



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE ADQUISICIÓN POR LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MEDIANTE CONCURSO, DE UN MÁXIMO DE 39 VIVIENDAS DESTINADAS A INTEGRACIÓN SOCIAL, COFINANCIADA A TRAVÉS DEL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL.

EXPTE. EG/2018/0000004624

Entre las funciones de la Agencia de Vivienda Social, relacionadas en el artículo 1.2 del 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, se encuentran (letras h y j) *"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 [...]", y "La adjudicación de las viviendas en los términos establecidos en la normativa y en los convenios-programa suscritos por la Agencia para la erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas"*.

Se trata, por tanto, de un Organismo especializado en el realojo y la atención social a familias chabolistas.

El problema relativo a la exclusión social es uno de los más graves a los que se enfrenta la Comunidad de Madrid. Sin duda, la manifestación más clara se produce en los núcleos chabolistas que aún persisten en determinados puntos de la región. En efecto, aunque el chabolismo en la Comunidad de Madrid está prácticamente erradicado, aún subsisten dos asentamientos importantes de población en una situación de alto nivel de marginación: el de La Cañada Real Galiana en los municipios de Coslada, Rivas Vaciamadrid y Madrid; y el de Río Guadarrama- Las Sabinas, en los municipios de Móstoles y Arroyomolinos.

La Comunidad de Madrid ha previsto acometer, en los próximos años, dos importantes actuaciones de realojo de la población marginada de los citados asentamientos chabolistas, finalizando, así, con los grandes núcleos chabolistas en la Región.

Las dos actuaciones se llevarán a cabo enmarcadas en el Programa Operativo FEDER 2014-2020 de la Comunidad de Madrid. Así, de conformidad con el Reglamento 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sobre el Fondo Europeo de desarrollo Regional y sobre disposiciones específicas relativas al objetivo de inversión en crecimiento y empleo; y de acuerdo con el Marco Estratégico de Referencia, las operaciones integrales de erradicación del chabolismo son gastos elegibles que aparecen explicitados entre las prioridades de inversión (art. 5.9.b) del Reglamento).

En ambas operaciones está previsto que la Agencia de Vivienda Social juegue un papel primordial como entidad especializada en el trabajo y la atención a la población chabolista.

Para el logro de los objetivos comprometidos por la Comunidad de Madrid en el marco del Programa Operativo FEDER 2014-2020 (439 viviendas compradas y rehabilitadas), la Agencia ha aprobado planes de compra en los años 2016, 2017 y 2018 que establecen la adquisición de



viviendas, con los que propiciar y posibilitar la integración de las familias realojadas en el nuevo entorno, junto con la puesta en marcha de un acompañamiento social a las mismas.

Para el año 2018 la Agencia ha aprobado, en cumplimiento de sus objetivos y fines, un Plan de Compra en el que se establece la necesidad de adquisición de hasta 158 viviendas para ser destinadas al realojamiento de población chabolista de la Región, entre ellos, a las familias residentes en la Cañada Real Galiana en los municipios de Madrid, Coslada y Rivas Vaciamadrid.

En el marco del referido Plan de Compra, la Comunidad de Madrid, a través de la Agencia de Vivienda Social ha suscrito con fecha 11 de mayo pasado un Convenio con el Ayuntamiento de Madrid para el realojamiento y la integración social de las familias residentes en el Sector 6 de la Cañada Real Galiana, en el tramo comprendido entre la incineradora de Valdemingómez y el final del término municipal de Madrid con Getafe, en el que se obliga a la aportación de viviendas con un coste de incorporación no superior a las cantidades comprometidas en la cláusula séptima del mismo, esto es, 4.500.000 de euros en la anualidad 2018; por lo que procede convocar un concurso para la adquisición de hasta 39 viviendas destinadas al realojamiento e integración social de familias residentes en el Sector 6 de la Cañada Real Galiana, con el fin de cumplir el compromiso adquirido.

La experiencia demuestra que un procedimiento de adquisición excesivamente garantista cuya tramitación se dilate en el tiempo, no resulta compatible con la captación de ofertas al resultar poco atractivo a la participación de los principales sujetos intervinientes, esto es, los propietarios de viviendas, ya que el segmento del mercado (el de segunda mano) en el que se desarrolla el proceso de adquisición se caracteriza por la alta volatilidad de la oferta.

Las viviendas a adquirir deben cumplir unas condiciones de aptitud mínimas definidas en función de las necesidades a satisfacer y objetivos a cumplir. Además, para dar cumplimiento al principio de distribución territorial que garantice la no concentración de familias chabolistas, los municipios en que deben estar localizadas las viviendas abarcan prácticamente toda la Región, distribuyéndose en zonas en función de las necesidades y prioridades de los destinatarios, estableciéndose cupos en el número total de familias a realojar.

Los artículos 41 y 42 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, establecen que, con carácter general, para la adquisición de bienes y derechos el procedimiento aplicable es el de concurso público.

El contrato que se va a licitar tiene el carácter de contrato privado por lo que, de acuerdo con el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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, queda excluido de su ámbito de aplicación, rigiéndose por la legislación patrimonial, es decir, la referida Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003.

En cuanto al órgano competente, el artículo 42.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, establece que la adquisición a título oneroso de



Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid



UNIÓN EUROPEA
"Una manera de hacer Europa"

bienes inmuebles y derechos sobre los mismos corresponde al Consejero de Hacienda pero, según dispone el artículo 65.2 de la misma ley, en el caso de los Organismos Autónomos la competencia corresponde al Consejo de Administración que, en el caso de la Agencia de Vivienda Social, lo ha delegado en el Director Gerente. Así resulta del Acuerdo del Consejo de Administración del Organismo, de fecha 20 de mayo de 2002 (BOCM de 10/06/2002 y corrección de errores de 08/07/2002).

El órgano competente para acordar la adquisición, por lo tanto, es la Directora Gerente de la Agencia de Vivienda Social.

Madrid, a 17 de julio de 2018
EL DIRECTOR DE ÁREA SOCIAL

Fdo.: Eusebio González Castilla