

ORDEN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 DEL CONSEJERO DE FOMENTO Y VIVIENDA, POR LA QUE SE ENCOMIENDA A LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS VIVIENDAS CEDIDAS EN USUFRUCTO A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB), EN VIRTUD DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE AMBAS DE FECHA 21 DE JUNIO DE 2016.

Visto el expediente instruido por la Secretaría General de Vivienda, para la formalización de una encomienda a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) de la gestión y administración de las viviendas cedidas en usufructo a la Consejería de Fomento y Vivienda por la SAREB en virtud del convenio de colaboración firmado al efecto con fecha 21 de junio de 2016 y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

I. La Comunidad Autónoma de Andalucía actúa de acuerdo con las competencias que en materia de vivienda establece el artículo 148.1.3.^ª de la Constitución Española, y que las ha asumido con carácter exclusivo en virtud de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo.

Por su parte, el Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, atribuye en su artículo 13 las competencias en materia de vivienda a la Consejería de Fomento y Vivienda.

El Decreto 211/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda, adscribe, en su artículo 2.3, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) a la citada Consejería.

II. En virtud de dichas competencias, el pasado 21 de junio de 2016 la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), firmaron un Convenio de Colaboración para la cesión de viviendas destinadas al alquiler social. El objeto del mismo es establecer las condiciones de colaboración entre esta Consejería y la SAREB que permita destinar 400 viviendas titularidad de esta última al alquiler social y que son cedidas en usufructo, mediante el pago de una contraprestación, a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

III. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, creada por Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, es una entidad de derecho público adscrita, también en virtud del citado Decreto 211/2015, de 14 de julio, a la Viceconsejería de Fomento y Vivienda, entre cuyos fines se encuentra la ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sean encargados por la Administración autonómica o por las Entidades Locales de Andalucía (artículo 33.e de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas). Su naturaleza, conforme al artículo 1 de sus Estatutos, aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, es la de una Agencia Pública Empresarial de las previstas en el artículo 68.1.b) de la citada Ley. Tiene la consideración de medio propio y servicio técnico de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a los efectos establecidos en los artículos 4.1.n) y 24.6 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y entidad instrumental en los términos previstos en la Ley 9/2007, de 22 de octubre

IV. De igual forma y dentro de su objeto social, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía tiene atribuida la gestión y administración de patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno. Ello le ha hecho gestionar y administrar en la actualidad, a través de las cesiones de este patrimonio cedido por acuerdos y decretos de traspaso, más de 47.000 viviendas en régimen de arrendamiento lo que le confiere un alto conocimiento y experiencia en la gestión del patrimonio en alquiler social.

V. Además de la acreditada experiencia a que se ha hecho mención, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía dispone de los medios técnicos y humanos necesarios para garantizar una gestión eficaz de las competencias relativas a la gestión y administración de las viviendas cedidas por la SAREB, optimizando de esta forma el cumplimiento por la Consejería de Fomento y Vivienda del acuerdo suscrito. Por ello, la presente disposición tiene por objeto determinar las actuaciones, acciones y actividades a desarrollar por la citada Agencia en su consideración de medio propio instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía, dependiente de la Consejería de Fomento y Vivienda.

VI. Es conveniente tener en cuenta que el desarrollo de actividades de carácter técnico con un determinado nivel de especialización, por razones de eficacia o cuando no se posea los medios idóneos para su desempeño, pueden ser encomendados a Agencias Públicas. En este sentido, señala el artículo 106.1 de la Ley de Administración de la Junta de Andalucía, que las Consejerías, en el ámbito de sus competencias podrán ordenar a las entidades instrumentales del sector público andaluz, la realización en el marco de sus estatutos y en las materias que constituyan sus competencia u objeto social, los trabajos y actuaciones que precisen.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º. Los artículos 56 y siguientes del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, contempla el programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso, con el objetivo de la captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

2º. De conformidad con el artículo 106 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, las Consejerías, sus agencias y el resto de entidades que deban ser consideradas poderes adjudicadores, en el ámbito de sus competencias, podrán ordenar al resto de entidades instrumentales del sector público andaluz cuyo capital, aportación constitutiva o participación pertenezca íntegramente a entes de dicho sector y que realicen la parte esencial de su actividad para la Junta de Andalucía, la realización, en el marco de sus estatutos y en las materias que constituyen su objeto social o fundacional, de los trabajos y actuaciones que precisen, siempre que ejerzan sobre ellas un control análogo al que ejercen sobre sus propios servicios.

3º. El artículo 4.1.n (Negocios y Contratos excluidos) del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, excluye de su ámbito de aplicación los negocios jurídicos en cuya virtud se encargue a una entidad que, conforme a lo señalado en su artículo 24.6, tenga atribuida la condición de medio propio y servicio técnico del mismo, la realización de una determinada prestación, circunstancia que concurre en el presente caso.

4º. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía tiene la consideración de entidad instrumental de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 52.1.a) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía y la condición de agencia pública empresarial de las previstas en el artículo 68.1.b) de la citada Ley, de conformidad con el artículo 1 de sus estatutos, aprobados por Decreto 174/2015, de 15 de noviembre.

5º. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, conforme al artículo 4.6 del Decreto Decreto 211/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda, se adscribe a la Viceconsejería de Fomento y Vivienda.

6º. El artículo 26.2 de la citada Ley 9/2007, de 22 de octubre, dispone que las personas titulares de las Consejerías ostentan su representación y ejercen la superior dirección, iniciativa, coordinación, inspección, evaluación y potestad reglamentaria en su ámbito funcional, correspondiéndoles la responsabilidad inherente a tales funciones.

7º. El artículo 46.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dispone que las disposiciones y resoluciones de las personas titulares de las Consejerías revisten la forma de orden.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, en el Decreto 211/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda, así como en el artículo 106 de la Ley de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa vigente de aplicación, y considerando a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como entidad instrumental idónea para la gestión y administración de las viviendas cedidas en usufructo a la Consejería de Fomento y Vivienda por la SAREB, en uso de las atribuciones conferidas,

DISPONGO

PRIMERO. Objeto.

Encomendar a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como entidad instrumental de la Consejería de Fomento y Vivienda, y de acuerdo con la finalidad y funciones que tiene atribuidas por sus Estatutos, aprobados por el Decreto 113/1991, de 21 de mayo, la gestión y administración de las viviendas cedidas en usufructo a la Consejería de Fomento y Vivienda por la SAREB en virtud del Convenio de Colaboración firmado al efecto con fecha 21 de junio de 2016, bajo la superior dirección de la Secretaría General de Vivienda, que establecerá las directrices en orden a la ejecución de esta encomienda y en base a las estipulaciones recogidas en el Convenio de Colaboración firmado entre la Consejería de Fomento y Vivienda y la SAREB.

SEGUNDO. Titularidad.

La presente encomienda no supone la cesión de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio, siendo responsabilidad de la Consejería de Fomento y Vivienda, a través de la Secretaría General de Vivienda, dictar cuantos actos o resoluciones de carácter jurídico den soporte a la concreta actividad material objeto de la encomienda.

TERCERO. Actuaciones a desarrollar.

La presente encomienda tiene por objeto las siguientes acciones a desarrollar por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, siempre por cuenta y nombre de la Consejería:

1. Abonar a la SAREB el montante de la contraprestación por la cesión de las viviendas, dependiendo de que las mismas estén ocupadas o no en el momento de la cesión.
2. Asumir, a cuenta y en nombre la de Consejería, y en virtud de lo establecido en la cláusula segunda punto cuarto del convenio los siguientes:
 - El pago de gasto correspondiente a la obtención de la cédula de habitabilidad de la vivienda (si resultara necesario).
 - El gasto de la emisión del Certificado de eficiencia energética (si no existiera).
 - El abono de los gastos necesarios derivados de la adecuación inicial para la habitabilidad de las viviendas vacías, en los términos de la cláusula 4.2.
 - El pago de los gastos de mantenimiento ordinario de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas), reparaciones ordinarias necesarias y asistencia técnica al arrendatario.
 - El abono de los gastos de aquellas medidas que resulten necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías.
 - Los gastos propios de gestión y administración de los alquileres (administración, contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, gastos y tasas judiciales de interposición de procedimientos en los juzgado y tribunales, imposición de costas, etc).
3. Informar con una periodicidad trimestral, previo conocimiento de la Secretaría General de Vivienda, a la SAREB de la situación de todos lo inmuebles cedidos en lo referente a las altas realizadas, regularizaciones efectuadas, ocupaciones, tasas de mora, ingresos por alquileres y cualesquiera otros detalles que la Comisión de Seguimiento del Convenio considere oportuno incluir.
4. Remitir a la SAREB, previo conocimiento de la Secretaría General de Vivienda, informe sobre la situación social de los ocupantes y las condiciones de la vivienda en los supuestos de que los poseedores u ocupantes de las viviendas no regularicen su situación mediante la formalización de un contrato de alquiler.
5. Comunicar a la SAREB, previo conocimiento de la Secretaría General de Vivienda, los arrendatarios que desistan del contrato de arrendamiento y hagan entrega de las llaves y posesión del inmueble, de cara a devolver la vivienda o ser autorizados para la formalización de un nuevo contrato con terceras personas.
6. Arrendar y firmar los correspondientes contratos de arrendamiento a personas físicas, con sujeción a lo establecido en la normativa sobre acceso a las viviendas protegidas, siempre que se cumplan los requisitos marcados en el Convenio, en concreto en la cláusula tercera punto dos.
7. Gestionar el cobro de las rentas a los arrendatarios de las viviendas.
8. Verificar y controlar el estado posesorio o de ocupación de las viviendas cedidas, comprobando asimismo que los arrendatarios se encienden al corriente de pago de la renta, atendiendo a las solicitudes de reparaciones técnicas y de mantenimiento necesarias para su optimas condiciones de habitabilidad.
9. Denegar aquellas solicitudes de reparaciones técnicas y de mantenimiento que tras su comprobación por parte de los técnicos de la Agencia y tras la emisión del correspondiente informe, no sean responsabilidad de la propiedad, por ser provocadas o atribuidas al arrendatario.
10. Instar, previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las acciones judiciales pertinentes, así como los oportunos procedimientos judiciales de desahucio por falta de pago, o cualquier otra actuación que resulte necesaria para recuperar la posesión del inmueble en los supuestos de ocupación ilegítimas de las viviendas cedidas.
11. Cualesquiera otras actividades que dentro del marco del Convenio de Colaboración firmado, se acuerde por parte de la Comisión de Seguimiento y expresamente se encomiende vía escrito, acto o resolución, por la Secretaria General de Vivienda a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

CUARTO. Dirección de las actuaciones.

Para el control del cumplimiento de las actuaciones encomendadas, la evaluación de sus resultados y la adopción de medidas para asegurar el buen fin de las actuaciones, se nombra como Director de los trabajos a la persona titular de la Coordinación General de la Secretaría General de Vivienda, la cual podrá supervisar en todo momento la correcta realización del objeto de la encomienda

QUINTO. Presupuesto y financiación.

1. El presupuesto técnico de las actuaciones objeto de esta encomienda, con la previsión de ingresos y gastos efectuada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, donde se incluyen todas las cuantías imputables por tales conceptos y que se incorpora como anexo a la presente Orden, tiene un coste cero para todo el periodo de vigencia de la misma, toda vez que la contraprestación a abonar a la SAREB y los distintos gastos que origina su gestión, se verán compensados por las rentas de alquiler a percibir por AVRA de las personas inquilinas de las viviendas arrendadas, con lo que la encomienda a tramitar no debe implicar coste económico para la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma.
2. El coste económico incluye en su previsión los gastos del personal de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, así como los costes de medios materiales vinculados en el cien por cien de su actividad al desarrollo de la encomienda que queda incluido como coste de la encomienda, así como los gastos generales y corporativos que sean imputados al coste de las actuaciones encomendadas.
3. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía procederá a la apertura de una cuenta bancaria, previa autorización de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en la que exclusivamente se gestionarán los cobros y pagos relacionados con la financiación de la presente encomienda.

SEXTO. Liquidación de los trabajos.

Anualmente, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía presentará un informe-liquidación a la Secretaría General de Vivienda relativo a las actuaciones llevadas a cabo, con una relación detallada, ordenada y justificada de los pagos y cobros realizados en concepto de gestión y administración de las viviendas cedidas por la SAREB. Dicho informe-liquidación deberá ser aprobado por la persona designada como director de los trabajos.

A la fecha de la terminación de la encomienda y tras la presentación y aprobación de un informe-liquidación de la totalidad de la misma, en caso de que la liquidación resultante arrojara un remanente a favor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, dicha Agencia ingresará este resultante en la Tesorería de la Junta de Andalucía.

SÉPTIMO. Plazo de ejecución.

El plazo de ejecución de la presente encomienda finalizará con la extinción del Convenio de Colaboración suscrito entre la Consejería de Fomento y Vivienda y la SAREB el día 21 de junio de 2016.

OCTAVO. Medios personales.

1. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía deberá dedicar a las tareas encomendadas el personal necesario, tanto en cualificación como en número, para la adecuada realización de las actuaciones.

2. Tanto estos profesionales como el resto de medios que hayan de emplearse para la ejecución de las actividades encomendadas serán en todo caso dependientes y de la exclusiva responsabilidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, quedando la Consejería de Fomento y Vivienda al margen de cualquier responsabilidad laboral, civil o de cualquier otro tipo que pudiera derivarse directa o indirectamente de la actividad encomendada, siendo a todos los efectos atribuible a la citada entidad, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5º.2 de la presente encomienda.

NOVENO. Forma y condiciones de realización de las actuaciones encomendadas.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre y en los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, aprobados por Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, los contratos que deban celebrarse para las prestaciones objeto de esta Encomienda quedarán sometidos a la legislación de contratos del sector público.
2. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía designará una persona que actuará como responsable técnico del control y seguimiento general de las acciones, actividades y actuaciones encomendadas.

DÉCIMO. Actuaciones de comprobación.

1. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía tendrá obligación de someterse a las actuaciones de comprobación que, con respecto a la gestión de los fondos recibidos, puedan efectuar la Consejería de Fomento y Vivienda.
2. Asimismo, quedarán sometidos a las actuaciones de control financiero que corresponden a la Intervención General de la Junta de Andalucía y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas y de la Cámara de Cuentas de Andalucía, como a las de control que puedan realizar, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actividades y servicios objeto de la presente encomienda.

UNDÉCIMO. Desarrollo.

Se faculta a la persona titular de la Secretaria General de Vivienda para dictar cuantas Resoluciones sean necesarias en desarrollo de la presente Orden.

Sevilla, 14 de febrero de 2017
EL CONSEJERO DE FOMENTO Y VIVIENDA
P.D. (Orden de 06/11/2013, BOJA nº 223, de 13/11/2013)
LA VICECONSEJERA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Fdo.: María Nieves Masegosa Martos

PRESUPUESTO TÉCNICO DE LAS ACTUACIONES OBJETO
DE LA ENCOMIENDA A AVRA DE LA GESTIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DE LAS VIVIENDAS CEDIDAS EN
USUFRUCTO A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y
VIVIENDA POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS
PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA
S.A. (SAREB), EN VIRTUD DEL CONVENIO DE
COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE AMBAS DE FECHA
21 DE JUNIO DE 2016

PREVISIÓN DE INGRESOS EN RELACIÓN AL CONVENIO DE LA SAREB

AÑO	MES		N.º Vdas cedidas mes a mes	N.º Vdas cedidas OCUPADAS mes a mes	Nº Vdas cedidas/importe acumulado	INGRESOS POR RENTAS DE ARRENDAMIENTO (1)	INGRESOS AJUSTADOS CON MOROSIDAD
2016	abril				0	0,00 €	0,00 €
2016	mayo				0	0,00 €	0,00 €
2016	junio				0	0,00 €	0,00 €
2016	julio				0	0,00 €	0,00 €
2016	agosto				0	0,00 €	0,00 €
2016	septiembre	1	150	13	150	0,00 €	0,00 €
2016	octubre	2	80	67	230	0,00 €	0,00 €
2016	noviembre	3			230	0,00 €	0,00 €
2016	diciembre	4			230	29.350,00 €	24.947,50 €
TOTAL 2016					230	29.350,00 €	24.947,50 €
2017	enero	5			230	42.000,00 €	35.700,00 €
2017	febrero	6			230	42.000,00 €	35.700,00 €
2017	marzo	7			230	42.000,00 €	35.700,00 €
2017	abril	8	170	30	400	42.000,00 €	35.700,00 €
2017	mayo	9			400	42.000,00 €	35.700,00 €
2017	junio	10			400	42.000,00 €	35.700,00 €
2017	julio	11			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2017	agosto	12			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2017	septiembre	13			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2017	octubre	14			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2017	noviembre	15			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2017	diciembre	16			400	74.500,00 €	63.325,00 €
TOTAL 2017					400	699.000,00 €	594.150,00 €
2018	enero	17			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	febrero	18			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	marzo	19			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	abril	20			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	mayo	21			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	junio	22			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	julio	23			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	agosto	24			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	septiembre	25			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	octubre	26			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	noviembre	27			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2018	diciembre	28			400	74.500,00 €	63.325,00 €
TOTAL 2018					400	894.000,00 €	759.900,00 €
2019	enero	29			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	febrero	30			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	marzo	31			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	abril	32			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	mayo	33			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	junio	34			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	julio	35			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	agosto	36			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	septiembre	37			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	octubre	38			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	noviembre	39			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2019	diciembre	40			400	74.500,00 €	63.325,00 €
TOTAL 2019					400	894.000,00 €	759.900,00 €
2020	enero	41			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2020	febrero	42			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2020	marzo	43			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2020	abril	44			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2020	mayo	45			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2020	junio	46			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2020	julio	47			400	74.500,00 €	63.325,00 €
2020	agosto	48			400	74.500,00 €	63.325,00 €
TOTAL 2020					400	372.500,00 €	316.625,00 €
TOTAL GENERAL						2.888.850,00 €	2.455.622,50 €

HIPOTESIS

1.- DEBIDO AL CARÁCTER DEL CONVENIO CUYO INTERES ES DESTINAR LAS VIVIENDAS AL ALQUILER SOCIAL SE HAN ESTIMADO QUE LAS VIVIENDAS OCUPADAS PODRÍAN ALQUILARSE UNA RENTA MEDIA DE 150€/MES Y LAS VACIAS UNA RENTA DE 200€/MES.-

2.- MOROSIDAD ESTIMADA 15%

PREVISIÓN DE GASTOS EN RELACIÓN AL CONVENIO DE LA SAREB

TIPOLOGIA DE GASTOS

AÑO	MES	nº Vdas cedidas mes a mes	nº Vdas ocupadas mes a mes	Nº Vdas cedidas/importe acumulado	ABONO ASAREB EUROS Nº VIVIENDAS CEDIDAS (1)	GASTOS REDACCIÓN CERTIFICADOS EFICIENCIA ENERGÉTICA (2)	GASTOS EN REPARACIÓN Y ADECUACIÓN DE VIVIENDAS (3)	GASTOS EMISIÓN RECIBOS COBRO DE RENTAS (4)	COSTES INDIRECTOS (5)	COSTES FINANCIEROS (6)	GASTO ANUAL
2016	septiembre 1	150	30	150	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2016	octubre 2	80	67	230	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2016	noviembre 3			230	17.250,00 €	24.000,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	254,40 €	24.254,40 €
2016	diciembre 4			230	17.250,00 €	12.800,00	15.000,00 €	10,35 €	1.380,00 €	492,27 €	48.932,62 €
TOTAL 2016		230			17.250,00 €	36.800,00 €	15.000,00 €	10,35 €	1.380,00 €	746,67 €	71.187,02 €
2017	enero 5			230	17.250,00 €	0,00	15.000,00 €	15,87 €	2.116,00 €	364,45 €	34.746,32 €
2017	febrero 6			230	17.250,00 €	0,00	15.000,00 €	15,87 €	2.116,00 €	364,45 €	34.746,32 €
2017	marzo 7			230	17.250,00 €	0,00	15.000,00 €	15,87 €	2.116,00 €	364,45 €	34.746,32 €
2017	abril 8	170	30	400	17.250,00 €	27.200,00 €	15.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	659,47 €	63.821,07 €
2017	mayo 9			400	17.250,00 €	0,00	15.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	381,15 €	36.336,75 €
2017	junio 10			400	17.250,00 €	0,00	15.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	35.957,60 €
2017	julio 11			400	37.000,00 €	0,00	15.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	55.707,60 €
2017	agosto 12			400	37.000,00 €	0,00	15.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	55.707,60 €
2017	septiembre 13			400	37.000,00 €	0,00	15.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	55.707,60 €
2017	octubre 14			400	37.000,00 €	0,00	15.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	55.707,60 €
2017	noviembre 15			400	37.000,00 €	0,00	15.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	55.707,60 €
2017	diciembre 16			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	55.707,60 €
TOTAL 2017					325.500,00 €	27.200,00 €	174.000,00 €	295,01 €	39.468,00 €	2.143,96 €	568.607,97 €
2018	enero 17			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	febrero 18			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	marzo 19			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	abril 20			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	mayo 21			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	junio 22			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	julio 23			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	agosto 24			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	septiembre 25			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	octubre 26			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	noviembre 27			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2018	diciembre 28			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
TOTAL 2018					444.000,00 €	0,00 €	108.000,00 €	331,20 €	44.160,00 €	0,00 €	596.491,20 €
2019	enero 29			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	febrero 30			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	marzo 31			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	abril 32			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	mayo 33			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	junio 34			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	julio 35			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	agosto 36			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	septiembre 37			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	octubre 38			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	noviembre 39			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2019	diciembre 40			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
TOTAL 2019					444.000,00 €	0,00 €	108.000,00 €	331,20 €	44.160,00 €	0,00 €	596.491,20 €
2020	enero 41			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2020	febrero 42			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2020	marzo 43			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2020	abril 44			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2020	mayo 45			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2020	junio 46			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2020	julio 47			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
2020	agosto 48			400	37.000,00 €	0,00	9.000,00 €	27,60 €	3.680,00 €	0,00 €	49.707,60 €
TOTAL 2020					296.000,00 €	0,00 €	40.000,00 €	220,80 €	29.440,00 €	0,00 €	365.660,80 €
TOTAL GENERAL					1.526.750,00 €	64.000,00 €	445.000,00 €	1.189,56 €	158.608,00 €	2.890,63 €	2.198.438,19 €

HIPOTESIS

- VIVIENDAS CEDIDAS DURANTE 3 MESES / 100 ó 150 VIVIENDAS MENS/ 150 OCUPADAS/ SE HA TENIDO EN CUENTA 3 MESES PERIODO DE CARENANCIA
- GASTOS DE REDACCIÓN DE CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA A CARGO DE AVRA. ESTIMAMOS UN COSTE DE 160€/POR VIVIENDA TRANSFERIDA.-
- SE HA ESTIMADO LA INTERVENCIÓN EN REPARACIONES Y ADECUACIÓN EN UN 38% DE LAS VIVIENDAS CEDIDAS CON UNA MEDIA DE 3000 EUROS/DA IMPUESTOS INCLUIDOS (3 VIVIENDAS/MES APROX., SALVO EL PRIMER AÑO QUE SE HA ESTABLECIDO 5 VIDAS MES POR LAS POSIBLES ADECUACIONES INICIALES) Y UN IMPORTE RESIDUAL EN LOS ÚLTIMOS 4 MESES
- SE ESTIMA COMO GASTO UNITARIO POR VIVIENDA GESTIONADA EL IMPORTE DE 0.069 €/MES Y VIVIENDA EN RELACIÓN A LA PUESTA AL COBRO DE RECIBOS DE RENTA (EMISIÓN, ENVÍO DE RECIBOS A COBRO POR DOMICILIACIÓN O VENTANILLA).
- COMO COSTES INDIRECTOS SE HAN INCLUIDO COSTES DE PERSONAL Y SERVICIOS GENERALES E INFORMÁTICOS PARA LLEVAR A CABO LA GESTIÓN DE LAS 400 VIVIENDAS CEDIDAS (7.8 €/VDA/MES DE PERSONAL Y 1.40 €/VDA/MES DE GASTOS GENERALES E INFORMÁTICOS.-
- SE HA ESTIMADO DURANTE EL PLAZO DESDE QUE SE CEDEN LAS VIVIENDAS HASTA QUE SE VAN COMPENSANDO LOS GASTOS CON LOS INGRESOS DE ALQUILER (7 PRIMEROS MESES) EL 1,06% DE INTERES EN VIRTUD DE NUESTRO COSTE FINANCIERO.-

LIQUIDACIÓN CONVENIO SAREB

LIQUIDACIÓN AVRA - SAREB			
EJERCICIO	INGRESOS	GASTOS	DIFERENCIA
2016	24.947,50 €	71.187,02 €	-50.035,34 €
2017	594.150,00 €	568.607,97 €	15.909,14 €
2018	759.900,00 €	596.491,20 €	77.008,80 €
2019	759.900,00 €	596.491,20 €	77.008,80 €
2020	316.625,00 €	365.660,80 €	-101.535,80 €
TOTAL	2.455.522,50 €	2.198.438,19 €	257.084,31 €

