

ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCION DEL ESTADO ACTUAL, PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS, EMISION DE INFORMES Y ACTAS, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y REDACCIÓN DE PROYECTOS, DE LOS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Nº exppte: A/SER-024882/2024

JUSTIFICACION DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS

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.

A tenor de lo estipulado en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es un deber del propietario de las construcciones y edificaciones el conservarlas en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes.

El citado deber de conservación se regula, tanto mediante lo indicado en el artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, como mediante el Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, como por aplicación de las diferentes Ordenanzas municipales relativas a conservación de las Edificaciones, requiriéndose la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) o Informes de Evaluación de Edificios (IEE), previa inspección por técnico competente, en función de la antigüedad de la edificación objeto de inspección.

Teniendo en cuenta lo anterior, y dado que el patrimonio de la Agencia de Vivienda Social incluye edificaciones y construcciones con antigüedad superior a la indicada, así como teniendo en cuenta que la redacción del informe IEE es obligatorio en caso de solicitar algún tipo de subvención para sufragar la ejecución de determinadas actuaciones en los edificios existentes, se pone de manifiesto la necesidad de realizar las inspecciones, los informes previos y Actas de ITE o informes IEE en los edificios de su patrimonio inmobiliario, continuando la labor de Inspección Técnica de Edificios emprendida en 2004 por el Instituto de la Vivienda de Madrid.

Los trabajos a realizar para garantizar el cumplimiento de los deberes mencionados incluyen la inspección individualizada a todos y cada uno de los inmuebles objeto del contrato, tanto por su envolvente exterior como por su interior, previa gestión de la localización y citación con los usuarios



del inmueble, debiéndose emitir el correspondiente informe de los daños existentes, así como realizar las propuestas de las medidas correctoras necesarias, finalizando con la emisión del documento oficial regulado en cada caso (Acta de inspección técnica, Informe de Evaluación de Edificio), con el contenido y formato requerido, así como la presentación ante la Administración competente en cada caso, y gestión posterior de las posibles incidencias.

Las tareas a desarrollar hacen imprescindible que el personal encargado de la ejecución del contrato reúna la cualificación específica que figura en el Pliego de Prescripciones Técnicas y esté amparado por los seguros profesionales necesarios en función de la especificidad de los trabajos requeridos.

Por ello, y atendiendo a razones de eficiencia técnica y organizativa, se propone su contratación con una asistencia técnica externa. En este momento la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, no dispone de medios y personal propio suficientes para la prestación del servicio objeto de este contrato en las fechas en las que es necesario realizar las inspecciones propuestas y emitir y gestionar toda la documentación derivada de las mismas, no se dispone de los seguros profesionales necesarios que amparen la especificidad de los trabajos requeridos, y no se considera posible la incorporación de personal funcionario por los motivos siguientes:

- a. Dilataría mucho la ejecución del mismo y, como consecuencia, el cumplimiento de los deberes de conservación y su justificación ante otras administraciones.
- b. Los criterios de selección de funcionarios interinos se encuentran tasados y no permiten filtros según la experiencia laboral de los candidatos.
- c. El personal interino se encuentra asignado a diferentes programas y el objeto de este contrato no entra dentro de las funciones asignadas a estos.

Por todo ello, y atendiendo a razones de eficiencia técnica y organizativa, se propone la contratación con una asistencia técnica externa, puesto que en este momento no se dispone de personal suficiente, ni contamos con la estructura organizativa, ni de los medios para llevar a cabo este trabajo desde este Organismo.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

