GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria d'Hisenda i Model Econòmic

INTERVENCIÓN GENERAL
Ciudad Administrativa 9 de Octubre
Carrer de la Democràcia, 77, Edificio B2
46018 València

Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (antes Entidad de Infraestructuras de la Generalitat)

Informe de auditoría operativa y de gestión

Ejercicio 2017

PLAN DE AUDITORÍAS DEL SECTOR PÚBLICO 2018

1. INTRODUCCIÓN

La Intervención General de la Generalitat, en uso de las competencias que le atribuye el Capítulo IV del Título VI la Ley 1/2015), de 6 de febrero, de Hacienda Pública, Sector Instrumental y de Subvenciones (en adelante, Ley 1/2015), con el objeto de comprobar que el funcionamiento, en su vertiente económico-financiera, del sector público de la Generalitat y de sus universidades públicas dependientes se ajusta al ordenamiento jurídico y a los principios generales de buena gestión financiera ha auditado a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (antes Entidad de Infraestructuras de la Generalitat), en adelante EVha, en colaboración con la firma de auditoría BDO Auditores, S.L.P, en virtud del contrato CNMY16/INTGE/35, Lote 7 suscrito con la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico a propuesta de la Intervención General de la Generalitat en el marco del Plan Anual de Auditorias del Sector Público correspondientes al ejercicio 2018 (en adelante, Plan 2018).

Como resultado de los trabajos de control, realizados en base a las Normas de Auditoria del Sector Público, Normas Técnicas de Auditoría e Instrucciones dictadas por la Intervención General de la Generalitat, con fecha 5 de octubre de 2018, se emite informe de auditoría de operativa y de gestión con carácter provisional. La entidad, en el plazo concedido al efecto por la Intervención General de la Generalitat, ha presentado escrito de alegaciones al citado informe. Habiendo sido objeto de examen las alegaciones presentadas, procede desestimar las mismas y emitir el presente informe que tiene carácter de definitivo.

2. CONSIDERACIONES GENERALES

Denominación completa del ente auditado	ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO (antes ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT)
Tipo de ente (artículo 2.3 Ley 1/2015)	Organismo público de la Generalitat
Clasificación dentro del sector público (artículo 3 Ley 1/2015)	Sector Público Empresarial y Fundacional - Entidad Pública Empresarial de la Generalitat
Consellería de adscripción	Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio
Código de identificación orgánica en Presupuesto Generalitat	057

Norma de creación	La Ley 16/2003 de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, creó en su art. 72 el Ente Gestor de la Red de Transporte de la Generalitat Valenciana. Por medio de la Ley 12/2004, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, se modificó el nombre y objeto del Ente Gestor de la Red de Transporte que pasa a denominarse "Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat". El Decreto Ley 7/2012 de 19 de Octubre del Consell, sobre medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, y posteriormente la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, modificó la denominación y fines del Ente Gestor de Transportes y Puertos, que pasó a denominarse ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT, asumiendo los ámbitos competenciales de la sociedad Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. La Ley 21/2017 de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, modifica en su artículo 52 el régimen jurídico y la denominación de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE), que pasa a denominarse Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVha).
Estatutos y/o normativa reguladora de su organización y funcionamiento	Decreto 6/2013, de 4 de enero, del Consell

2.1 Objeto y fines de su actividad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 21/2017, por el que se modifica el artículo 72 de la Ley 16/2003, los fines de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, son la promoción, construcción y gestión de suelo, infraestructuras, equipamientos y edificaciones de viviendas, así como la gestión, explotación y mantenimiento de las mismas y de aquellas otras ya existentes respecto de las cuales les sean atribuidas estas funciones, sean de su titularidad o le sean adscritas.

2.2 Órganos rectores

Los órganos rectores de EVha son la Presidencia, el Consejo de Dirección y la Dirección General. Esta última corresponde a Dª. Helena Beunza Ibáñez.

La Presidencia de la entidad, ostentada por Dª. María José Salvador Rubert, Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, tiene, entre otras, las siguientes atribuciones:

- Ostentar la representación de la entidad

- Ejercer la alta dirección y gobierno de la entidad.

En todo caso, corresponde al titular de la Presidencia el ejercicio de las potestades administrativas que la entidad tenga atribuidas, sin perjuicio de las que correspondan a la persona titular de la Secretaría del Consejo de Dirección.

El Consejo de Dirección es el órgano colegiado de gobierno y control de la entidad y le corresponde, entre otras, las siguientes competencias:

- Aprobar, a propuesta de la Dirección General, y elevar a su Conselleria de adscripción, el anteproyecto de presupuesto.

- Aprobar los estados de ejecución del presupuesto, la memoria y las cuentas anuales de la entidad.

Por último, corresponde a la Dirección General, entre otras, el ejercicio de las siguientes funciones:

- La jefatura del personal de la entidad, así como la elaboración de la relación de puestos de trabajo (en adelante, RPT) del personal, para su aprobación por el Consejo de Dirección.

- La gestión económica y financiera y el control técnico y administrativo de los servicios. Así como la llevanza de los eventuales cobros que tenga pendiente la entidad.

2.3 Control interno de la gestión económica de la entidad

La Entidad sujeta su gestión económica y financiera únicamente a los controles internos ejercidos por la Intervención General de la Generalitat (en adelante, IGGV) en los términos previstos en la Ley 1/2015. Además de ello, cuenta con el sistema de segregación de funciones en los diferentes departamentos.

La Entidad no cuenta con un puesto de auditor interno tal y como se establece en el artículo 10 del Decreto 6/2013 de 4 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de EVha donde se indica que, de conformidad con la Disposición Adicional Décima del Decreto Ley 7/2012, de 19 de octubre, del Consell, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, la entidad contará con un auditor interno, con las funciones establecidas en el artículo 9 del Decreto Ley 1/2011, que ejercerá sus funciones con independencia en el seno del ente, informando al consejo de Dirección.

2.4 Modificaciones en su organización y funcionamiento durante el ejercicio auditado

En el presente ejercicio no ha habido modificaciones en el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Entidad, si bien en el ejercicio 2016, con la entrada de la nueva Directora General, la Entidad modificó su Organigrama organizativo, estableciendo dos subdirecciones: la subdirección de Comunicación y Administración y la subdirección de gestión. El puesto de responsable de cada subdirección quedaba vacante al cierre del ejercicio 2016, habiéndose cubierto la subdirección de comunicación y organización durante el presente ejercicio tal y como detallaremos en el apartado 4.1.

Cabe señalar en este punto que el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Entidad no prevé la creación de dichos puestos.

3. OBJETIVO Y ALCANCE

Los trabajos de auditoría a desarrollar tendrán por finalidad proporcionar una valoración de las operaciones y de los sistemas y procedimientos de gestión de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVha) y su sometimiento a los principios de buena gestión.

El alcance del trabajo ha sido el determinado por la IGGV en sus instrucciones para la realización de los trabajos de auditoría incluidos en el Plan 2018 el cual se refleja en los correspondientes epígrafes del resultado del trabajo.

4. RESULTADOS DEL TRABAJO

4.1. TRANSACCIONES MÁS RELEVANTES INCLUIDAS EN LOS CONCEPTOS CONTABLES DE SERVICIOS EXTERIORES

El detalle de los gastos registrados en las cuentas contables de servicios exteriores en los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es como sigue:

62. SERVICIOS EXTERIORES		2017	2016	2015
6210000	Arrendamientos	31.370	21.175	22.136
6210001	Renting Vehiculos	25.952	37.264	33.758
6220000	Reparaciones y conservación	1.269.945	1.249.414	1.135.341
6230000	Servicios de profesionales	413.344	381.143	167.289
6250000	Primas de seguros	121.362	147.719	157.472
6260000	Servicios bancarios y simil.	13.273	14.047	55.097
6270000	Publicidad/relaciones public.	1.031	3.422	8.162
6280000	Suministros	302.792	326.611	370.447
6290000	Otros servicios	652.572	856.695	827.652
6290001	Kilometraje	75.260	65.749	61.729
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES CONTABILIZADOS		2.906.901	3.103.239	2.839.084

En el siguiente cuadro, se muestran las variaciones en términos absolutos y relativos entre los distintos ejercicios:

62. VARIACIONES SERVICIOS EXTERIORES		Variación 2016-2017	Variación 2016-2017	Variación 2015-2016	Variación 2015-2016
6210000	Arrendamientos	10.195	48%	(961)	-4%
6210001	Renting Vehiculos	(11.312)	-30%	3.506	10%
6220000	Reparaciones y conservación	20.531	2%	114.072	10%
6230000	Servicios de profesionales	32.201	8%	213.854	128%
6250000	Primas de seguros	(26.357)	-18%	(9.753)	-6%
6260000	Servicios bancarios y simil.	(773)	-6%	(41.050)	-75%
6270000	Publicidad/relaciones public.	(2.391)	-70%	(4.741)	-58%
6280000	Suministros	(23.819)	-7%	(43.836)	-12%
6290000	Otros servicios	(204.123)	-24%	29.043	4%
6290001	Kilometraje	9.511	14%	4.020	7%
TOTAL VARIACIONES SERVICIOS EXTERIORES		(196.337)	-6%	264.155	9%

Tal y como se desprende del cuadro anterior, el importe total de los gastos de explotación del año 2017 ha disminuido en un 6% con respecto al año 2016, no ocurrió lo mismo con la variación de los ejercicios 2015-2016, en la que los gastos del 2016 fueron ligeramente mayores que en el año precedente.

Destacamos la variación del gasto de servicios de profesionales independientes, en el ejercicio 2017 el incremento es inferior al del ejercicio precedente, esto se debe a que esta cuenta tuvo un aumento muy elevado del 128% en el periodo 2015-2016. La sociedad incluye en esta cuenta los gastos de notarios, procuradores, asesoría fiscal y gastos por registro de la propiedad. Son gastos ocasionados por venta de viviendas o bien desahucios de viviendas propias. En el momento de la integración del IVVSA en EIGE, las viviendas propiedad del IVVSA no fueron cambiadas de titularidad, puesto que se acordó que una vez las viviendas fueran vendidas se cambiaría el titular. En el año 2016 hubo más ventas, por lo que el aumento de este gasto está directamente relacionado con el incremento en ventas de viviendas.

Asimismo, destacamos la evolución del gasto por reparaciones, que en el presente ejercicio ha aumentado un 2% frente al 10% de incremento de 2016 con respecto del ejercicio precedente. Dicho gasto corresponde al mantenimiento y a las reparaciones del inmovilizado, las inversiones inmobiliarias y las viviendas pertenecientes a la Entidad. El nuevo Gobierno de la Generalitat, que tomó posesión en el año 2015, quiso priorizar la venta y alquiler de viviendas, por lo que se puso a disposición de la entidad más fondos para reparar y acondicionar las viviendas que no estaban en condiciones y que en algunos casos habían sido ocupadas, teniendo que hacer frente la Entidad a reparaciones. La Entidad prevé que esta cuenta siga en aumento debido a la demanda de viviendas.

Cabe señalar también la variación de gasto en la partida de otros servicios, que ha disminuido un 24%. De nuestro análisis se desprende que dicha disminución se debe principalmente al gasto por limpieza de las promociones.

La tendencia a la baja en los últimos tres ejercicios del gasto por primas de seguros y suministros está estrechamente relacionada con el aumento en la venta de inmuebles.

En relación con la ligera disminución de los gastos por servicios bancarios y similares, esta se debe al convenio suscrito entre la Generalitat Valenciana y las entidades bancarias, en el que se ha acordado eliminar las comisiones bancarias. También ha disminuido el gasto por comisiones de avales. En el ejercicio 2016, la variación fue más acusada, por ser el primer año en el que se aplicaba dicho convenio.

La disminución del gasto por renting de vehículos en el año 2017 se debe a que se ha prescindido de un vehículo de renting y se ha renovado un contrato negociando una rebaja del precio.

Por último, en cuanto al aumento del gasto por arrendamientos, se debe al nuevo contrato de arrendamiento de las fotocopiadoras, que estaba pendiente de formalizar el pasado ejercicio.

Una vez analizada la documentación justificativa de los gastos soportados por el ente, se puede concluir que la justificación es adecuada y que se trata de gastos proporcionales para la finalidad perseguida.

4.2. OPERACIONES DE ESPECIAL RELEVANCIA

Siguiendo las indicaciones de la Intervención General, partiendo de la memoria de actuaciones de la entidad incluida en los presupuestos de la Generalitat para el 2017, la operación de especial relevancia objeto de análisis es la “Gestión de la vivienda pública de la Generalitat Valenciana”.

Los objetivos que la entidad se ha marcado para el ejercicio 2017, relacionados con dicha operación, son los siguientes:

- Reforzar las tareas de Inspección y valoración de viviendas vacías y recuperadas para poder acometer las reparaciones necesarias y que puedan ser nuevamente alquiladas.

- Actuaciones para evitar las ocupaciones ilegales de las que están pendientes de rehabilitación.

- Regularizar contratos con familias residentes en vivienda y que se encuentran en muchos casos en
situación de vulnerabilidad social, con objeto de regularizar su situación en régimen de arrendamiento,
adaptando su renta y su deuda a sus circunstancias personales y socioeconómicas.

- Gestionar los pagos de impuestos locales para abonar la deuda correspondiente a los IBIs que se ha venido acumulando desde el 2009.

El análisis se ha centrado en las líneas de actuación llevadas a cabo por la Entidad para la consecución de dichos objetivos, así como en la identificación de posibles riesgos en la gestión de los fondos públicos.

Del trabajo realizado, se ha puesto de manifiesto que no existe correlación entre los objetivos indicados en el presupuesto y las líneas de actuación descritas en la memoria de actividades de la Entidad y la información analítica que esta puede generar desde sus aplicaciones. En consecuencia, no hemos podido verificar el correcto destino de los fondos públicos.

No obstante, dada la actividad de EVha y lo genéricos que son tanto sus objetivos como las líneas de actuación, podemos indicar que no hemos detectado en el curso de nuestro trabajo de revisión de los gastos y las inversiones, evidencias de que el destino de los fondos no se corresponda con las líneas generales indicadas.

En el Anexo I del presente informe, se indican las acciones que ha llevado a cabo EVha en relación a los objetivos relacionados con la operación de especial relevancia seleccionada, extractados del informe de gestión de la misma, adjunto a las cuentas anuales que han sido objeto de auditoría de regularidad contable.

Los datos proporcionados por la Entidad en el informe de gestión provienen fundamentalmente de dos programas:

1) Programa de gestión EGEA, en el que la entidad lleva toda la tramitación de los expedientes desde el alta de la reclamación, los presupuestos y la facturación. Desde esta aplicación se generan informes por tipo de actuación para la elaboración de las memorias de actividades.

2) En el programa LUNA están registrados todos los inmuebles con su número de matrícula, la fecha del contrato de arrendamiento y los ingresos asociados. Los datos de este programa se introducen desde el departamento jurídico y estos vuelcan al EGEA, para tener identificados los inmuebles sobre los que se realizan las actuaciones.

5. CONCLUSIONES

De acuerdo con los resultados del trabajo expuestos en el apartado anterior, las principales deficiencias e irregularidades detectadas que requieren de la adopción de medidas correctoras por parte de los responsables de la entidad han sido las siguientes:

5.1. Transacciones más relevantes incluidas en los conceptos contables de servicios exteriores.

No se han detectado incidencias materiales a reseñar.

5.2. Operaciones de especial relevancia.

La información contable y analítica que genera la Entidad no se corresponden con los objetivos y las líneas de actuación descritas en el presupuesto del ejercicio 2017, lo que imposibilita el seguimiento y verificación de la correcta gestión de los fondos públicos en cuanto a su asignación a unos objetivos y programas concretos.

6. RECOMENDACIONES

Adicionalmente, la entidad podría adoptar las siguientes medidas que podrían redundar en una mejora de la eficacia, eficiencia y transparencia de su gestión así como de los demás principios que deben regir la actuación de las entidades del sector público:

6.1. Transacciones más relevantes incluidas en los conceptos contables de servicios exteriores

No se observan recomendaciones.

6.2. Operaciones de especial relevancia

Con el objeto de poder medir la gestión de fondos públicos llevada a cabo por la Entidad se recomienda que se adecue la información analítica que se genera desde la aplicación de contabilidad de la Entidad con las líneas de actuación establecidas en los Presupuestos, de forma que exista una relación clara entre los objetivos generales establecidos, las líneas de actuación y los recursos dedicados.

BDO AUDITORES, S.L.P.

JESUS LUIS GIL FERRER - NIF:24303571T

Digitally signed by JESUS LUIS GIL FERRER - NIF:24303571T
DN: cn=JESUS LUIS GIL FERRER - NIF:24303571T, c=ES, o=ACCV, ou=Ciudadanos, email=jesus.gil@bdo.es
Date: 2018.10.19 13:30:05 +02'00'

Jesús Gil Ferrer
Socio

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA GENERALITAT

Firmado digitalmente por: IGNACIO PEREZ LOPEZ - NIF:19983563J
Fecha y hora: 22.10.2018 12:39:24

Ignacio Pérez López
Viceinterventor General de Control Financiero y Auditorias

19 de octubre de 2018

Anexo 1
Acciones que ha llevado a cabo EVha para la gestión de la vivienda pública de la Generalitat Valenciana.

PROMOCIÓN Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES

1.- DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

1.1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

El Decreto 118/1988, de 29 de Julio, del Consell de la Generalitat Valenciana atribuyó al Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de vivienda perteneciente a la Generalitat. A partir de octubre de 2013 es la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) la que asume todas las competencias del IVVSA.

El citado patrimonio está constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo, y que se detallan en el Anexo de la Orden de 2 de Noviembre de 1.988, conjunta de las Consellerías de Economía y Hacienda, y Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, ampliada por la Orden 8/2011, de 22 de noviembre, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente"

Actuaciones de Conservación y Mantenimiento Ordinarias

Como actuaciones ordinarias entendemos actuaciones inherentes a la gestión cotidiana del parque de viviendas, e incluyen actuaciones del tipo:

- Reparación y mejora de elementos comunes de grupos que tengan un porcentaje de propiedad de la Generalitat Valenciana superior al 50%.

- Ejecución de actuaciones puntuales de reparación en viviendas y elementos comunes, urgentes y ordinarias, originadas tras la presentación o notificación de una reclamación por parte de un usuario de la vivienda, otro vecino, o por la comunidad de propietarios o junta de administración del edificio o grupo.

- Reparación de viviendas vacías recuperadas, para volver a dotarlas de las condiciones de habitabilidad necesarias que posibiliten su nuevo arrendamiento.

- Actuaciones urgentes para impedir el asalto o posible ocupación, y de salubridad, en viviendas cuya titularidad haya sido recuperada.

En el año 2017 desde la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio se adjudicaron cinco contratos para la reparación de inmuebles de la Generalitat (separando el territorio de la comunidad en cinco zonas geográficas). Los importes de adjudicación (IVA excluido) y las empresas adjudicatarias por zona son las siguientes:

Zona	Empresa	Adjudicación
ZONA 01 - ALICANTE	GESTASER	2.000.000,00
ZONA 02 - ALICANTE	GESTASER	2.000.000,00
ZONA 03 - CASTELLÓN	CLÁSICA URBANA	1.000.000,00
ZONA 04 - VALENCIA	GESTASER	1.700.000,00
ZONA 05 - VALENCIA	PROYME ALGINET	2.000.000,00
		8.700.000,00

Mención especial merece el capítulo de reparación de viviendas recuperadas, capítulo que ha constituido uno de los ejes de acción prioritaria del actual Consell, con el fin de paliar la situación de las aproximadamente 700 viviendas vacías sin reparar a principio de legislatura. Durante el ejercicio 2017 se ha finalizado la reparación de un total de 184 viviendas públicas.

Especial mención merece la actuación de reparación de viviendas asaltadas en el Barrio de La Coma de Paterna, un total de 63 viviendas reparadas en el barrio durante el ejercicio 2017, al amparo del contrato específico de Reparación de viviendas asaltadas del Barrio de La Coma de Paterna, por importe de 1.600.000 € (IVA excluido) formalizado durante el ejercicio 2017 entre la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del territorio y la empresa constructora CRIMSA, tras el oportuno procedimiento de licitación.

Durante la presente legislatura, desde el 01/07/2015 hasta el 31/12/2017 se han reparado un total de 533 viviendas públicas.

Indicadores

- Altas de expedientes de reparación

		ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA	TOTAL
RPPM	Mant. Prev. Elementos Comunes	7	3	9	19
RPPR	Reclamaciones				
	Viviendas	879	178	1.479	2.536
	Elementos Comunes	380	53	496	929
	Subtotal	1.259	231	1.975	3.465
RPPV	Actuaciones Viviendas Recuperadas				
	Rep. 2ª Adjudicación	99	26	302	427
	Legalizaciones	26	15	61	102
	Otros (Med. Impedir asalto / salubridad)	91	24	287	402
	Subtotal	216	65	650	931
Total Altas Expedientes Reparación		**1.482**	**299**	**2.634**	**4.415**

- Informes técnicos

		ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA	TOTAL
RPPM	Mant. Prev. Elementos Comunes	4	0	0	4
RPPR	Reclamaciones				
	Viviendas	565	130	837	1.532
	Elementos Comunes	266	32	291	589
	Subtotal	831	162	1.128	2.121
RPPV	Actuaciones Viviendas Recuperadas				
	Rep. 2ª Adjudicación	49	26	253	328
	Legalizaciones	8	12	14	34
	Otros (Med. Impedir asalto / salubridad)	64	16	202	282
	Subtotal	121	54	469	644
Total Informes Técnicos		**956**	**216**	**1.597**	**2.769**

- Adjudicaciones

		ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA	TOTAL
OBPM	Mant. Prev. Elementos Comunes	0	0	0	0
OBPR	Reclamaciones				
	Viviendas	464	98	661	1.223
	Elementos Comunes	248	28	258	534
	Subtotal	712	126	919	1.757
OBPV	Actuaciones Viviendas Recuperadas				
	Rep. 2ª Adjudicación	48	28	248	324
		0	6	6	12
	Otros	65	14	204	283
	Subtotal	113	48	458	619
Total Adjudicaciones Obras		**831**	**174**	**1.377**	**2.382**

- Cierre expedientes

	ALICANTE	CASTELLÓN	VALENCIA	TOTAL
Reparaciones (todas)				
Finalizadas	1.052	53	1.337	2.442
Denegaciones	87	30	157	274
Otros	336	109	888	1.333
Total Cierres Expedientes Reparación	**1.475**	**192**	**2.382**	**4.049**

El importe total de adjudicación de obras de mantenimiento y conservación durante el ejercicio 2017 ha alcanzado la cifra de 5.571.070 euros (IVA incluido)

Actuaciones de Conservación Extraordinarias

- Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbanas

Contemplados en el epígrafe correspondiente al Departamento de Planificación y Gestión Urbana.

- Planes de Intervención Social Sostenible

Contemplados en el epígrafe correspondiente al Departamento de Planificación y Gestión Urbana.

- Demolición de grupos / edificios con alto deterioro constructivo

Durante el ejercicio 2017 se finalizaron las obras de Demolición del bloque nº 2 del grupo de 50 viviendas de promoción pública 030040 Barrio José Antonio de Villena (ALICANTE), en situación de ruina decretada por el Ayuntamiento de Villena, adjudicadas por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio por un importe de 23.400,47 € (IVA excluido) a la empresa COINGER.

Durante el ejercicio 2017 se adjudicaron y ejecutaron las obras de Demolición del grupo de 47 viviendas de promoción pública 030913 de Crevillente, finalizando la demolición definitiva del grupo, iniciada en ejercicios anteriores. Las obras fueron adjudicadas por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio por un importe de 236.747,81 € (IVA excluido) a la empresa VASECO.

2.- DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA

2.1.- PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbanas (ARRUS)

Con fecha 28/10/2015 se formalizaron una serie de Acuerdos de la Comisión Bilateral entre la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración de Territorio, el Ministerio de Fomento y los correspondientes Ayuntamientos, para la realización conjunta de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, reurbanización de espacios públicos y demás aspectos específicos de una serie de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana de grupos de viviendas de promoción pública, en el marco del R.D. 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Entre los meses de mayo y diciembre de 2017 se han realizado por parte de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio las contrataciones de los equipos técnicos encargados de la elaboración de Informes de Evaluación de Edificios y redacción de Proyectos de Ejecución de los siguientes ARRUS:

- Grupo 276 viviendas 037032 y 030902 Los Palmerales de Elche (Alicante)
  Coste total actuación: 2.116.400 € (IVA incluido)

  Adjudicatario: UTE- Diego Serrano Seller / Estudio Arquitectura Paterna
  Honorarios (IVA incluido): 90.750,00 €

- Grupo 92 viviendas 037010 Barbacana/Plaza Les Xiques de Alcoi (Alicante)
  Coste total actuación: 447.200 € (IVA incluido)

  Adjudicatario: VALNU
  Honorarios (IVA incluido):: 26.031,63 €

- Grupo 803 viviendas 037069 Barrio del Carmen (Alicante)
  Coste total actuación: 3.884.000 € (IVA incluido)

  Adjudicatario: INYPSA
  Honorarios (IVA incluido):: 122.334,63 €

- Grupo 803 viviendas 030001 Miguel Hernández (Alicante)
  Coste total actuación: 2.838.000 € (IVA incluido)

  Adjudicatario: Belmonte Botella
  Honorarios (IVA incluido):: 96.195,00 €

- Grupo 161 viviendas 120919 San Lorenzo de Castellón de la Plana (Castellón)
  Coste total actuación: 681.200 € (IVA incluido)

  Adjudicatario: GTG SL (Isabel Martínez y Marta Andrés)
  Honorarios (IVA incluido):: 36.058,00 €

- Grupo 135 viviendas 460917 Bajo Vías de Sagunto (Valencia)
  Coste total actuación: 707.200 € (IVA incluido)

  Adjudicatario: ARG Arquitectura y Rehabilitación
  Honorarios (IVA incluido):: 34.582,96 €

- Grupo 800 viviendas 460821 y 460921 la Coma de Paterna (Valencia)
  Coste total actuación: 3.265.000 € (IVA incluido)

  Adjudicatario: José Luis Gisbert y Miguel Noguera
  Honorarios (IVA incluido):: 111.424,79 €

Planes de Intervención Integral Sostenible (PIUS/PINNS)

En octubre de 2016 se resolvió la contratación por parte de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la redacción de proyecto de reparación y mejora de elementos comunes del grupo 460955 de Alfafar, primero de los Grupos donde se ha tramitado un PIU (Plan de Intervención Urgente). El importe del contrato de asistencia técnica es de 17.900 € (IVA excluido).

Durante el año 2017 se ha redactado el Proyecto y se ha remitido para su supervisión a la Conselleria de Vivienda. El coste de las actuaciones se ha estimado en el Proyecto redactado en 581.578,00 €

En el último trimestre de 2017 se ha procedido a la redacción de los Pliegos para la contratación de los Informes de Evaluación de los Edificios, los Proyectos de Rehablitación de los elementos comunes y la Dirección de las Obras en los siguientes grupos de promoción pública:

- Almoradí (Grupo 030920)
- Monóvar (Grupo 030828/030928)
- Santa Pola (Grupo 030924/ 030956)
- Burriana (127027)
- Vall d´Uxó (Grupo 124279 Jesús Obrero)
- Vall d´Uxó (Grupo 120918 la Moleta bloques 4 y 5)
- Alberic (460823(460923)
- Benaguacil (Grupo 460858/460958)
- Ribarroja del Turia (Grupo 460858/460908)

Planes Directores

En 2017 se ha planteado el estudio de Planes Directores de Actuación de aquellos Grupos de Promoción Pública que, por su tamaño y/o situación física y social, requieren de una estrategia programada de intervención que incida en diversas cuestiones: integración social de los residentes, integración urbanística de los edificios, reurbanización del viario y de las zonas ajardinadas con sustitución, en su caso, de las infraestructuras, rehabilitación de los elementos comunes de los edificios con adecuación a la normativa de las instalaciones, regularización jurídica de los terrenos haciendo efectivas las cesiones que el planeamiento urbanístico prescriba, escrituración de las viviendas amortizadas, enajenación o permuta de locales u otros inmuebles a fin de optimizar su utilización y liquidación de deudas asociadas al Grupo con los distintos Ayuntamientos.

Dichos Planes Directores serán objeto de procedimientos de Participación Pública coordinados con los Servicios Sociales municipales, a fin de que los vecinos del barrio puedan conocer la actuación y exponer sus necesidades en varias jornadas informativas.

Valoraciones

Se ha procedido a valorar los siguientes inmuebles:

- Solares del Grupo 030040 José Antonio (Bloques 2, 3 y 6) de Villena, para su permuta por viviendas al Ayuntamiento (marzo 2017)
- 17 Locales del Grupo 37006 El Camí de Alcoy, (actualización valoración de 2015) para su cesión al Ayuntamiento y compensación de deuda. (julio 2017)
- Garaje del Grupo 030815 San Miguel de Salinas, al objeto de hacer permuta de vivienda carente de garaje. (noviembre 2017)
- 3 Locales del Grupo 460946 Quart de Poblet, (actualización valoración de 2016) para su cesión al Ayuntamiento y compensación de deuda. (noviembre 2017)

3.- DEPARTAMENTO DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

3.1.- PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

Diagnóstico Ascensores Parque Público

A mediados de 2017 finalizó la campaña de diagnóstico de todos los ascensores incluidos en edificios pertenecientes al parque público de viviendas, que se inició con el fin de poder establecer su estado de mantenimiento y el cumplimiento de la normativa vigente, y así poder programar, en su caso, las actuaciones que se consideren pertinentes para su correcto mantenimiento y conservación.

Se analizaron un total de 184 instalaciones en todo el ámbito de la Comunidad Valenciana, identificándolos por su número de RAE, evaluando su estado y proponiendo actuaciones para posibilitar mayor eficacia y racionalización en el mantenimiento.

Se da la circunstancia de que una gran mayoría de ascensores en los edificios del parque público de viviendas de la Generalitat son gestionados por las propias Comunidades de Vecinos, dado que en anteriores legislaturas se han venido formalizando acuerdos de subrogación con las citadas comunidades, correspondiendo a éstas por tanto el mantenimiento de los ascensores. Se pudo verificar por parte de los servicios técnicos de la Entidad que existen un total de 43 ascensores parados, por impagos a las empresas mantenedoras, en algunos grupos, o por reparaciones pendientes de ejecución. Se comunicó este hecho al STI para regularizar la situación de las instalaciones fuera de servicio y sin contrato de mantenimiento.

Se contrataron las inspecciones en aquellos ascensores en los que no se encontraban vigentes y se realizaron trabajos de reparación tanto por averías como por exigencias de los OCAs. En aquellos ascensores mantenidos actualmente por las comunidades, precisamente uno de los trabajos incluidos en el diagnóstico era recopilar los contratos de mantenimiento y los informes de las OCAs, comprobando si había trabajos urgentes no realizados, en cuyo caso se programaron directamente por EIGE.

Durante el año 2017 se han tramitado un total de 17 inspecciones, las cuales han generado parte de las 65 actuaciones de reparación en ascensores pertenecientes al parque público, con una inversión total de 63.944,76 €.

SERVICIO DE GESTIÓN DE PARQUE PÚBLICO

El total de inmuebles gestionados por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo a fecha 31 de diciembre de 2017, son:

Viviendas	13.047	15.169
Garajes	1.223	
Trasteros	309	
Locales	551	
Otros	39	
Terrenos y Edificaciones complementarias		

Objetivos

1. Garantizar en todo momento una correcta ocupación de los inmuebles ajustada a su finalidad y normativa de aplicación, para dar respuesta a la necesidad de vivienda a los colectivos más desfavorecidos.
2. Velar por el cumplimiento equilibrado de derechos y obligaciones de los usuarios de viviendas.
3. Organizar y desarrollar los trabajos técnicos de gestión administrativa, con eficiencia, calidad, seguridad y economía.
4. Prestar una atención específica y personalizada tanto para los adjudicatarios de vivienda, como para los solicitantes de las mismas.
5. Garantizar un adecuado mantenimiento y conservación del parque público de viviendas.
6. Analizar, proponer y ejecutar los programas de mejora de elementos comunes de los Grupos de Vivienda donde la Generalitat Valenciana es propietario mayoritario.
7. Estudiar y proponer actuaciones para la modernización el Parque Público: Áreas de Renovación Urbana, etc.
8. Gestión de solares adscritos

Hay que destacar la puesta en marcha durante 2017 de tres programas fundamentales con la finalidad de acceder a la consecución de los objetivos citados:

- La consolidación de la Unidad de Innovación e Intervención Social para dar un enfoque más social a la gestión del parque público.

- El inicio del programa de legalizaciones de ocupantes sin título que cumplan determinados requisitos.

- El impulso del programa contra la morosidad mediante el tratamiento individualizado de las distintas unidades familiares que presentan dificultades de cumplimiento de sus obligaciones económicas, con la colaboración de los Servicios sociales municipales, apoyándoles para la adquisición de compromisos de pago personalizados según su capacidad económica y el seguimiento y evaluación de el grado de cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Funciones del Servicio

1. Gestión Social del Parque Público en coordinación con los ayuntamientos.

A partir de julio de 2015, y tras la nueva configuración de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, se inicia un trabajo de estrecha colaboración con ayuntamientos, en especial con los servicios sociales municipales tanto para realizar el análisis de las necesidades de los colectivos desfavorecidos del municipio con el fin de conjugarlas con la disponibilidad de vivienda en el mismo, como para aunar acciones para la Normalización de los grupos de vivienda de la Generalitat.

Las actuaciones que se realizan en cada municipio se han englobado en distintos programas, según las condiciones de partida de los grupos:

- Planes de Normalización
- Planes de Intervención Integral Sostenible PiNNs, que en ocasiones por la complejidad de los grupos por el elevado número de viviendas y comunidades de vecinos que engloban deben tratarse a través de Planes Directores
- Planes de Intervención URGENTE

Así, durante 2017 se encuentran en marcha los siguientes programas en colaboración con los respectivos servicios sociales municipales:

Programas 2017	Castellón	Valencia	Allicante	Total
Programas de Normalización	4	27	12	43
PiNNs	4	13	9	26
Planes Directores	0	1	1	2
Planes de Intervención Urgente	0	1	1	2
Total Programas	8	42	23	73

Para el desarrollo del Plan Director del Barrio de Acción preferente de La Coma (Paterna) se ha dotado de un puesto de atención social semanal que coordina con los servicios sociales municipales las acciones de normalización con los adjudicatarios del mismo. El Plan aglutina 15 PiNNs.

El Plan Director de Los Palmerales en Elche está integrado por 9 PINNs.

Actuación singular Llimoner 2017:

"El Plan Director del Barrio de Los Palmerales de Elche está integrado por 9 PINNs. Uno de ellos, al que que hacer mención especial es el que comprende el ámbito del Grupo 03-0902 de la calle Llimoner números 21, 23, 25 y 27, en el que la problemática y conflictividad del barrio se ha concentrado especialmente requiriendo una actuación singular, dado que, especialmente desde julio de 2017, se puso de manifiesto a través de las distintas inspecciones realizadas, la elevada degradación física y social del grupo.

En cuanto a la degradación física, tanto los técnicos de EVHA como los municipales, han coincidido en el grave estado de conservación de los edificios que implica un elevado riesgo para la integridad física de los ocupantes y sus bienes. En esta degradación física ha influido la degradación social del grupo debido a:

- La existencia de viviendas vacías que propició la ocupación ilegal de las mismas y el enganche fraudulento a los suministros básicos por parte de los ocupantes.
- El desarrollo de actividades delictivas en los inmuebles con constantes intervenciones policiales en los mismos y grave deterioro de la convivencia.
- El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento, tanto de viviendas como de elementos comunes por parte de los residentes.

Toda esta situación ha motivado la intervención de EVHA en colaboración con el Ayuntamiento de Elche, los distintos cuerpos policiales e incluso con ocupantes de las viviendas, y se han llevado a la práctica en el grupo de actuaciones integrales tendentes tanto a la recuperación de los edificios (obras de rehabilitación, de limpieza y cerramiento de bajos, regularización de suministros) como a la legalización de los ocupantes sin título que cumplan los requisitos exigidos por la normativa aplicable."

Hay que hacer una mención especial a la intervención en el PINNs de San Lorenzo (Castellón) con la elaboración de un proyecto socioeducativo creado para promover la integración y puesta en práctica de normas y valores que potencien la mejora en bienestar social ante la problemática existente, legitimado por los propios vecinos a través de la participación. Dicho proyecto, diseñado por la Unidad de Innovación e intervención social de EVHa, se lleva a cabo con la colaboración y coordinación de los estudiantes del Programa Pisos Solidarios y de distintos recursos sociales pertenecientes a LA TAULA, así como el Ayuntamiento de Castellón.

Respecto de LA TAULA, es un canal de difusión primordial para la puesta en práctica de los diferentes proyectos llevados a cabo por EVha que forma parte activa de la misma desde septiembre de 2017.

Con el objetivo de dar un enfoque más social a la gestión del parque público realizando las actividades descritas anteriormente dentro de los planes de intervención mencionados, desde finales de 2016 se ha puesto en marcha dentro del Servicio de Gestión del Parque Público: la Unidad de Innovación e Intervención Social.

Los datos de asistencias, tanto individualizadas como de dicha Unidad en 2017 son:

PROVINCIA	Familias citadas a reuniones individualizadas	Asisten	No Asisten	Atenciones sociales en ATP
Alicante	875	668	207	1.212
Castellón	244	135	109	342
València	1.759	878	881	963
Totales	2.878	1.681	1.197	2.517

2. Atención al ciudadano y servicios generales

Para la adecuada atención tanto a los adjudicatarios como a los nuevos solicitantes de vivienda de promoción pública, EVHa dispone de oficinas de Atención al Público, en las 3 capitales de provincia, así como de una línea de teléfono para cada una de ellas: Castellón 9643 58735, Valencia 961 207950 y Alicante 9659 34490.

ATP	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Presenciales	3.802	9.889	8.012	21.703
Telefónicos	2.195	7.409	8.120	17.724
Total	5.997	17.298	16.132	39.427

3. Gestión del Listado de Solicitantes

Una de las funciones principales es el mantenimiento y gestión de la Lista de Espera de Solicitantes de Vivienda Pública de acuerdo con lo establecido en los artículos 154 a 159 del Decreto 75/2007.

Todos los solicitantes de vivienda son baremados provisionalmente de acuerdo con los datos que figuran en su solicitud, pues se trata de una declaración responsable.

Durante el año 2017 se han presentado un total de 4.632 solicitudes (1.686 en Alicante, 530 en Castellón y 2.416 en Valencia), que han sido baremadas provisionalmente e incorporadas al listado de espera de Solicitantes de Vivienda Pública.

Así, a 31 de diciembre de 2017 los datos del listado de espera de demandantes son los siguientes:

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Víctimas de Violencia de Género	88	414	400	902
Mayores o Jóvenes	313	1.694	1.676	3.683
Monoparentales	91	694	944	1.729
Discapacitados	257	1.096	723	2.076
Embarazadas	30	128	142	300
Familias con personas dependientes	12	33	48	93
Afectados Ejecución Hipotecaria	102	220	213	535

EVha elabora listados para cada municipio, ordenados por puntuación que sirven de base para los procedimientos de adjudicación de viviendas.

4. Adjudicación de viviendas

Todas las adjudicaciones se han realizado tras el análisis detallado de la demanda de cada municipio, conjuntamente con los servicios sociales municipales, para de este modo atender las situaciones de máxima necesidad de manera prioritaria.

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Adjudicaciones	13	81	57	151
Afectados Ejecución Hipot.	2	6	4	12
Víctimas Violencia Género	1	7	9	17
Cambios de Vivienda	5	13	4	22

5. Adjudicación de locales y garajes

En 2017 no se ha tramitado ninguna cesión de locales.

6. Trámites de modificaciones contractuales y otros procedimientos jurídicos

La gestión del parque de inmuebles trae consigo la necesidad de tramitar gran cantidad de procedimientos, generalmente a instancia de los adjudicatarios.

Estas solicitudes se estudian en función del cumplimiento de las condiciones exigibles se aprueban y tramitan o se deniegan.

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Cambios de Titularidad	2	46	32	80
Subrogaciones	4	42	23	69
Cambios de Régimen	0	10	1	11
Total	6	98	56	160

7. Inspección de inmuebles

Los inspectores del servicio de Parque Público, cada año, cumpliendo con un calendario de tiempos, inspeccionan todas las viviendas de promoción pública de la Generalitat, con la finalidad de detectar cualquier irregularidad en cuanto a la ocupación y normalidad en la convivencia en las citadas viviendas.

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Inspección de Inmuebles	693	4.780	5.108	10.581

8. Normalización

Desde la unidad de Normalización se ha intensificado la labor de INFORMACIÓN a los adjudicatarios de vivienda pública para dar a conocer la política del Consell tanto en relación con el cumplimiento de las obligaciones de pago de las rentas y gastos de comunidad, haciendo especial hincapié en la necesidad de solicitar la bonificación cuando existen problemas para el pago de la renta, como en relación con las ocupaciones "sin título".

Para ello, se programan CAMPAÑAS INFORMATIVAS conjuntamente con los servicios sociales municipales, en las que se da cumplida cuenta de los mecanismos para ajustar las rentas a las posibilidades reales de las familias.

Estas campañas han permitido que casi 800 familias que por su situación socio-económica tenían problemas para poder pagar la deuda contraída por el impago de la vivienda, hayan podido suscribir un acta de reconocimiento de deuda que permite, en muchos casos junto con la bonificación de los recibos, adaptar los pagos a sus posibilidades económicas.

a) Requerimientos de pago e importes requeridos

El elevado índice de morosidad de los grupos hace imprescindible mantener campañas constantes de requerimiento de pago de las deudas contraídas:

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Requerimientos Efectuados	219	614	660	1.493
Importes Requeridos	674.111€	1.432.507 €	2.346.190 €	4.452.808€

b) Actas de reconocimiento de deuda (ARDES)

Dentro de las alternativas para saldar las deudas, la que supone mayor facilidad para los adjudicatarios es el acta de reconocimiento de deuda, que permite, mediante el abono de una pequeña cantidad como aportación inicial, continuar pagando los recibos correspondientes a su facturación mensual, en muchos casos bonificada, a los cuales se les añade una parte de la deuda.

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
ARDEs aceptadas	54	392	345	791
Importes ARDE aceptadas	189.949 €	1.097.915 €	1.393.968 €	2.681.833€

En los criterios de aplicación de las ARDEs, se prima el carácter social de las mismas, es decir, atendiendo en primer lugar a la capacidad económica real de las familias que se ven en la necesidad de suscribirlas.

9. Tramitación de bonificaciones

La Disposición Adicional Novena del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de Protección Pública regula la concesión de bonificaciones económicas para el pago de la renta. Las bonificaciones permiten adecuar la renta mensual a la situación de la unidad familiar, sobre todo en aquellos casos más desfavorecidos.

Los importes bonificados durante 2017 son los que figuran a continuación:

Importes BONIs 2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Bonificaciones en Renta	254.253	1.326.927	876.463	2.457.643
Subsidiaciones en compra	4.794	3.648	2.209	10.651
Total	259.047	1.330.575	878.672	2.468.294

Las familias numerosas cuya vivienda está cedida en régimen de compraventa y que, por tanto, no se pueden aplicar bonificaciones, pueden beneficiarse de subsidiaciones que llegar a alcanzar el 40% de reducción del importe de la mensualidad que deben abonar.

Las campañas INFORMATIVAS en las que se incide en la importancia de solicitar la BONIFICACIÓN de la RENTA si en la unidad familiar hay dificultades económicas han conllevado un aumento considerable en la tramitación de expediente de BONIFICACIÓN.

Nº Solicitudes BONIs 2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Bonificaciones en Renta	115	848	481	1.444
Subsidiaciones en compra	6	4	5	15
Total	121	852	486	1.459

La intensificación de las campañas informativas ha supuesto que más de 1.400 familias hayan visto bonificado el importe de sus recibos de alquiler en función de sus circunstancias.

Los importes bonificados se han visto incrementados en más del 22% respecto del ejercicio anterior, alcanzando casi los 2,5 millones de euros.

10. Recuperación de Titularidad

Desde junio de 2015, se modificó el procedimiento utilizada para la recuperación de viviendas por falta de pago, realizándose un proceso previo de información a los adjudicatarios sobre las alternativas para adecuar la renta a su capacidad socio-económica, incluyendo la posible deuda que hubieran contraído, todo ello con la colaboración de los ayuntamientos, generalmente a través de los Servicios Sociales municipales, y realizando entrevistas individualizadas, tanto con familias que ocupan legalmente las viviendas como con aquellos ocupantes sin título, con la finalidad de conocer la problemática concreta de cada familia y analizar la forma de solucionarla.

Tras estos procesos, se ha puesto de manifiesto que muchas familias, o bien han hecho caso omiso de los requerimientos y citas establecidas o bien no han cumplido con los compromisos personalizados adquiridos en las reuniones efectuadas. En consecuencia, se han puesto en conocimiento de los servicios sociales municipales estos incumplimientos y la falta de asistencia por si existiera algún impedimento conocido por ellos que justificara la falta de cooperación por parte de las familias. Tras la comprobación individualizada de las circunstancias, con la cooperación del municipio, se han iniciado los primeros expedientes de resolución contractual por falta de pago, dado que el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de estas familias provoca un perjuicio a los intereses públicos y al resto de vecinos que sí cumplen lo acordado, incluso perjudican a las comunidades de vecinos en que se integran.

Así, en 2017 los procedimientos administrativos de recuperación de titularidad que se han iniciado por incumplimiento de las obligaciones contractuales han sido:

Expedientes iniciados 2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
No Uso	7	55	120	182
Falta de Título	13	47	57	117
Mala Convivencia	1	0	5	6
Renuncias voluntarias	7	65	32	104
Novación Forzosa	4	1	0	5
Falta de Pago NO JUSTIFICADO	0	9	0	9
TOTAL	32	177	214	423

La tramitación de renuncias, conlleva la valoración del estado de la vivienda y la comprobación y reclamación de las deudas (IBIs, cuotas de comunidad, cuotas de alquiler, etc.)

11. Actuaciones para evitar nuevas okupaciones ilegales

a) Tramitación de expedientes administrativos por ocupación ilegal recientes

En 2017 se ha continuado con la política iniciada en 2016 de no tolerar las ocupaciones ilegales recientes por la problemática que conllevan: impiden reparar las viviendas recuperadas para volverlas a adjudicar a los integrantes de la lista de espera a quienes correspondería por derecho, ponen en riesgo a los vecinos de los inmuebles ocupados ya que suelen ir acompañadas de enganches ilegales al fluido eléctrico que no tienen ningún tipo de control técnico y además causan un efecto llamada nada aconsejable.

b) Procedimientos judiciales de USURPACIÓN

En algunos grupos, complementariamente a los procedimientos administrativos, se realizan Actuaciones judiciales para la recuperación de las viviendas okupadas, es decir, diligencias urgentes practicadas conjuntamente con la policía local, nacional y/o la Guardia Civil, que han supuesto en ocasiones la celebración de Juicio Rápido por delito leve, con el desalojo inmediato de los okupantes.

Cuadro resumen de actuaciones contra okupaciones recientes:

Expedientes iniciados 2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Okupaciones Ilegales (-1 año)	13	76	79	168
Viviendas recuperadas	4	28	18	50
Procedimiento judicial	2	28	7	37

12. Actuaciones para regularizar algunas situaciones de ocupación sin título

Así mismo se inició en 2016 el estudio de alternativas de actuación frente al gran número de ocupaciones sin título ya que supone uno de los grandes retos a resolver del parque Público de la Generalitat. Como consecuencia del análisis global de las diferentes situaciones de ocupación ilegal existentes en el parque público, se concluyó que muchas de ellas se habían consolidado en el tiempo por la falta de actuación frente a las mismas, por lo que en fecha 4 de abril de 2017, la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana dictó Resolución por la que se determinaban los criterios objetivos y subjetivos adicionales para regularizar la situación, mediante adjudicación, con carácter excepcional, de viviendas ocupadas sin título (DOGV N.º 8016 de 06.04.2017). Dicha Resolución refundió las dos Resoluciones dictadas en 2016 en esta materia (legalización por subrogación presentada fuera de plazo y contratos de compraventa resueltos por falta de pago sin que se hubiera ejecutado el lanzamiento), añadiendo el supuesto de legalización de las ocupaciones producidas antes del 01/07/2015.

13. Trámites económicos

Durante 2017 han vencido los contratos de compra-venta de 206 viviendas, lo que implica nuevas necesidades de revisión y preparación de escrituraciones de viviendas:

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Amortizaciones por plazo	8	38	160	206
Amortizaciones Anticipadas	0	49	8	57
Tanteos y Retractos	10	51	11	72

14. Coordinación de comunidades y Control Económico

a) Asesoramiento de Comunidades de Propietarios y Juntas de Administración

Desde el departamento de coordinación de comunidades se presta apoyo tanto a las comunidades como a los representantes de las mismas (presidentes, secretarios, etc.). Se detalla en el cuadro adjunto exclusivamente las asistencias a las juntas de vecinos.

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Reuniones de Comunidad	126	688	93	907

En el marco de este apoyo a las comunidades de vecinos y aprovechando la asistencia a las juntas, en el año 2017 se ha iniciado una actuación dirigida a dotar a las comunidades de vecinos del Reglamento de Régimen Interior previsto en el artículo sexto de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal. Dicho Reglamento debe ser aprobado en junta y en él se regulan los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes. En 2017 se han aprobado un total de 43 reglamentos.

b) Mediación para la realización de actuaciones en elementos comunes

En los grupos en los que la Generalitat no es propietaria total, pero sí de un porcentaje superior al 50%, ante la necesidad de actuación en los elementos comunes del edificio, se requiere de la aprobación de las actuaciones por la Comunidad de Propietarios, así como del reparto de cuotas que corresponde a los co-propietarios.

Así, durante 2017 se han realizado reuniones informativas de nuevas intervenciones en elementos comunes, pues los proyectos están en fase de redacción.

En los grupos en los que la Generalitat no es propietaria total, pero sí de un porcentaje inferior al 50%, ante la necesidad de actuación en los elementos comunes del edificio, se informa a las Comunidades de Propietarios de la obligación de actuar, haciéndose cargo la Generalitat de la cantidad correspondiente a las viviendas de las que es titular.

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Informes de actuación en Elementos Comunes	4	78	10	92

c) Actuaciones excepcionales para el PiNN URGENTE de ALFAFAR

- Contratación de administrador

  La singularidad de la intervención hizo necesaria la contratación excepcional, en 2016, de un administrador a cargo de la Generalitat para recuperar la gestión de las 4 comunidades que componen el grupo. En el año 2017 se ha mantenido la prestación del servicio.

- Contratación de vigilante de seguridad

  Así mismo, y para evitar el asalto de las viviendas recuperadas o el robo de materiales y herramientas usadas en las reparaciones que se llevan a cabo en el grupo, en 2016 se consideró imprescindible la contratación de un servicio de seguridad durante 24 horas diarias, que ha seguido prestándose a lo largo del año 2017.

d) Tramitación de gastos de Comunidades de Propietarios

Desde EVHA se tramita el pago de los gastos de comunidad que corresponde a la Generalitat como propietaria de las viviendas: gastos ordinarios de viviendas no cedidas, extraordinarios de viviendas no cedidas o cedidas en renta, y excepcionalmente gastos que corresponden a incumplimientos de los adjudicatarios (por cuenta de terceros).

2017 Importes Tramitados		Castellón	Valencia	Alicante	Total
Viviendas. Recuperadas	Ordinarios	25.038,88	93.183,20	67.575,66	185.797,74
	Extraordinarios				
Viviendas Alquiladas	Extraordinarios	5.181,32	35.313,18	53.221,48	93.715,98
Por Cuenta de Terceros		16.056,62	69.226,35	28.211,66	113.494,63
Total		46.276,82	197.722,73	149.008,80	393.008,35

Los gastos pagados por cuenta de terceros obedecen a la obligación subsidiaria del propietario frente a la comunidad ante el incumplimiento de los inquilinos.

El criterio establecido, es el pago ante avisos de monitorio o frente a procedimientos judiciales cuando el inquilino o bien no responde a los requerimientos o ya no se encuentra en la vivienda. Excepcionalmente también se puede asumir algún gasto frente a un problema grave de la comunidad que ponga en riesgo la movilidad o seguridad del resto de vecinos.
En todos los casos, la cantidad abonada por EVHA en nombre del adjudicatario, se repercute al mismo junto al recibo mensual para recuperar las cantidades abonadas.

e) Requerimientos de pago de gastos de comunidad a los adjudicatarios

El índice de morosidad en las comunidades de vecinos del parque Público (deudas de los adjudicatarios con la comunidad) obliga a realizar desde EVHA un seguimiento de las mismas y solicitar periódicamente a los presidentes o administradores información sobre las deudas de los adjudicatarios para requerirles el cumplimiento de sus obligaciones contractuales frente a la comunidad.

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Requerimientos a los adjudicatarios	55	545	505	1105

f) Trámites económicos

Durante 2017 han vencido los contratos de compra-venta de 206 viviendas, lo que implica nuevas necesidades de revisión y preparación de escrituraciones de viviendas:

2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Amortizaciones por plazo	8	38	160	206
Amortizaciones Anticipadas	0	49	8	57
Tanteos y Retractos	10	51	11	72

16. Gestión de locales y garajes adscritos a los grupos de viviendas

El 27 de marzo de 2017 fue publicado en el DOGV (nº 8008) anuncio de procedimiento de subasta para la adjudicación de 15 plazas de garaje en régimen de compraventa en el Grupo de viviendas de Promoción Pública 03-7006 El “Camí, 40”de Alcoy.

El procedimiento fue declarado desierto por falta de licitadores.

17. Actuaciones judiciales derivadas de la gestión

En los últimos años, se ha incrementado la judicialización de los asuntos. En unos casos a instancia de las fuerzas de seguridad (OKUPACIONES), y en otros a instancia de los administradores o gestores de las comunidades de propietarios y/o arrendatarios, a consecuencia de los impagos de los adjudicatarios de las viviendas.

Así pues, se distinguen 2 grandes grupos de actuaciones judiciales:

a) Provocados por la USURPACIÓN de viviendas

En algunos grupos, complementariamente a los procedimientos administrativos, se realizan Actuaciones judiciales para la recuperación de las viviendas okupadas, es decir, diligencias urgentes practicadas conjuntamente con la policía local, nacional y/o la Guardia Civil, que han supuesto en ocasiones la celebración de Juicio Rápido con el desalojo inmediato de los okupantes.(Actualmente Delito Leve)

b) Provocados por los IMPAGOS de los gastos de comunidad de los adjudicatarios

A pesar del seguimiento de las Comunidades y de los requerimientos de pago a los adjudicatarios, en ocasiones, la Generalitat es demandada como propietaria responsable de los inmuebles por el pago de los gastos de comunidad que no han sido atendidos por los adjudicatarios. Ello obliga a la personación y defensa en juicio de dichos procesos por el letrado de la Generalitat.

Nº de Proc.Judiciales iniciados 2017	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Monitorios	1	16	6	23
Otros Procedimientos	3	10	8	21
Total	4	26	14	44

Finalmente, destacar que la Unidad de Apoyo Jurídico del Servicio de Gestión de Parque Público es la encargada de llevar a cabo el asesoramiento y coordinación de los procedimientos que se tramitan por parte de dicho Servicio, especialmente en 2017 del procedimiento de legalización derivado de la Resolución de 04/04/2017 de la Dirección General de Vivienda. Así como la revisión de expedientes generados en virtud de dichos procedimientos.

La elaboración y seguimiento de todo tipo de Acuerdos/Convenios con organismos, administraciones y entidades en relación con la gestión del parque público, así como la realización de propuestas de normativa de desarrollo de la que regula las viviendas de promoción pública, también es función de esta Unidad.

Por otro lado, la Unidad de apoyo jurídico realiza informes para aquellos organismos en los que los administrados o solicitantes de cualquier trámite administrativo relacionado con el parque público formulan reclamaciones derivadas de la gestión de dicho parque (Sindicatura de Greuges, Defensor del Pueblo, Gabinete del Molt Hnble. President de la Generalitat, etc.), así como informes sobre toda clase de recursos administrativos y contencioso-administrativos y para la contestación de preguntas parlamentarias y proposiciones no de ley presentadas por los diferentes grupos parlamentarios. También se elaboran informes sobre todo tipo de cuestiones que plantea la gestión y administración del parque a solicitud de las diferentes Unidades del Servicio.