

**INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS****CONTRATO DE SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID****EXPTE:** A/SER-028109/2023

De conformidad con el artículo 116.4 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, en el expediente de tramitación de los contratos de servicios habrá de justificarse adecuadamente la insuficiencia de medios por parte de la Administración para hacer frente a la ejecución del mismo, siendo esta justificación el objeto del presente informe.

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 por demás disposiciones de carácter general. 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 de forma objetiva del valor real de los inmuebles de su propiedad o que vaya a adquirir en cumplimiento de sus fines.

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 el pasado en relación con el valor de partida del Inventario, 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.

Las tareas a desarrollar hacen imprescindible que el personal encargado de la ejecución del contrato tenga un conocimiento muy amplio de las condiciones del mercado inmobiliario en cada momento y de cómo afectan éstas a todos los tipos de inmuebles.

Actualmente este Organismo no dispone de personal suficiente ni con el conocimiento específico, ni de los medios para llevar a cabo este trabajo, y no se considera posible la incorporación de personal funcionario por los siguientes motivos:

- Dilataría mucho la ejecución del contrato.
- Los criterios de selección de los funcionarios interinos se encuentran tasados y no permiten filtros según la experiencia laboral de los candidatos.
- El personal interino se encuentra asignado a diferentes programas y el objeto de este contrato no entra dentro de las funciones asignadas a los mismos.

Por todo ello y atendiendo a razones de eficiencia técnica y organizativa, se propone su contratación con una asistencia externa.

Madrid, a la fecha de la firma

LA JEFA DEL ÁREA DE PATRIMONIO Y
ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Carmen González Cárceles

