

Anexo II (a)

**ACUERDO DE 2 DE JULIO DE 2024, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE ESTABLECE NUEVO LÍMITE PARA LOS COMPROMISOS DE GASTOS A ADQUIRIR EN LAS ANUALIDADES 2025 Y 2026 DEL SERVICIO AUTOFINANCIADA, EN LA SECCIÓN PRESUPUESTARIA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA).**

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS** (Orden cronológico)


**TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES**

Nº de orden	Denominación del documento
1	Memoria justificativa.

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto.

Fdo.: Amelia Martínez Sánchez  
Viceconsejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	03/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYDG5XXAYK2PKFFJUBJ9DZGBY	PÁGINA	1/1	

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE DOTACIÓN DE ANUALIDADES FUTURAS 2025 Y 2026 EN EL CAPÍTULO II, AUTOFINANCIADA, PROGRAMA 43A, “VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO”.**

**ANTECEDENTES**

1.- Andalucía es la Comunidad Autónoma que cuenta con el parque público de viviendas sociales más numeroso de España, esta compuesto por más de 73.000 viviendas repartidas por las 8 provincias de la Comunidad, gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Aproximadamente 50.000 de ellas están cedidas en arrendamiento.

2.- Una buena y eficaz gestión patrimonial del parque público de viviendas protegidas está estrechamente vinculada al conocimiento y relación de la Agencia arrendadora con los usuarios -titulares y/o ocupantes- de cada uno de estos inmuebles. Ello se consigue principalmente mediante la realización de las verificaciones.

3.- La actividad de verificación es pues fundamental para velar por el adecuado funcionamiento del parque de viviendas sociales, unido a la necesaria viabilidad financiera para su mantenimiento. Con ella se consigue:

- Establecimiento de una comunicación directa con los titulares de las viviendas, basada en atención específica y personalizada. Atención a las necesidades derivadas de la gestión de los inmuebles con una información suficiente y clara, en el contexto de derechos-obligaciones entre los titulares de viviendas y AVRA.
- Garantizar en todo momento una correcta ocupación y uso de los inmuebles ajustada a su finalidad y normativa de aplicación, siendo el inicio de toda la tramitación jurídico-administrativa precisa.
- Preservar la sostenibilidad del mantenimiento y mejora de los bloques de vivienda, así como en el correcto uso y disfrute por los usuarios beneficiarios de los mismos.

4.- La crisis sanitaria pasada unida al precipitado deterioro administrativo (recaudación, ocupación, cambios titularidad, etc.) y vecinal que se produjo significativamente entre 2012 y 2019, así como el incremento de la ocupación ilegal de inmuebles, fenómeno grave que ha ido en aumento, y al auge de las viviendas dedicadas a actividades ilícitas contra la salud pública, hacen necesario, como instrumento excepcional para superar esta situación coyuntural, la contratación de trabajos de refuerzo a la verificación y de apoyo a la gestión y administración del PPV que contribuyan a:

- Actualizar el censo garantizando que las viviendas sean ocupadas por aquellas unidades convivenciales que realmente las necesiten y liberando más recursos para la tramitación de los expedientes que afloran en las verificaciones.
- Hacer posible la regularización para la correcta ocupación del Parque procurando que el acceso a la vivienda y la cobertura de la carencia de la misma se realice de forma ordenada, reglamentaria, atendiendo al grado de necesidad y por supuesto respetando los principios de igualdad y transparencia.
- Reforzar la atención personalizada y presencial de la Junta de Andalucía, cuestiones demandadas por las propias asociaciones de vecinos, en las que se integran inquilinos cumplidores y que por corresponsabilidad, a pesar de las circunstancias externas a la agencia que dificultan dicha presencia, deben ser atendidos.
- Asimismo, la presencia y la atención en domicilio posibilita la actualización de la información sobre la composición familiar y la adecuación de los programas de la Agencia a las nuevas necesidades de la

SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS		18/06/2024	PÁGINA 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwweV2qiHA6vBlI6m7M6Xa93401	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



unidad familiar detectadas, con propuestas concretas de inclusión en programas tales como el de determinación temporal de la renta, el de traslados a viviendas que respondan a sus necesidades, el de permutas entre viviendas del Parque Público y el de acompañamiento social, en su caso. Y sobre todo, el poder tener acceso a un conocimiento detallado de las familias permitirá -en las situaciones que así lo requieran- una rápida reacción para su derivación a los organismos competentes y que éstos puedan atender sus necesidades del modo más eficiente posible.

- Acercar al usuario a la Administración en términos de agilización y simplificación de trámites, hacerla accesible para aquellas situaciones de dificultad social derivadas de la edad, la movilidad reducida, la falta de recursos, etc.
- Velar por la correcta ocupación de las viviendas para que residan en ellas las personas que deben ser sus legítimos titulares. Evitando y resolviendo las ocupaciones ilegales y dificultando las actuaciones de las bandas organizadas, que actualmente están proliferando, que únicamente persiguen fines lucrativos y que se aprovechan de que la normativa actual no ofrece una respuesta jurídica para conseguir una recuperación inmediata.
- Detectar situaciones de vulnerabilidad que constituyen el punto de partida para una adecuada intervención social. Se logrará una mejor y más eficiente intervención al aflorar, entre otras, situaciones de problemáticas sociofamiliares, tales como aislamiento social, patologías sociosanitarias no diagnosticada/tratadas o dificultades objetivas para abono de rentas y/o deudas, que una vez determinadas como tal por el trabajador/a social de AVRA, éste/a podrá proceder a su atención y/o derivación a los servicios sociales competentes.
- Evitar usos indebidos de viviendas que, por un lado, impiden atender la necesidad de vivienda de las familias que las necesitan y que se encuentran debidamente inscritas de los Registros Municipales de demandantes de vivienda, cumpliendo así escrupulosamente con la legalidad-
- Facilitar la convivencia vecinal, evitando actitudes que perjudiquen la convivencia con los vecinos adjudicatarios y garantizar el uso de las instalaciones, la salubridad y el suministro eléctrico. Gracias a la información recabada se diagnosticarán situaciones de alteración del orden comunitario (convivencia vecinal, gestión de zonas comunes, etc.) que podrán ser afrontadas directamente por AVRA en el cumplimiento de sus funciones
- Alcanzar la sostenibilidad de la inversión de las actuaciones vinculadas a fondos europeos así como las efectuadas con fondos propios. Y permitir mejorar, actualizar y modernizar nuestro Parque, dotándolo de más y mejores infraestructuras, e implantando la cultura de la colaboración de los ciudadanos en la contribución económica, en la medida de sus posibilidades y mediante el pago de la renta, al adecuado sostenimiento del Parque.

## PROPUESTA

1.- El objeto de esta propuesta es definir el contenido, organización y desarrollo de los trabajos técnicos necesarios para el refuerzo de la verificación de los ocupantes de las viviendas y apoyo a la gestión y administración sobre determinadas viviendas en régimen de arrendamiento del parque público de viviendas, con eficiencia, calidad y seguridad.

Los trabajos se desarrollarán sobre dos tipologías de promociones:

- a) Promociones con diagnóstico de complejidad social (zonas de especial riesgo o conflictivas), En ellas se incidirá principalmente en la verificación de la ocupación y del uso y, en el apoyo a la tramitación de expedientes de gestión jurídica y en la negociación de deuda. En algunas promociones donde se

SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS		18/06/2024	PÁGINA 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwweV2qiHA6vBlI6m7M6Xa93401	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



hayan efectuado obras, se monitorizarán indicadores de correcto uso y mantenimiento de la inversión.

- b) Promociones normalizadas. En ellas se realizará, además de la verificación usual, un seguimiento de indicadores de correcto uso y mantenimiento de la inversión, así como de gestión de morosidad, de venta y de apoyo a la tramitación de expedientes de gestión jurídica.

## 2.- Tareas específicas a realizar

- a) Verificación, incluida la digitalización de toda la documentación relacionada.  
 b) Gestión morosidad.  
 c) Gestión ventas.  
 d) Apoyo y tramitación de expedientes de cambio de titularidad.

Se realizarán como mínimo tres verificaciones anuales en las promociones de complejidad y dos anuales en las normalizadas.

El número de viviendas a verificar sería 25.656 con el siguiente desglose:

Escenario 1	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	TOTAL
ZONAS RIESGO	1.337	2.695	807	1.646	833	613	847	3.035	11.813
NORMALIZADAS	600	2.000	1.400	450	1.000	1.800	860	4.500	12.610
CON INVERSIÓN		97	217	86	44	171	428	190	1.233
	1.937	4.792	2.424	2.182	1.877	2.584	2.135	7.725	<b>25.656</b>

## RESUMEN PARÁMETROS VERIFICACIÓN

		ESCENARIO
Nº VIVIENDAS	ZONAS RIESGO	11.813
	NORMALIZADAS	12.610
	CON INVERSIÓN	1.233
VECES VERIFICACIÓN	ZONAS RIESGO	3
	NORMALIZADAS	2
	CON INVERSIÓN	2
Nº MEDIOS	AGENTE VERIFICADOR	32
	ADMINISTRATIVO	10
	TÉCNICO	11
	COORDINADOR	8
HONORARIOS TARIFA VERIFICACIÓN (€) *	MÁXIMA EFECTIVIDAD	2.253.679,5
	MÍNIMA EFECTIVIDAD	1.733.173,5
* Éxito verificación 65-70% mínima efectividad y 85-90% máxima efectividad		



En materia de gestión de la morosidad se adoptarán soluciones que permitan su minoración, tales como suscripción de compromisos de abonos de deuda, interrupción de posibles prescripciones y otras que mejoren la regularidad en el abono de renta y cantidades asimiladas.

Asimismo llevaran a cabo un conjunto de acciones conducentes al acceso a la propiedad de los inmuebles que integran el Parque Público de la agencia a favor de sus adjudicatarios en régimen alquiler, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de venta.

En la siguiente tabla se establecen los honorarios a abonar a la posible adjudicataria de los trabajos de verificación y apoyo en la gestión y administración en función de las actividades que se le encomiendan, de los medios que se les exigen y de los resultados que obtengan.

HONORARIOS		
<i>(Importe mínimo y máximo determinado en función del éxito de ejecución)</i>		
TAREAS	Importe mínimo	Importe máximo
a) Verificación periódica de ocupación de las viviendas.	1.733.173,50	2.253.679,50
b) Obtención, recogida, entrega y notificación de documentos relativos a expedientes y otros procedimientos jurídicos	15.120,00	33.600,00
c) Tareas de apoyo material y técnico en la tramitación y confección de expedientes administrativos de cambio de titularidad	2.520,00	10.080,00
d) Venta de inmuebles	290.500,00	437.500,00
e) Recuperación de impagos	83.000,00	395.780,00
	<b>2.124.313,50</b>	<b>3.130.639,50</b>

En virtud de lo expuesto se propone la formalización de un contrato con una duración inicial de dos años y dos más de prórroga, con un importe máximo anual de 3.130.639,50 euros IVA excluido ( 3.788.073,80 IVA INCLUIDO).

## CONCLUSIONES

1.- Una vez definidas las tareas, el alcance, las hipótesis de niveles de ejecución y la propuesta de retribución, se estima que el servicio a contratar tendría un gasto anual por honorarios entre 2,1 millones de euros para ejecución mínima y 3,1 millones para ejecución máxima y los ingresos directos anuales previstos ascenderían a 1,5 millones de euros asociados a una mejora de 5 puntos porcentuales en la recaudación y a 4,3 millones de euros por ventas. Asimismo, la experiencia de etapas anteriores en las que se ha contado con este apoyo externo en materia de verificación, gestión y administración nos permiten estimar que los ingresos previstos por ventas podrían incrementarse hasta alcanzar los 6,5 millones anuales.

2.- La ejecución implicaría una interrupción de prescripción de deuda mayor en el primer año y algo menor en los siguientes, dado que se priorizarían las mayores deudas.

3.- Se estima que se podrían suscribir más de 2.000 compromisos de abono de deuda, lo que permitiría reducir la morosidad.

4.- Por otra parte, la liberación de recursos propios de la Agencia y el disponer de verificación permanente de determinadas zonas, facilitaría la tramitación de un mayor número de expedientes y permitiría la recuperación de viviendas para su posterior adjudicación a usuarios que las necesitan, que cumplen la normativa en materia de acceso a la vivienda protegida y que sí están dispuestos a atender a sus

SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	18/06/2024	PÁGINA 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwweV2qiHA6vBl6m7M6Xa93401	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>



obligaciones de pago. Al mismo tiempo contribuiría a la mejora de la gestión y administración de las restantes viviendas titularidad de la Agencia no incluidas en esta propuesta.

5.- Los trabajos contemplados reportarán beneficios de tipo social que redundarán en una mejora de las condiciones de vida de los usuarios del mismo, al dar respuesta de una manera más eficiente y eficaz a sus necesidades de vivienda.

6.- Por último, resaltar que esto conllevaría una mejora de la convivencia y del funcionamiento de las comunidades, así como en una mayor implicación en el mantenimiento y conservación de las inversiones efectuadas, y todo ello gracias a esa vigilancia y presencia de la Junta de Andalucía a través del operador.

7.- En el más pesimista de los escenarios el resultado de este contrato sería muy favorable para la gestión del Parque tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

<b>INGRESOS ANUALES</b>	
Por incremento de recaudación	1.500.000
Por ventas	4.300.000
Por recuperación de deuda	500.000
<b>GASTOS ANUALES</b>	
Honorarios del contrato ( IVA incluido)	-3.751.000
<b>RESULTADO ANUAL</b>	<b>2.549.000</b>

Realizada la consulta en GIRO a nivel de vinculación jurídica 202400000008155, para los ejercicios 2025 y 2026 esta Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía cuenta con el siguiente crédito

Entidad CP	Ejercicio	Grupo de vinculación	Den. Grupo Vinculación	Ej. efectividad de caja	Presupuesto	Consumo a la fecha	Prevision Consumo a fin de ejercicio	Saldo
JDEA	2024	2024000000008153	175101000043A22 00	2025	698.310,00	217.647,67	346.574,76	351.735,24
JDEA	2024	2024000000008155	175102000043A22 00	2025	1.087.907,40	257.965,03	1.078.732,36	9.175,04
<b>TOTAL 2025</b>					<b>1.786.217,40</b>	<b>475.612,70</b>	<b>1.425.307,12</b>	<b>360.910,28</b>
JDEA	2024	2024000000008153	175101000043A22 00	2026	581.925,00	32.672,99	92.865,91	489.059,09
JDEA	2024	2024000000008155	175102000043A22 00	2026	906.589,50	53.233,85	208.397,84	698.191,66
<b>TOTAL 2026</b>					<b>1.488.514,50</b>	<b>85.906,84</b>	<b>301.263,75</b>	<b>1.187.250,75</b>

El consumo a la fecha es de 475.612,70 y 85.906,84 en los ejercicios 2025 y 2026 respectivamente. No obstante, haciendo una estimación para final de dichos ejercicios. Según los importes obtenidos de GIRO en año anterior y siendo semejantes las circunstancias tanto en los servicios de limpieza, vigilancia, seguro de las viviendas de parque público, etc. dichos importes se elevan a 1.425.307,12 y 301.263,75 para los ejercicios 2025 y 2026, respectivamente. Por tanto, podemos concluir que los importes que previsiblemente puedan estar disponibles para los años 2025 y 2026 serán de 360.910,28 euros y 1.187.250,75 euros aproximadamente.

De acuerdo con todo lo expuesto se solicita el siguiente incremento de presupuesto en las anualidades 2025 y 2026, en las siguientes partidas presupuestarias:

SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS		18/06/2024	PÁGINA 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwweV2qiHA6vBlI6m7M6Xa93401	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



EJERCICIO EFECTIVO EN CAJA	PARTIDA PRESUPUESTARIA	CREDITO DEFINITIVO ACTUAL	MODIFICACION SOLICITADA	CRÉDITO DEFINITIVO
2025	1751020000 G/43A/22709/00 01	67.764,60	3.427.163,52	3.494.928,12
2026	1751020000 G/43A/22709/00 01	56.470,50	2.600.823,05	2.657.293,55

Por todo lo anteriormente expuesto, con el fin de poder atender las obligaciones contractuales derivadas de la ejecución de la aplicación presupuestaria referida, se remite la presente solicitud de dotación de anualidades, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA  
LA DIRECTORA GENERAL

SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS		18/06/2024	PÁGINA 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwweV2qiHA6vBl6m7M6Xa93401	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	