y en general de cualesquiera bienes y derechos titularidad del Organismo, para la realización eficaz de las funciones que tiene encomendadas este Organismo por el ordenamiento jurídico con el objetivo de evitar asaltos, ocupaciones ilegales o cualquier acto ilícito, violento o no, que supongan menoscabo de dichos inmuebles y derechos.

6.2.- Justificación de la Idoneidad.

Este contrato se tramita como procedimiento abierto, a fin de garantizar la objetividad y libre concurrencia de los posibles licitadores interesados en el mismo.

No procede la tramitación urgente ni de emergencia del expediente, de los Artículos 119 y 120 de la LCSP, no apreciándose motivos suficientes que justifiquen la declaración de urgencia, ni la concurrencia de acontecimientos catastróficos ni situaciones de peligro, respectivamente.

El contrato de Servicios se adjudicará por procedimiento abierto, de tramitación ordinaria, que permita la contratación de las prestaciones necesarias e imprescindibles para la satisfacción de la necesidad justificada. Entre las prestaciones incluidas en el objeto del contrato se encuentran: la prestación del servicio con guardias de seguridad, tanto en las dependencias administrativas y abiertas al público, como en el resto del patrimonio inmobiliario de la AVS; incluyendo servicios de vigilancia estática y vigilancia por patrullas; controles de acceso y servicios de vigilancia y supervisión de los sistemas de alarma asociados a dichos servicios.

Como consecuencia de la inclusión, como Servicios Especiales del Anexo IV de la LCSP, del CPV 7971, en los términos delimitados por los CPV “79700000-1 a 79721000-4 [*Servicios de investigación y seguridad, Servicios de seguridad, Servicios de vigilancia de sistemas de alarma, Servicios de vigilancia, Servicios relacionados con el sistema de localización, Servicios de búsqueda de prófugos, Servicios de patrullas, Servicios de expedición de distintivos de identificación, Servicios de investigación y Servicios de agencia de detectives*] [...]”, se publica Anuncio de Información Previa al que se refiere la Disposición Adicional Trigésimosexta.

Será procedente la publicación de anuncio de información previa, de conformidad con el artículo 135.5. LCSP, al que se refiere la Disposición Adicional Trigésima Sexta, en cuanto al contenido establecido en el Anexo III, B) Sección Tercera.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 131.2 de la LCSP, la adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, basados en el principio de mejor relación calidad-precio, siendo necesario atender a la calidad del servicio, lo cual no es posible evaluar con un único criterio. En este



sentido, la propia LCSP en su artículo 145.3.g) dispone que, en contratos de servicio como norma general, deberá aplicarse más de un criterio de adjudicación.

Por la misma razón de inclusión en Anexo IV, se ha tenido en cuenta, en la elección y ponderación de los Criterios de Adjudicación, lo dispuesto en el Artículo 145.4 de la LCSP, asignando un valor preminente a los criterios cualitativos, de manera que supongan al menos el 51% de la puntuación de valoración de las ofertas.

7.- Justificación de la insuficiencia de medios.

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

La Agencia de Vivienda Social carece de la habilitación, los medios materiales y del personal especializado para llevar a cabo dicho servicio. Asimismo, entre las distintas categorías de personal que existen en la Comunidad de Madrid, no hay ninguna que pudiera hacerse cargo de las tareas necesarias para la vigilancia y seguridad, resultando necesaria habilitación específica que se establece para la prestación de servicios de seguridad y vigilancia.

El servicio de seguridad privada se prestará por una empresa autorizada por el Ministerio del Interior (inscrita en el Registro Nacional de Seguridad Privada), mediante vigilantes de seguridad, no armados, debidamente formados y documentados, según lo dispuesto en la vigente Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada y en el Reglamento de Seguridad Privada, aprobado por Real Decreto 2364/1994, de 9 de diciembre. Así mismo, las empresas licitadoras deberán contar, con la documentación y con las autorizaciones previstas en los puntos 1 y 2 del artículo 17 del anteriormente citado Reglamento de Seguridad Privada y el resto de la normativa de aplicación.

En Madrid, a la fecha de firma,

SECRETARIO GENERAL
AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037864439773570350038**