

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE REALIZAR EL CONTRATO DE SERVICIOS  
DENOMINADO “COLABORACIÓN EN LA GESTIÓN INTEGRAL DE INMUEBLES GESTIONADOS POR LA  
AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”**

**EXPEDIENTE: A/SER-002976/2020**

La Agencia de Vivienda Social tiene como una de sus funciones principales llevar a cabo la gestión directa de las viviendas, garajes y locales comerciales que tiene cedidos en arrendamiento y acceso diferido a la propiedad o vendidos con precio aplazado y que implica la emisión mensual de más de 44.000 recibos. Íntimamente relacionada con esta función, se halla la posibilidad, otorgada por la Agencia, de asegurar que los titulares con rentas bajas puedan satisfacer las obligaciones de abono de renta, cuotas, o cantidades de cualquier clase que se les reclame (repercusión de tasas) a través de los procesos de compromisos de pago y reducción en el precio del arriendo, recogidos en el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre y sus normas de desarrollo. También ha de añadirse una importante labor en la reclamación de deudas, a través de procedimientos de morosidad con protocolos destinados a hacer un seguimiento específico de los morosos, con notificaciones de deuda cumpliendo los requisitos de la ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, campañas de interrupción de la prescripción y posibilidad de facilitar el pago de lo adeudado mediante el fraccionamiento de recibos.

Y a su vez, la Agencia, como titular de tan extenso patrimonio, tiene una obligación de pago de las tasas o impuestos en las que aparece como sujeto pasivo, que implica la comprobación y cruce de miles de recibos girados por los distintos Ayuntamientos, especialmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la Tasa de Residuos Sólidos Urbanos y los Vados.

Por otra parte, su actividad promotora tiene por objeto, en las condiciones legalmente establecidas, facilitar el acceso a la vivienda a las familias con menos recursos económicos, lo que se orienta en una doble dirección: de una parte, satisfacer las previsiones legales recogidas en diferentes legislaciones que afectan a barrios en procesos de remodelación o rehabilitación. Y de otra, en la que la Agencia de Vivienda Social, como exclusivo responsable y promotor público de la Comunidad de Madrid, proporciona vivienda a todas aquellas personas y familias a las que se reconoce el derecho a través de los procesos de adjudicación de la Comunidad de Madrid.

Además, la Agencia, fruto de su colaboración con Entidades Locales y otros Organismos, viene realizando actividades que tienen por objeto erradicar situaciones de chabolismo, infraviviendas, crear o modificar polígonos de urbanización y cualesquiera otras necesarias para la mejora del servicio a los ciudadanos.

Y todo ello, sin olvidar las llamadas SEGUNDAS ADJUDICACIONES, que son aquellas viviendas del



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036783574760483268822**

Patrimonio de la Agencia, que por diversos medios son recuperadas y permiten el acceso a la vivienda de un número superior de adjudicatarios al de la simple relación nominal de las viviendas promovidas y construidas por la Agencia.

Esta actividad gestora del patrimonio de la Agencia, especialmente en su vertiente de contratación, es decir, de cesiones en arrendamiento de los inmuebles por ella gestionados, implican, a su vez, la tramitación del alta, baja o cambio de titularidad, de los distintos suministros ligados a dichos inmuebles.

Dentro de la labor gestora de su patrimonio, corresponde también a la Agencia de Vivienda Social la gestión de todas las reclamaciones presentadas por las Juntas Administradoras o Comunidades de Propietarios en las fincas en las que la Agencia es propietario de todos o de alguno de los inmuebles que las conforman, lo que implica una ingente labor, tanto por el número de reclamaciones, como por los trámites que cada una de ellas supone.

Además, dentro de la labor de administración de su patrimonio, se incluye la de garantizar el cumplimiento de los fines sociales de la Agencia, y consecuencia de ello, la de asegurar que las viviendas sean ocupadas por sus legítimos adjudicatarios, evitando situaciones de ocupación ilegal, abuso o fraude, así como un uso indebido de los inmuebles. Para la consecución de estos objetivos, resulta necesario tener un conocimiento exhaustivo y pormenorizado de la situación de cada uno de estos inmuebles, así como de los titulares o adjudicatarios que los ocupen a través de los distintos regímenes de cesión. Como instrumento imprescindible para poder realizar este seguimiento, se encuentra la "Visita", con objeto de verificar la situación de ocupación, destino y mantenimiento de los inmuebles.

También, en el cumplimiento de los fines sociales, lleva a cabo procesos de comercialización de inmuebles, con el objetivo de conseguir su cesión en arrendamiento o venta, según la Agencia decida en cada caso, utilizando para ello el procedimiento que legalmente corresponda. Y para posibilitar el acceso al Registro de la Propiedad, la Agencia realiza elevaciones a documento público de los contratos privados de compraventa existentes, garantizando con ello, además, en los supuestos de venta aplazada, la parte del precio aplazado no vencido, bien mediante la correspondiente hipoteca a favor de la Agencia, bien mediante la inscripción de la condición resolutoria correspondiente. Estas actuaciones, en ocasiones, requieren subsanaciones de escrituras públicas anteriormente otorgadas así como posibles reanudaciones de tracto sucesivo, necesarios para la inscripción registral de los inmuebles.

Pues bien, para el desarrollo de todas estas funciones, teniendo en cuenta, el volumen del cargo facturado (durante el año 2019 hubo una facturación bruta de 56.966.474,68 €, lo que supuso la emisión de más de 533.000 recibos), la dimensión e importancia de la denominada deuda histórica, aunque haya disminuido en los últimos años, la necesidad de contar con oficinas en las proximidades de las Áreas donde existen promociones de la Agencia de Vivienda Social, la dispersión territorial del patrimonio administrado, la obligada flexibilidad y amplitud de horarios de atención al público, la



variedad de situaciones sociales existentes y de los distintos regímenes en que pueden cederse las viviendas, garajes y locales comerciales, así como la necesidad de disponer de una organización integral que atienda el cumplimiento de la labor de administración de su patrimonio, en su doble vertiente de gestión y eficaz labor de apoyo a los titulares de los inmuebles, impiden que la Agencia pueda abordar con sus medios esta enorme actuación, justificándose la necesidad de contar con una colaboración externa.

Y es que estas actuaciones por su dimensión y complejidad y con el objetivo de que se desarrollen proporcionando una mejora en el servicio a los ciudadanos, sobrepasan la capacidad de medios materiales y humanos con que cuenta la Agencia.

La duración de este contrato será de 36 meses, con posibilidad de prórroga de 24 meses más, con un presupuesto máximo de **8.317.426,77 €**, distinguiendo entre 6.873.906,42 €, como base imponible y el importe I.V.A. que es de 1.443.520,35 € (se aplica un porcentaje del 21%).

Esta cantidad tendrá el siguiente desglose por ejercicios presupuestarios, estimando que el inicio del contrato está previsto para el 9 de septiembre de 2020 y su finalización el 8 de septiembre de 2023:

Año 2020 -----	693.118,90 €
Año 2021 -----	2.772.475,59 €
Año 2022 -----	2.772.475,59 €
Año 2023 -----	2.079.356,69 €
<b>TOTAL -----</b>	<b>8.317.426,77 €</b>

Madrid, a la fecha de la firma

**PROPUESTA ELEVADA POR  
LA SUBDIRECTORA GENERAL  
DE ADMINISTRACIÓN**

**LA DIRECTORA DE ÁREA ECONÓMICA,  
Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN**

**Fdo. Estrella Sánchez González**

**Fdo.: Paloma Tejero Toledo**

