

REGISTRO DE SALIDA	
FECHA:	06-07-18
SALIDA N°:	202
N°DE DOCUMENTO	457126

REGISTRO DE ENTRADA	
FECHA:	09 JUL. 2018
ENTRADA N°:	3572
N°DE DOCUMENTO	457126

**Francisco de la Torre Prados, Alcalde-Presidente del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en uso de las facultades que otorgan la legislación vigente en materia de régimen local y especialmente el art. 21,j) de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local, tengo a bien pronunciar el siguiente**

### DECRETO

Que con base en la propuesta emitida por el Servicio de Gestión Promocional del Instituto Municipal de la Vivienda de fecha 26 de junio de 2018, relativo a la propuesta de realizar la contratación de un mínimo de diez arrendamientos de viviendas por procedimiento de adjudicación directa por trámite de urgencia, del siguiente tenor literal:

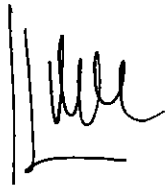
#### "ANTECEDENTES

El Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga desde 2014 ha venido realizando expediente de adquisición de viviendas para posteriormente ser arrendadas y de esta forma atender la demanda de viviendas en el municipio de Málaga.

Resultado de dichos expedientes en la anualidad 2014 se compraron 17 viviendas; en 2015, 14 y en 2016, 13.

En la convocatoria para adquisición de viviendas aprobada por el Consejo Rector de fecha 14 de noviembre de 2017, ha habido un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario y frente a las 53 ofertas que se han presentado en alguna de las licitaciones precedentes, en esta ocasión tan solo se han presentado 3 plicas que además han tenido que ser excluidas del procedimiento, al no cumplir con lo establecido en el pliego y por tanto ha sido declarada desierta. El presupuesto para la citada compra, ascendía a 750.000.-€

Por otra parte durante estas anualidades se han promovido viviendas en régimen de venta Nosquera y Jiménez (56 viviendas) y en arrendamiento con opción a compra en la promoción Judería (4 viviendas), distintas promociones en la barriada La Trinidad (15 viviendas), Nuestra Señora de Fátima (12 viviendas) San Felix Cantalicio (17 viviendas), alojamientos protegidos en C/ Carril y Calvo (46 alojamientos).




## INFORME

PRIMERO.- El Área de Derechos Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga ha remitido informe sobre la situación actual en Málaga en materia de vivienda y/o equipamientos residenciales en circunstancia de emergencia social de fecha 8 de junio de 2018, en el que se analiza la demanda de vivienda en el municipio de Málaga, desde tres entidades de funcionamiento: Servicios Sociales Comunitarios; Puerta Única, atención a personas sin hogar y la Unidad Municipal de Emergencia Social, cuya parte de "Análisis de datos y conclusiones" es del siguiente tenor literal:

"Analizando los datos registrados, se puede indicar que se está produciendo una doble problemática:

Por un lado, hay familias dentro de los pisos de la red, que han cumplido todos los objetivos de su plan de actuación, superando las dificultades que le han llevado a su situación de sinhogarismo adquiriendo habilidades para su integración, y que el único inconveniente para salir de estos recursos es su dificultad para conseguir una vivienda. Dicha dificultad, con la actual situación del mercado de la vivienda, es imposible de franquear, e incluso teniendo algunas de ellas la ayuda de vivienda en alquiler concedida, Programa FRES (escasez de viviendas en alquiler y con un elevado coste económico que incluso en muchos casos supera el Salario Mínimo Interprofesional). Esto imposibilita la salida de las unidades familiares de los recursos de la RED de PSH, y por consiguiente la consecuencia es el colapso de estos. A fecha actual hay 10 familias con perfil de sinhogarismo en lista de espera para acceder a los recursos residenciales de PSH.

Por otro lado, un gran número de unidades familiares que acuden a los servicios de Puerta Única es por tener una situación desesperada a causa de no tener donde alojarse, ya que por determinadas coyunturas se han visto privadas de su alojamiento habitual y necesitan de manera urgente un alojamiento alternativo. Suelen ser familias que en algún momento han sido protagonistas de un desahucio o un desalojo de la vivienda habitual, han obtenido algún recurso procedente de su red social o familiar propia, o de los servicios sociales, y estos tocan a su fin. Nos vemos en la imposibilidad de ofrecerles un alojamiento adecuado para estas familias con menores. No necesitan una intervención socio-educativa específica de sinhogarismo, si no, un alojamiento compartido incluso donde permanecer temporalmente frente a esta emergencia habitacional.

Por todo ello, concluir que estamos ante una Emergencia Social que hay que paliar urgentemente con la adquisición en arrendamiento de, al menos, 10 pisos en alquiler durante 1 año para Alojamientos Transitorios de Emergencia compartidos para atender esta situación, de lo contrario un gran número de familias se verán completamente en desamparo habitacional."

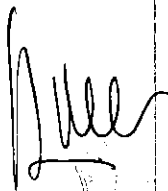
SEGUNDO.- El Servicio de Gestión Promocional, en base a la demanda formulada por el Área de Derechos Sociales ha realizado un estudio de mercado de las ofertas de viviendas en arrendamiento con las características adecuadas para su integración en el programa de alojamientos transitorios de emergencia, cuya propuesta tiene el siguiente tenor literal: "De acuerdo con lo informado se puede establecer que la singularidad de la necesidad a satisfacer al tratarse de alojamientos en los que convivirán más de una unidad familiar o de convivencia y que en consecuencia requiere viviendas de suficiente superficie que permitan la existencia de tres o más dormitorios; las condiciones de constreñimiento del mercado inmobiliario con un elevado encarecimiento de los alquileres en los últimos meses y con la muy escasa disponibilidad de este tipo de viviendas en toda la ciudad; la urgencia en la contratación conforme a los argumentos señalados en el informe del Área de Derechos Sociales en el que se afirma la existencia de una "situación de Emergencia Social que hay que paliar urgentemente" a la que se añade la llegada a Málaga de un número singular de inmigrantes o refugiados de distinta procedencia y condiciones, se considera necesario proceder a concertar de modo directo los señalados alquileres de al menos 10 viviendas con los agentes inmobiliarios que tienen su disponibilidad."

TERCERO.- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el artículo 21,j) atribuye al Presidente de la Corporación, Alcalde, "Adoptar personalmente, y bajo su responsabilidad, en caso de catástrofe o infortunios públicos o grave riesgo de los mismos, las medidas necesarias y adecuadas, dando cuenta inmediata al Pleno."

Según se desprende del informe emitido por el Área de Derechos Sociales la situación de bloqueo motivada por la escases de viviendas accesibles en el mercado inmobiliario ha provocado una "Emergencia Social" que tiene que ser solventada de forma inminente ante la desprotección que se está produciendo entre unidades familiares con menores a cargo.

CUARTO.- El artículo 10 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establece que la adquisición de bienes a título oneroso se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. En el apartado 2 b) del citado artículo, establece el procedimiento negociado: "Cuando se den circunstancias imprevisibles para el órgano de contratación que justifique lo inaplazable de la adquisición y que no pueda lograrse mediante la tramitación del específico procedimiento de urgencia."

En similares términos la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que si bien no tiene carácter básico, se puede aplicar supletoriamente, en su artículo 124 regula el procedimiento para el arrendamiento de inmuebles:



IP  
DF

"1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad de satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimiento imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos de modo directo....."

El citado artículo establece la contratación directa en circunstancias de urgencia en la contratación debido a situaciones imprevisibles, o por la especial idoneidad de bien. En el supuesto que nos ocupa se ha realizado un expediente de contratación con destino a la adquisición de viviendas que por circunstancias del mercado ha quedado desierto, este hecho ha sido imprevisible para esta administración. Por otra parte existe una urgencia manifestada por el Área de Derechos Sociales, para atender a unidades familiares con menores a cargo que a pesar de los recursos de esta administración y por los motivos indicados no consiguen satisfacer. Por último, las características especiales de las viviendas que demanda el Área de Derechos Sociales (reclama vivienda de gran superficie en las que puedan ubicar más de una unidad familiar para maximizar el rendimiento) con la finalidad de incluirlas en el programa de Alojamientos Transitorios de Emergencia, provoca que la oferta de las viviendas sea aún más reducida.

En base a la situación de urgencia motivada por la Emergencia Social expuesta por el Área de Derechos Sociales y conforme a los fundamentos jurídicos antes mencionados, el Servicio de Gestión Promocional propone al Sr. Gerente que a su vez, eleve propuesta de resolución al Presidente del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para que, si procede, adopte la siguiente **RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO.-** Proceder a la contratación directa y urgente de un mínimo de diez arrendamientos de viviendas en el municipio de Málaga, con una duración de un año

**SEGUNDO.-** El Presupuesto para la presente licitación asciende a 150.000.-€, que se imputará en su totalidad con cargo al presupuesto de 2018, destinándose el mismo para el arrendamiento de distintas viviendas, estableciendo una renta mensual máxima por vivienda de 900.-€, no admitiéndose proposiciones económicas por encima de la citada cantidad.

Las operaciones no estarán sujetas a IVA, al ser un arrendamiento con destino a ser domicilio de unidades familiares incluidas en el programa de Alojamientos Transitorios de Emergencia.

En el citado presupuesto se incluye:

- Renta del arrendamiento (hasta un máximo de 900€/mes)
- Abono fianza
- Costo de los suministros de agua y luz de las viviendas
- Gastos de comunidad
- Otros pequeños gastos derivados de mantenimiento.

**TERCERO.-** Aprobar el Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídicas y Económicas Administrativas que rige esta licitación, que acompaña al presente informe.

**CUARTO.-** Proceder a la publicación de un anuncio de la citada licitación en la web y en el perfil del contratante del Instituto Municipal de la Vivienda, otorgando un plazo de 10 días para la presentación de las plicas en la Secretaría de esta agencia.

**QUINTO.-** Ceder el uso y la gestión de las viviendas arrendadas al Área de Derechos Sociales con la finalidad de atender la actual situación de Emergencia Social, a través del programa de Alojamientos Transitorios de Emergencia.

**SEXTO.-** Dar cuenta al Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. "

En base a la situación de Emergencia Social expuesta por el Área de Derechos Sociales y al informe del Servicio de Gestión Promocional de fecha 26 de junio de 2018, anteriormente transcrito **HE RESUELTO:**

**PRIMERO.-** Proceder a la contratación directa y urgente de un mínimo de diez arrendamientos de viviendas en el municipio de Málaga, con una duración de un año

**SEGUNDO.-** El Presupuesto para la presente licitación asciende a 150.000.-€, que se imputará en su totalidad con cargo al presupuesto de 2018, destinándose el mismo para el arrendamiento de distintas viviendas, estableciendo una renta mensual máxima por vivienda de 900.-€, no admitiéndose proposiciones económicas por encima de la citada cantidad.

Las operaciones no estarán sujetas a IVA, al ser un arrendamiento con destino a ser domicilio de unidades familiares incluidas en el programa de Alojamientos Transitorios de Emergencia.

En el citado presupuesto se incluye:

- Renta del arrendamiento (hasta un máximo de 900€/mes)

- Abono fianza
- Costo de los suministros de agua y luz de las viviendas
- Gastos de comunidad
- Otros pequeños gastos derivados de mantenimiento.

**TERCERO.-** Aprobar el Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídicas y Económicas Administrativas que rige esta licitación, que acompaña al presente informe.

**CUARTO.-** Proceder a la publicación de un anuncio de la citada licitación en la web y en el perfil del contratante del Instituto Municipal de la Vivienda, otorgando un plazo de 10 días para la presentación de las plicas en la Secretaría de esta agencia.

**QUINTO.-** Ceder el uso y la gestión de las viviendas arrendadas al Área de Derechos Sociales con la finalidad de atender la actual situación de Emergencia Social, a través del programa de Alojamientos Transitorios de Emergencia.

**SEXTO.-** Dar cuenta al Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.



Málaga, a 5 de Julio de 2018.

EL ALCALDE-PRESIDENTE



Francisco de la Torre Prados.

DOY FE

El Secretario General.

