



Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid



INFORME RAZONADO JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD DEL ACUEDO MARCO.

TÍTULO DEL CONTRATO: ACUERDO MARCO DE CONTRATO DE SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, COFINANCIADO PARCIALMENTE POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL.

EXPTE: A/SER-021409/2018.

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 goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar, cuenta patrimonio propio y tiene atribuidas, entre otras, las siguientes funciones (artículo 1.2 del Decreto 244/2015):

- a) La adquisición de suelo, edificios y urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública.
- b) La gestión, administración y disposición de suelo, viviendas y locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo.
- h) La erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas, en el marco de lo previsto en los convenios-programas que se suscriban con Ayuntamientos, Mancomunidades y otras Administraciones públicas, que deberán contemplar la delimitación territorial, poblacional y temporal, los requisitos de los beneficiarios para acceder a una vivienda y los términos en los que ha de llevarse a cabo la integración social de las personas y familias afectadas.

La venta de los bienes inmuebles de la que es titular, es una de las fuentes ordinarias de ingresos con las que cuenta la Agencia de Vivienda Social. Con dichas enajenaciones, el Organismo está en disposición de contar con un remanente de fondos que destinar, bien a la promoción de vivienda con protección pública en los suelos de su propiedad que cuenten con dicha calificación, bien a la rehabilitación de dicho tipo de viviendas, bien a abonar los costes de construcción de las promociones de vivienda protegida en marcha.

Por todo ello, la enajenación resulta conveniente para el interés público, pues permite una gestión adecuada del patrimonio propio de este Organismo, de acuerdo a criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de bienes inmuebles, lo que permitirá a la Agencia de Vivienda Social ahondar en el mejor cumplimiento de sus fines y funciones, centrándose en aquellas actividades que suponen un mayor interés para las finalidades que le son propias.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019485832432237765494**



El valor real de los inmuebles propiedad de la Agencia, solares, viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias para proceder a su venta, deberá determinarse de forma objetiva, por una empresa tasadora externa a este Organismo, mediante la emisión del oportuno informe de valoración.

Por otra parte, la Agencia de Vivienda Social, como Organismo Autónomo de la Comunidad de Madrid, y según lo establecido en los artículos 8 y 69 de la Ley 3/2001, de 21 de junio de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, debe encargarse de formar y mantener actualizado su Inventario de bienes y derechos.

Por ello, y de acuerdo con el principio contable de prudencia, recogido en la Orden de 22 de mayo de 2015, del Consejero de Economía y Hacienda, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública de la Comunidad de Madrid, para evitar la sobrevaloración de los inmuebles integrantes del mismo, y teniendo en cuenta las significativas disminuciones del valor de mercado que muchos de los inmuebles han experimentado en relación con el valor de partida del Inventario, hasta la fecha de hoy, este Organismo debe consultar con entidades externas de tasación, para determinar el valor actual y real de los bienes inmuebles integrantes del Inventario de Suelo, que previsiblemente pudiesen tener un valor de Inventario muy superior a dicho valor de mercado actual.

Será necesario, igualmente, determinar el valor real de los inmuebles que forman parte de promociones que se encuentran en régimen de derecho de superficie, que revierten al Organismo por el vencimiento del derecho, por lo que deben ser dados de alta en el patrimonio de la Agencia, e incluidos en el Inventario valorado de bienes inmuebles.

Finalmente en relación con la erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas, la Agencia de Vivienda Social participa en un programa de compra de viviendas para familias en riesgo de exclusión social cofinanciadas parcialmente con Fondos FEDER, de la Unión Europea. Para la adquisición de estas viviendas se requiere previamente conocer la valoración de las mismas realizada por personal experto distinto a la persona y/o mercantil interesadas en vendernos sus inmuebles.

Para ejecutar el servicio de tasaciones de inmuebles, objeto de este contrato, la Agencia de Vivienda Social no cuenta con el personal suficiente en su propia plantilla, a pesar de que se han priorizado las tareas del personal propio de este Organismo, ni ha sido prevista su ampliación en los créditos del Capítulo 1 incluidos en el proyecto del presupuesto de gastos de la Comunidad de Madrid para el año 2019, puesto que no se trata de necesidades permanentes que tenga este Organismo, sino bien al contrario, son necesidades puntuales, lo que justifica la necesidad de la gestión indirecta de este servicio a través de la contratación con empresas del sector.

La adjudicación se prevé, de acuerdo al artículo 221.3 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, que regula la adjudicación de contratos basados en un acuerdo marco, donde se establece que "Cuando el acuerdo marco se hubiese concluido con una única empresa, los contratos basados en aquel se adjudicarán con arreglo a los términos en él establecidos. Los





órganos de contratación podrán consultar por escrito al empresario, pidiéndole, si fuere necesario, que complete su oferta."

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, este Organismo las valoraciones objeto del presente acuerdo marco son los de los siguientes inmuebles:

- A) Valoración de promociones en derecho de superficie: (Suelo y vuelo)
- B) Valoración de inmuebles dotacionales: (Suelo y vuelo)
- C) Valoración de viviendas, locales, y plazas de garajes: incluyéndose la valoración de viviendas cuya adquisición es financiada parcialmente por Fondos FEDER.
- D) Valoración de solares, parcelas finalistas y parcelas dotacionales.
- E) Valoración de suelo urbanizable y suelo no urbanizable:

El importe total de las prestaciones a contratar es de:

- Presupuesto sin I.V.A. 306.000 €.
- 21% I.V.A. 64.260 €.
- Presupuesto con 21% I.V.A. 370.260 €.

Se contemplan en el presente acuerdo marco dos lotes:

- Lote nº 1.- 221.000 €.
- Lote nº 2.- 85.000 €.

Madrid, a la fecha de la firma.

LA JEFA DEL ÁREA DE PATRIMONIO Y
ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Carmen González Cárcelos.

