

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE ADQUISICIÓN POR LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MEDIANTE CONCURSO, DE UN MÁXIMO DE 18 VIVIENDAS DESTINADAS A INTEGRACIÓN SOCIAL, EXPTE. EG/2023/0000007410

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 rea/ojo 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 rea/ojo 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, así como otros pequeños asentamientos que también se pretenden dismantelar.

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.

En estas 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, desde la puesta en marcha del Programa en 2016 la Agencia ha aprobado planes de compra anuales que establecen la adquisición durante el ejercicio de un número de viviendas con el 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. En ejecución de dichos planes, la Agencia ha convocado, de conformidad con lo previsto en los artículos 41 y 42 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, 10 concursos públicos para la adquisición de viviendas, lo que ha permitido adquirir hasta la fecha un



total de 422 viviendas.

En esta línea, para el año 2023 la Agencia va a aprobar un nuevo Plan de Compra para la adquisición de 18 viviendas con el que dar respuesta a la necesidad de vivienda de la población chabolista de la región y poder cumplir los objetivos de integración social de las familias residentes en el núcleo Río Guadarrama - Las Sabinas y en la Cañada Real Galiana, por lo que procede convocar un nuevo concurso para la adquisición de hasta 18 viviendas con el fin de cumplir el objetivo establecido en el Plan de Compra 2023 de la Agencia.

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 actualmente por la alta volatilidad de la oferta.

Como consecuencia de la experiencia en la tramitación de procedimientos anteriores, se ha ido simplificado y agilizado el procedimiento de selección de ofertas, garantizando los principios de concurrencia, publicidad y transparencia, con el fin de minorar el riesgo de retirada de ofertas motivadas por la venta del inmueble ofertado a terceros, agrupando en un único acto, la evaluación de la capacidad de los oferentes y las condiciones técnicas de sus ofertas. De este modo, los licitadores podrán conocer desde un primer momento si su oferta es inicialmente apta y cuenta con posibilidades de llegar a buen fin, sin necesidad de transitar por un largo procedimiento con el temor a ver frustradas sus expectativas.

Por otro lado, se ha diseñado un sistema de licitación mediante un contrato abierto durante un plazo prolongado (hasta el 31 de diciembre de 2023), durante el que se publicarán periódicamente (con carácter trimestral) convocatorias parciales para la ejecución del contrato, lo que permitiría a los licitadores presentar sus ofertas durante prácticamente todo el plazo de duración del contrato, evitando así la pérdida de ofertas que conlleva un único plazo de presentación.

Asimismo se solapan en el tiempo diversos trámites y fases del proceso de adjudicación como la prospección de las viviendas y la tasación, lo que permite acortar a poco más de un mes el tiempo en que tardarían los licitadores en conocer si su oferta es apta y si ha resultado adjudicataria. De este modo se consiguen licitaciones más ágiles y breves que permitieran dar una respuesta a los licitadores más ajustada al momento actual que vive este segmento del sector inmobiliario.

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 se distribuyen 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 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 diciembre de 2017 (BOCM Nº 16 de 19/01/2018).

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

Madrid, a la fecha de la firma

EL DIRECTOR DE ÁREA SOCIAL

Fdo.: Eusebio González Castilla

