

INFORME RAZONADO INSUFICIENCIA DE MEDIOS

TÍTULO DEL CONTRATO: ACUERDO MARCO DE CONTRATO DE SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, COFINANCIADO PARCIALMENTE POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL.

EXPTE: A/SER-021409/2018.

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su organización, estructura y régimen de funcionamiento y demás disposiciones de carácter general.

La Agencia de Vivienda Social goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar, cuenta patrimonio propio y tiene atribuidas, entre otras, las siguientes funciones (artículo 1.2 del Decreto 244/2015):

- a) La adquisición de suelo, edificios y urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública.
- b) La gestión, administración y disposición de suelo, viviendas y locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo.
- h) 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, que deberán contemplar la delimitación territorial, poblacional y temporal, los requisitos de los beneficiarios para acceder a una vivienda y los términos en los que ha de llevarse a cabo la integración social de las personas y familias afectadas.

Es esencial para este Organismo la determinación del valor real de los inmuebles de su propiedad, solares, viviendas, locales de negocio, edificaciones complementarias, garajes, para proceder a su venta, pues deberá determinarse de forma objetiva, por una empresa tasadora externa a este Organismo, mediante la emisión del oportuno informe de valoración.

La enajenación de inmuebles resulta conveniente para el interés público, pues permite una gestión adecuada del patrimonio propio de este Organismo, de acuerdo a criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de bienes inmuebles, lo que permitirá a la Agencia de Vivienda Social ahondar en el mejor cumplimiento de sus fines y funciones, centrándose en aquellas actividades que suponen un mayor interés para las finalidades que le son propias, así como contar con un remanente de fondos a destinar para el cumplimiento de sus fines.





Por otra parte, esta Agencia de Vivienda Social, como Organismo Autónomo de la Comunidad de Madrid, y según lo establecido en los artículos 8 y 69 de la Ley 3/2001, de 21 de junio de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, debe encargarse de formar y mantener actualizado su Inventario de bienes y derechos, por lo que de acuerdo con el principio contable de prudencia y para evitar la sobrevaloración de los inmuebles integrantes del mismo, y teniendo en cuenta las significativas disminuciones del valor de mercado que muchos de los inmuebles han experimentado en relación con el valor de partida del Inventario, hasta la fecha de hoy, este Organismo debe consultar con entidades externas de tasación, para determinar el valor actual y real de los bienes inmuebles integrantes del Inventario de Suelo, que previsiblemente pudiesen tener un valor de Inventario muy superior a dicho valor de mercado actual.

Finalmente, en atención de los compromisos adquiridos por la Comunidad de Madrid para la erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas, la Agencia de Vivienda Social participa en un programa de compra de viviendas para familias en riesgo de exclusión social cofinanciadas parcialmente con Fondos FEDER, de la Unión Europea. Para la adquisición de estas viviendas se requiere previamente conocer la valoración de las mismas realizada por personal experto distinto a la persona y/o mercantil interesadas en vender a este Organismo sus inmuebles. Estos compromisos adquiridos por la Comunidad de Madrid con otras administraciones han supuesto la plena dedicación del personal técnico especializado al cumplimiento de los mismos, por lo que existen determinados ámbitos que la Agencia de Vivienda Social actualmente no puede cubrir con sus propios medios.

A pesar de haberse priorizado las tareas con el personal propio existente, la insuficiencia de medios personales justifica la necesidad de contratar dichos servicios, puesto que las características técnicas y el objeto del contrato requieren personal cualificado y experto. Se trata, por tanto, de impulsar e intensificar actuaciones en las actividades de tasación de inmuebles, trabajos de carácter temporal muy concretos, no de hacer frente a necesidades permanentes de tasación, lo que justifica la no ampliación de los medios personales y materiales con que cuenta la Administración para cubrir trabajos que se pueden satisfacer a través de la contratación del presente servicio, puesto que en otro caso se derivarían serias dificultades para la incorporación de nuevo personal, debido a la limitaciones que se establecen en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid, para la contratación de nuevo personal temporal o el nombramiento de funcionarios interinos.

Madrid, a la fecha de la firma.
LA JEFA DEL ÁREA DE PATRIMONIO Y
ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Carmen González Cárcelos.

