



Expediente: P/SER-036486/2025

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 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, a la Secretaría General, que podrá delegar esta función en la Subdirección General de Coordinación Administrativa, o/y el Área de Asuntos Generales y Seguridad de la Agencia de Vivienda Social.

2.- Nº Expediente: P/SER-000000/2025

3.- Título: "SERVICIO DE ASEGURAMIENTO DE LOS RIESGOS DE DAÑOS MATERIALES Y RESPONSABILIDAD CIVIL PROFESIONAL Y DE INMUEBLES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID".

4.- Tipo de contrato.

Contrato Privado.

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

5.- Objeto.

El objeto de la presente contratación es el servicio de aseguramiento de los siniestros que afecten a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por los riesgos descritos a continuación, y cuyas especificaciones técnicas se recogen en el presente pliego:

Responsabilidad Civil General

Responsabilidad civil de Explotación, Patronal, Inmobiliaria, Locativa, Subsidiaria, Cruzada, Post trabajos y Defensa Jurídica de la actividad propia del asegurado en el desarrollo de sus funciones: adquisición de suelos y edificios; conservación de suelos, parcelas y solares; urbanización de terrenos; redacción y gestión de planes y proyectos técnicos; promoción, y rehabilitación pública de viviendas y su edificación complementaria y equipamiento;



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890213943582411390148**

comercialización, gestión, conservación, mantenimiento, administración y disposición de suelo, viviendas, locales de negocio, plazas de garaje y otros elementos patrimoniales; constitución y participación en asociaciones, sociedades, empresas, consorcios y otros entes públicos y privados; servicio de limpieza de fachadas; reforma y acondicionamiento de inmuebles; instalaciones de gas y agua caliente; propiedad y uso de grúas; emisión y registro de certificados de eficiencia energética.

Dentro de la actividad está incluido el arriendo usufructuario, la cesión o la simple tenencia o posesión de bienes inmuebles, así como el arrendamiento de las viviendas, locales, garajes y edificación complementaria construidos en régimen de Derecho de Superficie, que haya sido constituido o que pueda ser constituido por el asegurado.

Responsabilidad Civil Profesional

Se ampara la Responsabilidad Civil Legal de carácter extracontractual del Asegurado, que pueda resultar de la actividad descrita derivadas de errores u omisiones profesionales en los que pueda incurrir el Asegurado y cometidos en el ejercicio de su profesión.

Daños Materiales

Edificios de viviendas, oficinas, sedes administrativas, locales, naves, garajes, sus edificaciones complementarias y equipamiento y otras edificaciones integradas en el Patrimonio de la Agencia o que la Agencia tenga interés en el riesgo asegurado por tratarse de derechos de superficie.

Código CPV: 66515000-3, 66516400-4, 66516500-5.

6.- Necesidades a satisfacer.

6.1.- Definición de la necesidad.

Primero: La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a 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, por 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 de la Comunidad de Madrid goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar y patrimonio propio. En concreto, el Organismo es propietario, además de las diferentes sedes en las que desarrolla su actividad, de un ingente patrimonio de más de cincuenta mil inmuebles, que incluye viviendas (aproximadamente un cincuenta por ciento del total), locales y garajes.

Entre las funciones atribuidas al Organismo 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 Vivienda Social de la Comunidad de Madrid* se encuentra en el apartado d) del artículo 1.1, la gestión y administración de dicho patrimonio; una función que implica, entre otras labores, la adecuada conservación y mantenimiento de sus inmuebles, siendo objetivo fundamental que el parque público de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890213943582411390148**

vivienda se encuentre en un estado apto para su uso por aquellos que resulten adjudicatarios. Todo ello en el marco de la obligación general de conservación del patrimonio público que establece en su artículo 18.1 la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid: *“Toda persona natural o jurídica, pública o privada que, por cualquier título, tenga a su cargo la posesión, gestión o administración de bienes o derechos del patrimonio de la Comunidad de Madrid, está obligada a su custodia, conservación”*.

En orden a llevar a cabo dicha labor de conservación y mantenimiento, resulta imprescindible contar con un seguro que otorgue cobertura al Organismo en casos de daños por siniestros, no sólo en los inmuebles titularidad de la Agencia (daños propios), sino también en aquellos otros inmuebles que sean afectados por dichos siniestros o averías (responsabilidad civil). En esta línea, la propia Ley 3/2001 antes citada, prevé expresamente la posibilidad de que la Administración asegure sus bienes mediante la contratación de pólizas en su artículo 16: *“Los bienes muebles e inmuebles se podrán asegurar mediante la póliza correspondiente cuando, previa valoración y estudio económico, se considere conveniente y así lo acuerde la Consejería, organismo autónomo, entidad de derecho público o ente público interesados”*. Y en todo caso, la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la edificación, en su artículo 24 obliga a que *“todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendios y daños a terceros”*.

Segundo: Por ello, y con el objeto de preservar su patrimonio, es necesaria la contratación de pólizas de seguros que cubran adecuadamente los riesgos de la Agencia de Vivienda Social, tanto de los daños materiales propios como de los daños que se pudieran ocasionar a terceros como consecuencia de sus actividades. El aseguramiento de ambos riesgos resulta especialmente necesario habida cuenta que la práctica totalidad de los inmuebles de la Agencia se encuentran en bloques en altura, lo que implica que resulte muy habitual que cualquier siniestro en una vivienda del Organismo no sólo cause daños propios sino también a otros inmuebles, tanto de la Agencia como propiedad de terceros. Por este motivo, la experiencia en la gestión de este voluminoso parque residencial e inmobiliario aconseja, tal y como viene haciendo la Agencia, que se aseguren de manera unificada en un único contrato y por tanto con una única compañía el aseguramiento total de las contingencias que puedan producirse en la vivienda, tanto de nuestros propios riesgos como los que se causen a terceros. La necesidad en este caso de este tipo de póliza multirriesgo se debe a que es frecuente que un mismo siniestro en un inmueble requiera de ambas coberturas: en efecto, un siniestro en una vivienda propiedad de la AVS, por ejemplo por agua o incendio, es habitual que además de los daños propios que sufre nuestra vivienda (seguros daños), se provoquen daños a un tercero (seguro RC). De estar ambos riesgos cubiertos por pólizas distintas, se dificultaría considerablemente su gestión, en la medida en que sería tramitados, en su caso por compañías diferentes, y en distintos expedientes. Ello implicaría, para la tarea de gestión y control de la Agencia, una duplicidad que iría en detrimento de la necesaria celeridad en la actuación de reparación. La unificación de ambas pólizas, tal y como viene haciendo el Organismo en su modelo de aseguramiento, da lugar a una mayor eficacia y eficiencia en la actuación, dado que en caso de siniestro acude el mismo Perito y los mismos reparadores para todo tipo de daños en la vivienda, propios o a terceros, lo que permite una mayor coordinación y rapidez en el arreglo que corresponda, evitando demoras innecesarias para que el inquilino o vecino afectado.



Tercero: Las particulares necesidades aseguradoras del patrimonio de la Agencia expuestas en el punto anterior hizo que la Agencia quedase excluida del seguro de responsabilidad civil patrimonial para las Consejerías y entes dependientes de la Comunidad de Madrid (Lote 1 del expediente P/SER-022664, artículo 3.2.3 PPT).

Cuarto: Teniendo en cuenta lo anterior, como novedad en el presente contrato se ha estimado necesario ampliar el ámbito de actuación de la compañía aseguradora, es decir, ampliar el número de siniestros cubiertos, a través fundamentalmente de la eliminación de la franquicia por daños por agua (hasta un límite que luego se indicará), que constituyen más del noventa por ciento de siniestros que afectan a viviendas propias y a terceros. Con ello se pretende lograr una mayor celeridad en las reparaciones, principalmente cuando existen terceros afectados por una avería con origen en una vivienda de la Agencia, limitando el perjuicio en las condiciones de habitabilidad que sufre el tercero, ya sea inquilino o no del Organismo, de manera que vea solucionada el problema de daños en el menor tiempo posible.

La experiencia derivada de la aplicación del seguro actual pone de manifiesto que un gran número de siniestros en viviendas propias quedan fuera de cobertura de la póliza de daños propios por lo elevado de la franquicia; siendo que, a su vez, la compañía aseguradora no procede a arreglar en virtud de la póliza de responsabilidad civil los desperfectos en el tercero afectado hasta que no se repara la avería de origen por la Agencia. En efecto, resultan habituales los casos en que se produce un siniestro o avería en una vivienda propia, que afecta a un tercero (lo que exige una mayor necesidad si cabe de celeridad en la actuación), cuya reparación por daños propios sin embargo no cubre el seguro tras así verificarlo el perito de la compañía en su obligada visita inicial *in situ*, y ello por la aplicación de la franquicia actualmente vigente en daños propios, de 25.000 euros por siniestro (excepto para los tres primeros siniestros que es de 10.000 euros). Con esta franquicia tan elevada el seguro no repara la vivienda de origen en la gran mayoría de los casos, que son daños por agua, cuyo coste medio de reparación es de 400 euros. De manera que actualmente con esos importes de franquicia, el seguro en caso de la póliza de daños propios únicamente interviene en casos de siniestros de envergadura, esencialmente incendios, dejando fuera la gran mayoría de siniestros, que tienen una menor entidad.

Y a su vez, esta falta de cobertura de la vivienda propia retrasa que pueda el seguro entrar a reparar la vivienda afectada en virtud de la póliza de responsabilidad civil, ya que para ello se requiere que se encuentren previamente subsanados los desperfectos de origen. Unos desperfectos de origen que, una vez la aseguradora visita el inmueble y constata que no le corresponde su arreglo, posteriormente la Agencia inicia los trámites para su reparación, ya sea a través de medios propios o a través de la contrata mediante contratos basados derivados del Acuerdo Marco para obras de mantenimiento, lo que alarga los tiempos de reparación de unas deficiencias que requieren ser subsanadas de manera inmediata en un gran número de casos por afectar a la propia habitabilidad de las viviendas. La experiencia ha demostrado que esta intervención de varios actores con origen en un mismo siniestro, supone una mayor carga de gestión y tramitación administrativa e implica una demora en la resolución de la incidencia para los vecinos. La centralización, desde un primer momento, de la reparación del siniestro por parte de un único actor, la compañía aseguradora, que con una única primera visita resultaría suficiente para la reparación de las dos viviendas afectadas, acortará los tiempos de reparación lo que redundará en beneficio de nuestros inquilinos o terceros afectados. En este sentido debe destacarse que resulta un objetivo primordial para la Agencia reducir los tiempos de reparación de vivienda con



ocasión de un siniestro, siendo este uno de los principales motivos de queja de los ciudadanos que llegan al Organismo a través del Defensor del Pueblo, del Sistema de Sugerencias y Reclamaciones o del 012.

Se trata en definitiva de implementar un nuevo modelo de mantenimiento de las viviendas de la Agencia, de acuerdo con el cual se pretende que en aras de la agilidad antes referida, que las reparaciones que tengan su origen en un siniestro, que por tratarse de un hecho súbito y accidental y por afectar en la mayoría de casos a un tercero requieren de una mayor rapidez en su reparación, sean asumidas directamente desde el primer momento por la compañía aseguradora. De manera que los contratistas de los Acuerdos Marcos de Mantenimiento fundamentalmente, y también en menor medida los medios propios de la Agencia, que hasta la fecha vienen asumiendo la mayor parte de los daños por siniestros por la menor cobertura actual del seguro actual, se encargarán de la reparación de daños no derivados de siniestros.

En consecuencia, el incremento de cobertura, si bien implica lógicamente un aumento de la prima por la mayor intervención en siniestros por parte de la aseguradora, supondrá por contra una minoración de los encargos a través de contratos basados a las empresas contratistas de mantenimiento para esos siniestros, lo que conlleva a una reducción de costes por esa vía, no sólo en cuanto a precio a abonar a las contratas, sino un ahorro a la Administración por la menor carga de tramitación administrativa.

A fin de lograr ese objetivo de agilizar las reparaciones en caso de siniestro, resulta necesario eliminar la franquicia de daños propios por agua. Y como consecuencia de lo anterior, resulta necesaria la misma eliminación de franquicia en la póliza de responsabilidad civil, ya que el aumento de casos de actuación por el seguro por daños propios automáticamente va a dar lugar al incremento de actuaciones de arreglo por responsabilidad civil que hasta ahora no se podían atender, al menos inicialmente por la compañía aseguradora, por los motivos antes expuestos.

No obstante, la eliminación de la franquicia por daños por agua debe ir acompañada, a fin de asegurarse la participación de compañías aseguradoras en la licitación, de la fijación de un límite máximo de indemnización. De no contar con el mismo, existe una alta probabilidad de que se pueda quedar desierta la licitación, ya que el mercado asegurador requiere, ante un patrimonio con un volumen tan elevado número de inmuebles, de una previsibilidad estadística del riesgo, una certidumbre del tope máximo de indemnización que asumiría en una anualidad.

A este respecto, desde la Agencia se ha optado por fijar un límite de 500.000 euros por año para cada una de las pólizas en lo que se refiere a los daños agua (lo que supone para este tipo de siniestros una posible indemnización acumulada a favor de la AVS de un millón de euros por anualidad), estimándose el importe mínimo suficiente que debería permitir asegurar la totalidad de siniestros por agua, o la gran mayoría, sin incurrir en un exceso de cobertura que suponga un incremento excesivo de la prima.

En efecto, un millón de euros es el coste potencial que estadísticamente supondría la reparación de siniestros por agua en una anualidad en un patrimonio de 25.000 viviendas como el de la Agencia de Vivienda Social (que es en la práctica el tipo de inmueble en el que concurren la práctica totalidad de los problemas de daños por agua antes expuestos). Para dicho cálculo se han tenido en cuenta los siguientes datos de ICEA (Investigación Cooperativa entre Entidades Aseguradoras y Fondos de Pensiones, Asociación sin ánimo de lucro dedicada a la investigación, análisis y difusión de datos del mercado asegurador que se emplea habitualmente en el sector como fuente de información estadística):



- Un diez por ciento de las pólizas de hogar tienen al menos un siniestro de daños por agua al año. En consecuencia, la previsión del número de siniestros por agua del patrimonio de la Agencia es aproximadamente de 2.5000 (10 % de 25.000 viviendas).
- El coste medio de reparación de un siniestro por agua es de 400 euros.

De manera que la previsión del coste anual derivado de siniestros por agua asciende a 1.000.000 de euros (400 euros x 2500 siniestros), importe que se toma como referencia por tanto para fijar el límite máximo de indemnización que asumiría la aseguradora.

Final: En definitiva, esta mayor cobertura aseguradora permitirá resolver más eficientemente las consecuencias de dicha siniestralidad, con un menor coste económico, reduciendo gestión administrativa al centralizarse todas las reparaciones derivadas de siniestros en una única compañía, y sobre todo, implicará una mayor rapidez en la actuación, que permitirá a los vecinos la resolución de sus incidencias en un menor tiempo.

Asimismo, en cuanto a la póliza de responsabilidad civil profesional, debemos tener en cuenta que la amplia actividad de la Agencia de Vivienda Social, lleva implícita una serie de riesgos que pueden generar importantes daños a terceros que deberán ser indemnizados en caso de que exista responsabilidad directa, o incluso en caso de que este Organismo sea declarado judicialmente responsable subsidiario en última instancia.

6.2.- Justificación de la Idoneidad.

Este contrato se tramita como procedimiento abierto ordinario, a fin de garantizar la objetividad y libre concurrencia de los posibles licitadores interesados en el mismo, y que permita la contratación de las prestaciones necesarias e imprescindibles para la satisfacción de la necesidad justificada.

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. No procede la publicación de anuncio de información previa.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 131.2 de la LCSP, la adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios, 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.

7.- Justificación de la insuficiencia de medios.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.4 f) de 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, se exponen a continuación los motivos relativos a la insuficiencia de medios disponibles para cubrir las necesidades que se tratan de satisfacer a través del contrato de referencia.



Con el objeto de preservar el patrimonio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, y en concordancia con los principios generales de gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales tal como vienen indicados en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el artículo 16 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, así como el artículo 24 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la edificación, deviene imprescindible la contratación de pólizas de seguros que cubran adecuadamente los riesgos de este patrimonio público, tanto de los daños materiales propios como de los daños que se pudieran ocasionar a terceros en el desarrollo de sus actividades.

- En cuanto a la póliza de Daños Materiales y en todo aquello relacionado con la propiedad de inmuebles, deben preverse los cuantiosos riesgos inherentes al elevado número y valor económico patrimonial de los inmuebles que el Organismo gestiona. Estos inmuebles pueden verse afectados por innumerables daños ya sean como consecuencia de fenómenos atmosféricos (lluvia, viento, pedrisco, nieve), incendio, rayo, explosión y daños por agua, entre otros supuestos.
- En cuanto a la póliza de Responsabilidad Civil, debemos tener en cuenta que la amplísima actividad de la Agencia de Vivienda Social lleva implícita una serie de riesgos que pueden generar importantes daños a terceros que deberán ser indemnizados en caso de que exista responsabilidad directa, o incluso en caso de que este Organismo sea declarado judicialmente responsable subsidiario en última instancia.

La Agencia de Vivienda Social por su propia naturaleza jurídica y objeto, carece de autorización administrativa para el desarrollo de las actividades del art. 3.1. de la Ley de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, de los Seguros Privados –Ley 20/2015 de 14 de julio– por lo que se ha de recurrir ineludiblemente la licitación de un contrato privado de servicios con una empresa habilitada en la actividad aseguradora.

Sólo podrán prestar el servicio de aseguramiento las entidades aseguradoras constituidas de conformidad con lo establecido en la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras que hayan sido autorizadas por la Dirección General de Seguros y Fondos de pensiones del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

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: **0890213943582411390148**