

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE ADQUISICIÓN POR LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MEDIANTE CONCURSO, DE UN MÁXIMO DE 170 VIVIENDAS DESTINADAS A ALQUILER SOCIAL, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE INCREMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DEL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025.

EXPTE. EG/2026/0000009053

La Comunidad de Madrid suscribió en 2022 un Convenio con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan de Acceso a la Vivienda 2022-2025 (PEAV), aprobado por Real Decreto 42/2022 de 18 de enero (RD 42/22), en el que se establece las distintas actuaciones a desarrollar en aplicación de los diversos Programas que se recogen en el PEAV, entre otros, el Programa de Incremento del Parque Público de Viviendas destinadas al alquiler social o cesión en uso.

En aplicación del Convenio de referencia, en los años 2022 y 2023 se celebraron sendas reuniones de la Comisión de Seguimiento del mencionado Convenio, al objeto de suscribir los acuerdos relativos a la financiación del Programa de incremento del parque público de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso en la corona metropolitana de Madrid. En su virtud, este programa se financia en un 60% con fondos estatales y en un 40% con fondos de la Comunidad de Madrid.

Los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento de fecha 28 de octubre de 2022 y 24 de octubre de 2023, firmados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad de Madrid, recogían la previsión de adquisición de un total de 175 viviendas en la corona metropolitana de Madrid para destinarlas al alquiler o cesión en uso durante un plazo mínimo de cincuenta años por parte de la Agencia de Vivienda Social, como posible beneficiario de la subvención obtenida con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.

La actual situación del mercado inmobiliario, especialmente en el segmento de la vivienda de segunda mano, marcado por la escasa e insuficiente oferta, la alta volatilidad de la misma y un incremento en los precios entorno al 20 por ciento interanual, ha impedido el cumplimiento de los objetivos establecidos en las condiciones inicialmente previstas, al haberse obtenido únicamente 22 ofertas, de las que se han adquirido 5 viviendas.

Sin embargo, el número de solicitudes que están pendientes de resolución con la correspondiente



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0944617136809628360245**

adjudicación de vivienda a las familias, hace necesario un paulatino incremento del parque público de viviendas que se puedan poner a disposición de los ciudadanos que cumplan las condiciones establecidas, por lo que procede diseñar un nuevo Plan de compra de viviendas adaptado al actual contexto del mercado inmobiliario, que dé una respuesta más ágil, eficaz y competitiva, en el marco general establecido en el PEAV 22-25, que permita alcanzar los objetivos establecidos.

Las viviendas adquiridas deben cumplir una serie de condiciones y, en todo caso, la actuación debe cumplir los requisitos y las características establecidas en el Programa de incremento del parque público de viviendas del Real Decreto 42/2022, entre ellas la limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso establecida en el artículo 68 del Real Decreto.

La Agencia de Vivienda Social, adscrita a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, es un Organismo especializado en facilitar viviendas sociales, principalmente en régimen de alquiler, a los estratos más desfavorecidos de la sociedad.

Las viviendas sociales de la Comunidad de Madrid se adjudican, conforme a la normativa vigente, por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, integrada en la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

En esta línea, la Agencia ha aprobado un nuevo Plan de Compra 2026-2028 para la adquisición de un máximo de 170 viviendas con el que dar respuesta a la necesidad de viviendas, por lo que procede convocar un concurso para la adquisición de las viviendas con el fin de dar cumplimiento a los compromisos adquiridos.

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 escasa e insuficiente oferta y su alta volatilidad.

Se ha diseñado un sistema de licitación mediante un contrato abierto durante un plazo prolongado (hasta el 31 de diciembre de 2028), en el que dentro de la convocatoria se abrirá periódicamente



(con carácter trimestral) el plazo para la presentación de ofertas, lo que permitiría a los licitadores presentar sus ofertas durante prácticamente toda la duración del contrato, evitando así la pérdida de ofertas que conlleva un único plazo de presentación.

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 a terceros del inmueble ofertado, agrupando en un único acto la evaluación de la capacidad de los oferentes y las condiciones técnicas de sus ofertas.

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 tardarán 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 mercado inmobiliario.

Las viviendas a adquirir deben cumplir unas condiciones de aptitud mínimas definidas en función de las necesidades a satisfacer y objetivos a cumplir. Como principales novedades, se prevé que la Agencia pueda retener, como parte del precio de compra, las cantidades necesarias para la cancelación de las cargas económicas que graven la vivienda, lo que permitirá la tramitación de ofertas que hasta ahora quedaban fuera de las convocatorias por imposibilidad de los propietarios de cancelar las cargas económicas que grababan sus viviendas. Así mismo, dada la duración estimada del contrato, se ha incluido una cláusula de revisión y actualización de precios máximos de compra, en sintonía con la evolución de precios que experimente el mercado, lo que permitirá mantener a lo largo de toda la convocatoria unas condiciones competitivas que resulten atractivas para los licitadores. Además, para dar cumplimiento al principio de distribución territorial los municipios en que deben estar localizadas las viviendas abarcan prácticamente toda la Corona Metropolitana de la Región.

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 SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Raúl Cepedano Fernández



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944617136809628360245