Francisco José Gutiérrez Rodríguez (1 de 1)
Secretario General
Fecha Firma: 09/10/2024
HASH: d88eab517e534d06a0fe1f52c9fa0e2a

FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN PATRIMONIAL DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS E INMUEBLES SIN USO ASIGNADO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

(JA 06/2023)

SEVILLA, OCTUBRE 2024

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 85

Fiscalización de la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado de la Junta de Andalucía

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el 13 de septiembre de 2024, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de fiscalización de la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado de la Junta de Andalucía.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 1

2. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON LA FISCALIZACIÓN 3

3. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON LA FISCALIZACIÓN 6

4. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN 7

4.1. Objetivos 7

4.2. Alcance 7

5. CONCLUSIONES 9

5.1. Cuestiones de alcance 9

5.1.1. Sedes administrativas 9

5.1.2. Inmuebles sin uso asignado 9

5.2. Objetivo nº 1: ¿Ha resultado eficaz la gestión patrimonial? 10

5.2.1. Subobjetivo nº 1.1: ¿Existe un marco estratégico de gestión patrimonial? 10

5.2.2. Subobjetivo nº 1.2: ¿En qué medida se han cumplido los objetivos que se deducen del marco competencial, normativo y estratégico? 12

5.2.3. Subobjetivo nº 1.3: ¿Resulta apropiado el funcionamiento de los sistemas de gestión ya sean financieros, de control o de información? 14

5.3. Objetivo nº 2: ¿Se ha realizado de forma eficiente y económica la gestión patrimonial? 15

5.3.1. Subobjetivo nº 2.1: ¿Cuánto ha sido el gasto ejecutado? 15

5.3.2. Subobjetivo nº 2.2: ¿Se ha obtenido el máximo rendimiento de los recursos en términos monetarios y de repercusión en los usuarios? 16

6. RECOMENDACIONES 16

7. APÉNDICES 19

7.1. Enfoque metodológico 19

7.2. Sedes administrativas 24

7.3. Inmuebles sin uso asignado 30

7.4. Objetivo nº 1: ¿Ha resultado eficaz la gestión patrimonial? 33

7.4.1. Subobjetivo nº 1.1: ¿Existe un marco estratégico de gestión patrimonial? 33

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 85

7.4.2. Subobjetivo nº 1.2: ¿En qué medida se han cumplido los objetivos que se deducen del marco competencial, normativo y estratégico? **48**
7.4.3. Subobjetivo nº 1.3: ¿Resulta apropiado el funcionamiento de los sistemas de gestión ya sean financieros, de control o de información? **60**

7.5. Objetivo nº 2: ¿Se ha realizado de forma eficiente y económica la gestión patrimonial? 64
7.5.1. Subobjetivo nº 2.1: ¿Cuánto ha sido el gasto ejecutado? 64
7.5.2. Subobjetivo nº 2.2: ¿Se ha obtenido el máximo rendimiento de los recursos en términos monetarios y de repercusión en los usuarios? 71

7.6. Hechos posteriores: situación actualizada de las sedes administrativas 74

8. ALEGACIONES PRESENTADAS Y TRATAMIENTO DE LAS MISMAS EN LOS SUPUESTOS QUE NO HAYAN SIDO ADMITIDAS O SE ADMITAN PARCIALMENTE 76

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 85

ABREVIATURAS Y SIGLAS

AVRA	Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
DGP	Dirección General de Patrimonio
EPGASA	Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.
IGBD	Inventario General de Bienes y Derechos
IHSL	Inversiones Holmes, S.L.
M€	Millones de euros
PIREP	Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 85

1. INTRODUCCIÓN

1 La Cámara de Cuentas de Andalucía, en virtud de lo dispuesto en su Ley de creación y conforme a lo previsto en el Plan Anual de Actuación de 2023, ha realizado una fiscalización sobre la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado de la Junta de Andalucía.

2 Los edificios destinados a sede de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus agencias son las oficinas y dependencias auxiliares de los órganos administrativos, tanto de los servicios centrales como de los órganos territoriales de las diferentes consejerías y agencias. A los efectos de este informe se utiliza de forma genérica el término "sede administrativa", que es también el que prevalece en la normativa de aplicación.

3 La Junta de Andalucía dispone de 294 sedes administrativas al cierre del ejercicio 2023. Cada sede se corresponde con un edificio singularizado, si bien algunas de ellas comparten la misma dirección, aunque con diferente número de calle, planta u otro elemento identificativo. El apéndice 7.2. analiza la situación de estas sedes atendiendo a diversas características. El cuadro nº 1 presenta la distribución de las sedes conforme a su uso **(§A.15)** y régimen de titularidad.

SEDES ADMINISTRATIVAS

Régimen de titularidad	Nº sedes	Uso[1]		
		Exclusivo	Compartido	Múltiple
Propiedad	116	95	19	2
Operación "sale & lease back" con IHSL	62	42	17	3
Arrendamiento	60	55	5	
Cesión	33	27	5	1
Operación de "sale & lease back" con EPGASA	8	4	2	2
Arrendamiento a EPGASA	7	7		
Derecho de superficie	3	2		1
Concesión administrativa	1	1		
Sin identificar	4	4		
TOTAL	**294**	**237**	**48**	**9**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Patrimonio. **Cuadro nº 1**

4 Entre la tipología de sedes destacan las relacionadas con las operaciones de compraventa y arrendamiento simultáneo o "sale & lease back"[2] **(§A.18)**, conforme al siguiente detalle:

[1] La tipología de edificios según su uso es la siguiente:

- **Edificio de uso exclusivo:** Aquel que esté ocupado como sede administrativa por una sola Consejería o agencia.
- **Edificio de uso compartido:** Aquel que esté ocupado como sede administrativa por dos o más Consejerías o agencias, o se ocupe por los servicios centrales y territoriales de una misma Consejería o agencia.
- **Edificio de uso múltiple**: Aquel que esté ocupado como sede administrativa por dos o más Consejerías o agencias cuando, por sus características arquitectónicas, funcionales, o por razones de eficiencia y mejor gestión, así sean declarados expresamente mediante resolución motivada de la autoridad competente.

[2] La operación de compraventa y simultáneo arrendamiento de bienes inmuebles se conoce como "sale & lease back". En esta operación, el propietario, en este caso la Junta de Andalucía, vende inmuebles a un tercero, quien a su vez los arrienda al vendedor durante un periodo determinado. Esta operación implica la realización simultánea de dos negocios jurídicos o formalización de dos contratos: uno de compraventa y otro de arrendamiento. Si bien es una única operación, cada contrato está sometido a su propio régimen normativo

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 85

1) 70 inmuebles (8 no son sedes administrativas) vendidos en diciembre de 2014 y arrendados por un plazo de 20 años a Inversiones Holmes, S.L. (en adelante, IHSL)[3]. Sin embargo, estos inmuebles han sido objeto de reversión ya que, mediante Acuerdo de 27 de octubre de 2023, del Consejo de Gobierno, se autoriza el expediente de gasto derivado de la adquisición directa de 70 inmuebles con destino a sede de dependencias administrativas de la Junta de Andalucía. Esta compra se elevó a escritura pública el 8 de enero de 2024.
2) 8 inmuebles enajenados en diciembre de 2010 y 2011 y arrendados por 15 y 20 años, respectivamente, a la Empresa Pública de Gestión de Activos S.A. (EPGASA), entidad instrumental de la Junta de Andalucía.

5 El mayor peso cuantitativo y cualitativo de las sedes administrativas lo tienen las que son propiedad de la Junta de Andalucía y las que están en régimen de arrendamiento. Según datos obtenidos al cierre de 2023:

1) En relación con los 847.759 m^2 de superficie afectos a servicios administrativos, las sedes en propiedad representan el 43,45%, mientras que los arrendamientos suponen el 41,44%, entre los cuales el 23,63% son de la operación de "sale & lease back" con IHSL. **(§A.20)**
2) Si se atiende a los 31.121 efectivos que prestan su servicio en sedes administrativas, 11.391 personas (36,61%) lo hacen en sedes en propiedad, frente a 14.627 personas (46,99%) que trabajan en sedes arrendadas. Los recursos humanos que ocupan plazas en las sedes arrendadas a IHSL son 8.468 (27,21%). **(§A.21)**

6 Por otra parte, los inmuebles sin uso asignado son aquellos elementos del patrimonio inmobiliario de la Junta de Andalucía que están catalogados como tales, no teniendo ningún uso[4], ya sea administrativo, judicial, deportivo, docente, cultural, sanitario, etc. El apéndice 7.3. expone el escenario en el que se encuentran esta tipología de inmuebles a la finalización del ejercicio 2023 y la casuística para identificarlos. El cuadro nº 2 cuantifica el número de estos inmuebles según la situación al cierre del ejercicio 2023.

y conllevan consecuencias jurídicas y una ejecución independiente el uno del otro. Por una parte, el contrato de compraventa se perfecciona con el cumplimiento de las contraprestaciones en él previstas y, por otro lado, el contrato de arrendamiento se ejecuta según las cláusulas estipuladas y durante el tiempo establecido en el mismo.

[3] Esta operación fue el objeto de alcance en el informe JA 08/2015 "Fiscalización de las operaciones de enajenación directa y simultaneo arrendamiento de inmuebles autorizadas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en 2014". Este informe está disponible en: Junta de Andalucía | Cámara de Cuentas de Andalucía (ccuentas.es) (BOJA núm. 32, 16/02/2017)

[4] Esta consideración del uso en cuanto al objeto de las distintas competencias de las consejerías es diferente a la catalogación de uso del edificio, ya sea exclusivo, compartido o múltiple.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 85

INMUEBLES SIN USO

Situación de los inmuebles	Nº inmuebles
Incluidos en próximas subastas	23
A incluir en sucesivas subastas	13
Interesados por otras consejerías	9
Con información a depurar	88
Total general	**133**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Patrimonio. **Cuadro nº 2**

7 La gestión patrimonial se entiende como la gestión realizada sobre los elementos patrimoniales por los distintos órganos competenciales.

8 El marco legal y regulatorio en el ámbito autonómico lo conforman la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la citada ley.

Desde su entrada en vigor se han producido diversas modificaciones de dicha normativa[5], así como la aprobación a nivel estatal de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto. Ambas normas contienen regulación de carácter básico.

2. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON LA FISCALIZACIÓN

9 El Decreto 153/2022, de 9 de agosto, establece la estructura orgánica de la actual Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. Según el artículo 15, la Dirección General de Patrimonio (en adelante DGP) es el órgano directivo al que corresponden las competencias que atribuye la normativa de aplicación a esta consejería en materia de gestión patrimonial[6]. Este órgano directivo tiene asignada las siguientes competencias en materia patrimonial:

a) El ejercicio de las facultades que, como titular de bienes y derechos, sean competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la gestión de la alteración de su calificación jurídica, asumiendo la representación extrajudicial de los mismos.
b) La elaboración y coordinación de propuestas normativas en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la coordinación, ordenación y administración del mismo y la aplicación del régimen jurídico patrimonial.

[5] La modificación más reciente es la introducida por los artículos 79 y 80 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía. Es el conocido como "cuarto decreto de simplificación". El artículo 79 modifica la ley y el artículo 80 el reglamento.

[6] El Decreto 153/2022 derogó el Decreto 116/2020, de 8 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea. El artículo 8 estaba dedicado a la Dirección General de Patrimonio.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 85

c) La investigación, defensa y regularización de los bienes y derechos que forman o puedan formar parte del patrimonio de la Comunidad Autónoma, así como la inspección de su patrimonio inmobiliario que garantice la correcta utilización de los bienes por sus usuarios.
d) La gestión del patrimonio a través de expedientes de adquisición, enajenación, cesión, permuta, explotación y demás negocios jurídicos sobre bienes inmuebles y derechos que integran el patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la afectación, desafectación, mutación demanial, adscripción, uso y destino de estos, sin perjuicio de lo previsto en la legislación especial.
e) La gestión de los ingresos derivados de los bienes patrimoniales inmuebles pertenecientes a la Junta de Andalucía, adscritos a la DGP.
f) La emisión de informes en materia de adquisiciones y arrendamientos, de acuerdo con lo previsto en la legislación del patrimonio.
g) La adopción de los criterios y directrices para la formación y actualización del Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma en los términos previstos en la legislación, así como las tareas derivadas de su gestión y desarrollo.

10 También corresponde a esta dirección general las siguientes competencias en materia de sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado:

1) La planificación de la ubicación de las sedes de los servicios administrativos, centrales y periféricos de la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias, así como impulsar la ejecución de los proyectos de inversión necesarios para su cumplimiento.
2) Las competencias que se le atribuyen en la normativa reguladora de la gestión de las sedes administrativas.
3) La supervisión de proyectos de obras que se ejecuten por la DGP, así como los desarrollados en el ámbito de la consejería competente en materia de hacienda.
4) La formulación de planes, programas, directrices y protocolos de optimización y de puesta en uso y valor de inmuebles de uso administrativo o sin uso que formen o puedan formar parte del patrimonio inmobiliario de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Además, este órgano directivo dirigirá, impulsará y coordinará los proyectos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que le sean expresamente encomendados para la consecución de fórmulas de inversión y financiación de operaciones concretas sobre bienes del patrimonio inmobiliario encaminadas a optimizar su rentabilidad.

11 Asimismo, la Dirección General de Patrimonio es la responsable del programa presupuestario 61G "Gestión y administración del patrimonio". Sus objetivos e indicadores, junto con la liquidación presupuestaria, se detallan en los apéndices 7.4.3.1 y 7.5.1.1.

12 El segundo párrafo del artículo 11 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía determina que aquellas facultades y obligaciones que deriven de la gestión o uso de los bienes corresponden al órgano que los tenga adscritos o cedidos, salvo que por la Ley se haya dispuesto otra cosa. Por ello, las consejerías y las agencias, en el ámbito de sus competencias, tienen asignadas la gestión de su patrimonio adscrito.

13 Por otra parte, las personas titulares de las Secretarías Generales Técnicas, bajo la dependencia directa de la persona titular de la Viceconsejería, tendrán las competencias que sobre los

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 85

servicios comunes de la consejería les atribuya el decreto de estructura orgánica, específicamente en relación con la producción normativa, asistencia jurídica, recursos humanos, gestión financiera y patrimonial y gestión de medios materiales, servicios auxiliares y publicaciones (artículo 29 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía).

14 En cuanto al uso, gestión y administración de las sedes administrativas, el marco normativo específico inicial era el Decreto 321/2009, de 1 de septiembre, por el que se regula el régimen de uso y gestión de los edificios administrativos destinados a sedes de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus agencias y se establecen los mecanismos de coordinación correspondientes.

Esta norma quedó derogada cuando se promulgó el Decreto-ley 16/2020, de 16 de junio, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se establecen medidas en materia de empleo, así como para la gestión y administración de las sedes administrativas ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19). El capítulo II regula la gestión y administración de los edificios destinados a sedes administrativas de los servicios centrales, de los órganos territoriales y de sus agencias. La regulación de estas medidas seguirá vigente hasta la completa finalización de los procedimientos a los que afectan dichas medidas o que se regulan en las mismas, de conformidad con la disposición adicional primera del Decreto-ley 17/2020, de 19 de junio, por el que se modifica, con carácter extraordinario y urgente, la vigencia de determinadas medidas aprobadas con motivo de la situación generada por el coronavirus (COVID-19), ante la finalización del estado de alarma.

15 Por otro lado, el artículo 32 del Decreto-ley 16/2020 determina el órgano responsable de la gestión y administración de los edificios administrativos según su uso **(§A.15)**, de conformidad con el artículo 30:

1) Uso exclusivo. La Secretaría General Técnica en las consejerías o el órgano directivo que tenga atribuida la competencia en gestión patrimonial en el caso de los servicios centrales. En los servicios periféricos, serán los órganos territoriales.
2) Uso compartido. Mediante resolución de la DGP, el órgano anterior de una sola de las consejerías o agencias, siendo con carácter general el de la que ocupe más superficie.
3) Uso múltiple. La DGP o los servicios periféricos de la consejería competente en materia de patrimonio.

Según el artículo 29 de la citada norma, la gestión y administración de los edificios destinados a sede administrativa de la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias se realizará con sujeción a los siguientes criterios y principios:

a) Planificación global e integrada de las necesidades de inmuebles de uso administrativo, que será ejercida y desarrollada por la DGP.
b) Eficiencia, racionalidad y sostenibilidad en su administración, gestión y uso.
c) Gestión unificada del edificio, que requiere que en cada inmueble exista un único órgano responsable de su gestión.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 85

d) Rentabilidad de las inversiones, considerando la repercusión de las características de los inmuebles en su utilización por la ciudadanía y en la productividad de los servicios administrativos que se prestan en ellos.
e) Imagen unificada, que evidencie la titularidad de los edificios, y que transmita los valores de austeridad, eficiencia y dignidad inherentes al servicio público.
f) Coordinación por la consejería competente en materia de hacienda y patrimonio de los aspectos económicos y patrimoniales de los criterios anteriores.

16 Por último, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, las Administraciones Públicas deberán respetar en su actuación, entre otros, los principios de planificación y dirección por objetivos y control de la gestión y evaluación de los resultados de las políticas públicas; eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados; economía, suficiencia y adecuación estricta de los medios a los fines institucionales; y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos. Además, según establece el artículo 31.2 de la Constitución Española, el gasto público se programará y ejecutará conforme a los criterios de eficiencia y economía, y según el artículo 103.1, la Administración Pública debe actuar mediante el principio de eficacia.

3. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON LA FISCALIZACIÓN

17 Dentro de su ámbito de competencias, la Cámara de Cuentas de Andalucía realiza el control externo de los fondos públicos de Andalucía ejerciendo, entre sus diversas funciones, la comprobación, mediante auditorías operativas, de la adecuación de la actividad pública a los principios de economía, eficacia, eficiencia y equidad en cuanto al cumplimiento de los planes y programas establecidos, con especial atención a los relativos a ingresos y gastos (art.4 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Andalucía).

18 En relación con el presente informe de fiscalización, la responsabilidad de la Cámara de Cuentas de Andalucía es concluir sobre la eficacia, eficiencia y economía de la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado de la Junta de Andalucía.

19 Esta fiscalización se ha desarrollado de conformidad con los principios fundamentales de la auditoría operativa (ISSAI-ES 300), las normas y directrices para la fiscalización operativa de las Instituciones Públicas de Control Externo (ISSAI-ES 3000), las Normas Internacionales de Auditoría adaptadas para su aplicación al Sector Público Español (NIA-ES-SP) en aquellos casos que resulten necesarias para esta tipología de auditoría y las siguientes Guías Prácticas de Fiscalización de los Órganos de Control Externo: GPF-OCEX-3000 “Norma para la auditoría operativa”, GPF-OCEX-3910 “Conceptos fundamentales de auditoría operativa” y GPF-OCEX-3920 “El proceso de auditoría operativa”. Además, se tendrá en cuenta, entre otros, el Manual de Fiscalización Operativa o de Gestión del Tribunal de Cuentas y el Manual de Auditoría de Gestión del Tribunal de Cuentas Europeo.

20 Una fiscalización requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría que fundamenten las conclusiones obtenidas. Se considera que la evidencia obtenida en la

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 85

presente fiscalización de carácter operativo proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar las conclusiones alcanzadas.

21 Esta fiscalización ofrece una seguridad razonable sobre los resultados y valoraciones expuestos y supone el compromiso de elaboración de un informe directo con conclusiones. Para la realización de esta fiscalización se ha seguido un enfoque de auditoría orientado y combinado de resultados y sistemas (ISSAI-ES-300 punto 23 y GPF-OCEX-3000 puntos 40 a 44).

22 Los trabajos de campo se iniciaron en septiembre de 2023 y han terminado en enero de 2024. La comprensión adecuada de este informe requiere que se tenga en cuenta el contenido global del mismo. Cualquier conclusión sobre un epígrafe o apartado pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

4. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

4.1. Objetivos

23 El objetivo de esta fiscalización es concluir si la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado de la Junta de Andalucía se ha realizado de conformidad con los principios de eficacia, eficiencia y economía, y si existen áreas de mejora. La gestión se examina por comparación con los criterios adecuados; por ende, conlleva el análisis de las causas de las desviaciones de estos criterios u otros problemas. Se trata de responder a preguntas clave de fiscalización y proporcionar recomendaciones de mejora.

24 Los objetivos de la fiscalización, formulados como preguntas, son los siguientes:

- Objetivo nº 1: ¿Ha resultado eficaz la gestión patrimonial?
- Objetivo nº 2: ¿Se ha realizado de forma eficiente y económica?

25 Para la consecución de estos objetivos se han analizado los siguientes aspectos generales:

- Cumplimiento de los objetivos en el marco normativo, competencial y estratégico.
- Ejecución de los recursos utilizados de forma eficiente y económica.

4.2. Alcance

26 El alcance objetivo de la fiscalización es la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado de la Junta de Andalucía.

En cumplimiento del marco competencial y normativo específico **(§§9, 10, 11)**, la gestión patrimonial de la Dirección General de Patrimonio alcanza los siguientes asuntos:

1) Planificación global e integrada de las necesidades de inmuebles de uso administrativo.
2) Planificación de la ubicación de las sedes de los servicios administrativos y ejecución de los proyectos de inversión necesarios para su cumplimiento.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 85

3) Planes, programas, directrices y protocolos de optimización y de puesta en uso y valor de inmuebles de uso administrativo o sin uso.
4) Operaciones concretas sobre bienes del patrimonio inmobiliario encaminadas a optimizar su rentabilidad.
5) Programa presupuestario afecto, en cuanto a la liquidación presupuestaria y al cumplimiento de sus objetivos.
6) Inspección del patrimonio inmobiliario.
7) Expedientes de patrimonio relacionados con los asuntos anteriores.
8) Ingresos derivados de los bienes patrimoniales inmuebles.
9) Inventario General de Bienes y Derechos (en adelante IGBD)[7] y su correspondencia con otros registros y sistemas de información de inmuebles.

En cuanto a la gestión patrimonial de las consejerías, agencias y delegaciones territoriales, el alcance incluye las actuaciones llevadas a cabo en los inmuebles que tienen adscritos y, más concretamente, en los edificios de uso exclusivo y compartido. Las sedes administrativas en edificios de uso múltiple se gestionan por la DGP. **(§§9, 12, 14, 13, 15)**

27 El alcance de la fiscalización de los expedientes de patrimonio se ha fijado teniendo en cuenta el objetivo de este informe, que es una auditoría operativa. Por tanto, no se fiscalizado la licitación, tramitación, ejecución y justificación de las operaciones en cuanto al cumplimiento de legalidad.

28 El alcance subjetivo comprende la Dirección General de Patrimonio de la actual Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, además de los servicios responsables en materia de patrimonio de las delegaciones territoriales. Cuando ha sido necesario, la información sobre la gestión patrimonial de las consejerías y agencias se ha obtenido a través de la documentación disponible en la citada dirección general, atendiendo a su labor de coordinación de los aspectos económicos y patrimoniales de la gestión de las sedes administrativas.

29 El ámbito temporal del trabajo está referido a los ejercicios 2022 y 2023, así como al tiempo trascurrido hasta la finalización de la ejecución de esta fiscalización **(§22)**, en cuanto a operaciones de gestión patrimonial relacionadas con las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado.

Algunas cuestiones están referidas a un espacio temporal más amplio, sobre todo los análisis evolutivos que sean pertinentes. En el caso de información de carácter presupuestaria, se ha dispuesto de datos hasta 2022 porque se obtienen de los mayores de documentos y partidas presupuestarias remitidos por la Intervención General de la Junta de Andalucía para el alcance del informe de la Cuenta General.

30 El apéndice 7.1. de este informe describe el enfoque metodológico seguido, con el detalle de los objetivos, subobjetivos, criterios e indicadores utilizados.

[7] La Cámara de Cuentas de Andalucía ha realizado dos informes sobre la gestión del Inventario de Bienes y Derechos de la Junta de Andalucía (JA 04/2001 y CO 03/2018), disponibles en: Junta de Andalucía | Cámara de Cuentas de Andalucía (ccuentas.es) y ccuentas.es/coordinación/buscador/538. Además, los informes anuales de fiscalización de la Cuenta General incluyen referencias al citado inventario.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 85

31 La estructura del informe sigue la secuencia de objetivos, subobjetivos y criterios de auditoría. Para ello, a continuación se presentan las conclusiones, para seguidamente exponer las recomendaciones. El análisis de los criterios de auditoría e indicadores que sustentan las conclusiones se presenta como apéndices al informe.

5. CONCLUSIONES

32 La gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado de la Junta de Andalucía no ha dispuesto de un marco estratégico que responda a sus problemas y necesidades. No obstante, la DGP ha puesto en marcha actuaciones específicas encaminadas a solventar la situación patrimonial existente. Además, se han realizado varias operaciones de enajenación de inmuebles destinadas a obtener ingresos y reducir el gasto asociado a los mismos. Las conclusiones expuestas a continuación fundamentan si la gestión patrimonial se ha realizado de conformidad con los principios de eficacia, eficiencia y economía.

5.1. Cuestiones de alcance

5.1.1. Sedes administrativas

33 La información cualitativa y cuantitativa de las 294 sedes administrativas al cierre del ejercicio 2023 presenta las siguientes carencias: **(§Apéndice 7.2.)**

1) 33 sedes no disponen de número de registro en el IGBD. **(§A.13)**
2) 19 sedes no tienen identificada la referencia catastral. **(§A.14)**
3) 4 sedes no registran su régimen de titularidad. **(§A.17)**
4) 40 sedes no consignan la consejería o entidad a la que están adscritas. **(§A.19)**
5) 6 y 9 sedes, respectivamente, presentan una superficie total o afecta al servicio igual a cero. **(§A.20)**
6) 29 sedes no indican los efectivos que trabajan en ellas y 44 no reflejan la capacidad máxima que podrían albergar. **(§A.21)**
7) Ninguna sede tiene cuantificada su valoración. Como alternativa se han utilizado diversas fuentes de información. **(§A.22)**

Estas incidencias afectan a los resultados de la fiscalización basados en el tratamiento y análisis de los registros de sedes administrativas. El apéndice 7.6. expone la situación de las sedes administrativas al 21/03/2024, con el objeto de mostrar cómo algunas de estas carencias están siendo solventadas. Igualmente, se actualizan determinados resultados de la fiscalización que han sido objeto de conclusión en los siguientes puntos del informe, aunque las variaciones son mínimas.

5.1.2. Inmuebles sin uso asignado

34 La DGP tiene identificados 133 inmuebles sin uso asignado a la finalización del año 2023 **(§6)**. De ellos, 23 se han incluido en próximas operaciones de enajenación y 13 lo harán en las sucesivas operaciones que se pongan en marcha. Sin embargo, 88 contienen información suministrada por las consejerías y agencias de adscripción que no ha podido ser objeto de estudio por parte de la

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 85

DGP ni disponen de valoración mediante tasación. Para los restantes 9 inmuebles, varias consejerías han manifestado su interés por aprovecharlos. **(§§A.23, A.24)**

35 Además, se han identificado, al menos, 251 inmuebles pendientes de estudio y depuración para su adecuada gestión patrimonial. Una vez llevada a cabo esta tarea, algunos de estos inmuebles podrían ser considerados "sin uso asignado" y puestos en valor, si fuese necesario. Entre otras, se trata de las siguientes situaciones:

1) 146 inmuebles con carencias relevantes de información. **(§A.25)**
2) Un inmueble en desuso. **(§A.25)**
3) 13 instalaciones hoteleras cerradas y en estado de abandono. **(§A.27)**
4) 46 fincas rusticas con referencia catastral repetida. **(§A.28)**
5) Algunas oficinas locales agrarias y laboratorios cerrados, sin concretar su número. **(§A.29)**
6) 25 bienes de uso público cerrados. **(§A.29)**
7) 15 casas de juventud y equipamientos juveniles en situaciones irregulares. **(§A.29)**
8) 5 instalaciones de turismo juvenil sin explotar. **(§A.29)**

5.2. Objetivo nº 1: ¿Ha resultado eficaz la gestión patrimonial?

5.2.1. Subobjetivo nº 1.1: ¿Existe un marco estratégico de gestión patrimonial?

5.2.1.1. Formulación

36 En función del ámbito competencial y del régimen normativo específico, la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado requiere un marco estratégico. **(§§10, 15)**

37 En marzo de 2020, la DGP elaboró un informe sobre el análisis y diagnóstico de la situación patrimonial objeto de su gestión. La definición de los problemas y necesidades en cuanto a organización, normas y procedimientos, carencias relevantes en el IGBD, contabilización del patrimonio y, sobre todo, el sistema de información del referido inventario fue adecuada. La DGP fijó un plan de trabajo para los siguientes 28 meses, que alcanzó hasta julio de 2022, y que ha supuesto la incorporación de más personal, la promulgación y preparación de nuevos procedimientos, la resolución de gran parte de las carencias de información del IGBD y la propuesta de un nuevo sistema de información al respecto. **(§§A.30 a A.32, A.56 a A.58)**

38 Sin embargo, si bien la definición de problemas y necesidades son elementos esenciales y de excelencia de un plan estratégico, la Junta de Andalucía no ha dispuesto de un plan a tal efecto.

39 No obstante, este plan está en proceso de formulación, ya que, mediante Acuerdo de 4 de julio de 2023, del Consejo de Gobierno, se toma conocimiento del inicio de la elaboración de un plan estratégico de sedes administrativas de la Junta de Andalucía por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. Por consiguiente, el plan no se ha concluido, si bien la DGP ha suministrado determinada documentación sobre su preparación, la cual tiene carácter provisional y podría estar sujeta a cambios que finalmente no se reflejen en el plan definitivo. **(§§A.34 a A.47)**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 85

40 Aunque no es un plan estratégico como tal, la DGP elaboró en noviembre de 2022 un plan de sedes administrativas de los servicios centrales, en relación con la XII Legislatura y que suponía la reordenación de las sedes tras los nuevos decretos de estructura orgánica de las consejerías. Se pretendía reducir la superficie ocupada en 7.500 m^2, aunque no se cuantificó el impacto económico de la misma. **(§§A.48 a A.52)**

41 En cuanto al marco estratégico que representan los objetivos y actuaciones del programa presupuestario 61G "Gestión y administración del patrimonio" ejecutado por la DGP, su cumplimiento queda limitado por la debilidad de sus indicadores. Estos indicadores reflejan magnitudes meramente cuantitativas, como número de informes y estudios, de sesiones, de incidencias, de gestiones, de regularizaciones, de intervenciones, de edificios, etc. Solo algunos indicadores podrían tener validez para el alcance de este informe de fiscalización. **(§§A.53, A.54)**

5.2.1.2. Ejecución

42 Como consecuencia del análisis y diagnóstico de la situación patrimonial realizado en marzo de 2020 **(§§37, A.56)**, en noviembre de 2022 se formalizó un contrato para la implantación de un nuevo "sistema de inventario y gestión integral eficiente del patrimonio de la Junta de Andalucía". Se adjudicó por 4,26 M€ por un plazo de ejecución de 48 meses. **(§A.57)**

43 Además, la DGP ha elaborado un informe de la situación patrimonial de cada consejería actualizado a octubre de 2023 **(§§A.58)**. Los detalles de edificios e inmuebles de estos informes no tienen una total correspondencia con los registros de sedes administrativas **(§A.9)** y de inmuebles sin uso **(§A.23)**. Las coincidencias alcanzan el 32,99 % y 33,08%, respectivamente **(§§A.61, A.62)**. En todo caso, estos informes tienen un marcado carácter contable.

44 Durante el periodo 2019-2022, considerado por la DGP como fase preliminar del plan estratégico en elaboración **(§A.44)**, los ingresos de la enajenación por subasta y adjudicación directa de 29 inmuebles han supuesto 120,03 M€. **(§A.75)**

45 En 2023 se inició un expediente de permuta de dos edificios de oficinas, por un importe de 25,95 M€, pendiente de formalizar mediante escritura pública en 2024. **(§A.79)**

46 Mediante Acuerdo de 27 de octubre de 2023, del Consejo de Gobierno, se autoriza el expediente de gasto derivado de la adquisición directa de 70 inmuebles con destino a sede de dependencias administrativas de la Junta de Andalucía. El importe de la compra asciende a 328,28 M€ por los inmuebles vendidos en 2014 con arrendamiento simultáneo hasta 2034 con IHSL. Esta cifra se ha imputado al presupuesto de gastos de la siguiente manera: 1 M€ en 2023 y 327,28 M€ en 2024. La compraventa se elevó a escritura pública el 8 de enero de 2024. **(§A.80)**

47 En enero de 2024, la DGP ha puesto en marcha una nueva subasta de 14 lotes de inmuebles con un precio de venta de salida de 21,50 M€. **(§A.81)**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 85

5.2.2. Subobjetivo nº 1.2: ¿En qué medida se han cumplido los objetivos que se deducen del marco competencial, normativo y estratégico?

48 Los principales objetivos que se deducen del marco competencial, normativo y estratégico **(§§9, 10, 15)**, teniendo en cuenta el enfoque metodológico de este informe basado en que la DGP no dispone de indicadores relacionados con el citado marco **(§ apéndice 7.1.)**, son los siguientes:

1) Aprovechamiento de los edificios e inmuebles en cuanto a que tengan un uso asignado o no se encuentren infrautilizados, facilitando su puesta en uso y valor.
2) Reducción, en la medida de lo posible, de los gastos relacionados con la gestión patrimonial, principalmente los de arrendamiento y los de gestión, administración y uso.

5.2.2.1. Aprovechamiento de los edificios e inmuebles

49 La identificación de inmuebles sin uso asignado ha puesto de manifiesto diversas situaciones que evidencian la infrautilización de los mismos y no solamente como sedes administrativas **(§§35, A.89)**. Las operaciones de subasta y enajenación directa iniciadas en 2019, continuadas en 2022 y 2024 están sirviendo para depurar y poner en valor estos inmuebles. **(§§44, 45, 47, A.90)**

50 Por otra parte, para evaluar el aprovechamiento de un edificio se ha comparado el número de personas que trabajan en cada sede y la capacidad máxima de efectivos que pudieran adscribirse. Los resultados han sido los siguientes:

1) Hay 143 sedes, que representan el 60,85% de las 235 sedes con datos consignados, cuya capacidad es superior a los efectivos que trabajan en cada una de ellas. Esta estimación de la capacidad sin cubrir supone una disponibilidad para 6.303 efectivos, representativa del 18,24% del total de la misma. **(§A.83)**
2) Por el contrario, en 77 sedes, representativas del 32,77%, la capacidad es inferior a los efectivos que trabajan. El posible exceso de efectivos sobre la capacidad de las sedes se estima en 2.863 personas, lo que supone el 8,28% de la capacidad total. **(§A.84)**

Estas diferencias, tanto por exceso como por defecto, se producen principalmente en las sedes propiedad de la Junta de Andalucía, aunque también tienen relevancia en las sedes arrendadas.

51 Otro indicador utilizado para analizar el aprovechamiento es la ratio que relaciona la superficie de la sede afecta al servicio con el número de efectivos que trabajan ella. Por término medio, el valor ha sido 25 m^2/efectivo. Los cocientes más altos se alcanzan en los edificios de uso exclusivo (27,15 m^2/efectivo), que son los más numerosos, los que agrupan mayor superficie y acogen a más efectivos. En cuanto al régimen de titularidad, los inmuebles propiedad de la Junta de Andalucía, que son los más relevantes según el número, superficie y efectivos, presentan una de las ratios más elevadas (28,54 m^2/efectivo). **(§A.86)**

52 Además, tras los decretos de reestructuración de consejerías de 2022 se ha disminuido la superficie ocupada por sedes administrativas en 7.500 m^2, sobre una previsión de reorganizar y reubicar a 13.790 efectivos. Más de 3.400 m^2 se redujeron en sedes arrendadas, preferentemente de la operación de sales & lease back con IHSL. **(§§40, A.48 a A.52)**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 85

5.2.2.2. Reducción de los gastos[8]

53 Según la información suministrada por las consejerías a la DGP, las operaciones de subastas y enajenaciones directas realizadas desde 2019 han supuesto un menor gasto tributario y de mantenimiento de 2,18 M€ para el periodo 2019-2023 en relación con los inmuebles vendidos. **(§A.92)**

54 El gasto con mayor relevancia en la gestión patrimonial de las sedes administrativas es el relativo a los arrendamientos. Para el conjunto de las consejerías y agencias de la Junta de Andalucía, el gasto de arrendamientos de edificios y otras construcciones ha aumentado a lo largo del periodo 2018-2022 un 6,39% en términos de obligaciones reconocidas. Se ha pasado de 91,76 M€ a 97,62 M€, motivado fundamentalmente por los incrementos anuales de los índices de precios al consumo (IPC) en función a las disposiciones de los respectivos contratos. En cuanto al gasto gestionado por la DGP, el comportamiento es similar, creciendo de 49,95 M€ en 2018 a 51,42 M€ en 2022. En 2023, esta cifra se estimó en 52 M€. **(§§A.100 a A.102, A.106, A.107)**

55 A 31/12/2022, los créditos comprometidos en ejercicios futuros por arrendamientos ascendieron a 895,74 M€, motivados principalmente por los 70 inmuebles de la operación de "sale & lease-back" con IHSL que vencerá en 2034 **(§A.103)**. Esta operación ha sido revertida como consecuencia del reciente Acuerdo de 27 de octubre de 2023, del Consejo de Gobierno.

56 La DGP ha estimado el impacto monetario del ahorro de arrendamientos por la compra de los 70 inmuebles en 442,40 M€ (535,30 M€ si se tiene en cuenta el 21% de IVA) para los próximos 11 años que transcurrirían desde 2024 a 2034. Sobre estos valores, la DGP no ha aplicado ningún método de capitalización de rentas a partir de una tasa de descuento.

Sin embargo, en 2023 y 2024 se incurrirá en un gasto para la compra de los 70 inmuebles de 1 M€ y de 327,28 M€, respectivamente, y a partir de 2024 habrá que liquidar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, estimado en 1,20 M€ anuales. La DGP ha calculado que la valoración de esta cartera por capitalización de las rentas actuales de 2023 estaría en un rango entre 374,28 M€ y 428,78 M€, dependiendo de la rentabilidad considerada. Estas valoraciones resultan superiores al precio de compra pactado.

Los gastos de mantenimiento de estos edificios, que incluyen reparaciones por desgaste del uso, mantenimiento ordinario que no sea estructural, limpieza, vigilancia, etc., ya eran asumidos por la Junta de Andalucía durante el contrato de arrendamiento iniciado en 2014. Desde 2024 deberá seguir con esta obligación, aunque lo hará en calidad de propietaria de los inmuebles. **(§§A.93, A.104)**

57 No se ha dispuesto de información sobre las inversiones hechas en la conservación, reparación o mantenimiento de los bienes inmuebles, sean sedes administrativas o de cualquier otro tipo. Esta información no se registra en el IGBD, como exige el artículo 22 del Reglamento de aplicación de la Ley de Patrimonio de Andalucía. **(§A.96)**

[8] Esta cuestión forma parte tanto del criterio de eficacia como del de eficiencia y economía. Por otra parte, los diferentes alcances temporales están determinados por la información disponible y la suministrada por la DGP.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 85

58 En cuanto a la información disponible relativa a los edificios de uso múltiple, que son los gestionados por la DGP, la cifra total del gasto de gestión, administración y uso fue de 73,36 M€ en el periodo 2018-2022. La diferencia de obligaciones reconocidas entre los 20,92 M€ de 2018 y los 7,23 M€ de 2022 es consecuencia de la reorganización de competencias, el cambio de uso de un edificio y la regularización de tarifas energéticas. **(§§A.94, A.95)**

59 Cinco de las nueve comisiones coordinadoras de los edificios de uso múltiple adscritos a los DGP no han remitido la documentación acreditativa de su funcionamiento, por lo que no se ha podido comprobar la coordinación de las actuaciones relativas a la administración, gestión, mantenimiento y conservación del edificio. **(§A.98)**

5.2.3. Subobjetivo nº 1.3: ¿Resulta apropiado el funcionamiento de los sistemas de gestión ya sean financieros, de control o de información?

60 En relación con el cumplimiento del programa presupuestario 61G gestionado por la DGP, tanto el objetivo estratégico como los objetivos operativos no se han cumplido en su totalidad. Sin embargo, el porcentaje alcanzado por la gran mayoría de los indicadores del programa, relacionados con dichos objetivos, presentan un grado de ejecución del 100%. Sobre los indicadores debe señalarse que reflejan magnitudes meramente cuantitativas, sin relación con el objetivo perseguido. **(§§41, A.111, A.112)**

61 Los únicos indicadores con relevancia para el alcance de este informe son los relativos al porcentaje de uso del alquiler y a la inversión realizada sobre la prevista. En cuanto al objetivo de que el uso del alquiler en las sedes administrativas sea del 45%, los datos según el número de sedes, superficie y efectivos arrojan porcentajes del 46,32%, 40,86% y 46,29% respectivamente. En cuanto al objetivo de alcanzar el 100% de la inversión prevista, el grado de ejecución de las obligaciones reconocidas respecto a los créditos definitivos ha llegado al 84,78% en 2022. **(§§A.112 a A.114)**

62 Los procedimientos llevados a cabo por la DGP en cumplimiento de sus competencias normativas promueven la defensa del patrimonio y garantizan la correcta utilización de los bienes por sus usuarios. No obstante, estas actuaciones se realizan sin que este centro directivo elabore planes inspectores o instrucciones de inspección. **(§§A.115 a A.120)**

63 El actual IGBD no es un adecuado sistema de control para conocer la situación de las sedes e inmuebles de la Junta de Andalucía, siendo una prueba de ello tanto la investigación llevada a cabo por la DGP en todas las consejerías para determinar su situación patrimonial así como el diagnóstico del IGBD antes de ser licitado el contrato para la implantación de un nuevo sistema de inventario. **(§§37, 42, A.123, A.126)**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 85

5.3. Objetivo nº 2: ¿Se ha realizado de forma eficiente y económica la gestión patrimonial?

5.3.1. Subobjetivo nº 2.1: ¿Cuánto ha sido el gasto ejecutado?[9]

64 En relación con al ámbito competencial de la DGP, los recursos monetarios registrados en el programa presupuestario 61G "Gestión y administración del patrimonio" ascendieron a 84,09 M€ en 2022. Estas obligaciones reconocidas han supuesto el 92,71% de los créditos definitivos. **(§§A.129, A.131)**

65 La principal partida de gasto son los arrendamientos gestionados por la DGP, que suponen 51,42 M€ y representan el 52,67% de las obligaciones reconocidas por este concepto en toda la Junta de Andalucía. **(§§A.105, A.134)**

66 Los recursos humanos de la DGP han aumentado hasta 48 efectivos en 2022, subiendo a 58 a lo largo de 2023 como consecuencia de la ocupación de plazas dotadas. En cuanto a las delegaciones territoriales, el personal que realiza tareas relacionadas con la gestión patrimonial durante el ejercicio 2020 se estimaba en 34 personas, a las que podrían añadirse 18 plazas sin ocupar por diversas incidencias. Sobre esta cuestión no se ha dispuesto de información más actualizada. **(§§A.132, A.133)**

67 En 2022 se consignaron 21,33 M€ como "transferencias de capital" a una universidad pública andaluza para rehabilitación de edificios públicos y a dos sociedades mercantiles del sector público andaluz por mejoras de eficiencia energética. **(§A.135)**

68 El importe de la compra de los 70 inmuebles de la operación "sale & lease back" ha sido de 328,28 M€. Esta cifra se ha imputado al presupuesto de gastos de la siguiente manera: 1 M€ en 2023 y 327,28 M€ en 2024. La diferencia entre este valor y los 300 M€ por el que fueron vendidos en 2014 es de 28,28 M€. **(§A.141)**

Si los inmuebles no se hubiesen vendido en 2014 y continuasen formando parte del patrimonio de la Junta de Andalucía, su valor neto contable en 2024 sería 310,17 M€. Esta cifra es superior en 18,11 M€ respecto al valor de la compra realizada. **(§A.141)**

69 En cuanto a la diversidad de inmuebles sin uso identificados, no se ha dispuesto de una estimación del gasto que supone su infrautilización y/o falta de uso en términos de gasto ejecutado. **(§A.142)**

No obstante, en el caso de las residencias de tiempo libre y las villas turísticas, pendientes de su venta, se han calculado unas pérdidas anuales de 14,85 M€, que actualmente son objeto de compensación mediante transferencias a las entidades instrumentales que las gestionan. **(§A.93)**

70 Además, se ha cuantificado en 7,59 M€ el gasto anual de los arrendamientos de las 63 sedes administrativas que no cubren la capacidad total de efectivos que pueden prestar sus servicios

[9] Los diferentes alcances temporales están determinados por la información disponible y la suministrada por la DGP.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 85

en ellos. Esta cifra representaría el 7,77% de las obligaciones reconocidas del gasto de arrendamientos de toda la Junta de Andalucía. **(§§A.143 a A.145)**

5.3.2. Subobjetivo nº 2.2: ¿Se ha obtenido el máximo rendimiento de los recursos en términos monetarios y de repercusión en los usuarios?

71 Desde 2019 a 2023, las operaciones de subastas y enajenación directa de inmuebles sin uso asignado han supuesto 120,03 M€ de ingresos. Este importe es un 43,53% superior a los valores de tasación de los inmuebles enajenados, que ascendieron a 83,63 M€. **(§§44, A.75, A.144)**

72 En cuanto a la compra de los 70 inmuebles enajenados en la operación de "sale & lease back" con IHSL, el ahorro en gastos de arrendamientos que se producirá desde 2024 a 2034 se ha estimado por la DGP en 442,40 M€ (535,30 M€ IVA incluido), sin aplicar ningún método de capitalización de rentas.

Sin embargo, los 328,28 M€ de la compra, imputados 1 M€ en 2023 y 327,28 M€ en 2024 al presupuesto de gastos, y los gastos tributarios que conllevarán estos edificios una vez pasen a ser propiedad de la Junta de Andalucía, deben ser tenidos en cuenta en la rentabilidad final de la operación. Esta cifra de compra es inferior a las estimaciones de valoración de estos inmuebles por capitalización de las rentas, que estaría en un rango entre 374,28 M€ y 428,78 M€, dependiendo de la rentabilidad considerada. **(§§46, 56, A.104, A.148)**

73 En 2034, año del vencimiento de los contratos de arrendamiento de la operación de "sale & lease back" revertida, la Junta de Andalucía no tendrá la necesidad de negociar nuevos contratos de arrendamientos para ubicar a los casi 9.000 empleados públicos que prestan sus servicios en estos edificios. **(§A.148)**

74 Si bien en diversos puntos de este informe se ha analizado la eficiencia y la rentabilidad de las operaciones de gestión patrimonial llevados a cabo **(§§71, 72)**, las siguientes cuestiones no han sido objeto de evaluación por la Junta de Andalucía y más concretamente por la DGP, al menos, en su ámbito competencial, en cuanto al impacto en las partes interesadas:

1) La rentabilidad de la gestión patrimonial en términos de repercusión en los empleados públicos y en la ciudadanía.
2) La eficiencia, la racionalidad y la sostenibilidad en la administración, gestión y uso de los edificios destinados a sedes administrativas.

Estas cuestiones forman parte de los principios de gestión de los edificios destinados a sede administrativa y, si bien, no tienen un desarrollo exhaustivo en el Decreto-ley 16/2020, debieron ser objeto de evaluación. **(§§A.149, A.152)**

6. RECOMENDACIONES

75 La Cámara de Cuentas de Andalucía recomienda la adopción de las medidas expuestas en este epígrafe, orientadas a la mejora de la gestión de los fondos públicos. La implantación de estas recomendaciones podrá ser objeto de alcance en futuros informes de fiscalización que tengan

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 85

como objetivo el seguimiento específico de este informe, las recomendaciones por materias (eficacia, eficiencia y economía; programas presupuestarios; etc.) o cualquier otro asunto relacionado con el mismo.

En observancia de la "Guía práctica para la elaboración de recomendaciones", elaborada por la Cámara de Cuentas de Andalucía, se debe consignar una prioridad alta o media a cada recomendación, teniendo en cuenta si se trata de una debilidad material o una deficiencia significativa. En el caso de una prioridad alta, se requiere atención urgente de la dirección para implantar controles / procedimientos que mitiguen los riesgos identificados en forma de conclusiones. Para una prioridad media, la dirección deberá establecer un plan de acción concreto para resolver la deficiencia observada en un plazo razonable. Para este informe, todas las recomendaciones han sido catalogadas de **prioridad media**.

Las recomendaciones van dirigidas a la Dirección General de Patrimonio que, a través de los mecanismos de coordinación y comunicación con las distintas consejerías, deberá promover su implantación y seguimiento.

76 Depurar y completar toda la información relevante de las sedes administrativas e inmuebles sin uso para facilitar su gestión y puesta en valor, en caso de ser necesaria. **(§§33, 34, 35)**

77 Culminar la elaboración del Plan Estratégico de Sedes Administrativas de la Junta de Andalucía **(§39)**. En este contexto, el plan debería:

- Evaluar el valor estratégico potencial de EPGASA en la gestión de las sedes administrativas, por cuanto su actividad principal es el arrendamiento de inmuebles y la prestación de servicios complementarios.
- Justificar la necesidad de construcción de nuevas sedes administrativas, por cuanto existen inmuebles con capacidad para albergar más efectivos.

78 Establecer indicadores del programa presupuestario que permitan validar el cumplimiento de sus objetivos. **(§§41, 61)**

79 Mejorar el aprovechamiento de las sedes administrativas en cuanto a la capacidad de efectivos disponibles, sobre todo en edificios arrendados, pudiendo con ello revisar las condiciones contractuales que lo permitan. **(§50)**

80 Establecer estándares en cuanto a la ratio de ocupación de las sedes que posibiliten analizar el grado de aprovechamiento de los edificios que las albergan. **(§51)**

81 Perseverar en la reducción de los gastos asociados a la gestión, administración y uso de las sedes, así como de los arrendamientos, potenciado las funciones de las comisiones coordinadoras de los edificios de uso múltiple y compartido. **(§§53, 54, 55, 59)**

82 Poner en marcha el nuevo sistema de información para el IGBD una vez completado el periodo de ejecución del contrato licitado a tal efecto. **(§63)**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 85

83 Cuantificar y documentar los ahorros de gastos que se calculen cuando se identifiquen inmuebles sin uso asignado. **(§69)**

84 Evaluar la eficiencia, rentabilidad, racionalidad y sostenibilidad de la gestión patrimonial en cuanto al impacto en las partes interesadas (gestores, empleados públicos, usuarios y ciudadanía). **(§74)**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 85

7. APÉNDICES

7.1. Enfoque metodológico

A.1 Una vez establecidos los objetivos de la fiscalización y su alcance, se deben fijar los criterios de auditoría correspondientes. Los criterios son referencias o unidades de medida utilizadas para evaluar el objetivo de la fiscalización y deberán ser razonables y específicos para analizar la eficacia, la eficiencia y la economía de la actividad fiscalizada.

A.2 La DGP no dispone de indicadores relacionados con el marco normativo, competencial y estratégico.

A.3 Por ello, el equipo de fiscalización de la Cámara de Cuentas de Andalucía ha definido unos objetivos y subobjetivos, a los que se asocian unos criterios de auditoría y unos indicadores que sirven para evaluar la eficacia, eficiencia y economía de la gestión objeto de alcance. Los interlocutores han tenido conocimiento de estas magnitudes a través de las peticiones de documentación y de las fuentes de información solicitadas, ya que se les ha justificado la oportunidad y necesidad de las mismas atendiendo a los objetivos, subobjetivos, criterios e indicadores previstos en el informe.

A.4 El objetivo de la fiscalización se ha desglosado en objetivos y subobjetivos más concretos, formulados en términos de preguntas, para los cuales se han establecido a su vez unas preguntas y se les han asociado los criterios de auditoría con sus correspondientes indicadores. A continuación, se detallan todas estas cuestiones en los cuadros nº 3 y 4.

Objetivo nº 1 **¿Ha resultado eficaz la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado?**		
Subobjetivo nº1.1. **¿Existe un marco estratégico de gestión patrimonial?**		
Preguntas de auditoría	**Criterios de auditoría**	**Indicadores**
1.1.1. ¿Se han formulado planes, programas, directrices, protocolos o cualquier otro documento de carácter estratégico? 1.1.2. ¿Qué nivel de ejecución se ha conseguido?	**Criterio:** Planes o cualquier documento de carácter estratégico. **Fuente:** Normativa general y competencial. **Desarrollo del criterio:** Conforme al Decreto 153/2022, a la DGP le compete la planificación de la ubicación de las sedes de los servicios administrativos y la formulación de planes, programas, directrices y protocolos de optimización y de puesta en uso y valor de inmuebles de uso administrativo o sin uso. Además, el artículo 29 del Decreto-ley 16/2020 establece que la gestión y administración de los edificios destinados a sedes administrativas se realizará con sujeción al criterio o principio de planificación global e integrada de las necesidades de inmuebles de uso administrativo.	Planes o cualquier documento de carácter estratégico: existencia, diseño, elaboración, seguimiento, evaluabilidad, etc. Nivel de ejecución de los planes: resultados, indicadores, cumplimiento de objetivos, seguimiento, etc.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 85

Subobjetivo 1.2. ¿En qué medida se han cumplido los objetivos que se deducen del marco competencial, normativo y estratégico?		
Preguntas de auditoría	**Criterios de auditoría**	**Indicadores**
1.2.1. ¿Se ha maximizado el aprovechamiento de los edificios? 1.2.2. ¿Existen inmuebles infrautilizados?	**Criterio:** Pleno uso de los edificios. **Fuente:** Marco estratégico y documentación presupuestaria. **Desarrollo del criterio:** En los documentos del marco estratégico se recalca la potencial mejora de eficacia y eficiencia en la gestión de las sedes, y se insiste en este aprovechamiento. En las memorias de los presupuestos de la Junta de Andalucía, desde 2018 y nuevamente reiterado en 2023, se insiste en el análisis de los edificios administrativos con el objeto de maximizar su aprovechamiento.	Expedientes de gestión del patrimonio: enajenación, cesión, permuta, arrendamientos y demás negocios jurídicos: justificación y estudio económico-financiero de cada operación. Para cada edificio objeto de alcance, se proponen indicadores del tipo: • Superficie afectada: total, útil, uso administrativo. • Efectivos adscritos. • Superficie / efectivos Análisis comparativo entre edificios.
1.2.3. ¿Se han reducido los gastos relacionados con la gestión, administración y uso de los inmuebles? 1.2.4. ¿Se han reducido los gastos de arrendamiento? **ESTAS CUESTIONES SON UNA COMBINACIÓN DE EFICACIA, EFICIENCIA Y ECONOMÍA**	**Criterio:** Reducción de gastos. **Fuente:** Marco estratégico y documentación presupuestaria. **Desarrollo del criterio:** En los documentos del marco estratégico se recalca la reducción, en la medida de los posible, de estos gastos. En las memorias de los presupuestos de la Junta de Andalucía, desde 2018 y nuevamente reiterado en 2023, se insiste en el análisis de los edificios administrativos con el objeto de, en la medida de lo posible, reducir los gastos de arrendamiento, mantenimiento y administración.	Expedientes de gestión del patrimonio: enajenación, cesión, permuta, arrendamientos y demás negocios jurídicos: justificación y estudio económico-financiero de cada operación. Liquidación presupuestaria de los gastos afectados: arrendamientos, conservación, mantenimiento, administración, tributos, etc. • Obligaciones reconocidas. • Grado de ejecución: obligaciones reconocidas / créditos definitivos. • Análisis evolutivo. Seguimiento de la evolución de los contratos de arrendamiento.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 85

Subobjetivo 1.3. ¿Resulta apropiado el funcionamiento de los sistemas de gestión ya sean financieros, de control o de información?		
Preguntas de auditoría	**Criterios de auditoría**	**Indicadores**
1.3.1. ¿Cuál ha sido el grado de cumplimiento del programa presupuestario afectado?	**Criterio:** Programa presupuestario. **Fuente:** Fichas de cumplimiento del programa presupuestario. **Desarrollo del criterio:** Cumplimiento de los objetivos, actuaciones e indicadores del programa 61G.	Grado de ejecución de los indicadores presupuestarios. Correspondencia con la liquidación presupuestaria. Análisis evolutivo.
1.3.2. ¿Se realiza la inspección del patrimonio inmobiliario que garantice la correcta utilización de los bienes por sus usuarios?	**Criterio:** Inspección del patrimonio inmobiliario. **Fuente:** Normativa competencial. **Desarrollo del criterio:** Conforme al Decreto 153/2022, a la DGP le compete la inspección de su patrimonio inmobiliario que garantice la correcta utilización de los bienes por los usuarios.	Planes o instrucciones de inspección o de otra índole relativas a la utilización de los bienes por sus usuarios. Resultados: Nº actuaciones, visitas, etc.
1.3.3. ¿El inventario de bienes inmuebles se gestiona como sistema de control de los inmuebles?	**Criterio:** Registros de inmuebles. **Fuente:** Normativa general y competencial. **Desarrollo del criterio:** Conforme a la Ley del Patrimonio del Comunidad Autónoma de Andalucía y a su reglamento de aplicación, así como al Decreto 153/2022, la DGP es la responsable de confeccionar el IGBD.	Situación de los elementos objeto de fiscalización en el IGBD. A partir de la siguiente Información de inmuebles, establecer porcentajes sobre el total: • Régimen de titularidad (propiedad, arrendamiento, cesión, etc.). • Titularidad. • Forma de adquisición. • Valoración. • Gastos incurridos en conservación, mantenimiento o reparación. • Estado de uso. • Destino de estos inmuebles (venta, permuta, reparación, otro uso, etc.).

Cuadro nº 3

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 85

Objetivo nº2 **¿Se ha realizado de forma eficiente y económica la gestión patrimonial de las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado?**		
Subobjetivo 2.1. **¿Cuánto ha sido el gasto ejecutado?**		
Preguntas de auditoría	**Criterios de auditoría**	**Indicadores**
2.1.1. ¿A cuánto ascienden los recursos monetarios destinados?	**Criterio:** Gasto ejecutado. **Fuente:** Liquidación presupuestaria por partida presupuestaria. **Desarrollo del criterio:** Análisis de la liquidación presupuestaria del programa 61G y de los gastos corrientes relacionados (arrendamientos, conservación, administración, tributos, seguros, etc.), comparando recursos asignados (presupuesto) con gasto ejecutado (obligaciones)	Obligaciones reconocidas. Grado de ejecución: obligaciones reconocidas / créditos definitivos. Análisis evolutivo. Grado de cobertura de la Relación de Puestos de Trabajo.
2.1.2. ¿A cuánto asciende el gasto de los edificios infrautilizados?	**Criterio:** Pleno uso de los edificios. **Fuente:** Documentación presupuestaria. **Desarrollo del criterio:** En las memorias de los presupuestos de la Junta de Andalucía, desde 2018 y nuevamente reiterado en 2023, se insiste en el análisis de los edificios administrativos con el objeto de maximizar su aprovechamiento.	Obligaciones reconocidas de los gastos afectados: arrendamientos, conservación, mantenimiento, administración, tributos, seguros, etc. Imputación de los gastos a la capacidad de personal.
Subobjetivo 2.2. **¿Se ha obtenido el máximo rendimiento de los recursos en términos monetarios y de repercusión en los usuarios?**		
Preguntas de auditoría	**Criterios de auditoría**	**Indicadores**
2.2.1. ¿Se han desarrollado operaciones sobre bienes del patrimonio inmobiliario encaminadas a optimizar su rentabilidad, tanto en términos monetarios como de repercusión en los empleados públicos y en la ciudadanía?	**Criterio:** Rentabilidad[10] de las inversiones. **Fuente:** Normativa competencial y liquidación presupuestaria. **Desarrollo del criterio:** Conforme al Decreto 153/2022, a la DGP le compete: • la gestión de los ingresos derivados de los bienes patrimoniales inmuebles. • la dirección, impulso y coordinación de proyectos que le sean expresamente encomendados para la consecución de fórmulas de inversión y financiación de operaciones concretas sobre bienes del patrimonio inmobiliario encaminadas a optimizar su rentabilidad.	Expedientes de gestión del patrimonio: Justificación y estudio de la operación. Resultado de la operación: pérdida o beneficio. Evaluación de la rentabilidad en términos de repercusión en los usuarios: planes, informes, estudios, encuestas, quejas y reclamaciones, etc.

[10] Según el punto 49 de la GPF-OCEX-3910 "Conceptos fundamentales de la auditoría operativa", la rentabilidad, en términos de análisis de coste-eficacia, combina la eficacia y la eficiencia, al analizar la relación entre el resultado de un instrumento, un proyecto o programa y los recursos, en términos de dinero y capital humano.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 85

	Esta rentabilidad debe entenderse también como la repercusión de las características de los inmuebles en la utilización por la ciudadanía y la productividad de los servicios administrativos que se prestan, conforme a los principios de gestión establecidos en el artículo 29 del Decreto-ley 16/2020.	
2.2.2. ¿Se han desarrollado instrumentos de gestión para evaluar la eficiencia, racionalidad y sostenibilidad?	**Criterio:** Eficiencia, racionalidad y sostenibilidad. **Fuente:** Normativa general. **Desarrollo del criterio:** Conforme al artículo 29 del Decreto-ley 16/2020, la gestión y administración de los edificios destinados a sedes administrativas se realizará con sujeción al criterio o principio de eficiencia, racionalidad y sostenibilidad en su administración, gestión y uso.	Planes o cualquier documento de carácter estratégico: diseño. Nivel de ejecución de los planes: resultados, cumplimiento de objetivos, seguimiento, etc. Evaluación de la eficiencia, racionalidad y sostenibilidad: planes, informes, estudios, etc.
2.2.3. ¿Cómo se transmiten valores de austeridad, eficiencia y dignidad inherentes al servicio público?	**Criterio:** Valores inherentes al servicio público. **Fuente:** Normativa general. **Desarrollo del criterio:** Conforme al artículo 29 del Decreto-ley 16/2020, la gestión y administración de los edificios destinados a sedes administrativas se realizará con sujeción al criterio o principio de imagen unificada, que evidencie la titularidad de los edificios, y que transmita los valores de austeridad, eficiencia y dignidad inherentes al servicio público.	Evaluación de los valores inherentes al servicio público: planes, informes, estudios, etc.

Cuadro nº 4

A.5 La consideración de documentos (planes, programas, expedientes, resultados de la ejecución, etc.) como indicadores responde a la identificación de elementos relevantes que conforman el alcance del informe. Por ejemplo, si hay planes, se puede fiscalizar el marco estratégico, y de la misma forma, si se documenta su ejecución, se puede analizar el cumplimiento de los mismos.

A.6 Entre los indicadores del subobjetivo 2.2. figura la evaluación del criterio de auditoría establecido. Esta evaluación debe entenderse como un análisis de los resultados alcanzados a corto plazo, no como una evaluación de los impactos obtenidos a largo plazo. Además, la fiscalización de esta evaluación se basará en los informes o documentos elaborados por la DGP o cualquiera de las entidades que conforman el alcance subjetivo de este informe.

A.7 Debe resaltarse que los indicadores cuantitativos propuestos no tienen un valor estándar o de referencia que pueda interpretarse como el objetivo a cumplir. Son indicadores que muestran una situación o un dato al cierre de un periodo o año, generalmente en términos de valores absolutos o relativos.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 85

A.8 La metodología aplicada ha consistido, en primer lugar, en la identificación y valoración de los riesgos de fiscalización, delimitando aquellas áreas sobre las que se aplican procedimientos de auditoría para reducir el riesgo a un nivel adecuado. En segundo lugar, se efectúa el análisis de la documentación solicitada y suministrada por la consejería competente manteniendo entrevistas con los gestores de la misma. Por último, las pruebas a realizar son de carácter analítico, evaluando los valores alcanzados, y de naturaleza descriptiva, a partir de comparaciones tanto cuantitativas como cualitativas.

7.2. Sedes administrativas

A.9 El Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos de la DGP dispone de un registro, en formato Access, denominado "Base de datos de gestión de edificios administrativos". A través de diversas consultas realizadas al mismo, tanto por la propia DGP como por el equipo de auditoría, se ha obtenido una relación de las sedes administrativas.

A.10 Al cierre del ejercicio 2023, esta relación la conforman 294 registros identificativos de cada de una de las sedes administrativas de la Junta de Andalucía, con información sobre los siguientes campos que tienen relevancia para el alcance de este informe:

1) Número de registro en el IGBD.
2) Referencia catastral.
3) Uso.
4) Régimen de titularidad.
5) Adscripción actual.
6) Ocupación.
7) Superficie.
8) Efectivos.

A.11 Esta relación contiene un código de edificio y una denominación de sede, que es diferente para cada uno de los 294 registros. No obstante, determinada casuística pudiera implicar que algunas sedes compartan la misma dirección, aunque con diferente número de calle, planta u otro elemento que las diferencie.

A.12 Las carencias de información que se exponen a continuación deben considerarse teniendo en cuenta la situación actual de revisión y actualización de la gestión integral del patrimonio que lleva acometiendo la DGP desde hace varios años.

A.13 En cuanto al número de registro en el IGBD no consta en 33 sedes, lo que representa el 11,22% del total. Estos elementos se corresponden en su mayoría con inmuebles de las agencias públicas empresariales, sobre todo con IDEA (9) y AVRA (9). En el caso de AVRA, al ser una empresa dedicada a la promoción inmobiliaria y a la construcción, estos inmuebles se tratan en su contabilidad como existencias, dificultándose su incorporación al IGBD a través del sistema GIRO, el cual no está parametrizado para contabilizar existencias en el inventario. En el caso de IDEA, al encontrarse en proceso de liquidación, cuando ésta se produzca los inmuebles serán adscritos a la consejería que se determine.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 85

A.14 La referencia catastral no consta en 19 sedes, lo que supone el 6,46% del total. Existen 10 referencias catastrales, repetidas al menos 2 veces (una de ellas 4), que están asociadas a 22 sedes, representativas del 7,48%.

A.15 El uso de los edificios según el artículo 27.3. del Decreto-ley 16/2020 y el número de sedes para cada uso se detalla en el cuadro nº 5.

USO DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS

Uso	Nº sedes
Edificio de uso exclusivo: Aquel que esté ocupado como sede administrativa por una sola Consejería o agencia.	237
Edificio de uso compartido: Aquel que esté ocupado como sede administrativa por dos o más Consejerías o agencias, o se ocupe por los servicios centrales y territoriales de una misma Consejería o agencia.	48
Edificio de uso múltiple: Aquel que esté ocupado como sede administrativa por dos o más Consejerías o agencias cuando, por sus características arquitectónicas, funcionales, o por razones de eficiencia y mejor gestión, así sean declarados expresamente mediante resolución motivada de la persona titular de la Dirección General de Patrimonio.	9
	294

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 5**

El artículo 32 del Decreto-ley 16/2020 determina el órgano responsable de la gestión y administración de los edificios administrativos según su uso, de conformidad con el artículo 30 **(§15)**.

Las funciones de estos órganos, conforme al artículo 31.2 del citado decreto, son las siguientes:

1) La negociación y formalización de todos los contratos que precise el edificio, con sujeción a lo establecido en el presente decreto-ley. Cada uno de los servicios y suministros serán objeto de un único contrato por edificio, a excepción de aquellos de contratación centralizada.
2) El seguimiento de los contratos anteriores.
3) La asunción de todos los gastos vinculados al inmueble y sus instalaciones como continente, así como los gastos comunes no susceptibles de facturación independiente.
4) La gestión y pago de los tributos cuyo sujeto pasivo, sea como contribuyente o como sustituto, se determine bien por la titularidad de derechos sobre el inmueble, o bien por razón de que beneficie o afecte a las personas usuarias de este el servicio, actividad, utilización o aprovechamiento objeto de tributación.
5) La coordinación de todas las actuaciones necesarias para la conservación y el mantenimiento del edificio.
6) La contratación del proyecto y ejecución de las obras de conservación y mantenimiento que sean necesarias en el edificio.
7) La contratación del proyecto, ejecución de las obras de acondicionamiento, reforma, rehabilitación o ampliación que requiera el edificio. La ejecución de

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 85

cualquier obra que implique la modificación de la configuración del edificio, de sus instalaciones, su fisonomía exterior, distribución interior o altere la superficie del inmueble deberá ser comunicada a la Dirección General de Patrimonio en el plazo de un mes desde la recepción de la obra. La comunicación comprenderá la documentación técnica y económica de la actuación.

8) La remisión de información a la que se refiere el artículo 19 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, a efectos de la toma de razón en inventario.

A.16 Según el uso del edificio administrativo se han detectado las siguientes incidencias en relación con las resoluciones de adscripción emitidas por la DGP:

1) Un edificio compartido no consta como tal según las resoluciones.
2) De siete edificios calificados como compartidos en 2020, seis aparecen actualmente como de uso exclusivo y uno múltiple, sin que conste resolución de estos cambios.
3) Igualmente, dos edificios cuya resolución de 2023 los consideró de uso compartido, se consideran exclusivos.

A.17 El régimen de titularidad de las sedes administrativos se expone en el cuadro nº 6.

RÉGIMEN DE TITULARIDAD DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS

Régimen de titularidad	Nº sedes
Propiedad	116
Operación “sale & lease back” con IHSL	62
Arrendamiento	60
Cesión	33
Operación de “sale & lease back” con EPGASA	8
Arrendamiento a EPGASA	7
Derecho de superficie	3
Concesión administrativa	1
Sin identificar	4
Total general	**294**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 6**

La cifra de 116 sedes administrativas propiedad de la Junta de Andalucía difiere de los 198 inmuebles con “descripción de uso general“ administrativo, identificados en el fichero de datos abiertos relativo al “Catálogo de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Andalucía, con referencia a su ubicación y uso actual”.[11]

A.18 Las operaciones de “sale & lease back” o de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de inmuebles son las siguientes:

[11] Información disponible en: https://www.juntadeandalucia.es/datosabiertos/portal/dataset/inmuebles-propiedad-de-la-junta-de-andalucia

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 85

1) Mediante Orden de 5 de diciembre de 2014, de la Consejera de Hacienda y Administración Pública, se acuerda la enajenación directa y simultáneo arrendamiento de 70 inmuebles y se aprueba el clausulado de los contratos de compraventa y arrendamiento. La compraventa se formaliza en escritura otorgada por la Comunidad Autónoma de Andalucía e IHSL de fecha 19 de diciembre de 2014. Mediante contrato de arrendamiento, de 19 de diciembre de 2014, la Junta de Andalucía arrienda los 70 inmuebles enajenados a la misma empresa por un plazo mínimo de 20 años (prorrogable otros cinco). De estos inmuebles, 8 no son sedes administrativas.

   Esta operación fue el objeto del alcance del informe JA 08/2015 "Fiscalización de las operaciones de enajenación directa y simultaneo arrendamiento de inmuebles autorizadas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en 2014". Entre las conclusiones de este informe se destaca que el precio de venta por 300 M€ debió ser superior en 77,41 M€ para compensar los flujos de caja estimados en el periodo de arrendamiento.

2) La Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. adquirió a la Consejería de Hacienda y Administración Pública varios inmuebles en el marco de dos operaciones de venta y arrendamiento simultáneo, conforme al siguiente detalle:

   a. El 29 de diciembre de 2011 se vendieron tres inmuebles por 21,04 M€.
   b. El 29 de diciembre de 2010 se enajenaron cinco inmuebles por 72 M€.

   Con la misma fecha se formalizaron los contratos de arrendamiento de los referidos inmuebles.

A.19 La adscripción de las sedes a consejerías o entidades instrumentales no está cumplimentada en 40 registros. El cuadro nº 7 detalla las adscripciones actuales:

ADSCRIPCIÓN ACTUAL DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS

Adscripción Actual	Total
Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo	29
Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa	23
Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad	20
Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos	14
Consejería de Salud y Consumo	13
Consejería de Turismo, Cultura y Deporte	13
Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía	11
Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública	11
Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional	10
Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía	9
Instituto Andaluz de la Mujer	9
Dirección General de Patrimonio	8

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 85

Adscripción Actual	Total
Servicio Andaluz de Salud	8
Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	7
Instituto Andaluz de la Juventud	7
Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía	6
Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural	6
Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	6
Agencia Pública Andaluza de Educación	5
Servicio Andaluz de Empleo	5
Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA	4
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	4
Agencia Andaluza de Instituciones Culturales	3
Consejería de Universidad, Investigación e Innovación	3
Parlamento de Andalucía	3
Agencia Andaluza de la Energía	2
Agencia Tributaria de Andalucía	2
Agencia Andaluza de Cooperación Internacional para el Desarrollo	1
Agencia de la Competencia y Regulación Económica de Andalucía	1
Centro Andaluz de Arte Contemporáneo	1
Consejería de Política Industrial y Energía	1
Consejo Audiovisual de Andalucía	1
Consejo Consultivo de Andalucía	1
Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía	1
Empresa Pública de Emergencias Sanitarias	1
Instituto Andaluz de Administración Pública	1
Instituto Andaluz de Investigación y Formación Agraria, Pesquera, Alimentaria y de la Producción Ecológica	1
Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico	1
Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía	1
Servicio Andaluz de Salud / Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación / Empresa Pública de Emergencias Sanitarias	1
(en blanco)	40
Total general	**294**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 7**

A.20 La información sobre la superficie de las sedes diferencia entre "superficie construida total" y "superficie construida afecta al servicio". Existen otros campos relativos a la superficie "útil" pero en su mayoría tienen registrado el valor "cero". Los cuadros nº 8 y 9 relacionan la superficie con el uso y el régimen de titularidad de las sedes.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 85

SUPERFICIE DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS SEGÚN SU USO

Uso	Sedes		Superficie construida total		Superficie construida afecta al servicio	
	Nº	%	m²	%	m²	%
Edificio de uso exclusivo	228	80,00	519.168,93	49,22	456.765,91	53,88
Edificio de uso compartido	48	16,84	335.057,55	31,76	249.840,83	29,47
Edificio de uso múltiple	9	3,16	200.661,32	19,02	141.152,49	16,65
	285		**1.054.887,80**		**847.759,23**	

Nota: En 6 y 9 sedes, respectivamente, se registra una superficie total y afecta igual a cero. Además, 6 elementos no consignan ninguno de estos dos datos. Por tanto, el número de sedes objeto de análisis asciende a las indicadas en el cuadro: 294–6–9+6=285.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 8**

SUPERFICIE DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS SEGÚN SU RÉGIMEN DE TITULARIDAD

Régimen de titularidad	Sedes		Superficie construida total		Superficie construida afecta al servicio	
	Nº	%	m²	%	m²	%
Propiedad	116	40,70	461.837,58	43,78	368.343,62	43,45
Operación “sale & lease back” con IHSL	62	21,75	237.284,57	22,49	200.310,21	23,63
Arrendamiento	56	19,65	77.560,33	7,35	73.046,64	8,62
Cesión	33	11,58	105.288,44	9,98	89.991,43	10,62
Operación de “sale & lease back” con EPGASA	8	2,81	78.591,53	7,45	52.997,25	6,25
Arrendamiento a EPGASA	6	2,11	37.653,85	3,57	24.914,60	2,94
Derecho de superficie	2	0,70	52.775,48	5,00	34.259,48	4,04
Concesión administrativa	1	0,35	535,00	0,05	535,00	0,06
Sin identificar	1	0,35	3.361,00	0,32	3.361,00	0,40
Total general	**285**		**1.054.887,80**		**847.759,23**	

Nota: En 6 y 9 sedes, respectivamente, se registra una superficie total y afecta igual a cero. Además, 6 elementos no consignan ninguno de estos dos datos. Por tanto, el número de sedes objeto de análisis asciende a las indicadas en el cuadro: 294-6+-9-6=285.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 9**

A.21 En cuanto a los efectivos, se ha tratado información sobre las personas que trabajan en cada sede y la capacidad máxima de efectivos que pudieran adscribirse a la misma. Los cuadros nº 10 y 11 representan la distribución de los efectivos por el uso y el régimen de titularidad de las sedes.

EFECTIVOS DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS SEGÚN SU USO

Uso	Sedes		Efectivos		Capacidad	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Edificio de uso exclusivo	180	76,60	14.197	45,62	15.806	45,73
Edificio de uso compartido	46	19,57	9.745	31,31	11.892	34,41
Edificio de uso múltiple	9	3,83	7.179	23,07	6.863	19,86
	235		**31.121**		**34.561**	

Nota: En 29 y 44 sedes, respectivamente, se registran unos efectivos y una capacidad igual a cero. Además, 14 elementos no consignan ninguno de estos dos datos. Por tanto, el número de sedes objeto de análisis asciende a las indicadas en el cuadro: 294-29-44+14=235.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 10**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 85

EFECTIVOS DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS SEGÚN RÉGIMEN DE TITULARIDAD

Régimen de titularidad	Sedes		Efectivos		Capacidad	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Propiedad	93	39,57	11.393	36,61	14.007	40,53
Operación "sale & lease back" con IHSL	59	25,11	8.468	27,21	9.504	27,50
Arrendamiento	37	15,74	2.469	7,93	2.593	7,50
Cesión	30	12,77	3.613	11,61	3.648	10,56
Operación de "sale & lease back" con EPGASA	8	3,40	2.917	9,37	2.583	7,47
Arrendamiento a EPGASA	5	2,13	773	2,48	580	1,68
Derecho de superficie	2	0,85	1.431	4,60	1.619	4,68
Concesión administrativa	1	0,43	57	0,18	27	0,08
Total general	**235**		**31.121**		**34.561**	

Nota: En 29 y 44 sedes, respectivamente, se registran unos efectivos y una capacidad igual a cero. Además, 14 elementos no consignan ninguno de estos dos datos. Por tanto, el número de sedes objeto de análisis asciende a las indicadas en el cuadro: 294-29-44+14=235.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 11**

A.22 Este registro de "sedes administrativas" no tiene cumplimentado el campo de "valoración". Desde la DGP han manifestado que no es un dato relevante para su gestión y que no tiene mayor utilidad práctica que la contable. A lo hora de analizar el IGBD como sistema de control de los inmuebles se exponen varias consideraciones al respecto de la valoración de estas sedes. **(§A.124)**

7.3. Inmuebles sin uso asignado

A.23 La DGP ha entregado una relación de 133 inmuebles sin uso asignado. El listado remitido se ha conformado a partir de la información obtenida de las diferentes consejerías, en contestación a los oficios de requerimiento de esta dirección general, con la finalidad de identificar la existencia de inmuebles sin uso. La situación de estos inmuebles al cierre del ejercicio 2023 se expone en el cuadro nº 2 **(§6)**.

A.24 Los registros del fichero están clasificados en cuatro tipos**:**

1) 23 inmuebles incluidos en próximas subastas. Presentan las siguientes incidencias:
   a) Uno sin dirección y sin número de IGBD.
   b) Ocho no identifican el titular del inmueble.
   c) Cuatro inmuebles no tienen valoración. Los otros 19 inmuebles están valorados en 32,54 M€.
2) 13 inmuebles a incluir en sucesivas subastas. Son 12 solares y una nave industrial, todos adscritos a la DGP, excepto uno proveniente de una encomienda a AVRA. Están valorados en 35,90 M€.
   Tanto estas próximas como las sucesivas subastas recogen inmuebles que ya han sido incluidos en la "tercera" (uno solo) y "cuarta" subasta (14 lotes). **(§§A.68, A.81)**
3) 9 inmuebles interesados por otras consejerías o administraciones. Se trata de 5 solares (uno edificado), una villa turística, dos edificios y una parcela urbana. Aparecen valorados en 27,57 M€.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 85

4) 88 inmuebles con información suministrada por consejerías a depurar. Son datos que no han sido objeto de estudio por la DGP ni se han valorado mediante la pertinente tasación. Inicialmente se ha incluido información de 88 inmuebles de las siguientes consejerías (denominaciones vigentes en el momento de la remisión de la información):
   1) 12 inmuebles de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo.
   2) 1 inmueble de la Consejería de Industria, Energía y Minas.
   3) 34 inmuebles de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. No se identifica el tipo de inmueble, número de IGBD, titularidad y naturaleza.
   4) 41 inmuebles de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Tampoco consta la titularidad y naturaleza de estos, además de que hay 17 registros sin número de IGBD.

A.25 En la información suministrada por las consejerías, se han identificado otros inmuebles que también cabría considerarlos para su depuración. Son los siguientes:

1) Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Se incluyen 146 inmuebles más con las siguientes incidencias:
   a) 142 no tienen número de IGBD.
   b) 90 no tienen cumplimentado el campo del centro directivo al que está adscrito el inmueble.
   c) 22 están sin número de referencia catastral.
   d) Un inmueble tiene 7 números de referencia catastral. Se trata de un inmueble cedido.
   e) 28 registros no tienen cumplimentado el campo “observaciones”, en el que se solicita información sobre la situación de ocupación del inmueble, de cargas y de estar al corriente en el pago de obligaciones. En cuanto a la situación de ocupación del inmueble la casuística es muy diversa. Por ejemplo, la mayoría de las casas de talleres de conservación y de peones camineros están ocupadas por trabajadores o sus familiares, o cedido el uso a ayuntamientos y otras tienen procedimiento judicial abierto para recuperar la propiedad. Otros inmuebles son plazas de estacionamiento de los que sólo se indica el pago del impuesto sobre bienes inmuebles.
   f) En el listado figuran inmuebles de todas las provincias, excepto Málaga y Sevilla.
2) Consejería de Industria, Energía y Minas. Esta consejería señala que una estación de ITV (Inspección Técnica de Vehículos) está en “desuso” y otra no se puede proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la Junta de Andalucía por diversas discrepancias.

A.26 En la mayoría de las ocasiones, las consejerías no incluyen el número de IGBD porque no tienen el inmueble localizado. En otros supuestos, ni siquiera son inmuebles de titularidad de la Junta de Andalucía (puede ser cedidos, o se estar registrados en el Catastro de modo erróneo).

A.27 La Consejería de Turismo, Deporte y Cultura dispone de 13 instalaciones hoteleras cerradas y en estado de abandono. Se está estudiando proceder a su enajenación para lo que se inició un proceso de valoración de los inmuebles. No se ha pagado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles desde hace varios años.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 85

A.28 Además, la DGP tiene identificadas 46 fincas rústicas en la provincia de Sevilla, correspondientes a 845 referencias catastrales, que necesita analizar, para posteriormente ponerlas en valor, ya sea para venderlas, alquilarlas o explotarlas. Se ha realizado un informe de cada finca donde se presenta su localización, las lindes físicas, la superficie de la finca, así como sus usos agrícolas. El resultado de estos informes en cuanto a la situación de estas referencias catastrales se expone en el cuadro nº 12.

FINCAS RÚSTICAS

Situación de las referencias	Nº de referencias
Localizadas	493
Posiblemente localizadas	32
Repetidas	46
No localizadas o inexistentes	274
TOTAL	**845**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 12**

A.29 Por otra parte, las auditorias operativas del sector instrumental de la Junta de Andalucía[12], realizadas por la Intervención General de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en la disposición adicional vigesimonovena de la Ley 3/2019, de 22 de julio, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2019, han puesto de manifiesto las siguientes cuestiones relacionadas con inmuebles sin uso:

1) Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural:
   a) Agencia de Gestión Agraria y Pesquera. El 9,3% de la superficie gestionada no está siendo explotada, por estar ocupada. En cuanto a instalaciones, existen oficinas locales agrarias sin actividad y laboratorios cerrados.
   b) Agencia de Medio Ambiente y Agua. De los 88 bienes de uso público generadores de ingreso gestionados por la agencia, 25 están cerrados.
2) Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad:
   a) Instituto Andaluz de la Juventud. En cuanto a las casas de juventud y otros equipamientos juveniles, la mayoría cedidos a las entidades locales, 15 están en situaciones irregulares muy dispares: usado por ayuntamiento sin título jurídico, expediente de afectación por mutación demanial en trámite, cedido a ayuntamiento sin regularizar y sin uso definido, solar con construcción ruinosa y sin uso, usado para otros fines, ocupado por particulares y en trámite de regularización, titularidad del inmueble sin determinar, sin inscripción a nombre de la Junta de Andalucía, uso por entidad privada en base a convenio, sin datos de la finca salvo la referencia catastral, etc.
   b) Empresa Andaluza de Gestión de Instalaciones y Turismo Juvenil, S.A. (Inturjoven). Dispone de la cesión de uso de 5 instalaciones que no están en explotación.
3) Consejería de Universidad, Investigación e Innovación:
   a) Fundación Pública Andaluza Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada. Se recomienda "establecer un diálogo con la administración pública para la gestión de aquellos edificios propiedad de ésta que no están generando ningún tipo de beneficio

[12] Información disponible en: https://www.juntadeandalucia.es/organismos/transparencia/informacion-economica-presupuestaria/informes-auditoria.html

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 85

y sin embargo sí generan costes. La ocupación de estas zonas vacías reportaría a la fundación unos ingresos adicionales de unos 312.078 € anualmente".

7.4. Objetivo nº 1: ¿Ha resultado eficaz la gestión patrimonial?

7.4.1. Subobjetivo nº 1.1: ¿Existe un marco estratégico de gestión patrimonial?

7.4.1.1. ¿Se han formulado planes, programas, directrices, protocolos o cualquier otro documento de carácter estratégico?

Antecedentes

A.30 En marzo de 2020, la DGP concluyó un informe sobre el análisis y diagnóstico de la situación patrimonial objeto de su gestión. Si bien todavía no había un plan de carácter estratégico, la definición de problemas y necesidades fue adecuada.[13]

A.31 La situación patrimonial identificada fue la siguiente:

- Organización:
  - Plazas sin dotar en la DGP.
  - No existe la necesaria estructura organizativa y funcional con el resto de consejerías para coordinar.
  - Recursos humanos limitados para abordar las tareas extraordinarias de depuración de la información tras la migración del sistema Júpiter (sistema financiero, presupuestario y contable anterior a la actual aplicación GIRO).
- Normas y procedimientos:
  - Ausencia de protocolos escritos que regulen como operar con los bienes y derechos del patrimonio.
  - No existe validación patrimonial de las acciones realizadas por los órganos gestores.
- Datos:
  - Carencias relevantes de información en el IGBD
    - Campos con el valor "falta por rellenar".
    - Campos relevante no tabulados.
    - No hay visión integral cuando hay cesiones y adscripciones parciales.
  - Contabilización del patrimonio:
    - Correlación de saldos contables entre inventario y balance.
    - No está implantado el activo en curso.
- Sistemas de información:
  - El IGBD se mantiene en el módulo de activos fijos del GIRO, integrado con otros módulos de contabilidad y facturas.
  - Doble archivo de la documentación: papel y electrónico.
  - Esfuerzo en publicar trimestralmente la relación de bienes inmuebles.
  - Manuales de usuario no actualizados.

[13] La "Guía para el análisis de la evaluabilidad previa de los planes de carácter estratégico" del Instituto Andaluz de Administración Pública establece, entre los elementos esenciales y de excelencia de un plan estratégico, la definición de problemas y necesidades. Este documento está disponible en:
https://www.juntadeandalucia.es/institutodeadministracionpublica/publico/anexos/evaluacion/guiaevaluabilidad.pdf

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 85

A.32 El informe de la DGP proponía unos requerimientos y limitaciones, unas conclusiones y recomendaciones, atendiendo a cada cuestión de la situación actual, y un plan de trabajo para los siguientes 28 meses.

A.33 Por otra parte, en cuanto a documentos de carácter estratégico, a continuación se relacionan los que han sido examinados:

1) Plan estratégico de sedes administrativas de la Junta de Andalucía.
2) Plan de sedes administrativas.
3) Programa presupuestario 61G "Gestión y administración del patrimonio".

Plan estratégico de sedes administrativas de la Junta de Andalucía

A.34 Mediante Acuerdo de 4 de julio de 2023, del Consejo de Gobierno, se toma conocimiento del inicio de la elaboración de un plan estratégico de sedes administrativas de la Junta de Andalucía por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

El acuerdo expone que la situación de las sedes administrativas de la Junta de Andalucía y sus agencias resulta compleja, habiéndose puesto de manifiesto la potencial mejora de la eficacia y eficiencia en su gestión. Señala que el principal problema se encuentra en el número de sedes administrativas ubicadas en inmuebles en régimen de arrendamiento. Se indica que la Junta de Andalucía mantiene más de 10.000 efectivos en sedes en régimen de arrendamiento, lo que supone un gasto de más de 50 millones de euros anuales para las arcas autonómicas. La dispersión de las sedes administrativas y el carácter inadecuado de los inmuebles en los que se encuentran algunas de ellas son también cuestiones por abordar en el plan. Además de ello, el horizonte del año 2034, fecha en la que concluye la operación de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de 70 inmuebles realizada en el año 2014, hace necesario preparar a la Junta de Andalucía para tal situación.

En lo referente a inmuebles sin uso asignado, el acuerdo señala que existen inmuebles propiedad de la Junta de Andalucía y sus agencias que permanecen vacíos y sin uso alguno, generando problemas para la propia Comunidad Autónoma, para los colindantes y, en general, para los andaluces. Indica que existen, también, una serie de inmuebles de titularidad de la Junta de Andalucía que aun estando en uso, éste tiene un amplio margen de mejora. E, igualmente, otros que por sus especiales caracteres tienen la condición de significativos y que, sin embargo, se encuentran sin uso e infrautilizados. Estos inmuebles requieren un tratamiento individualizado pues su puesta en valor ha de servir a los intereses de la Comunidad Autónoma de acuerdo con sus especiales características. La identificación de estos inmuebles y su puesta en valor permitirá la obtención de recursos para la Comunidad Autónoma y la eliminación de costes asociados. Asimismo, permitirá que estos inmuebles sirvan a las ciudades y mejoren la calidad de vida de los ciudadanos. A fecha de este acuerdo se expone que se han obtenido más de 121 millones de euros en operaciones de puesta en valor de este tipo de activos y se espera la obtención de, al menos, otros 30 millones en el próximo ejercicio presupuestario.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 85

Para terminar, el acuerdo señala que la estructura instrumental en la materia, a través de la EPGASA, cuya actividad principal consiste en el arrendamiento de los inmuebles de su titularidad y la prestación de servicios complementarios, constituye una oportunidad de mejora en la gestión de las sedes administrativas, debiendo incluirse en el análisis estratégico.

A.35 A la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización no se ha concluido este plan. Según la DGP se encuentra en "fase avanzada de elaboración".

A.36 No obstante, entre la diversa documentación analizada en relación con la preparación de este plan se destacan las cuestiones expuestas a continuación, que reflejan la situación patrimonial (actualizada al mes de abril de 2023) y los objetivos, acciones, plazos y presupuesto que prevé el plan. Esta información tiene carácter provisional y podría estar sujeta a cambios que finalmente no se reflejen en el plan definitivo.

A.37 Los datos de efectivos e importe anual de arrendamientos de las sedes administrativas que están en este régimen exponen la situación a la que se enfrenta la Junta de Andalucía, con el objetivo de reducir dichos arrendamientos. El cuadro nº 13 detalla estos importes.

EFECTIVOS Y ARRENDAMIENTOS

Régimen de titularidad	Efectivos	Arrendamiento anual (M€)
Propiedad	11.521	No procede
Cesión	3.599	
Operación "sale & lease back" con IHSL	8.626	35,63
Operación de "sale & lease back" con EPGASA	2.749 (*)	11,55
Arrendamiento	3.697	8,57
Arrendamiento a EPGASA	773	1,81
Total	**30.965**	**57,56**

(*) En la documentación aportada pudiera existir un error aritmético en la suma de estos efectivos.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 13**

Se observa que los efectivos ubicados en sedes que devengan 57,56 M€ anuales por gastos de arrendamientos son 15.845 personas.

A.38 Las cifras de efectivos difieren de las consignadas en la relación de sedes administrativas según se expone en el cuadro nº 11. La justificación puede obedecer a que unas cifras se obtuvieron en abril de 2023 y otras en diciembre del mismo año. Además, en la operación con IHSL, se han tenido en cuenta los datos de los 70 inmuebles que se arrendaron, de los que 8 no son sedes administrativas. En todo caso, son datos estimativos para valorar la magnitud de ahorros en gastos que se pretenden conseguir.

A.39 El ahorro estimado incluiría otros gastos tales como el pago anual del impuesto de sociedad que realiza EPGASA por sus beneficios, que mayoritariamente provienen de los ingresos por los arrendamientos pagados por la Junta de Andalucía (en 2022 se estimaron 2 M€).

También habría ahorros en la conservación y reparación de los edificios del contrato de "sale & lease back" con IHSL. A partir de los gastos incurridos en años anteriores, se han estimado en 8

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 85

M€ en gastos de conservación desde 2015 a 2022, además de una reclamación de reparaciones adicionales realizada por esta entidad que ascendería a 5,20 M€.

A.40 Se expone la situación de abandono de 14 inmuebles transferidos como forma de pago de la denominada "Deuda histórica", en relación con la Disposición Adicional Segunda del Estatuto de Autonomía de Andalucía.

A.41 También se relacionan inmuebles infrautilizados, como son:

1) Residencias de tiempo libre. Son 5 de titularidad de la Junta de Andalucía y una en régimen de concesión administrativa, todas gestionadas por la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo. Para el año 2022, la DGP ha estimado unos gastos de 14,29 M€ frente a unos ingresos de 1,79 M€. Se ha previsto una pérdida para el periodo 2015-2022 de 107,91 M€.
2) Villas turísticas. Son 10, 6 en propiedad y 4 por concesión, gestionadas por la Red de Villas Turísticas de Andalucía S.A., participada al 100% por la Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía S.A. Solo en el año 2022, la DGP calcula que los gastos y los ingresos han sido 5,13 M€ y 3,19 M€, respectivamente. Se estima que cada una de las 5 villas cerrada comporta un gasto anual de 0,47 M€.

Por último, se destacan dos inmuebles que tienen la condición de significativos pero están sin uso, infrautilizados y en estado de abandono.

A.42 El objetivo principal perseguido por el plan es establecer un modelo integral de gestión del patrimonio inmobiliario de Andalucía que permita a la Comunidad Autónoma maximizar su aprovechamiento y el ahorro de los costes asociados. A su vez, se persiguen los siguientes objetivos:

1) Satisfacer las necesidades de sedes de la Junta de Andalucía a medio y largo plazo, preparando a la Comunidad Autónoma para el año 2034 y apostando, decididamente, por edificios de alta eficiencia energética.
2) Reducir los costes asociados a la gestión del patrimonio inmobiliario andaluz a través del ahorro efectivo derivado de la reducción de los arrendamientos y de los costes asociados a los inmuebles abandonados e infrautilizados.
3) Poner en valor el patrimonio inmobiliario de Andalucía, potenciando su utilidad para los intereses de Andalucía.
4) Simplificar la estructura de gestión del patrimonio inmobiliario preexistente.

Las acciones que se plantean para alcanzar los objetivos señalados son las siguientes:

- Construcción de nuevas sedes administrativas y rehabilitación de los inmuebles abandonados e infrautilizados aptos para su uso como edificios administrativos.
- Eliminación progresiva de los arrendamientos de sedes administrativas.
- Reordenación de las sedes administrativas potenciando el uso más eficiente de los espacios y la concentración de servicios en condiciones adecuadas de funcionalidad.
- Enajenación y establecimiento de fórmulas de explotación de los inmuebles abandonados e infrautilizados no aptos para su uso como edificios administrativos.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 85

- Ejecución de las inversiones necesarias para la utilización, según sus peculiares características, de los inmuebles singulares propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Adaptación del objeto, actividad y patrimonio de EPGASA al nuevo modelo de gestión integral del patrimonio inmobiliario de Andalucía.

A.43 El plan se estructura en una fase preliminar 2019-2022 y tres fases 2023-2026, 2027-2030 y 2031-2034.

A.44 Para la DGP, la fase preliminar ha supuesto el ingreso de 121,21 M€ por enajenaciones, según el cuadro nº 14:

PREVISIÓN DE INGRESOS

Operaciones realizadas	Adjudicaciones por subasta	Adjudicaciones directas	
		Lotes desiertos	Operaciones singulares
Primera subasta	56,42	-	-
Segunda subasta	6,36	0,70	-
Tercera subasta	54,63	0,78	-
Adjudicaciones directas	-	-	2,33
Total	**117,41**	**1,48**	**2,33**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 14**

Se han podido estimar, además, un ahorro en costes tributarios y de mantenimiento de 0,98 M€/año.

A.45 Al inicio de la XII Legislatura no existían proyectos de inversión o de puesta en valor de los inmuebles vacíos y abandonados. Como consecuencia de ello, la DGP impulsó el denominado "proyecto de situación patrimonial de la Junta de Andalucía". Se recabó información sobre activos no estratégicos a todas las consejerías, incluyendo a todas sus entidades públicas dependientes. Se obtuvo una relación de aproximadamente 450 inmuebles que está siendo depurados.

A.46 En las siguientes fases se persigue eliminar los arrendamientos a particulares, aprovechar inmuebles de EPGASA para uso administrativo y la puesta en valor de los inmuebles infrautilizados y significativos.

A.47 Según la DGP, el coste del plan estratégico es cero, pues se contará con los ingresos de la fase preliminar, los ahorros estimados y las nuevas operaciones de enajenación. Se considera que se utilizarán fondos FEDER del marco 2021-2027 para diversas actuaciones proyectadas.

Plan de sedes administrativas de la XII Legislatura

A.48 En relación con el inicio de la XII Legislatura, el 4 de noviembre de 2022 la DGP elaboró un plan para la reordenación de las sedes tras el Decreto del Presidente de 10/2022, de 25 de julio, y los decretos

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 85

de estructura de las consejerías, de 11 de agosto. El plan enuncia que se rige por criterios técnicos, basados en la eficiencia, y establece unos condicionantes determinados por las nuevas consejerías.

A.49 El plan detalla, para cada sede de los servicios centrales de las consejerías y de sus entidades adscritas (agencias, fundaciones, consejos, etc.), su superficie, los puestos de trabajo de efectivos reales, la ratio superficie/puestos y el régimen de propiedad, arrendamiento o cesión. Estos datos se presentan comparando la situación existente en la legislatura anterior con la propuesta para la nueva legislatura.

A.50 Según estos datos, se reordenaron 13.790 efectivos sobre una superficie total de 358.302 m^2. La planificación de sedes supone una reducción de 7.500 m^2. La distribución de la superficie por régimen de titularidad se expone en el cuadro nº 15, así como la ratio que relaciona la diferencia de superficie y los efectivos reubicados.

SUPERFICIE ORDENADA

Régimen de titularidad	Superficie anterior	Superficie prevista	Diferencia de superficie	Efectivos reubicados	Ratio Diferencia superficie / efectivos
Propiedad	194.242,46	192.182,81	2.059,65	6.394	0,32
Operación “sale & lease back” con IHSL	61.477,64	58.328,20	3.149,44	2.722	1,16
Arrendamiento a EPGASA	34.175,88	34.175,88	-	1.241	-
Operación de “sale & lease back” con EPGASA	20.575,71	20.400,41	175,30	1.225	0,14
Arrendamiento	18.456,73	18.353,26	103,46	631	0,16
Derecho de superficie	13.493,36	14.742,06	-1.248,70	739	1,69
Cesión	9.797,00	9.797,00	-	538	-
Sin identificar	6.083,60	2.823,24	3.260,36	300	10,87
Total general	**358.302,38**	**350.802,87**	**7.499,51**	**13.790**	**0,54**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 15**

A.51 Este documento no aporta datos económicos para determinar el impacto económico de estas variaciones, motivadas principalmente por la disminución de la superficie arrendada. Sin esta información se podría entender que se han seguido pagando los arrendamientos a pesar de reducir la superficie afectada.

A.52 En la memoria del presupuesto de 2018 de la sección 31.00 “Gastos de diversas consejerías”, que gestiona el programa 31G en cuanto al objetivo estratégico “Elaborar un nuevo plan de sedes” se indica lo siguiente:

> Se quiere señalar que hasta el momento el Plan de Sedes Administrativas no ha sido más que la previsión de la Dirección General de Patrimonio en relación con las distintas dependencias del gobierno autonómico, sin que la misma se haya plasmado en un documento administrativo y sin que tenga carácter normativo. Así en función de la información obrante en este centro directivo de las necesidades generadas por el emplazamiento o de nuevas dependencias de gobierno y de las previsiones de crecimiento o decrecimiento constante que mantiene la Administración, se comporta la previsión que

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 85

tradicionalmente se denomina Plan de Sedes, como elemento de trabajo, que se ha caracterizado principalmente por su carácter dinámico, dado que está en constante reajuste, sujeto a decisiones institucionales inmediatas y tiempos sesgados, conforme a las necesidades de coyuntura.

Programa presupuestario 61G "Gestión y administración del patrimonio"

A.53 La DGP es la responsable de la gestión y administración del patrimonio de la Junta de Andalucía. Funcionalmente esta gestión se encuadra en el programa presupuestario 61G "Gestión y administración del patrimonio", que se adscribe orgánicamente a dos secciones presupuestarias: la consejería competente en materia de hacienda (sección 11.00) y "Gastos de diversas consejerías" (sección 31.00). Por tanto, el presupuesto, su liquidación, las fichas y memorias de cumplimientos de objetivos del programa 61G se presentan en ambas secciones.

A.54 En cuanto a los indicadores del programa, reflejan magnitudes meramente cuantitativas, como número de informes y estudios, sesiones, incidencias, gestiones, regularizaciones, intervenciones, edificios, etc. Solo algunos de ellos podrían tener validez para el alcance de este informe de fiscalización, como por ejemplo:

- % de uso del alquiler en las sedes administrativas. Se fija en un 45%.
- % inversión realizada sobre la prevista en obras de edificios administrativos. Se establece en un 100%.

Otros planes

A.55 Si bien no conforma el marco estratégico establecido por la propia Junta de Andalucía, la Comunidad Autónoma ha suscrito con fecha 31 de diciembre de 2021 un convenio[14] con el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP). Este plan[15] tiene como objetivo la rehabilitación de edificios de uso y titularidad públicos (administrativo, educativo, asistencial, deportivo, sanitario, cultural o de servicio público, etc.) desde una visión integral de la rehabilitación, con unos requisitos muy específicos fijados por la Comisión Europea. El programa de ayudas descrito contribuye a la consecución de los objetivos generales de la Política Palanca 1 "Agenda urbana y rural, lucha contra la despoblación y desarrollo de la agricultura" y, concretamente a la Inversión 5 (I05), de la Componente 2 (C02) del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, denominada "Implementación de la Agenda Urbana Española: Plan de Rehabilitación y Regeneración Urbana".

El convenio tiene por objeto la concesión de una ayuda directa de 85.622.400 €. La DGP realiza la coordinación y seguimiento de la ejecución del convenio. Este documento incluye un anexo con la relación de actuaciones propuestas, las cuales deberán concluirse antes del 30/09/2024 o

[14] Información disponible en: https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/2022-05/Convenio%20PIREP%20Firmado.%20Andalucia.pdf

[15] Información disponible en: https://sede.mitma.gob.es/sede_electronica/lang_castellano/oficinas_sectoriales/vivienda/arqtctra/pirep/default.htm

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 85

31/03/2026, según queda establecido en el mismo. De las 23 actuaciones relacionadas, cuatro las ejecuta la DGP y el resto las diversas consejerías y organismos públicos.

7.4.1.2. ¿Qué nivel de ejecución se ha conseguido?

Actuaciones relacionadas con el análisis y diagnóstico de la situación patrimonial

A.56 Una vez transcurridos más de tres años del informe sobre el análisis y diagnóstico de la situación patrimonial de la DGP, las actuaciones puestas en marcha hasta enero de 2024 respecto al momento del diagnóstico **(§A.30)** son las siguientes:

1) Organización. A falta de información sobre el grado de cobertura de la relación de puestos de trabajo de la DGP, este ente directivo señala que durante los ejercicios 2020, 2021 y 2022 se incorporaron temporalmente 3, 16 y 10 funcionarios interinos, respectivamente, para trabajos de regularización y mejora del IGBD.
2) Normas y procedimientos:
    a. Se promulgó el Decreto-ley 16/2020, de 16 de junio, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se establecen medidas en materia de empleo, así como para la gestión y administración de las sedes administrativas ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19). En noviembre de 2022, la DGP emitió una resolución por la que se dictan instrucciones en materia de arrendamientos.
    b. Se está preparando una nueva Ley de Patrimonio de Andalucía.
    c. El nuevo decreto de simplificación administrativa incorporará modificaciones de la ley y del reglamento de patrimonio, así como del citado decreto-ley.
    d. Se han establecido procedimientos para arrendamientos de bienes a favor de terceros, cesión temporal a favor de terceros, concesión de dominio público, constitución de derechos reales sobre bienes patrimoniales, enajenación directa de bienes, enajenación por subasta de bienes y permuta de bienes y derechos.
3) Datos. La mejora de los datos del IGBD ha supuesto modificaciones de denominación y datos históricos, detección de activos fijos, cambios en la adscripción y adquisición, inclusión de referencias catastrales, reclasificaciones contables, etc.
4) Sistemas de información. Se ha puesto en marcha un contrato para el desarrollo e implantación de un nuevo sistema informático de inventario y gestión integral del patrimonio.

A.57 El contrato para la implantación de un nuevo "sistema de inventario y gestión integral eficiente del patrimonio de la Junta de Andalucía" se formalizó el 22/11/2022, por un plazo de 48 meses y un importe de adjudicación de 4.263.859 € (IVA incluido)[16]. Las anualidades previstas son 85.276,58 € en 2022, 1.620.255,02 € en 2023 y 852.765,80 € para cada uno de los años 2024, 2025 y 2026. El gasto se imputa al programa 12D "Estrategia Digital" de la sección presupuestaria 0132 "Agencia Digital de Andalucía", servicio 17 "Gastos cofinanciados con FEDER" y en el subconcepto presupuestario 60905 "Aplicaciones informáticas desarrolladas a medida".

[16] El expediente de contratación está disponible en: https://www.juntadeandalucia.es/haciendayadministracionpublica/apl/pdc_sirec/perfiles-licitaciones/detalle-licitacion.jsf?idExpediente=423778

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 85

A.58 Hasta que se culmine la implantación del nuevo sistema de inventario, la DGP ha continuado trabajando en la mejora y regularización del actual IGBD, analizando y completando los datos que lo conforman. Para ello y en función de las competencias atribuidas a esta dirección general y a las consejerías y agencias en la gestión de su propio patrimonio adscrito, la DGP ha elaborado unos informes de la situación patrimonial de cada consejería, actualizada a 1/10/2023. Este informe está pendiente para las distintas agencias.

A.59 El informe de situación patrimonial presenta la siguiente información:

1) Resumen de todo el patrimonio adscrito por clase de activo fijo, indicándose tanto su número como su valor neto contable, así como otros datos de interés para conocer su composición y contenido.
2) Análisis pormenorizado, desde distintos puntos de vista, de los inmuebles adscritos. Entendiendo por inmuebles: las construcciones terminadas, las infraestructuras y carreteras, las instalaciones técnicas, así como los solares en situación de alta y de baja tanto por adscripción como por cesión de uso.
3) Información relativa a los inmuebles propiedad de terceros arrendados por cada consejería o agencia por número y provincia.
4) Estudio de las clases de activo fijo que requieren una referencia catastral. La referencia catastral es fundamental para un número importante de trámites patrimoniales, así como para el pago de tributos relacionados con los propios inmuebles, por lo que su inclusión en el IGBD es imprescindible.
5) Detalle tanto de los activos fijos denominados "construcciones en curso" como aquellos activos cuya adquisición no está aún regularizada en los distintos registros públicos. La finalidad de esta información es realizar las actuaciones oportunas para su regularización.

A.60 El informe se completa con unos anexos que detallan los elementos del IGBD por cada clase de activo fijo, indicando su situación y su valor neto contable. Estos anexos han resultado relevantes para esta fiscalización pues incorporan la siguiente información:

- Actuaciones realizadas sobre los bienes arrendados, adscritos o cedidos, si bien la identificación y denominación del activo no permite en ocasiones asociarlo al inmueble correspondiente.
- La sigla "EA" hace referencia a "edificio administrativo".
- Arrendamientos de inmuebles. Aunque no consta ningún valor contable, relaciona los contratos afectos.

A.61 Sin embargo, no ha sido posible verificar la total correspondencia entre las 294 sedes administrativas (apéndice 7.2.) y los activos identificados en estos informes. Ha resultado dificultoso por la falta de campos de información comunes por lo que solo se han analizado 198 inmuebles partiendo de la denominación de la sede. El cuadro nº 16 cuantifica los resultados alcanzados.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 85

INCIDENCIAS EN SEDES ADMINISTRATIVAS

Incidencias	Nº sedes	% Total
Pendientes de analizar en los Informes	96	32,65%
Verificadas en los Informes	198	67,35%
• Coinciden	89	30,27%
• Coinciden, pero con distinta adscripción	8	2,72%
• No localizadas	101	34,35%
Total	**294**	

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 16**

Las incidencias señaladas son las siguientes:

1) Pendientes de analizar. Son activos que pudieran ser sede administrativa, pero que no es posible asociarla a una en concreto. Por ejemplo, aquellos activos cuya única denominación es "edificio/s administrativo/s" o "sede administrativa"; o los que están identificados con el nombre del órgano directivo (DT …, SSCC …, …) sin otra definición añadida que concuerde con la denominación de la sede administrativa.
2) Coinciden, pero con distinta adscripción. Son sedes administrativas de órganos directivos de determinadas consejerías que están adscritas a otras consejerías distintas, lo que induce a concluir que, por reestructuración de competencias y/o reubicación de sedes, no se han actualizado.
3) No localizados. Son activos detallados en los informes como "EA" (edificio administrativo) junto con su denominación, pero no constan como esa misma denominación en la relación de sedes administrativas.

A.62 Tampoco ha sido posible verificar la total correspondencia con la relación de inmuebles sin uso (apéndice 7.3.). El cuadro nº 17 identifica el porcentaje de inmuebles identificados coincidentes en ambos registros.

INCIDENCIAS EN INMUEBLES SIN USO ASIGNADO

Situación de los inmuebles sin uso	Nº inmuebles	Nº inmuebles identificados	% identificados
Incluidos en próximas subastas	23	12	52,17%
A incluir en sucesivas subastas	13	2	15,38%
Interesados por otras consejerías	9	2	22,22%
Con información a depurar:			
• C. Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo	12	5	41,67%
• C. Industria, Energía y Minas	1	1	100,00%
• C. Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	34	19	55,88%
• C. Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	41	4	9,76%
Total general	**133**	**44**	**33,08%**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 17**

Las incidencias que justifican los porcentajes señalados son las siguientes:

1) Inmuebles registrados con nombres genéricos (solar, casilla peón caminero, vivienda, aparcamiento, etc.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 85

2) Inmuebles con una denominación propia no están registrados en el informe de situación patrimonial de la consejería correspondiente.
3) Hay notables diferencias entre las valoraciones de ambos registros.

Ejecución

A.63 En cuanto a los documentos estratégicos analizados en el apartado anterior, el más relevante es el Plan Estratégico de Sedes Administrativas. Si bien aún no ha sido promulgado, su fase preliminar relativa al periodo 2019-2022 ha supuesto la ejecución de las operaciones señaladas en el cuadro nº 14. Además, a lo largo de 2023 y durante los primeros meses de 2024 se han perfeccionado otras operaciones relacionadas con los objetivos de este plan. A continuación, se analizan los expedientes de gestión patrimonial justificativos gestionados por la DGP.[17] Debe aclararse que estas operaciones se organizan en lotes que, en su gran mayoría, solo contemplan un único inmueble por lote. No obstante, algunas operaciones han agrupado varios inmuebles del tipo solares o terrenos rústicos en únicos lotes. También se analizan las adjudicaciones directas de los lotes declarados desiertos en cada subasta.

Primera subasta en 2019

A.64 Esta subasta se convocó por Resolución de 9 de octubre de 2019. Comprendía 22 inmuebles por un importe global de 47 M€. Se adjudicaron tres inmuebles por 56,42 M€, con un valor de tasación de 39,14 M€.

Segunda subasta en 2022

A.65 La dilación de tiempo respecto a la primera subasta estuvo ocasionada por la pandemia del Covid-19. Por Resolución de 28 de marzo de 2022, se anunció la enajenación, mediante subasta, de diversos inmuebles. De los 23 lotes subastados se adjudicaron 16 (Resoluciones de adjudicación de 13 de junio de 2022) y 7 se declararon desiertos (Resolución de 13 de junio de 2022). Estos últimos inmuebles, excepto el lote nº 8 en proceso de cesión temporal de uso, se sacaron a enajenación directa por acuerdo de la DGP de 22 de julio de 2022.

A.66 El resultado final ha sido el siguiente:

- 16 inmuebles se adjudicaron por subasta, por importe de 6,03 M€[18].
- 3 inmuebles se vendieron por adjudicación directa, por importe 0,62 M€.
- 4 inmuebles quedaron desiertas sus adjudicaciones.

[17] Las operaciones relativas a las subastas de la DGP están disponibles en el siguiente enlace de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. Están publicadas las subastas y las adjudicaciones directas de lotes declarados desiertos en dichas subastas. La operación de 2019 no está disponible.
https://www.juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/patrimonio/subastas-concursos.html

Las denominaciones de "primera subasta en 2019", "segunda subasta en 2022", "tercera subasta en 2022" y "enajenaciones directas" son las utilizadas por la DGP para referirse a estas operaciones tanto en sus documentos internos como en la difusión a través de los medios de comunicación.

[18] La DGP totaliza estas operaciones en 6,40 M€. Sin embargo, dos inmuebles fueron adjudicados al segundo mejor postor y no se han considerado estos importes.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 85

A.67 Los 23 inmuebles salieron en una primera oferta a un valor de 9,93 M€ y bajaron en un segundo ofrecimiento hasta 7,15 M€. Se ingresaron finalmente 6,65 M€ por los 19 inmuebles adjudicados (en subasta y por enajenación directa), cuyo valor de tasación ascendió a 6,19 M€.

Tercera subasta en 2022

A.68 Por Resolución de 29 de junio de 2022, se anunció la enajenación, mediante subasta, de 33 inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Estos inmuebles, excepto dos, estuvieron gestionados por AVRA hasta el 1/02/2022.

A.69 Los 33 inmuebles salieron en una primera oferta a 66,15 M€ y en un segundo ofrecimiento bajaron a 56,22 M€. Se adjudicaron en subasta 4 inmuebles por 53,85 M€[19] y, posteriormente, por adjudicación directa un inmueble por 0,78 M€. Por tanto, los ingresos obtenidos en las operaciones de 5 de los 33 inmuebles ascendieron a 54,63 M€ para unos valores de tasación de 35,97 M€.

A.70 Entre los inmuebles, había 12 solares procedentes del pago de la llamada "Deuda histórica". El valor en el momento de este pago era 122,47 M€. Sin embargo, de cara a la tasación realizada para esta subasta, los solares se valoraron por 58,19 M€, lo que ha supuesto un 52,48 % de menos valor a la hora de ponerlos a la venta.

Enajenaciones directas

A.71 Como se ha indicado, en la segunda y tercera subasta se enajenaron varios inmuebles cuyas subastas quedaron desiertas. También, se ha producido la enajenación de varios inmuebles de escaso valor (inferior a 60.000 €), procedentes principalmente de desafectaciones de vías pecuarias y antiguas casillas de peones camineros.

A.72 Además, se han llevado a cabo otras dos operaciones para la enajenación directa de inmuebles, aprobados con carácter excepcional por el Consejo de Gobierno, al amparo de la existencia de razones objetivas justificadas:

- Venta del Cuartel Diego de Salinas al Ayuntamiento de San Roque, formalizado mediante escritura pública de 21 de septiembre de 2021 por un precio de 0,62 M€.
- Segregación y venta del solar de Las Banderas para el Centro Francés de Tecnología e Innovación. Estaba pendiente la formalización en escritura pública, prevista para marzo de 2023. El precio de enajenación de la parte segregada ha sido de 1,71 M€.

Los valores de venta escriturados coinciden con los indicados en los informes de valoración realizados por expertos independientes.

Resultados de estas operaciones

A.73 El resumen de las operaciones analizadas se muestra en el cuadro nº 18.

[19] El cuadro nº 14 indica 54,63 M€, que difiere en 0,78 M€ por la adjudicación directa de un inmueble.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 85

OPERACIONES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

Operaciones	Convocatoria		Resolución		Referencia
	Nº Inmuebles	Importe (M€)	Nº Inmuebles	Importe (M€)	
Primera subasta en 2019	22	47,00	3	56,42	**(§A.64)**
Segunda subasta y enajenaciones directas en 2022	23	9,93	19	6,65	**(§A.67)**
Tercera subasta y enajenaciones directas en 2022	33	66,15	5	54,63	**(§A.69)**
Enajenaciones directas	2	2,33	2	2,33	**(§A.72)**
TOTALES	**80**	**125,41**	**29**	**120,03**	

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 18**

A.74 De los 29 inmuebles vendidos, ya sea por subasta o por enajenación directa, 11 tienen cumplimentada la valoración en el IGBD. Este valor pudiera no ser determinante dado que en todas las operaciones se ha contado con una tasación.

A.75 En el cuadro nº 19 se comparan los valores totales de tasación y de adjudicación de las operaciones de subasta y enajenaciones directas detalladas en los párrafos anteriores.

VALORACIÓN DE LAS OPERACIONES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

Operaciones	Resolución			Diferencia entre valores de venta y tasación	
	Nº Inmuebles	Valor de tasación (M€)	Importe de venta (M€)	Importe	% dif. sobre tasación
Primera subasta en 2019	3	39,14	56,42	17,28	44,15%
Segunda subasta y enajenaciones directas en 2022	19	6,19	6,65	0,46	7,43%
Tercera subasta y enajenaciones directas en 2022	5	35,97	54,63	18,66	51,88%
Enajenaciones directas	2	2,33	2,33	0	0
TOTALES	**29**	**83,63**	**120,03**	**36,40**	**43,53%**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 19**

El conjunto de los 29 inmuebles enajenados se ha vendido un 43,53% por encima del valor de tasación. Las diferencias mayores se concentran en 7 de los 8 inmuebles vendidos en la primera y tercera subasta.

A.76 Ninguno de los 29 inmuebles enajenados ha sido dado de baja del IGBD, aunque en 8 de los expedientes de las operaciones consta una "ficha de baja del bien".

Además, 10 inmuebles aún figuraban como elementos adscritos a la Junta de Andalucía en los informes de situación patrimonial.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 85

A.77 La Junta de Andalucía ha registrado los importes de estas ventas en partidas presupuestarias del artículo presupuestario 60 "Venta de inmuebles"[20].

La primera subasta de 2019 (56,42 M€) se registró en 2022. Las ventas de 2022 y 2023 (63,61 M€) se han contabilizado por 60,89 M€, por lo que 2,72 M€ estarían pendientes de imputar al presupuesto. La formalización de algunas de estas operaciones en los últimos días de 2023 e incluso en el 2024 podría justificar esta diferencia.

En el artículo presupuestario 60 constan importes relativos a ventas realizadas por la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), en el ejercicio de sus competencias. No están relacionadas con las operaciones de enajenación de sedes e inmuebles sin uso llevadas a cabo por la DGP.

A.78 Por otra parte, en cuanto al PIREP **(§A.55)**, la situación de ejecución a diciembre de 2023 es la siguiente:

- 1 actuación finalizada.
- 2 actuaciones en ejecución de obra.
- 3 actuaciones con obra licitada.
- 5 actuaciones en fase de redacción de proyecto.
- 12 actuaciones en tramitación de expediente para la contratación de la redacción del proyecto.

Frente a la aportación de 85,62 M€ del Estado, financiados con fondos europeos, la Junta aportará 26,36 M€. El reparto anual de estas aportaciones se detalla en el cuadro nº 20, recayendo el grueso de las mismas en 2024 y 2025. El importe ejecutado asciende a 1,04 M€ correspondiente a una actuación.

SITUACIÓN DEL PIREP

€

	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Ministerio	1.078.678,39	5.144.642,38	41.094.914,04	38.304.165,28	85.622.400,09
Junta de Andalucía	301.378,93	2.472.214,14	13.350.275,08	10.239.533,39	26.363.401,54

Fuente de información: Cuadro representativo de la situación del PIREP entregado por la DGP. **Cuadro nº 20**

[20] Orden de 7 de julio de 2020, por la que se establecen los códigos y las definiciones de las clasificaciones económicas de los estados de ingresos y gastos del presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Artículo 60. Venta de inmuebles. Ingresos obtenidos por la Junta de Andalucía y demás entidades públicas a las que sea de aplicación la presente Orden, por la transmisión de la propiedad de inmuebles.
Concepto 601. Venta de terrenos rústicos y demás terrenos no edificables. Ingresos obtenidos por la transmisión de terrenos que no puedan calificarse como solares según la normativa urbanística o no sean aptos para la edificación por carecer de la correspondiente licencia administrativa.
Concepto 602. Venta de terrenos edificables. Ingresos obtenidos por la transmisión de terrenos edificables, ya se trate de terrenos calificables como solares según la normativa urbanística o de terrenos aptos para la edificación por haber sido ésta autorizada por la correspondiente licencia administrativa.
Concepto 603. Venta de edificaciones. Ingresos obtenidos por la transmisión de edificaciones de todo tipo, tales como viviendas, locales, naves industriales, oficinas, plazas de garaje, entre otros.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 85

Otras operaciones formalizadas en 2024

A.79 En 2023 se inició un expediente de gestión patrimonial con una entidad bancaria para la permuta de dos edificios de oficinas de su titularidad en el centro de Almería a cambio de suelos urbanizables de la Junta de Andalucía en la provincia que habían quedado desiertos en subastas anteriores.

Estas parcelas fueron tasadas en 2022 y posteriormente licitadas en primera subasta por 27,80 M€ y en segunda subasta por 23,63 M€. Eran solares procedentes del pago de la "deuda histórica", tasados en aquel momento en 50 M€.

Habiendo transcurrido menos de un año desde la celebración de la subasta, la valoración de las parcelas para ser enajenadas de forma directa se mantuvo con el tipo mínimo fijado para la segunda subasta, que ascendía a la cantidad de 23,63 M€.

Por otra parte, el importe de la valoración de los inmuebles a permutar ofertados por la entidad bancaria ha sido de 22,98 M€ conforme a los informes de valoración. Esta cantidad resulta inferior al referido tipo mínimo de licitación en segunda subasta. Además, la entidad bancaria incluye en su oferta el inmovilizado material e instalaciones extraordinarias existente en los mismos, valorado por la misma en la cantidad de 2,97 M€. De tal forma, la oferta del conjunto que ofrece la entidad bancaria, que permite adquirir unos inmuebles equipados para ser ocupados por empleados públicos de manera inmediata, evitando posteriores inversiones para su puesta en funcionamiento, asciende a la cantidad de 25,95 M€.

Mediante resolución de la DGP de 6/10/23, se aprobó como importe de la operación de permuta la cantidad de 25,95 M€. El expediente se encuentra en tramitación y está prevista la formalización del contrato de la permuta en 2024.

A.80 También se ha promovido la recuperación de 70 inmuebles que se habían vendido a IHSL en 2014 **(§A.18)**. por la cual la Junta de Andalucía quedaba como arrendataria de sus inmuebles. Mediante Acuerdo de 27 de octubre de 2023, del Consejo de Gobierno, se autoriza el expediente de gasto derivado de la adquisición directa de 70 inmuebles con destino a sede de dependencias administrativas de la Junta de Andalucía. Por Resolución de 27 de octubre de 2023 de la DGP, se resuelve la adjudicación definitiva del procedimiento de adquisición directa, atendiendo al supuesto excepcional de la peculiaridad de la necesidad a satisfacer, por un importe de 328,28 M€. La adquisición se hace pública mediante anuncio de 16 de enero de 2024 y se recoge en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del 25 de enero del corriente. La compraventa se elevó a escritura pública el 8 de enero de 2024.

A lo largo de este informe las operaciones de "sale & lease back" con IHSL han sido tratadas como un tipo de régimen de titularidad de los inmuebles diferenciado del resto, entre los que se incluye el régimen de propiedad. Como consecuencia de esta compra, las 62 de los 70 inmuebles que son sedes administrativas pasarían a ser propiedad de la Junta, engrosando la cifra de inmuebles en dicho régimen.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 85

A.81 La conocida como "cuarta subasta" se ha promovido mediante Resolución de 26 de enero de 2024, de la DGP, por la que se anuncia la enajenación de diversos inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante subasta convocada por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos[21]. Se trata de 14 lotes, alguno de los cuales agrupa locales e incluso edificios. El precio de venta de salida de estos inmuebles asciende a 21,5 M€. La fecha límite de presentación de ofertas es el 20/04/2024.

A.82 El Acuerdo de 21 de noviembre de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se insta a la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo a iniciar los trámites para la supresión del servicio de las Residencias de Tiempo Libre de la Junta de Andalucía, abre la posibilidad de su venta en próximas operaciones patrimoniales.

El propio acuerdo señala que, "desde el punto de vista económico, el coste de mantenimiento de estos centros no resulta sostenible. Desde al año 2015, han supuesto para las arcas andaluzas un gasto de 140 millones de euros, frente a los 16 millones de euros de ingresos. Asimismo, estos centros ofrecen unas instalaciones antiguas y obsoletas, sufriendo un progresivo deterioro. En el período referido, se han realizado inversiones por importe superior a los 4,5 millones de euros."

7.4.2. Subobjetivo nº 1.2: ¿En qué medida se han cumplido los objetivos que se deducen del marco competencial, normativo y estratégico?

7.4.2.1. ¿Se ha maximizado el aprovechamiento de los edificios? ¿Existen inmuebles infrautilizados?

A.83 El análisis de los efectivos o recursos humanos que prestan sus servicios en las sedes administrativas es un indicador del grado de aprovechamiento de los edificios que las albergan. La comparación entre los datos de personas que trabajan en las sedes y la capacidad máxima de efectivos que pudieran adscribirse a las mismas, en cuanto al uso, se presenta en el cuadro nº 21.

[21] Información de la resolución y detalle de los 14 lotes disponible en:
https://www.juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/patrimonio/subastas-concursos/paginas/subastas-abierto.html
Publicación en BOJA:
https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2024/23/BOJA24-023-00002-40396-01_00296287.pdf

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 85

CAPACIDAD Y EFECTIVOS DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS SEGÚN SU USO

Uso	Nº	Capacidad	Efectivos	Diferencia
Edificios con capacidad superior a efectivos				
Edificio de uso exclusivo	103	8.633	5.114	3.519
Edificio de uso compartido	35	10.534	8.211	2.323
Edificio de uso múltiple	5	3.694	3.233	461
Subtotal	**143**	**22.861**	**16.558**	**6.303**
Edificios con capacidad igual efectivos				
Edificio de uso exclusivo	14	480	480	0
Edificio de uso compartido	1	167	167	0
Edificio de uso múltiple	-	-	-	-
Subtotal	**15**	**647**	**647**	**0**
Edificios con capacidad inferior a efectivos				
Edificio de uso exclusivo	63	6.693	8.603	-1.910
Edificio de uso compartido	10	1.191	1.367	-176
Edificio de uso múltiple	4	3.169	3.946	-777
Subtotal	**77**	**11.053**	**13.916**	**-2.863**
TOTAL	**235**	**34.561**	**31.121**	**3.440**

Nota: En 29 y 44 sedes, respectivamente, se registran unos efectivos y una capacidad igual a cero. Además, 14 elementos no consignan ninguno de estos dos datos. Por tanto, el número de sedes objeto de análisis asciende a las indicadas en el cuadro.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 21**

A.84 El análisis de este exceso o efecto de capacidad también se ha realizado por régimen de titularidad de las sedes. El cuadro nº 22 detalla los resultados alcanzados:

CAPACIDAD Y EFECTIVOS DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS SEGÚN SU RÉGIMEN DE TITULARIDAD

Régimen de titularidad	Nº	Capacidad	Efectivos	Diferencia
Edificios con capacidad superior a efectivos				
Propiedad	60	10.279	6.971	3.308
Operación “sale & lease back” con IHSL	42	6.111	4.506	1.605
Arrendamiento	16	1.530	1.054	476
Cesión	20	2.193	1.559	634
Operación de “sale & lease back” con EPGASA	2	1.080	1.019	61
Arrendamiento a EPGASA	1	49	18	31
Derecho de superficie	2	1.619	1.431	188
Subtotal	**143**	**22.861**	**16.558**	**6.303**
Edificios con capacidad igual a efectivos				
Propiedad	8	317	317	0
Operación “sale & lease back” con IHSL	2	105	105	0
Arrendamiento	2	29	29	0
Cesión	3	196	196	0
Subtotal	**15**	**647**	**647**	**0**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 85

Edificios con capacidad inferior a efectivos				
Propiedad	25	3.411	4.105	-694
Operación “sale & lease back” con IHSL	15	3.288	3.857	-569
Arrendamiento	19	1.034	1.386	-352
Cesión	7	1.259	1.858	-599
Operación de “sale & lease back” con EPGASA	6	1.503	1.898	-395
Arrendamiento a EPGASA	4	531	755	-224
Concesión administrativa	1	27	57	-30
Subtotal	**77**	**11.053**	**13.916**	**-2.863**
TOTAL	**235**	**34.561**	**31.121**	**3.440**

Nota: En 29 y 44 sedes, respectivamente, se registran unos efectivos y una capacidad igual a cero. Además, 14 elementos no consignan ninguno de estos dos datos. Por tanto, el número de sedes objeto de análisis asciende a las indicadas en el cuadro.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 22**

A.85 Si se tiene en cuenta una ratio que compare la superficie con los efectivos, se puede evaluar el grado de ocupación de los inmuebles. A este respecto, no existe un estándar de ocupación de metros cuadrados por una persona.

A.86 La ratio “superficie construida afecta al servicio / efectivos”[22] alcanza los valores detallados en los cuadros nº 23 y 24 en relación con el uso y el régimen de titularidad de las 294 sedes administrativas

RATIO SUPERFICIE / EFECTIVOS DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS SEGÚN SU USO

Uso	Sedes		Superficie construida afecta al servicio		Efectivos		Ratio
	Nº	%	m^2	%	Nº	%	
Edificio de uso exclusivo	205	78,54	413.894	51,47	15.243	47,33	27,15
Edificio de uso compartido	47	18,01	249.073	30,97	9.785	30,38	25,45
Edificio de uso múltiple	9	3,45	141.152	17,55	7.179	22,29	19,66
	261		**804.120**		**32.207**		**24,97**

Nota: En 9 y 29 sedes, respectivamente, se registran una superficie y unos efectivos igual a cero. Además, 5 elementos no consignan ninguno de estos dos datos. Por tanto, el número de sedes objeto de análisis asciende a las indicadas en el cuadro.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 23**

[22] La DGP utiliza esta misma ratio, denominándola “ratio sede”.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 85

RATIO SUPERFICIE / EFECTIVOS DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS SEGÚN SU REGÍMEN DE TITULARIDAD

Régimen de titularidad	Sedes		Superficie construida afecta al servicio		Efectivos		Ratio
	Nº	%	m²	%	Nº	%	
Propiedad	106	40,61	337.423	41,96	11.821	36,70	28,54
Operación "sale & lease back" con IHSL	61	23,37	198.731	24,71	8.591	26,67	23,13
Arrendamiento	46	17,62	64.805	8,06	2.975	9,24	21,78
Cesión	31	11,88	87.370	10,87	3.636	11,29	24,03
Operación de "sale & lease back" con EPGASA	8	3,07	52.997	6,59	2.917	9,06	18,17
Arrendamiento a EPGASA	5	1,92	24.637	3,06	772	2,40	31,91
Derecho de superficie	2	0,77	34.259	4,26	1.431	4,44	23,94
Concesión administrativa	1	0,38	535	0,07	57	0,18	9,39
Sin identificar	1	0,38	3.361	0,42	7	0,02	480,14
Total general	**261**		**804.120**		**32.207**		**24,97**

Nota: En 9 y 29 sedes, respectivamente, se registran una superficie y unos efectivos igual a cero. Además, 5 elementos no consignan ninguno de estos dos datos. Por tanto, el número de sedes objeto de análisis asciende a las indicadas en el cuadro.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 24**

A.87 En relación con los valores de las ratios para cada sede se realizan las siguientes consideraciones:

1) 15 sedes tienen una ratio inferior a 10 m^2/persona.
2) 126 sedes no superan el valor medio global de 24,97 m^2/persona aunque son mayores a 10 m^2/persona.
3) 34 sedes alcanzan valores superiores a los 50 m^2/persona.
4) 10 sedes presentan una ratio mayor a 100 m^2/persona.

A.88 Como consecuencia de la reordenación de sedes administrativas tras los decretos de reestructuración de consejerías de 2022, se consiguió reducir la superficie ocupada en 7.500 m^2. De esta cifra, más de 3.400 m^2 fueron en sedes arrendadas, preferentemente por la operación de "sales & lease back" con IHSL. Esta bajada se consiguió manteniendo estable la cifra de 13.790 efectivos a reordenar.

A.89 La identificación de inmuebles sin uso o infrautilizados ha puesto de manifiesto las siguientes situaciones, indicativas de la existencia de esta problemática:

1) Hay 88 inmuebles, adscritos a cuatro consejerías, que no han sido objeto de estudio por la DGP ni se han tasado. **(§§A.23, A.24)**
2) Los inmuebles de dos de estas cuatro consejerías que habría que añadir al proceso de depuración iniciado por la DGP para su puesta en valor. **(§A.25)**
3) Las 13 instalaciones hoteleras sin uso y en estado de abandono. **(§§A.27, A.41)**
4) Las fincas rusticas de la provincia de Sevilla pendiente de analizar. **(§A.28)**
5) Otros inmuebles gestionados por entidades instrumentales que están cerrados o en pendientes de aclarar su situación. **(§A.29)**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 85

6) Al menos, 14 inmuebles transferidos en pago de la "deuda histórica" que estaban en situación de abandono. **(§A.40)**

A.90 Además, habría que considerar las operaciones de subasta, enajenación directa y permuta destinadas a la venta de inmuebles sin uso o infrautilizados. **(§A.73)**

7.4.2.2. ¿Se han reducido los gastos relacionados con la gestión, administración y uso de los inmuebles?

A.91 De conformidad con los artículos 30, 31 y 32 del Decreto-ley 16/2020, de 16 de junio, las funciones de gestión y administración de los edificios administrativos, incluyendo la asunción de todos los gastos vinculados a cada inmueble, corresponderá al órgano competente de la consejería que tenga adscrito el edificio. Excepcionalmente en los edificios de uso múltiple será la DGP.

Por tanto, la DGP dispone de la información de carácter presupuestario relativa a los 9 edificios múltiples, representativos del 16,65% **(§A.20)** de la superficie destinada a sedes administrativas y que alberga al 23,07% **(§A.21)** de las personas que prestan su servicio en estos inmuebles. El gasto se registra en el programa presupuestario 61G "Gestión y administración del patrimonio", dentro de la sección 3100 "Gastos de otras consejerías".

En cambio, la información presupuestaria en relación con cada uno de los edificios de uso exclusivo y compartido la gestiona la consejería de adscripción del inmueble. Por ello, a la DGP no le resulta posible obtener información sobre recursos destinados por otras consejerías o agencias a la gestión de los edificios administrativos que tienen adscritos, con cargo a créditos de otros programas o secciones presupuestarias. Señalan desde esta DGP que la puesta en funcionamiento de un sistema integral de inventario posibilitará una información más exacta a nivel contable y presupuestario de todos los gastos de esta naturaleza.

Sin embargo, entre los principios de gestión de los edificios destinados a sede administrativa enunciados en el artículo 29 del Decreto-ley 16/2020, se contempla la "coordinación por la consejería competente en materia de hacienda y patrimonio de los aspectos económicos y patrimoniales de los criterios anteriores". Estos criterios prevén, entre otros, la eficiencia, racionalidad y sostenibilidad en la administración, gestión y uso de estos edificios.

A.92 No obstante, se ha realizado una estimación de la reducción de gastos tributarios y de mantenimiento, registrados en el capítulo 2 del presupuesto, como consecuencia de las operaciones de subastas y enajenaciones directas de inmuebles sin uso llevadas a cabo por la DGP desde 2019. El cuadro nº 25 expone los cálculos realizados según la información remitida por las consejerías en respuesta al proceso de identificación y situación de inmuebles sin uso promovido por la DGP.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 85

ESTIMACIÓN DE REDUCCIÓN DE GASTOS

M€

Operaciones	2020	2021	2022	2023	Total
Primera subasta en 2019	0,28	0,28	0,28	0,28	1,12
Segunda subasta y enajenaciones directas en 2022			0,08	0,15	0,23
Tercera subasta y enajenaciones directas en 2022			0,28	0,55	0,83
Totales	**0,28**	**0,28**	**0,64**	**0,98**	**2,18**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 25**

Se estima que anualmente se están ahorrando 0,98 M€ por la enajenación de los inmuebles sin uso. Desde la primera subasta, la reducción de gastos habría sido de 2,18 M€.

A.93 En cuanto a las operaciones señaladas anteriormente, el expediente justificativo de algunas de ellas informó de otros posibles ahorros o reducciones de gastos que se darían al enajenar esos inmuebles sin uso. Concretamente, son las siguientes cantidades:

1) Los solares objeto de permuta han tenido unos gastos asociados en concepto de tributos, conservación y mantenimiento de 3,30 M€ desde 2010. Si han transcurrido 14 años, se puede estimar un ahorro anual de 0,24 M€ una vez se formalice esta operación en 2024. No obstante, esta cifra podrá verse compensada con los gastos que supondrán los dos edificios entregados a cambio.
2) Los 70 inmuebles de la operación de "sale & lease back" con IHSL han tenido unos gastos de conservación estimados de 1 M€ anuales. Como en el caso anterior, la compra de estos inmuebles, pendiente de formalizar en 2024, requerirá acometer gastos de igual naturaleza y posiblemente de mayor importe, por lo que no habría una reducción de costes de mantenimiento.
3) La previsión de venta en 2024 de las residencias de tiempo libre y las villas turísticas supondría un ahorro en cuanto a la diferencia entre los gastos y los ingresos que generan estos inmuebles. Las estimaciones apuntan a pérdidas anuales de 14,85 M€ **(§A.41)**. Este importe no son gastos del capítulo 2 del presupuesto, sino transferencias a las entidades instrumentales gestoras para compensar sus resultados.

A.94 Según la clasificación económica del gasto, los subconceptos presupuestarios que estarían relacionados con la gestión, administración y uso de los edificios adscritos a la DGP son los relacionados en el cuadro nº 26, representativo de la evolución de las obligaciones reconocidas para el periodo 2018-2022. La fuente de información es la cuenta general rendida y los correspondientes mayores de gastos remitidos por la Intervención General de la Junta de Andalucía para el alcance del informe de fiscalización al respecto, por lo que a la fecha de este informe no se ha dispuesto de la cuenta del ejercicio 2023.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 85

GASTOS DE GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN Y USO DE EDIFICIOS ADSCRITOS A LA DGP

M€

Subconcepto presupuestario	Denominación	2018	2019	2020	2021	2022	Total
21200	Reparación, mantenimiento y conservación	2,56	2,71	2,76	1,03	0,95	10,01
22100 / 22116	Energía eléctrica / contratación centralizada	3,48	3,05	3,59	2,13	0,95	13,20
22101	Agua	0,21	0,20	0,18	0,12	0,11	0,82
22102	Gas	0,13	0,09	0,10	0,03	0,03	0,38
22400	Primas de seguro	0,42	0,42	0,42	0,44		1,70
22501	Tributos locales	6,16	3,93	2,45	0,90	1,09	14,53
22700	Limpieza y aseo	4,66	4,77	4,68	2,43	2,18	18,72
22701	Seguridad	3,30	3,33	3,47	1,97	1,92	13,99
Total		20,92	18,51	17,65	9,05	7,23	73,36

Fuente de información: Elaboración propia a partir del mayor de partidas presupuestarias suministrados por la Intervención General de la Junta de Andalucía, dentro del alcance de los informes anuales de la Cuenta General. **Cuadro nº 26**

A.95 A lo largo del periodo 2018-2022, los gastos relacionados por la gestión, administración y uso de los edificios múltiples adscritos a la DGP han disminuido un 65,44%.

La reducción del 48,72% del gasto entre 2020 y 2021 obedece principalmente a que el edificio Torretriana (Sevilla), de uso compartido entre las actuales Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y Desarrollo Educativo y Formación Profesional, pasó a ser gestionado por las secretarías generales técnicas de ambas consejerías y dejó de ser un edificio de uso múltiple.

Por otra parte, la disminución de las obligaciones reconocidas entre 2021 y 2022 en los gastos de energía eléctrica de contratación centralizada, se debió a una discrepancia entre la empresa energética y la Junta de Andalucía sobre la aplicación del tope al gas en la factura, lo que originó la devolución de facturas correspondientes a 2022 que se han estado pagando en 2023, con el importe corregido.

En 2022, tras el Decreto 153/2022, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, se crea la Dirección General de Contratación, cuyas competencias hasta ese momento recaían en la DGP. Los gastos de esta nueva dirección general pasaron a registrarse en el programa 61C "Política estratégica de contratación pública". Los de la DGP continuaron en el programa 61G "Gestión y administración del patrimonio".

A.96 En cuanto a los gastos de inversiones en reposición, el artículo 22 del Reglamento de aplicación de la Ley de Patrimonio de Andalucía determina que, en relación con los bienes inmuebles, en el IGBD se consignarán las inversiones hechas en su conservación, reparación o mantenimiento. Esta información no se incluye en el inventario.

A.97 Por otra parte, el artículo 34 del Decreto-ley 16/2020 prevé la creación de una comisión coordinadora en cada edificio de uso compartido o múltiple. Sus funciones son:

- Coordinar las actuaciones relativas a la administración, gestión, mantenimiento y conservación del edificio, con sujeción a lo establecido en el presente decreto-ley.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 85

- Proponer la realización de proyectos y ejecución de obras de acondicionamiento, reforma, rehabilitación o ampliación que requiera el edificio.
- Informar sobre los proyectos de obras que vayan a ejecutarse y afecten a los espacios ocupados por las distintas consejerías y agencias que ocupen el edificio.

A.98 Para comprobar este funcionamiento se han analizado las comisiones de los edificios gestionados por la DGP, es decir, la de los nueve edificios de uso múltiple. El cuadro nº 27 refleja el número de sesiones celebradas desde su constitución.

SESIONES DE LAS COMISIONES COORDINADORAS DE EDIFICIOS GESTIONADOS POR LA DGP

Edificio	Fecha sesión constitutiva	Nº sesiones (excepto la de constitución de la Comisión)				
		2020	2021	2022	2023	Total
Hermanos Machado 4, Almería	29/09/2020	0	2	2	1	5
Plaza de Asdrúbal 6, Cádiz	sin documentación					
Tomás de Aquino 1, Córdoba	las únicas dos actas que remiten son anteriores (mayo 2020) al Decreto-Ley					
Joaquina Eguarás 1, Almanjayar, Granada	23/09/2020	0	0	0	2	2
Los Mozárabes 8, Huelva	28/08/2020	0	0	0	0	0
Paseo de la Estación 19, Jaén	20/08/2020	0	1	0	0	1
Avenida de la Aurora 47, Málaga	20/11/2020	1	1	0	0	2
Avenida de Grecia 17, Bermejales, Sevilla	19/07/2021	0	0	0	0	0
Alameda de Cristina, Jerez de la Fra., Cádiz	sin documentación					

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 27**

A.99 Los principales asuntos tratados en estas sesiones de las comisiones han sido los siguientes:

- Seguimiento de los contratos de mantenimiento y conservación del edificio: limpieza, seguridad, vigilancia, identificación del responsable de los contratos, unificación de los contratos, etc.
- Comisión Técnica del edificio.
- Obras de mantenimiento y/o reforma y adecuación en las instalaciones, entre ellas las de climatización.
- Normas de funcionamiento en el edificio, uso de instalaciones comunes, máquinas expendedoras, puntos de recarga, etc.
- Distribución de los espacios y señalética.
- Regulación de los accesos al edificio.
- Regulación del Registro e Información a los ciudadanos.
- Actuaciones en materia de prevención de riesgos laborales (PRL): Plan de Emergencias y Evacuación, Plan de Autoprotección, inspecciones de las instalaciones, responsable de seguridad interior/comité técnico de PRL, formación a los equipos de prevención, simulacro de evacuación, cumplimiento de la normativa en materia de prevención de riesgos laborales, etc.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 85

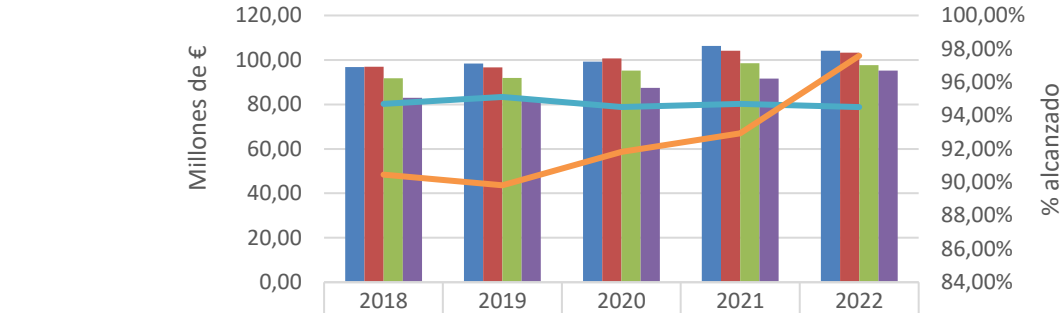
- Seguimiento de las medidas de protección contra el COVID y valoración de las medidas a adoptar tras la declaración del fin de la pandemia.

7.4.2.3. ¿Se han reducido los gastos de arrendamiento?

A.100 Según las competencias y responsabilidades en la gestión y administración de las sedes administrativas **(§A.91)**, los gastos de arrendamientos también se gestionan tanto por las consejerías que tienen adscritos los inmuebles como por la DGP.

A.101 Atendiendo a la clasificación económica del gasto, el importe de los gastos de arrendamientos de edificios y otras construcciones (subconcepto presupuestario 20200) de la Junta de Andalucía durante el periodo 2018-2022 se expone en el gráfico nº 1.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA DEL GASTO DE ARRENDAMIENTOS



	2018	2019	2020	2021	2022
Crédito inicial	96,77	98,41	99,24	106,36	104,10
Crédito definitivo	96,89	96,62	100,71	104,12	103,29
Obligaciones reconocidas	91,76	91,90	95,18	98,59	97,62
Pagos materializados	83,01	82,54	87,40	91,62	95,26
Grado de ejecución	94,71%	95,11%	94,51%	94,69%	94,51%
Grado de pago	90,46%	89,82%	91,83%	92,93%	97,58%

Fuente de información: Elaboración propia a partir del mayor de partidas presupuestarias suministrados por la Intervención General de la Junta de Andalucía, dentro del alcance de los informes anuales de la Cuenta General. **Gráfico nº 1**

A.102 Las variaciones interanuales y acumulativas son las indicadas en el cuadro nº 28.

VARIACIONES INTERANUALES DEL GASTO DE ARRENDAMIENTOS

	Var. 18/19	Var. 19/20	Var. 20/21	Var. 21/22	Var. 18/22
Crédito inicial	1,69%	0,84%	7,17%	-2,12%	7,57%
Crédito definitivo	-0,28%	4,23%	3,39%	-0,80%	6,61%
Obligaciones reconocidas	0,15%	3,57%	3,58%	-0,98%	6,39%
Pagos materializados	-0,57%	5,89%	4,83%	3,97%	14,76%

Fuente de información: Elaboración propia. **Cuadro nº 28**

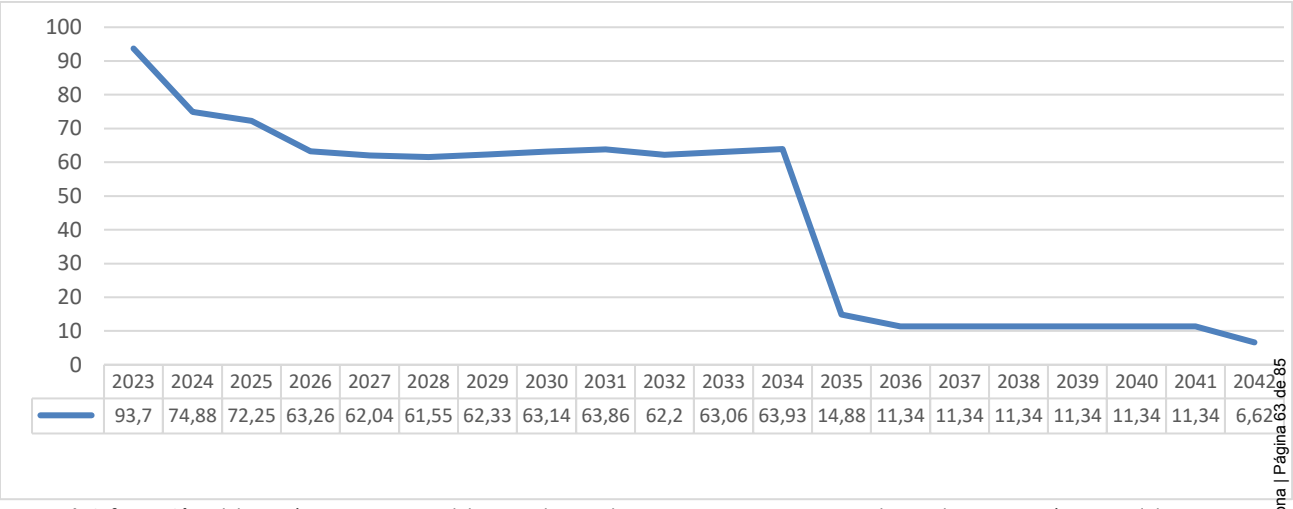
Este gasto ha aumentado a lo largo del periodo analizado un 6,39% en términos de obligaciones reconocidas, si bien se redujo levemente en 2022. El aumento anual obedece fundamentalmente a

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 85

los incrementos de los índices de precios al consumo (IPC) anuales en función a las disposiciones de los respectivos contratos. La disminución entre los años 2021 y 2022 se debe a que la Orden de cierre del ejercicio 2022 imputaba al presupuesto del ejercicio siguiente (2023) la presentación en las respectivas intervenciones de propuestas contables de pago de facturas correspondientes a obligaciones devengadas con posterioridad al último día de entrada de dichas propuestas (30 de diciembre de 2022), circunstancia que se daba en la mayor parte de los contratos de arrendamiento.

A.103 A 31/12/2022, los créditos comprometidos en ejercicios futuros ascienden a 895,74 M€, motivados principalmente por los arrendamientos de los 70 inmuebles de la operación de "sale & lease-back" con IHSL que vencerá en 2034. Esta operación ha sido revertida como consecuencia del reciente Acuerdo de 27 de octubre de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se autoriza el expediente de gasto derivado de la adquisición directa de 70 inmuebles con destino a sede de dependencias administrativas de la Junta de Andalucía. El gráfico nº 2 muestra la evolución de estos créditos y el hito señalado en 2034 en cuanto al impacto de la operación de lease-back cancelada a finales de 2023.

EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS COMPROMETIDOS DEL GASTO DE ARRENDAMIENTOS



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
	93,7	74,88	72,25	63,26	62,04	61,55	62,33	63,14	63,86	62,2	63,06	63,93	14,88	11,34	11,34	11,34	11,34	11,34	11,34	6,62

Fuente de información: Elaboración propia a partir del mayor de partidas presupuestarias suministrados por la Intervención General de la Junta de Andalucía, dentro del alcance de los informes anuales de la Cuenta General. **Gráfico nº 2**

A.104 El ahorro de cuotas de arrendamiento calculado por la DGP parte de varias estimaciones del IPC aplicadas a la cuota anual de 2023 (29,45 M€ sin IVA y 35,63 M€ con IVA). Para una tasa de inflación del 8% en 2023 y una previsión del 5% en el periodo 2024-2028 y del 3% en 2028-2024, se estima un ahorro de 442,40 M€ (535,30 M€ con el 21% de IVA incluido). Sobre estos valores, la DGP no ha aplicado ningún método de capitalización de rentas a partir de una tasa de descuento.

Una estimación más sencilla es partiendo de la cuota de 2023 (35,63 M€ con IVA incluido) multiplicada por los 11 años que transcurren desde 2024 a 2034. El ahorro sería de 391,94 M€. Esta cifra se ha calculado sin tener en cuenta el IPC anual. Si se considera un 1,5% de IPC fijo cada año, previsto en el contrato de arrendamiento, el importe de las cuotas sería 354,58 M€ (429,04

Cód. Validación: A7A93XX29T4YYWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 85

M€ incluyendo el 21% de IVA). Tampoco, se ha aplicado un método de capitalización de rentas a partir de una tasa de descuento.

El efecto monetario neto debe tener en cuenta el importe de la compra de los 70 inmuebles. Según la propuesta de documento contable AD de 25/10/2023, se propone un gasto de 328,28 M€. Además, a partir de 2024, habrá que liquidar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, estimado en 1,20 M€ anuales.

Sobre esta cuestión, la DGP encargó a una consultora en junio de 2023 un informe de valoración de la cartera de los 70 inmuebles arrendados. Se aplicó, como metodología de valoración, la "capitalización de las rentas de oficinas actualizadas con fecha 2023". El informe presentó un rango de valoración entre 374,28 M€ y 428,78 M€, dependiendo de la rentabilidad bruta para el inversor (7,87%) y de dicha rentabilidad ajustada al mercado de oficinas (6,87%), sobre una renta anual por arrendamiento de 29,45 M€ (sin IVA).

Por otra parte, una vez que la Junta de Andalucía ha vuelto a ser la propietaria de los inmuebles, no se producirá un incremento de los gastos de gestión y administración de los inmuebles porque estos gastos ya le correspondían. Los contratos de arrendamientos firmados en 2014 contemplaban como obligaciones del arrendatario sufragar los gastos originados por los contratos de limpieza, mantenimiento y seguridad de los edificios. Correspondía además a la Junta de Andalucía realizar las reparaciones que necesitaran los inmuebles (con excepción hecha de elementos estructurales y de fachada).

A.105 En cuanto a los programas presupuestarios, cinco aglutinan el 90,79% de las obligaciones. Uno de ellos, el 61G es el gestionado por la DGP y objeto de alcance en este informe. El cuadro nº 29 detalla esta cuestión.

PRINCIPALES PROGRAMAS PRESUPUESTARIOS QUE AGLUTINAN EL GASTO DE ARRENDAMIENTOS

M€

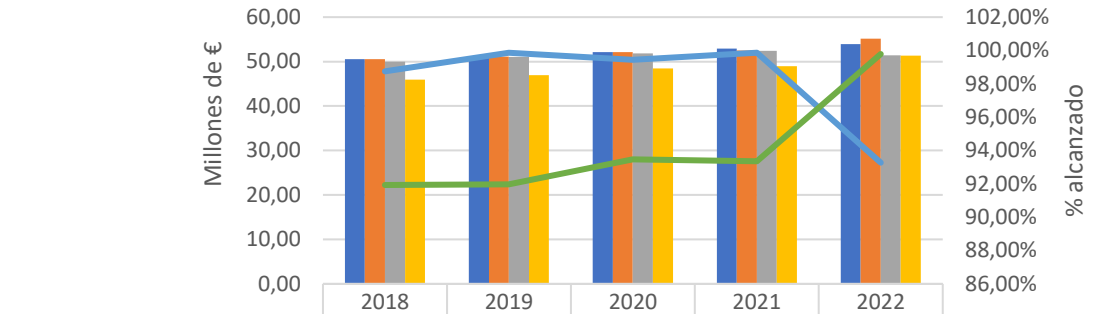
Programa	Denominación	Obligaciones reconocidas	Peso relativo
61G	GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIO	51,42	52,67%
14B	ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA	24,89	25,50%
41C	ATENCIÓN SANITARIA	6,01	6,15%
32L	EMPLEABILIDAD, INTERMEDIACIÓN Y FOMENTO DEL EMPLEO	4,22	4,32%
12J	D.S.G. EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO	2,09	2,14%

Fuente de información: Elaboración propia a partir del mayor de partidas presupuestarias suministrados por la Intervención General de la Junta de Andalucía, dentro del alcance de los informes anuales de la Cuenta General. **Cuadro nº 29**

A.106 La evolución del gasto de arrendamientos del programa 61G se representa en el gráfico nº 3.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 85

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA DEL GASTO DE ARRENDAMIENTOS DE LA DGP



	2018	2019	2020	2021	2022
Crédito inicial	50,58	51,09	52,12	52,90	53,93
Crédito definitivo	50,58	51,09	52,12	52,50	55,13
Obligaciones reconocidas	49,95	51,02	51,83	52,43	51,42
Pagos materializados	45,92	46,92	48,45	48,95	51,31
Grado de ejecución	98,75%	99,86%	99,44%	99,87%	93,27%
Grado de pago	91,93%	91,96%	93,48%	93,36%	99,79%

Fuente de información: Elaboración propia a partir del mayor de partidas presupuestarias suministrados por la Intervención General de la Junta de Andalucía, dentro del alcance de los informes anuales de la Cuenta General. **Gráfico nº 3**

A.107 Esta DGP gestiona los arrendamientos de los 70 inmuebles (8 no son sedes administrativas y 3 son de uso múltiple) de la operación de "sale & lease back" con IHSL, los 8 de estas operaciones con EPGASA (2 son edificios múltiples), así como el derecho de superficie de un edificio de uso múltiple. El importe de las cuotas anuales satisfechas por estos 79 inmuebles, con cargo al presupuesto del programa 61G, se detallan en el cuadro nº 30.

ARRENDAMIENTOS GESTIONADOS POR LA DGP

Régimen de titularidad	Nº Inmuebles	Fecha contrato	Importe 2023 (sin IVA) en M€	Importe 2023 (con IVA) en M€
Sale & lease back IHSL	70	19/12/2014	29,45	35,63
Sale & lease back EPGASA	5	29/12/2010	9,06	9,06
	3	29/12/2011	2,48	2,48
Derecho de superficie (*)	1	08/07/2010	9,28	10,07
Total	**79**		**50,27**	**57,24**

(*) La cuota incluye la prestación de los servicios de mantenimiento, seguridad y limpieza.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 30**

A.108 Si se considera la cuota de 2023 (IVA incluido) de 57,24 M€ y se observa el crecimiento continuo, salvo la reducción de 2021 a 2022, la justificación es la misma que la expuesta para el total de gastos de arrendamientos de toda la Junta de Andalucía **(§A.102)**.

A.109 Además del impacto en el importe de los arrendamientos como consecuencia de la compra de los inmuebles arrendados de la operación de "sale & lease back" con IHSL, se han identificado los siguientes efectos en los gastos por arrendamientos:

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 85

1) La redistribución de sedes administrativas tras la reordenación de las estructuras orgánicas de las consejerías en 2022 supuso la reducción de la superficie arrendada en 3.428 m^2, si bien, por el contrario, se incrementó en 1.249 m^2 la extensión de las sedes en régimen de derecho de superficie **(§A.50)**. No obstante, este decremento no se corresponde con los datos monetarios, que muestran un aumento del gasto por arrendamiento de 2022 a 2023.
2) La operación de permuta pendiente de perfeccionar en 2024 supone el desalojo de sedes alquiladas cuyo gasto anual se estima por la DGP en 0,9 M€.

7.4.3. Subobjetivo nº 1.3: ¿Resulta apropiado el funcionamiento de los sistemas de gestión ya sean financieros, de control o de información?

7.4.3.1. ¿Cuál ha sido el grado de cumplimiento del programa presupuestario afectado?

A.110 El objetivo estratégico de este programa es "Establecer un modelo de gestión patrimonial que potencie la capacidad de gestión, agilidad y mayor eficacia y eficiencia". Este objetivo se desagrega en una serie objetivos operativos, actuaciones e indicadores.

A.111 El cuadro nº 31 detalla los objetivos operativos de 2022 y la valoración sobre su cumplimiento según los resultados de este informe a la fecha de terminación de los trabajos de campo.

VALORACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA 61G

Objetivos operativos	Valoración del cumplimiento
Revisar y actualizar la normativa.	No se ha actualizado o cambiado la actual Ley y Reglamento de Patrimonio en Andalucía. Se hace mediante el nuevo decreto-ley de simplificación administrativa. Según la memoria de cumplimiento de objetivos de 2022, en julio de 2023 debió existir un anteproyecto.
Usar plenamente los inmuebles y ejecutar el plan de sedes.	Mediante las actuaciones en sedes y los procesos de depuración de inmuebles sin uso, se ha tratado de optimizar el aprovechamiento de los inmuebles. No está formulado el Plan de Sedes en términos de plan estratégico. No obstante, se han promovido actuaciones al respecto.
Avanzar en la regularización del patrimonio de la Junta de Andalucía.	Se está acometiendo una actuación para renovar e implementar un nuevo sistema de información que dé soporte al IGBD.
Acometer obras para la construcción de nuevos edificios administrativos o reformas integrales, y adecuación a medidas de eficiencia.	Se trata de los gastos relacionados con la gestión llevada a cabo por la DGP, reflejadas en la liquidación presupuestaria de este programa y en el análisis de los gastos de gestión, administración y arrendamientos.
Acometer actuaciones en arrendamientos y mantenimiento de edificios administrativos.	

Nota: No consta el objetivo estratégico "Utilizar metodología BIM (modelado de la información de la edificación) en las obras que se acometan" ya que no se ha considerado relevante para el alcance de este informe.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de las memorias de cumplimiento de objetivos del programa presupuestario incluidas en las Cuentas Generales. **Cuadro nº 31**

A.112 A tenor del porcentaje alcanzado sobre la previsión realizada, la gran mayoría de los indicadores se posicionan en el 100% de cumplimiento.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 85

Sin embargo, conforme se indica en el punto **§A.54**, los únicos indicadores de este programa que tienen relevancia para el alcance de este informe son los detallados en el cuadro nº 32. Son indicadores utilizados, al menos, en 2022.

INDICADORES PRESUPUESTARIOS DEL PROGRAMA 61G

Indicador	Magnitud	Ejercicio	Previsión	Cantidad alcanzada	Grado de ejecución (**)
Uso del alquiler en las sedes administrativas	%	2020	50	47,51	95
		2021	45	50	111
		2022	45	45	100
Inversión realizada sobre la prevista en obras de edificios administrativos	%	2020	100	0	0
		2021	100	100	100
		2022	100	100	100
Inversión realizada sobre la prevista en obras de edificios administrativos (70 inmuebles*)	%	2020	100	32	32
		2021	50	50	100
		2022	100	50	50

(*) Se refiere a los 70 inmuebles de la operación de "sale & lease back" con IHSL.
(**) Se obtiene como un porcentaje de porcentajes (cantidad alcanzada sobre previsión).
Fuente de información: Elaboración propia a partir de las memorias de cumplimiento de objetivos del programa presupuestario incluidas en las Cuentas Generales. **Cuadro nº 32**

A.113 En cuanto al porcentaje de sedes en alquiler, según los cuadros nº 9 y 11, el % de sedes que están en alquiler o arrendamiento (incluye las operaciones de "sale & lease back") es el siguiente:

- El 46,32% del número de sedes.
- El 40,86% de la superficie construida total.
- El 43,29% de los efectivos.

A.114 Para valorar el grado de ejecución de las inversiones realizadas sobre las previstas, se ha considerado la liquidación presupuestaria del capítulo 6 "Inversiones reales". El cuadro nº 33 detalla los resultados alcanzados.

INVERSIONES REALES DEL PROGRAMA 61G

M€

Ejercicio	Crédito definitivo	Obligaciones reconocidas	Grado de ejecución
2019	5,26	2,60	49,43%
2020	2,39	1,32	55,23%
2021	7,23	5,97	82,75%
2022	1,84	1,56	84,78%

Fuente de información: Elaboración propia a partir del mayor de partidas presupuestarias suministrados por la Intervención General de la Junta de Andalucía, dentro del alcance de los informes anuales de la Cuenta General. **Cuadro nº 33**

Se ha pasado de un 49,43% en 2019 a un 84,78% en 2022, si bien el importe de los créditos definitivos y las obligaciones reconocidas ha disminuido a pesar del importante repunte de 2021.

7.4.3.2. ¿Se realiza la inspección del patrimonio inmobiliario que garantice la correcta utilización de los bienes por sus usuarios?

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 85

A.115 El artículo 15.2.c) del Decreto 153/2022, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos determina que corresponde a la DGP, en materia patrimonial, la investigación, defensa y regularización de los bienes y derechos que forman o puedan formar parte del patrimonio de la Comunidad Autónoma, así como la inspección de su patrimonio inmobiliario que garantice la correcta utilización de los bienes por sus usuarios.

A.116 Las potestades de investigación, defensa, recuperación de oficio y deslinde administrativo se configuran como las principales facultades y prerrogativas que otorga la Ley de Patrimonio de Andalucía a la Administración para la defensa de los patrimonios públicos (capítulo I del título II). En los años 2022 y 2023 la DGP ha tramitado los siguientes procedimientos al respecto:

- Uno de investigación patrimonial.
- Uno de rescate de concesión administrativa, por incumplimiento del concesionario.
- Uno de deslinde.
- 18 de recuperación de oficio.
- 26 de regularización patrimonial.

A.117 Estos expedientes requieren de una investigación, un examen y reconocimiento de la situación jurídica y física de los inmuebles afectados con la finalidad de velar por ellos, identificar situaciones irregulares y corregirlas. Podrían calificarse como una inspección para garantizar su correcta utilización, aunque no existe ningún tipo de procedimiento de inspección en la Ley de Patrimonio de Andalucía ni en su reglamento. Tampoco se regula un procedimiento de inspección patrimonial en la normativa estatal que sea de aplicación supletoria.

A.118 La normativa autonómica no recoge la facultad de inspección de la Administración para referirse a actuaciones de defensa o averiguación en sentido genérico. Sí lo hacen la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para referirse a la entrada en inmuebles con objeto de investigación (artículos 62, 92.7 y 163), sin que exista referencia alguna a la inspección en su reglamento de aplicación y desarrollo.

A.119 Las labores llevadas a cabo por la DGP se realizan sin que este centro directivo elabore planes inspectores o instrucciones de inspección como las que pueden elaborar los órganos administrativos con estas competencias.

A.120 En cuanto a la garantía de la correcta utilización de los bienes por sus usuarios, además de lo expuesto anteriormente, la DGP ha promovido varias actuaciones que favorecen esta labor. Son las expuestas a continuación:

1) Elaboración de informes de la situación patrimonial de cada consejería.
2) Normas generales para la gestión de uno de los edificios de uso múltiple, con el objetivo de extenderlas a los restantes inmuebles de estas características.
3) Aprobación de resoluciones en materia de arrendamientos, cesión gratuita del uso a favor de terceros y permuta de bienes y derechos.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 85

7.4.3.3. ¿El inventario de bienes inmuebles se gestiona como un sistema de control de estos elementos?

A.121 La DGP es la responsable de confeccionar el Inventario General de Bienes y Derechos (IGBD) de la Comunidad Autónoma y de las Entidades de Derecho Público dependiente de la misma, relacionándolos separadamente en la forma en que reglamentariamente se establezca, atendiendo, al menos, a su naturaleza, condición de dominio público o privado, destino, adscripción, forma de adquisición, contenido y valor. Asimismo, se incluirán aquellos bienes afectos a concesiones que estén sujetos a reversión. La regulación de este inventario se contempla en la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (art.14 a 16, 54, 76, 80, D.A.8.) y en el Reglamento para la aplicación de la referida ley (capítulo III, Sección 2ª Inventario -art.15 a 37-, bienes inmuebles -art.22-). En dicho Inventario se tomará razón de cuantos actos se refieran al patrimonio. El artículo 16 prevé que el inventario será público, sin embargo, no está disponible como tal.

A.122 La DGP manifiesta que registra la información en el IGBD, bien a petición de las consejerías o bien de oficio tras una operación patrimonial de adquisición o enajenación.

A.123 A lo largo de la exposición de los subobjetivos anteriores se ha analizado la situación de las sedes y los inmuebles respecto al IGBD. Igualmente se han hecho consultas y análisis sobre el funcionamiento del mismo. Además, se ha comentado el contrato en ejecución para la implantación de un nuevo sistema de inventario.

A.124 La valoración de los activos ha sido objeto de tratamiento en este IGBD. Son valoraciones a los efectos contables. Cuando algún inmueble ha sido objeto de un procedimiento de enajenación ha contado con una tasación a tal efecto.

El cuadro nº 34 resumen la valoración por periodos de alta de los 282 elementos del IGBD con "uso general" administrativo. Hay 34 registros con valoración cero, cuatro la cuantifican en 0,01€, dos le asignan un valor de 1 € y uno en 20,50 €. En 2006 se produce un proceso de regularización que supuso el alta de 158 elementos valorados en 1.727,01 M€.

VALORACIÓN DE ACTIVOS SEGÚN EL IGBD

Año de alta en IGBD	Valor de adquisición (M€)	Nº registros
Hasta 2018	1.841,73	255
2019	13,33	6
2020	-	2
2021	54,41	5
2022	0,84	7
2023	-	7
Total	**1.910,30**	**282**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 34**

A.125 En todo caso, el actual IGBD no ha sido un adecuado sistema de control para conocer la situación de las sedes e inmuebles de la JA, siendo prueba de ello tanto la investigación llevada a cabo por la DGP

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 85

en todas las consejerías para emitir los informes de situación patrimonial **(§A.58)**, así como el diagnóstico del IGBD antes de ser licitado **(§§A.31, A.56)**.

A.126 La falta de un inventario con datos completos, que posibilitara la consulta y explotación de datos, así como la necesidad de un sistema de información que permitiera el conocimiento de todos los activos de la Junta de Andalucía son los elementos claves para para la evaluación de las necesidades, la identificación de las ineficiencias y la toma de decisiones de mejora.

A.127 La DGP no ha informado de la situación del sistema de información del IGBD conforme al Esquema Nacional de Seguridad. Durante una parte del alcance temporal de la actuación se encontraba vigente el Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la administración electrónica. Posteriormente, éste ha sido derogado por el Real Decreto 311/2022, de 3 de mayo, por el que se regula el referido esquema.

7.5. Objetivo nº 2: ¿Se ha realizado de forma eficiente y económica la gestión patrimonial?

7.5.1. Subobjetivo nº 2.1: ¿Cuánto ha sido el gasto ejecutado?

7.5.1.1. ¿A cuánto ascienden los recursos monetarios destinados?

A.128 Según las competencias y responsabilidades en la gestión y administración de las sedes administrativas **(§A.91)**, los recursos monetarios de la DGP son los consignados en el programa presupuestario 61G "Gestión y administración del patrimonio", que se adscribe orgánicamente a dos secciones presupuestarias: la consejería de competente en materia de hacienda (sección 11.00) y "Gastos de diversas consejerías" (sección 31.00).

A.129 La liquidación presupuestaria de este programa se expone en el cuadro nº35.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA DEL PROGRAMA 61G 2019-2022

M€

Capítulos	2019			2020			2021			2022		
	CI	CD	OR	CI	CD	OR	CI	CD	OR	CI	CD	OR
1. Gastos de personal	10,80	10,19	9,92	11,03	10,34	10,34	11,59	11,91	11,91	4,57	2,89	2,89
2. Gtos corrientes en bienes y servc.	75,93	72,73	71,69	80,04	73,05	71,42	66,53	64,76	64,36	64,75	64,57	59,21
3. Gastos financieros	0,12	0,01	0,01	0,12	0,06	0,06	0,12	0,07	0,07	0,12	0,00	0,00
6. Inversiones reales	5,54	5,26	2,60	6,54	2,39	1,32	4,30	7,23	5,97	4,30	1,84	1,56
7. Transferencias de capital				1,00	0,00	0,00	0,00	6,64	6,64	0,00	22,37	21,33
8. Activos financieros				0,00	0,01	0,01	0,00	6,81	6,81			
Total Programa 61G	**92,39**	**88,19**	**84,22**	**98,73**	**85,85**	**83,15**	**82,53**	**97,41**	**95,76**	**73,74**	**91,67**	**84,99**

CI: Crédito inicia / CD: Crédito definitivo / OR: Obligaciones Reconocidas.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de las fichas de cumplimiento de las Cuentas Generales rendidas. **Cuadro nº 35**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 85

A.130 En cuanto a datos de 2023, el avance de la liquidación del presupuesto del tercer trimestre de este ejercicio arroja los resultados del cuadro nº 36.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA DEL PROGRAMA 61G TERCER TRIMESTRE 2023

M€

Capítulos	Hasta tercer trimestre 2023		
	Crédito inicial	Crédito definitivo	Obligaciones Reconocidas
1. Gastos de personal	4,71	4,72	2,18
2. Gtos corrientes en bienes y servc.	70,92	73,54	47,91
3. Gastos financieros	0,12	0,00	0,00
6. Inversiones reales	16,13	14,82	1,73
7. Transferencias de capital	-	1,04	1,04
Total Programa 61G	**91,88**	**94,12**	**52,86**

Fuente de información: Elaboración propia a partir del avance de la liquidación presupuestaria del tercer cuatrimestre de 2023. **Cuadro nº 36**

Este dato no resulta comparable con la evolución del cuadro nº 35 porque el gasto por obligaciones reconocidas no comprende un año completo. En todo caso, a nivel de créditos se observa un incremento respecto al año anterior.

A.131 El grado de ejecución alcanzado se indica en el cuadro nº 37. Es el porcentaje de obligaciones reconocidas sobre los créditos definitivos.

GRADO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA 61G

Capítulos	2019	2020	2021	2022
1. Gastos de personal	97,35%	100,00%	100,00%	100,00%
2. Gastos corrientes en bienes y servicios	98,57%	97,77%	99,38%	91,70%
3. Gastos financieros	100,00%	100,00%	100,00%	
6. Inversiones reales	49,43%	55,23%	82,57%	84,78%
7. Transferencias de capital			100,00%	95,35%
8. Activos financieros		100,00%	100,00%	
Total Programa 61G	95,50%	96,85%	98,31%	92,71%

Fuente de información: Elaboración propia a partir de las fichas de cumplimiento de las Cuentas Generales rendidas. **Cuadro nº 37**

A.132 Los gastos de personal hasta el año 2021 incluían las retribuciones de los efectivos que actualmente conforman la Dirección General de Contratación, surgida tras el Decreto 153/2022, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. Los gastos de esta nueva dirección general pasaron a registrarse en el programa 61C "Política estratégica de contratación pública".

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 85

De hecho, el número de personas indicados en la ficha de cumplimiento de objetivos por programa de cada ejercicio ha sido el que se detalla en el cuadro n º 38.

EFECTIVOS DEL PROGRAMA 61G

Programa presupuestario	2019	2020	2021	2022	2023 (*)
61G	86	85	81	48	53
61C				27	40

(*) Es el dato de la ficha de programa del presupuesto. Este dato se ha mantenido para 2024.
Fuente de información: Elaboración propia a partir de las fichas de cumplimiento de las Cuentas Generales rendidas.**Cuadro nº 38**

Los efectivos reales de la DGP en 2023 han oscilado entre 55 y 58 personas, para un total de 120 plazas de las que 60 están dotadas presupuestariamente.

A.133 En cuanto al personal de las secretarías generales de las delegaciones territoriales competentes en materia de hacienda, el número de personas relacionadas con la gestión patrimonial en 2020 se detalla en el cuadro nº 39. No se ha dispuesto de información más actualizada.

PERSONAL DE GESTIÓN PATRIMONIAL EN LAS DELEGACIONES TERRITORIALES

Provincias	Personas que ocupan plazas relacionadas con la gestión patrimonial	Plazas con diversas incidencias
Almería	4	1 desdotada 1 reserva 4 vacantes
Cádiz	2	1 desdotada 1 vacante
Córdoba	5	
Granada	10	1 vacante
Huelva	**Sin dato**	
Jaén	3	3 desdotadas
Málaga	9	2 vacantes y 1 reserva
Sevilla	1	3 desdotadas
	34	18

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 39**

El gasto relacionado con este personal de las delegaciones territoriales se registra en el programa 12S "Dirección y servicios generales" de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

A.134 En el capítulo 2 se registran los gastos de gestión y administración de los edificios de uso múltiple y los arrendamientos de los 70 inmuebles de la operación de "sale & lease back" con IHSL, los 8 de estas operaciones con EPGASA y el derecho de superficie de un edificio de uso múltiple. **(§A.107)**

Los gastos de arrendamientos gestionados por la DGP a través del programa 61 G representan el 52,67% de las obligaciones reconocidas por este concepto en toda la Junta de Andalucía. **(§A.105)**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 85

A.135 El incremento del capítulo 7 "transferencias de capital" producido en 2022 está motivado por los siguientes gastos:

1) Una subvención de carácter excepcional concedida mediante convenio suscrito entre la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Universidad Pablo de Olavide, para la financiación de una actuación enmarcada en el Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP). El compromiso de la Comunidad es financiar la actuación por un importe de 2,92 M€, constitutivo del 78,51% del presupuesto total estimado.
2) Varias transferencias de asignación nominativa (18,40 M€) a CETURSA (13.53 M€) y VEIASA (4,87) para mejoras de la eficiencia energética e instalaciones solar-fotovoltaicas. Ambas entidades estuvieron adscritas a la Consejería de Hacienda y Financiación Europea a través de la DGP hasta la entrada en vigor del Decreto 153/2022 de 9 de agosto, que modificó la estructura de la Consejería dejando fuera de su adscripción ambas empresas públicas, que pasó a la consejería competente en materia de fomento

El 9/03/2023 se suscribió otro convenio similar con la Universidad de Granada, en el que la subvención de carácter excepcional ascendió a 1,04 M€, lo que constituye el 82,64% del presupuesto total asignado.

A.136 Por otra parte, los edificios administrativos adquiridos desde 2019, según datos obtenidos del IGBD[23], se muestran en los cuadros nº 40 y 41. Los 27 edificios se han clasificado según la sección presupuestaria y año de adquisición, totalizados por el valor de adquisición.

VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS SEGÚN EL IGBD

Sección presupuestaria	Nº	Valor de adquisición (M€)
0700 - Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía	1	5,18
1052 - Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA)	1	-
1100 - Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional	2	3,78
1200 - Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo	2	-
1239 - Servicio Andaluz de Empleo	6	1,59
1439 - Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía	4	0,69
1751 - Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	1	0,11
1851 - Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía	6	0,06
1951 - Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía	2	-
2051 - Agencia Andaluza de la Energía (AAE)	1	7,01
2100 - Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública	1	50,16
Total	**27**	**68,58**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 40**

[23] Sobre el IGBD remitido por la DGP se han hecho las siguientes consultas:
- "Subclase de activo", se filtra por "211000 – Edificios administrativos".
- "Uso general", se selecciona "ADMN", en referencia al uso "administrativo".
- "F.Alta original", se eligen los años 2019 en adelante.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 85

Año de adquisición	Nº	Valor de adquisición (M€)
2019	6	13,33
2020	2	-
2021	5	54,41
2022	7	0,84
2023	7	-
Total	**27**	**68,58**

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 41**

A.137 La consideración de edificio administrativo viene determinada por la cuenta de activo inmovilizado en la que se registra la adquisición del edificio. Sin embargo, de estos 27 elementos que aparecen contabilizados como "edificios administrativos" en el IGBD, solo 6 están identificados como tales en el listado de "sedes administrativas" elaborado por la DGP (apéndice 7.2.).

A.138 Sobre los cuadros anteriores se hacen las siguientes observaciones:

1) En nueve edificios no consta el valor de adquisición. Son los cinco edificios de las tres secciones sin datos más dos edificios de la sección 1239, uno de la 1439 y otro de la 1851. Según el tipo de adquisición consignado en el IGBD, dos fueron por "cesión gratuita" (sección 1239). Para el resto, su tipo de adquisición requeriría una valoración. Ninguna de las siete adquisiciones de 2023 aparece valorada, ni las dos de 2020.
2) Ocho edificios tienen un valor de adquisición inferior a 0,10 M€. Entre esta cifra y 1 M€ hay cinco edificios. Cuatro inmuebles tienen fijado un valor entre 1 M€ y 8 M€.
3) Un solo edificio alcanza 50,16 M€. Es el conocido como "Campus de Palmas Altas", adquirido en diciembre de 2021 y que alberga sedes judiciales de Sevilla. Este elemento no consta el listado de "sedes administrativas" de la DGP por tener un "uso judicial".

A.139 En relación con las adquisiciones de activo del ejercicio 2022, los subconceptos presupuestarios del capítulo 6[24] asociados a la partida presupuestaria denominada "Edificios y otras construcciones" tuvieron la liquidación presupuestaria detallada en el cuadro nº 42.

[24] Orden de 7 de julio de 2020, por la que se establecen los códigos y las definiciones de las clasificaciones económicas de los estados de ingresos y gastos del presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Los artículos 60 a 65 se reservarán a inversiones nuevas entendiéndose aquellas que, mediante obras de primer establecimiento o adquisición, incrementan el capital público.

Los artículos 66 a 69 se asignarán a inversiones de reposición destinadas a mantener o reponer las condiciones de funcionamiento de los bienes mediante la reparación, reforma o conservación de bienes inmuebles o la sustitución de bienes muebles por otros análogos. Asimismo, se incluirán en estos los gastos de conservación y reparación que, como tales, figuren especificados en el Anexo de Inversiones del Presupuesto de la Comunidad Autónoma.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 85

INVERSIONES REALES EN EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES

M€

Subconcepto	Crédito definitivo	Obligaciones reconocidas	Grado de ejecución
60200	181,09	53,87	29,75%
61200	0,05	0	0,00%
63200	8,51	6,39	75,09%
64200	0,03	0	0,00%
65200	0,05	0,09	180,00%
66200	166,36	83,48	50,18%
67200	7,63	0,66	8,65%
68200	2,31	1,28	55,41%
69200	0,03	0,03	100,00%
	366,06	145,8	39,83%

Fuente de información: Elaboración propia a partir del mayor de partidas presupuestarias suministrados por la Intervención General de la Junta de Andalucía, dentro del alcance de los informes anuales de la Cuenta General. **Cuadro nº 42**

Los "edificios y otras construcciones" comprenden la compra y construcción de toda clase de edificios (administrativos, comerciales, educativos, deportivos, residencias, centros sanitarios, refugios y casas forestales, etc.), así como los equipos fijos y estructurales asociados a los mismos.

A.140 Otra fuente de información de altas de elementos patrimoniales son las cuentas de activo de inmovilizado material del balance de situación de la Cuenta General rendida cada año. La memoria que la acompaña detalla las altas por incorporación al patrimonio y los bienes recibidos en cesión gratuita. Según las últimas cuentas rendidas (hasta 2022), los elementos incluidos en el activo son de distinto uso al administrativo.

La Cuenta General también incluye la Cuenta de Inmovilizado. Este estado lo rinde la DGP, que es la misma que gestiona el IGBD.

Tanto la cuenta de inmovilizado como las cuentas contables de inmovilizado material no distinguen las sedes administrativas ni el estado de uso de los inmuebles, ya que son registros contables y su finalidad es otra. En cuanto al citado edificio de Palmas Altas, aparece en esta cuenta de inmovilizado a partir de 2021.

A.141 En cuanto a la compra de los 70 inmuebles de la operación de "sale & lease back" de IHSL, los 328,28 M€ se imputarán al subconcepto 60200, de forma que 1 M€ se cargará en el presupuesto de 2023 y 327,28 M€ en el de 2024.

Los resultados estimados de estas operaciones de venta con arrendamiento simultáneo de 2014 y de la posterior compra en 2024 son los siguientes, detallados en el cuadro nº 43:

1) En 2014 se vendieron los inmuebles por 300 M€.
2) Según los datos expuestos en el informe JA 08/2015 relativo a la fiscalización de esta operación, el valor de adquisición de estos inmuebles, tomado del IGBD, fue de 568,06 M€ y el valor contable neto en 2014 ascendió a 412,42 M€.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 85

3) Si se considera que el coeficiente de amortización anual es del 2%, como se indica en la memoria de la Cuenta General de cada año, la dotación sería de 11,36 M€, aplicando este porcentaje al valor de adquisición (568,06 M€).
4) Para el periodo que transcurre desde 2015 a 2023, la amortización acumulada de estos inmuebles hubiese sido 102,25 M€, resultado de multiplicar la dotación anual por los nueve años transcurridos.
5) Por tanto, el valor neto contable en 2024 sería la diferencia entre este valor de 2014 (412,42 M€) y la amortización acumulada (102,25 M€), lo que arroja una cifra de 310,17 M€.
6) Estos 310,17 M€ sería el teórico valor contable neto actual si los 70 inmuebles hubiesen permanecido en poder de la Junta de Andalucía. Esta cifra es superior en 10,97 M€ al valor alcanzado por su venta en 2014.
7) Frente a este teórico valor contable neto en 2024 de 310,17 M€, la Junta de Andalucía ha comprado estos inmuebles por 328,28 M€, lo que supondría 18,11 M€ más del valor que tendría esos inmuebles si no se hubiesen vendido y continuasen formando parte del patrimonio de la Junta de Andalucía.

ESTIMACIÓN DE RESULTADOS

	Operaciones	Importes (M€)
1	Venta	300,00
2	Valor contable según datos del IGBD	568,06
2	Valor neto contable	412,42
3	Dotación de amortización anual = 2% sobre valor contable	11,36
4	Amortización durante el periodo 2015-2024	102,25
5	Valor neto contable actual	310,17
7	Precio de adquisición	328,28
7	Resultado	-18,11

Fuente de información: Elaboración propia. **Cuadro nº 43**

7.5.1.2. ¿A cuánto asciende el gasto de los edificios infrautilizados?

A.142 En el epígrafe 7.3. "inmuebles sin uso asignado" se han identificado los siguientes elementos que podrían considerarse en infrautilizados o en "desuso" total o parcialmente:

1) Hay 88 inmuebles, adscritos a cuatro consejerías, que no han sido objeto de estudio por la DGP ni se han tasado.
2) Los inmuebles de dos de estas cuatro consejerías que habría que añadir al proceso de depuración iniciado por la DGP para su puesta en valor.
3) Las 13 instalaciones hoteleras sin uso y en estado de abandono.
4) Las fincas rusticas de la provincia de Sevilla pendiente de analizar.
5) Otros inmuebles gestionados por entidades instrumentales que están cerrados o en pendientes de aclarar su situación.
6) Al menos, 14 inmuebles transferidos en pago de la "deuda histórica" que estaban en situación de abandono.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 85

A.143 Un indicador para estimar un posible gasto de edificios infrautilizados podría ser el coste de los arrendamientos en los inmuebles que no cubren la capacidad total de efectivos que pueden prestar sus servicios en ellos. La estimación de este gasto alcanzaría la cifra de 7,59 M€, según los importes y cálculos reseñados en el cuadro nº 44.

ESTIMACIÓN DEL GASTO DE ARRENDAMIENTO EN SEDES CON EXCESO DE CAPACIDAD

M€

Régimen de titularidad	Nº sedes con capacidad superior a efectivos	Estimación del gasto de arrendamiento
Operación "sale & lease back" con IHSL	42	5,01
Arrendamiento	16	1,14
Operación de "sale & lease back" con EPGASA	2	0,30
Arrendamiento a EPGASA	1	0,03
Derecho de superficie	2	1,11
	63	7,59

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 44**

A.144 Esta tipología de sedes coincide con las que tienen la mayor ratio superficie / efectivos analizada en el cuadro nº 24.

A.145 La metodología de cálculo de esta estimación ha sido la siguiente:

- En la relación de sedes administrativas se identifican aquellos que su capacidad sea superior a los efectivos.
- Se calcula el cociente entre el importe del arrendamiento anual y la capacidad para obtener una estimación del coste por persona. Para el caso del derecho de superficie, el dato no estaba registrado en el listado por lo que se utilizó el relativo a una de las dos sedes, la de los Bermejales.
- Este resultado se aplica a la diferencia del punto 1.
- Se totaliza para las sedes identificadas en el punto 1.

7.5.2. Subobjetivo nº 2.2: ¿Se ha obtenido el máximo rendimiento de los recursos en términos monetarios y de repercusión en los usuarios?

7.5.2.1. ¿Se han desarrollado operaciones sobre bienes del patrimonio inmobiliario encaminadas a optimizar su rentabilidad, tanto en términos monetarios como de repercusión en los empleados públicos y en la ciudadanía?

A.146 A lo largo de este informe se han expuesto las operaciones llevadas a cabo para la venta de inmuebles sin uso, en los que se ha buscado obtener una rentabilidad en términos monetarios. La diferencia entre los valores de tasación (83,63 M€) y los de venta (120,03 M€) de los inmuebles enajenados ha sido de 36,40 M€, según se desprende del cuadro nº 19. Esta cantidad representa un 43,53% por encima del valor de tasación.

A.147 También se han reseñado diversos ahorros en gastos relacionados con la gestión, administración y arrendamiento de sedes e inmuebles. Las estimaciones realizadas han sido las siguientes:

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 85

1) 2,18 M€ en gastos de tributos y mantenimiento de los inmuebles sin uso enajenados.
2) 5,85 M€ en transferencias de capital para compensar resultados de entidades instrumentales gestores de inmuebles.

A.148 En cuanto a la compra de los 70 inmuebles enajenados en la operación de "sale & lease back", el ahorro en gastos de arrendamientos que se producirá desde 2024 a 2034 se ha estimado por la DGP en 442,40 M€ (535,30 M€ IVA incluido). Sin embargo, los 328,28 M€ de la compra, que se imputarán a los presupuestos de 2023 y 2024 por 1 M€ y 327,28 M€, respectivamente, y los gastos tributarios que conllevarán estos edificios una vez pasen a ser propiedad de la Junta de Andalucía, deben ser tenidos en cuenta en la rentabilidad final de la operación. Estos 328,28 M€ son inferiores a las estimaciones de valoración de estos inmuebles por capitalización de las rentas, que estaría en un rango entre 374,28 M€ y 428,78 M€.

Un factor de incertidumbre que se disipa con la compra es que en 2034, al final del periodo de arrendamiento, la Junta de Andalucía se encontraría sin sedes alquiladas y con la necesidad de ubicar a los casi 9.000 empleados públicos que prestan sus servicios en estos edificios.

A.149 La rentabilidad de la gestión patrimonial en términos de repercusión en los empleados públicos y en la ciudadanía no ha sido objeto de evaluación por la Junta de Andalucía y más concretamente por la DGP, al menos, en su ámbito competencial. Aspectos como los indicados a continuación son indicadores que hubiesen permitido valorar esta repercusión en las partes interesadas:

1) Utilización de los recursos obtenidos para financiar gasto e inversiones públicas.
2) Grado de satisfacción con la ubicación física y las características del edificio en el que se presta el servicio.
3) Aprovechamiento de los inmuebles vendidos a los compradores para incrementar la actividad productiva, promover políticas sociales y no suponer algún tipo de especulación.
4) Nivel de adjudicación de las obras nuevas y de reposición, como factor dinamizador de la economía.

7.5.2.2. ¿Se han desarrollado instrumentos de gestión para evaluar la eficiencia, racionalidad y sostenibilidad?

A.150 En diversos puntos de este informe se han expuesto actuaciones relacionadas con la eficiencia y la racionalidad en la administración, gestión y uso de los edificios destinados a sedes administrativas e inmuebles sin uso. A pesar de resultar reiterativo, se resaltan los siguientes aspectos:

1) La fase preliminar del Plan Estratégico de Sedes Administrativas, pendiente de formulación, que ha supuesto la enajenación de inmuebles sin uso.
2) La necesidad de obtener rendimientos por las villas turísticas y las residencias de tiempo libre que están en desuso y resultan deficitarias.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 85

A.151 En cuanto a la sostenibilidad, pero más orientada al contexto medioambiental, debe destacarse el Plan para el Ahorro Energético de la Administración de Andalucía[25], promovido por la Consejería de Política Industrial y Energía. Entre sus medidas[26] destacan una ejecutada por la DGP, consistente en "actuaciones para la mejora en el ahorro y eficiencia energética de los centros de consumo de la Junta de Andalucía". Prevé como actuaciones la coordinación e impulso del PIREP, el módulo de eficiencia energética del nuevo sistema de inventario y la elaboración de una instrucción de medidas de ahorro, eficiencia energética y reducción de la dependencia del gas natural.

A.152 La eficiencia, la racionalidad y la sostenibilidad en la administración, gestión y uso de los edificios destinados a sedes administrativas no ha sido objeto de evaluación por la Junta de Andalucía y más concretamente por la DGP, al menos, en su ámbito competencial.

7.5.2.3. ¿Cómo se transmiten valores de austeridad, eficiencia y dignidad inherentes al servicio público?

A.153 La gestión y administración de los edificios destinados a sedes administrativas se realizará con sujeción al criterio o principio de imagen unificada, que evidencie la titularidad de los edificios, y que transmita los valores de austeridad, eficiencia y dignidad inherentes al servicio público.

A.154 Este principio de imagen unificada se manifiesta a través la caracterización corporativa de estos edificios, que prestan servicios a los ciudadanos mediante una cartelería y señalización comunes que faciliten su identificación. En todo caso, el diseño de estos elementos es competencia de la Consejería de Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa.

A.155 En el ámbito de competencias de la DGP, estos valores pueden comprobarse en las siguientes actuaciones:

1) La elaboración de la Instrucción de 16 de septiembre de 2022 para la aplicación en las sedes administrativas de la Junta de Andalucía del Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural. Es también una actuación de sostenibilidad.
2) Normas de diseño de los edificios administrativos de la Junta de Andalucía. Estas normas se utilizan para la elaboración de los pliegos de prescripciones técnicas de los proyectos de nueva construcción, reforma y rehabilitación de edificios administrativos. Se definen y describen los diferentes espacios de conformidad con estos principios.
3) Instrucciones de arrendamiento. Establecen criterios y necesidades mínimas que deben ser atendidas para cumplir con los principios de eficiencia y dignidad y limitan el precio a pagar y las condiciones contractuales de los contratos de arrendamiento, en atención al principio de austeridad.

[25] Acuerdo de 20 de septiembre de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan para el ahorro energético de la Administración de la Junta de Andalucía 2022-2026.

[26] Documento de "Avance de Medidas" del citado plan, disponible en: https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/ministerio/planes-estrategias/seguridad-energetica/221130planahorroenergeticojuntadeandalucia_miteco_tcm30-548689.pdf

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 85

4) Desarrollo de un módulo de eficiencia energética de edificios en el nuevo sistema de inventario, aún pendiente de su puesta en funcionamiento.
5) Proyecto de elaboración de instrucciones de uso de edificios múltiples que permitan aclarar y sistematizar cuestiones relativas a la gestión ordinaria de los edificios.

7.6. Hechos posteriores: situación actualizada de las sedes administrativas

A.156 Como consecuencia del procedimiento de depuración y actualización de datos que ha llevado a cabo la DGP, la situación de las sedes administrativas cambia a lo largo del tiempo. Los datos expuestos en este informe representan la situación al cierre de 2023. Como se concluye en **§33**, las incidencias y carencias detectadas afectan a determinados resultados de la fiscalización.

Con el objeto de aprovechar este informe para presentar la situación lo más actualizada posible y que sirva también para exponer la resolución de algunas de las carencias señaladas, se ha elaborado este apéndice con determinada información actualizada a 21/03/2024. Esta fecha coincide con el procedimiento de contraste del "Borrador de informe para prealegaciones". Es un borrador del informe que comenta y contrasta el equipo de auditoría con los interlocutores de la DGP, de acuerdo con el Manual de Procedimientos de la Cámara de Cuentas de Andalucía, para que ésta pueda realizar sus comentarios y analice la razonabilidad de las conclusiones alcanzadas.

Se han actualizado los datos consignados en las conclusiones de este informe.

A.157 El número de sedes administrativas a 21/03/2024 asciende a 276, cifra que difiere de las 294 sedes contempladas al cierre de 2023 **(§33)**. La conciliación entre estas cifras obedece a las siguientes cuestiones:

1) 22 sedes ya no constan en el nuevo registro.
2) 3 sedes del registro actualizado no estaban al cierre de 2023.
3) 1 sede aparece duplicada a 21/03/2024.

La DGP no ha remitido justificación ni documentación acreditativa de estas variaciones.

A.158 En cuanto a las carencias de información, la actualización de datos se expone en el cuadro nº 45:

NÚMERO DE SEDES ADMINISTRATIVAS CON INCIDENCIAS

Carencia / Incidencia	31/12/2023 (punto 33)	21/03/2024
No dispone de número de registro en el IGBD	33	24
No tienen identificada la referencia catastral	19	11
No registran su régimen de titularidad	4	0
No consignan la consejería o entidad a la que están adscritas	40	0
Presentan una superficie total o afecta al servicio igual a cero	6 y 9	3 y 6
No indican los efectivos que trabajan en ellas y no reflejan la capacidad máxima que podrían albergar	29 y 44	23 y 22

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 45**

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 85

A.159 Con los datos actualizados de efectivos y de capacidad, se obtienen resultados similares a los indicados en la conclusión **§50**, basada en las referencias **§§A.83 y A.84**. El cuadro nº 46 compara esta información.

CAPACIDAD Y EFECTIVOS DE LAS SEDES ADMIISTRATIVAS

Información analizada	31/12/2023 (puntos 50, A.83 y A.84)	21/03/2024
Edificios con capacidad superior a efectivos		
Sedes con datos analizables	143	137
Capacidad	22.861	22.850
Efectivos	16.558	16.726
Diferencia	6.303	6.124
Edificios con capacidad igual a efectivos		
Sedes con datos analizables	15	22
Capacidad	647	799
Efectivos	647	799
Diferencia	0	0
Edificios con capacidad inferior a efectivos		
Sedes con datos analizables	77	83
Capacidad	11.053	11.205
Efectivos	13.916	14.128
Diferencia	-2.863	-2.923
TOTAL		
Sedes con datos analizables	235	242
Capacidad	34.561	34.854
Efectivos	31.121	31.653
Diferencia	3.440	3.201

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 46**

En definitiva, los resultados son:

1) Hay 137 sedes cuya capacidad es superior a los efectivos que trabajan en cada una de ellas. Esta estimación de la capacidad sin cubrir supone una disponibilidad para 6.124 efectivos, representativa del 17,57% del total de la misma.
2) Por el contrario, en 83 sedes, la capacidad es inferior a los efectivos que trabajan. El posible exceso de efectivos sobre la capacidad de las sedes se estima en 2.923 personas, lo que supone el 8,38% de la capacidad total.

A.160 La ratio que relaciona la superficie de la sede afecta al servicio con el número de efectivos que trabaja en ella también ha cambiado levemente como consecuencia de la actualización de datos de la conclusión **§51**, referenciada con **§A.86**. El cuadro nº 47 detalla esta información.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 85

NÚMERO DE SEDES ADMINISTRATIVAS CON INCIDENCIAS

Información analizada	31/12/2023 (puntos 51 y A.86)	21/03/2024
Sedes con datos analizables	261	250
Superficie construida afecta al servicio	804.120	781.768
Efectivos	32.207	32.074
Ratio	24,97	24,37
Sedes de uso exclusivo	205	195
Superficie construida afecta al servicio	413.894	385.570
Efectivos	15.243	14.956
Ratio	27,15	25,78
Sedes en propiedad	106	101
Superficie construida afecta al servicio	337.423	331.525
Efectivos	11.821	11.717
Ratio	28,54	28,29

Fuente de información: Elaboración propia a partir de datos de la DGP. **Cuadro nº 47**

Por término medio, el valor ha estado cercano a los 25 m^2/efectivo. En los edificios de uso exclusivo (27,15 m^2/efectivo), que son los más numerosos, los que agrupan mayor superficie y acogen a más efectivos, se alcanza un valor similar (25,78 m^2/efectivo). En cuanto al régimen de titularidad, los inmuebles propiedad de la Junta de Andalucía, que son los más relevantes según el número, superficie y efectivos, presentan una de las ratios más elevadas (28,29 m^2/efectivo).

8. ALEGACIONES PRESENTADAS Y TRATAMIENTO DE LAS MISMAS EN LOS SUPUESTOS QUE NO HAYAN SIDO ADMITIDAS O SE ADMITAN PARCIALMENTE

CUADRO ESTADÍSTICO DE ALEGACIONES

Alegación nº	Materia	Admitida	Parcialmente admitida	NO ADMITIDAS			Total
				Justificación	Evidencia, falta documentación, etc.	Aceptación del hecho /Adopción de medidas	
Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos							
1	Conclusiones			X			
TOTAL				X			**1**

ALEGACIÓN Nº1, al punto 33 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

En relación al informe referido, remitido por el Presidente de la Cámara de Cuentas de Andalucía a la Consejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos el pasado 21 de junio, la Dirección General de Patrimonio presenta una única alegación, relativa al punto 33 del informe (página 9).

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 85

En él se indican una serie de carencias en la información cualitativa y cuantitativa remitida en relación a las 294 sedes administrativas (apéndice 7.2), en los siguientes términos:

> *33 La información cualitativa y cuantitativa de las 294 sedes administrativas a] cierre del ejercicio 2023 presenta las siguientes carencias: (§A.7.2.)*
> 1) *33 sedes no disponen de número de registro en el IGBD. {§A.13)*
> 2) *19 sedes no tienen identificada la referencia catastral. (§A.14)*
> 3) *4 sedes no registran su régimen de titularidad. (§A.17)*
> 4) *40 sedes no consignan la consejería o entidad a la que están adscritas, {§A.19) S)*
> 5) *6 y 9 sedes, respectivamente, presentan una superficie total o afecta al servicio igual a cera. (§A.20)*
> 6) *29 sedes no indican los efectivos que trabajan en ellas y 44 no reflejan la capacidad máxima que podrían albergar. (§A.21)*
> 7) *Ninguna sede tiene cuantificada su valoración. Como alternativa se han utilizado diversas fuentes de información. (§A.22)*

Muchas de estas deficiencias se subsanaron en la documentación remitida en marzo de 2024, en trámite de prealegaciones. Se remitió a través de enlace a consigna el 21 de marzo.

No obstante, se advierte la necesidad de completar la información de la tabla remitida, que no recoge toda la información de la que dispone el Servicio de Edificios Administrativos en su base de datos. La deficiencia, pues, se considera que debe ser subsanada, ya que el informe debe reflejar la información de la que dispone el Servicio en su base de datos, que es la relevante para evaluar su gestión, no la remitida en una tabla que no se cumplimentó de forma completa.

La nueva tabla, que se ha adelantado al auditor responsable por correo electrónico el día 12 de julio de 2024, se adjunta en el siguiente enlace:

https://ficheros.juntadeandalucia.es/s/MQaPrOCwkaH00aM

Solicitamos por ello que se revise este apartado en el informe, teniendo en cuenta la información que recoge la nueva tabla actualizada y las explicaciones que a continuación se exponen, para facilitar su comprensión, abordando las observaciones realizadas en el apartado 33, atendiendo a cada uno de los puntos en los que se divide:

1) *En la nueva tabla remitida quedan 22 sedes sin número de inventario (IGBD) asignado. De ellas 16 corresponden a agencias públicas empresariales, que como se ha puesto de manifiesto, no han procedido a regularizar sus inmuebles en GIRO, la mayoría cuenta con sus propios inventarios. El Servicio de Edificios Administrativos, a pesar de ello, tiene plenamente identificadas estas sedes y las gestiona como las demás en su base de datos. Está prevista la carga de datos de todos los inmuebles de GIRO en el sistema INTRO en el segundo semestre de 2024 y la depuración de datos a lo largo de 2025. A partir de entonces funcionaremos en este sistema y será forzoso que cuenten con un IGBD.*
2) *De las 19 sedes que indican que no tienen identificada referencia catastral quedan 9 sin completar, de ellas una es en Bruselas y 6 corresponden a arrendamientos en cuyos contratos no figura dicha información.*

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 85

3) *Todas las sedes tienen su régimen de titularidad.*
4) *Todas las sedes tienen la Consejería o entidad de adscripción.*
5) *Solo nos consta 1 inmueble en el que no tenemos los datos de superficie construida total y corresponde a uno de AOPJA.*
6) *Revisado. Las sedes que tienen sus efectivos a cero son porque se tratan de archivos, almacenes de mobiliario o plazas de garaje. Se ha completado el nombre para indicarlo.*
7) *La valoración es un dato contable que debe extraerse de GIRO, en la base de datos de edificios administrativos no consta, porque es irrelevante. En GIRO los inmuebles tienen un valor, pero no se trabaja con él en la Dirección General de Patrimonio. Ni la gestión de sedes administrativas ni la gestión patrimonial de los inmuebles precisa el dato, ya que la Ley ordena trabajar con valores de mercado o valores justificados en todos los procedimientos, nunca con valores contables. Al ser muy pocos los inmuebles adquiridos de manera onerosa, el dato de valor de adquisición en GIRO no es significativo ni del todo fiable. Es la razón por la que no se recoge en tablas, aunque puede consultarse en el sistema.*

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La alegación empieza reproduciendo la primera parte del contenido del punto 33, relativo a las carencias de información cuantitativa y cualitativa sobre las sedes administrativas, señalando inmediatamente que ”muchas de estas deficiencias se subsanaron en la documentación remitida en marzo de 2024, en trámite de prealegaciones. Se remitió a través de enlace a consigna el 21 de marzo.”

Sin embargo, la alegación no transcribe el punto 33 completo ya que no hace referencia al siguiente párrafo:

> Estas incidencias afectan a los resultados de la fiscalización basados en el tratamiento y análisis de los registros de sedes administrativas. El apéndice 7.6. expone la situación de las sedes administrativas al 21/03/2024, con el objeto de mostrar cómo algunas de estas carencias están siendo solventadas. Igualmente, se actualizan determinados resultados de la fiscalización que han sido objeto de conclusión en los siguientes puntos del informe, aunque las variaciones son mínimas.

Por tanto, el informe incluyó todo un apéndice lo suficientemente detallado de la situación de las sedes administrativas al 21/03/2024.

No obstante, la alegación advierte de la necesidad de completar la información remitida en ese momento con datos actualizados a 12 de julio de 2024, fecha coincidente con la finalización del plazo para presentar alegaciones a este informe. Señalan que la información remitida no se cumplimentó de forma completa. Seguidamente, la alegación detalla la situación de cada uno de los 7 items tratados en la conclusión del punto 33, ofreciendo aclaraciones de las carencias que persisten.

En cuanto a la posibilidad de modificar y actualizar los datos contenidos en esta conclusión del informe, no debe atenderse. Como se indica en el punto 29 del informe, el ámbito temporal del

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 85

trabajo estaba referido a los ejercicios 2022 y 2023, así como al tiempo trascurrido hasta la finalización de la ejecución de esta fiscalización (que según el punto 22 llegó hasta enero de 2024), en cuanto a operaciones de gestión patrimonial relacionadas con las sedes administrativas e inmuebles sin uso asignado.

La alternativa de actualizar el apéndice 7.6. con la situación a 12 de julio de 2024 no se considera adecuada pues el proceso de depuración de los registros de sedes administrativas es una actuación permanente y continua. Siempre cabe la posibilidad de presentar datos más completos. En todo caso, el hecho de no admitir esta alegación permite que el texto de la misma conforme un nuevo anexo del informe de fiscalización, garantizando a la Dirección General de Patrimonio que pueda mostrar los datos depurados.

En cuanto a las aclaraciones realizadas en esta alegación a cada una de las carencias señaladas en el punto 33, se indica lo siguiente, atendiendo a las referencias cruzadas detalladas en este punto:

1) En relación con las sedes sin número de inventario, la referencia cruzada A.13 aclara que corresponden a agencias públicas empresariales. No obstante, la alegación señala que la depuración de datos se prevé a lo largo de 2025.
2) En cuanto al motivo de la ausencia de referencia catastral, no se aportan evidencias que lo justifiquen. Estas aclaraciones no fueron advertidas durante la ejecución del trabajo ni en el posterior trámite de contraste de las conclusiones entre el equipo auditor y los interlocutores de la Dirección General de Patrimonio.
3) En el apéndice que actualiza la situación a 21/03/2024 ya se indicó que todos los inmuebles tenían registrada la titularidad.
4) Igualmente ha ocurrido con la consejería o entidad de adscripción.
5) Los datos actualizados de superficie han variado levemente y no afectarían de forma relevante a los cálculos y ratios en los que se tiene en cuenta, como ya se anticipó en los puntos A.159 y A.160 relativos a la actualización de marzo de 2024.
6) En cuanto al motivo de que haya sedes sin efectivos asignados, tampoco fue indicado durante la realización de la fiscalización ni en la posterior fase de contraste de resultados con la Dirección General de Patrimonio. El nuevo registro de sedes administrativas remitido en esta fase alegaciones contempla en la denominación del inmueble, entre paréntesis, si es un archivo, almacén o plaza de garaje. Se trata de una mejora realizada por posterioridad a la finalización de este informe, que conforme a lo indicado anteriormente, no daría lugar a modificarlo.
7) La explicación de la ausencia de valoración se expone en la referencia cruzada A.22.

Cód. Validación: A7A93XX29T4YXWLQFFCFKH9D4
Verificación: https://ccuentas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 85