

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE ADQUISICIÓN POR LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MEDIANTE CONCURSO, DE UN MÁXIMO DE 50 VIVIENDAS DESTINADAS A INTEGRACIÓN SOCIAL DE RESIDENTES EN LA CAÑADA REAL GALIANA, FINANCIADO POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
EXpte. EG/2024/0000008030**

Desde un punto de vista social, uno de los problemas más graves a los que se enfrenta la Comunidad de Madrid es el relativo a la exclusión social y residencial. Sin duda, la manifestación más clara se observa en los núcleos chabolistas que aún persisten en determinados puntos de la región. En concreto hay un asentamiento que destaca, tanto por la magnitud de la población que allí reside como por el alto nivel de marginación: la Cañada Real Galiana, que abarca los municipios de Coslada, Rivas Vaciamadrid y Madrid.

La Agencia de Vivienda Social, adscrita a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, es un Organismo especializado en el realojo y la atención social a las familias chabolistas.

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”.

Tras dos décadas de trabajo, se puede considerar que el chabolismo en la Comunidad de Madrid ha quedado prácticamente extinguido, siendo el entorno anteriormente mencionado el que permanece con cierta relevancia.

Con la finalidad de erradicar estas situaciones de chabolismo y marginalidad y realojar a las personas residentes en este asentamiento, se ha elaborado un plan de actuación en el que, la



Agencia de Vivienda Social juega un papel primordial como entidad especializada en el trabajo y la atención a la población chabolista.

La Comunidad de Madrid, en colaboración con el resto de administraciones implicadas (Ayuntamientos afectados y Administración Central), está acometiendo una importante operación de realojo de la población marginada residente en la Cañada Real Galiana.

A partir de la firma del Pacto Regional por la Cañada Real Galiana, el 17 mayo de 2017, entre la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de los municipios de Coslada, Rivas Vaciamadrid y de Madrid, que constituye el firme compromiso de las Administraciones Públicas de poner en marcha actuaciones encaminadas a mejorar la vida de los vecinos residentes en su territorio, se han firmado los siguientes convenios:

- Convenio con el Ayuntamiento de Madrid para el realojo del sector 6 de Cañada Real, tramo comprendido entre la incineradora de Valdemingómez y el final del término municipal de Madrid con Getafe, firmado el 11 de mayo de 2018.
- Convenio con el Ayuntamiento de Madrid, para el realojo del sector 6 de la Cañada Real Galiana, entre el tramo comprendido entre la incineradora de Valdemingómez y la intersección con la carretera de circunvalación del acceso a dicha incineradora, firmado el 17 de diciembre de 2021.
- Convenio de 22 de junio de 2022 con el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid para el realojo de parte de los sectores 4 y 5 de la Cañada Real.
- Adenda de 11 de septiembre de 2023 por la que se modifica el Convenio firmado con el Ayuntamiento de Madrid el 17 de diciembre de 2021, para el realojo del sector 6, para el tramo comprendido entre la intersección con la carretera de circunvalación de acceso a la incineradora de Valdemingómez (parcelas 126 y 79 I), hasta las parcelas 102, letras E y F y 71, ambas incluidas), en el término municipal de Madrid.

Mediante Resolución de 28 de junio de 2023, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (actualmente Vivienda y Agenda Urbana), se ha aprobado la concesión directa de una subvención nominativa a la Comunidad de Madrid por 8.375.000 euros para la adquisición de viviendas para destinarlas al realojo de residentes en la Cañada Real Galiana de Madrid, subvención que gestionará la Agencia de Vivienda Social hasta el 31 de diciembre de 2027.



Para garantizar y propiciar la integración de las familias realojadas en el nuevo entorno, junto con la puesta en marcha de un acompañamiento social a las mismas, la Agencia precisa adquirir las viviendas (en altura) en el mercado inmobiliario de segunda mano y, posteriormente, proceder a su rehabilitación, cumpliendo además con el principio de distribución territorial que garantice la no concentración de familias chabolistas.

En esta línea, la Agencia ha aprobado un Plan de Compra para la adquisición de un máximo de 50 viviendas con el que dar respuesta a la necesidad de viviendas y poder cumplir los objetivos de integración social de las familias residentes en la Cañada Real Galiana, por lo que procede convocar un nuevo concurso para la adquisición de hasta 50 viviendas con el fin de cumplir el objetivo establecido en el Plan de Compra 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 2025), en 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.: Antonio Notario López

