



**MEMORIA DE IDONEIDAD Y NECESIDAD DEL ENCARGO COMO MEDIO PROPIO PERSONIFICADO A TRAGSATEC DEL “APOYO TÉCNICO A LA DIRECCIÓN DEL ÁREA ECONÓMICA DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA LA REVISIÓN DE SOLICITUDES DE ACREDITACIÓN, CAMPAÑAS DE VERIFICACIÓN Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES SANCIONADORES EN MATERIA DE DEPÓSITO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS” DURANTE EL PLAZO DE 1 AÑO**

Dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, con base en el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, se atribuyen a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

La Agencia de la 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.

El Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, y en su artículo 1 f) atribuye a éste Organismo la función de la gestión de la titularidad, administración y concierto de las fianzas correspondientes a los inmuebles sitios o suministros prestados en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Más concretamente en el artículo 11.1 d) del Decreto mencionado en el párrafo anterior, señala que corresponden a la Dirección del Área Económica y de Promoción y Rehabilitación la competencia en la gestión relativa al régimen jurídico y económico derivado del depósito y devolución de las fianzas de arrendamientos urbanos y el ejercicio de la actividad de inspección.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, concretamente artículo 36 y Disposición Adicional Tercera establecen la obligación de depósito de la fianza de los contratos de arrendamientos urbanos además regula que será gestionada por la Comunidad Autónoma correspondiente.

Por otra parte, la Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las actuaciones inspectora y de la potestad sancionadora en materia de depósitos de fianzas de arrendamientos de la Comunidad de Madrid, en su artículo 2 establece que el ejercicio de la potestad sancionadora, así como las funciones de inspección y vigilancia en la materia recaen en el Instituto de la Vivienda de Madrid, hoy Agencia de Vivienda Social.

Por último, cabe señalar que, tanto desde el Gobierno Central como del Autonómico a fin de facilitar el acceso a la vivienda por parte de los jóvenes, se han establecido diversas políticas de apoyo destinadas a éste colectivo. Una de ellas es la que tiene por objetivo aplicar beneficios fiscales sobre las rentas invertidas en el alquiler para lo cual se requiere como documentación imprescindible el estar en posesión del resguardo justificativo del depósito de la fianza correspondiente al contrato de arrendamiento, o haber presentado una Solicitud/denuncia de Acreditación del depósito en la Agencia de Vivienda Social.



De esta manera concierne a la Dirección del Área Económica y de Promoción y Rehabilitación la gestión y tramitación del procedimiento de depósito, su acreditación, así como la devolución de éstas fianzas. De igual modo, se le atribuye la potestad sancionadora y de vigilancia e inspección respecto del cumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de finca urbana, así como las que se exijan a los usuarios de suministros o servicios complementarios o accesorios de dichas fincas.

La tramitación de los **expedientes informativos o Acreditación de depósito de fianza** que se proporciona a los ciudadanos, previa solicitud, se gestiona desde el Área de Fianzas de Arrendamientos adscrita a la Dirección del Área Económica y de Promoción y Rehabilitación, al igual que las competencias inherentes a la vigilancia, inspección, control y potestad sancionadora en materia de cumplimiento de la obligación de depósito de fianzas de arrendamientos.

Estas solicitudes junto con las campañas de verificación de depósitos llevadas a cabo sobre sectores relevantes de la economía autonómica, suponen la base de partida para iniciar actuaciones de inspección y gestión del procedimiento sancionador, en su caso, una vez identificado el/los incumplimientos.

Debido a la situación del mercado de alquiler al alza y el escenario económico poco estable, las solicitudes de Acreditación destinadas a justificar la aplicación del beneficio fiscal autonómico y estatal, se han incrementado exponencialmente generando una avalancha inabarcable por el personal destinado a la realización de estas tareas.

El número de solicitudes de Acreditación registradas a lo largo del año 2020 fue poco más de 3.000, pasando a 4.500 en el año 2021 y sobrepasar las 6.200 en el último año. A fecha 20 de abril de 2023 ya se han superado las 2.000 solicitudes y esto teniendo en cuenta que enero, febrero y marzo son periodos con escaso número de registros.

Por tanto, debido al alto volumen de trabajo derivado de la enorme presentación de Solicitudes de Acreditación y teniendo en cuenta que ya se ha iniciado la Campaña de la Renta correspondiente al ejercicio 2022 y desde el Área se continúa atendiendo las últimas solicitudes presentadas en relación con la Declaración de la Renta ejercicio 2021, se hace imprescindible el apoyo en la revisión de expedientes mediante el encargo a un medio propio, que permita dar salida a las solicitudes acumuladas y poder atender en tiempo y forma a las presentadas en relación con la Declaración de la Renta ejercicio 2022.

Como se ha indicado las Solicitudes de Acreditación y la **Campañas de Verificación** de determinados sectores económicos, respecto al cumplimiento de la obligación de depósito suponen el punto de partida para la realización de las inspecciones en el caso de los incumplimientos y posterior traslado de actuaciones, en su caso, para la incoación del procedimiento sancionador correspondiente.

Señalar que en el año 2022 la línea de actuación de Campañas de Verificación se llevaba a cabo por una Auxiliar administrativo que a mitad de año se jubiló. Dicha plaza se ha convocado por concurso público y ha quedado vacante, por lo que ya la mitad del ejercicio 2022 quedó sin ejecutar y en el presente ejercicio ni se ha puesto en marcha por falta de personal. Indicar que resulta inviable destinar recursos de otras líneas ya estranguladas para la ejecución de estas tareas, mucho más teniendo en cuenta que en el Servicio existe otra plaza de Auxiliar Administrativo vacante, que no ha sido posible cubrir por concurso y una más de baja de larga duración.

Esta situación amenaza con empeorar, aun más, la evolución en los ingresos por operaciones de verificación que fue, ya en 2022, bastante negativa, tal y como se recogía en la memoria de actividades de a AVS para dicho ejercicio





En último lugar mencionar el escenario actual respecto a la línea de actuación de los expedientes de **Procedimiento Sancionador** dónde debido a dos situaciones convergentes en el tiempo se ha producido un aumento desmesurado de número de expedientes a tramitar. Estas situaciones son el incremento del número de inspectoras a 3 y por otra parte el aumento en las Solicitudes de Acreditación, ya mencionado, que deriva en mayor número de inspecciones y consecuentemente mayor número de expedientes sancionadores.

Para ilustrar esta afirmación indicar que en el año 2019 se tramitaron 181 expedientes sancionadores, pasando a 66 en el 2020, con motivo de la pandemia, para remontar a 155 en el año 2021 y culminar en 438 en el 2022. Para finalizar con el recuento mencionar que a finales de abril de 2023 ya se han iniciado más de 250 expedientes sancionadores, por lo que se espera rebasar el número de 600 expedientes al final del ejercicio.

Teniendo en cuenta que se dispone de un único titulado superior, Instructor de Expedientes Sancionadores y 2 Administrativos para la gestión y tramitación de ésta ingente cantidad de expedientes, resulta a todas luces insuficiente el personal disponible a tal efecto y se necesita el apoyo en las distintas fases del procedimiento sancionador mediante el encargo a un medio propio que asuma diversas tareas administrativas y de revisión para dar cobertura al procedimiento en tiempo y forma.

Por otra parte, en los últimos años, se ha dejado de lado todas aquellas tareas ordinarias que no son urgentes, pero que ayudan a una organización más adecuada, como es el archivo de expedientes finalizados, ordenación en cajas y relación de expedientes para llevar al archivo general, retirada de expedientes caducados o no aportada documentación, etc. Tareas que se van acumulando año a año a la espera de disponer de personal que puede llevarlas a cabo. Dichas tareas pueden ser desarrolladas mediante el encargo a un medio propio.

Por otra parte, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se transponen 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, regula en su artículo 32 el régimen de encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados.

En la Disposición Adicional vigésima cuarta de la LCSP, y también en el Real Decreto 69/2019, de 15 de febrero, por el que se desarrolla el régimen jurídico de la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA) y de su filial Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSATEC), se establece que TRAGSA y su filial TRAGSATEC tendrán la consideración de medios propios personificados y servicios técnicos de, entre otras, la Administración de las Comunidades Autónomas, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el punto 2º de



la letra d) del apartado 2 del artículo 32 de la LCSP, y en las letras a) y b) del apartado 4 del mismo artículo.

Además, según dicha Disposición Adicional vigésima cuarta de la LCSP, las relaciones de TRAGSA y su filial TRAGSATEC con los poderes adjudicadores de los que son medios propios instrumentales y servicios técnicos tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en el artículo 32 de la citada LCSP, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

Las funciones de TRAGSA y su filial TRAGSATEC están recogidas también en la citada Disposición Adicional vigésima cuarta de la LCSP, y entre ellas se encuentran la realización de todo tipo de actuaciones, obras, trabajos y prestación de servicios agrícolas, ganaderos, forestales, de desarrollo rural, de conservación y protección del medio natural y medioambiental, de acuicultura y de pesca, así como los necesarios para el mejor uso y gestión de los recursos naturales. Igualmente podrán llevar a cabo todo tipo de actuaciones para la mejora de los servicios y recursos públicos, así como la realización de tareas para las que se le requiera por la vía de la urgencia o de emergencia, o actividades complementarias o accesorias a las citadas en dicha disposición adicional.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera idónea la realización del encargo de los trabajos de **«Apoyo técnico a la Dirección del Área Económica de Promoción y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid en la revisión de los expedientes de acreditación de los depósitos de fianzas de los contratos de arrendamientos urbanos, realización de las campañas de verificación de depósito, así como en la tramitación de los expedientes sancionadores por incumplimiento de la obligación de depósito»** durante el plazo de 1 año a la empresa TRAGSATEC.

El presupuesto del encargo se ha elaborado aplicando las tarifas vigentes, publicadas mediante Resolución de 6 de abril de 2022, de la Subsecretaría del Ministerio de Hacienda y Función Pública, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión para la determinación de tarifas de TRAGSA, por el que se actualizan las tarifas aplicables a las actuaciones a realizar por TRAGSA y TRAGSATEC para aquellas entidades respecto de las cuales tenga la consideración de medio propio personificado y servicio técnico, en los términos previstos en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y se revisan los coeficientes para la actualización de los precios simples en actuaciones no sujetas a impuestos.

Madrid, a la fecha de la firma

DIRECTOR DEL ÁREA ECONÓMICA DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Fdo. Antonio Notario López

