DIRECTRICES TÉCNICAS

Fiscalización operativa de la promoción pública de vivienda en municipios de más de 100.000 habitantes

Ejercicios 2015 a 2017

(OE 05/2018)

DIRECTRICES TÉCNICAS

1. INTRODUCCIÓN

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, CCA, acordó incluir en el Plan de Actuaciones para el año 2018 por iniciativa propia la realización de un informe denominado *Fiscalización horizontal de las entidades públicas de vivienda en ayuntamientos de más de 100.000 habitantes,* al cual se propone sustituir por el que figura en el encabezado debido a las razones que se exponen más adelante.

La propia CCA ha llevado a cabo actuaciones referidas al mismo sector en los siguientes trabajos de fiscalización:

- III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002 (JA 02/2002).
- Empresa Pública de la Vivienda (EPSA) (OE 05/2002).
- Promoción pública de vivienda en municipios con población superior a 100.000 habitantes. Ejercicios 2003-2005 (OE 03/2006).
- Regularidad de la empresa provincial de vivienda, suelo y equipamiento de Granada, S.A. (VISOGSA) (OE 03/2009).
- Fuentes de financiación y gestión de recursos humanos de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) (OE 02/2012)
- Regularidad de la Empresa municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. (EMVISESA). Ejercicio 2011 (OE 09/2012).
- Programa Presupuestario 43A Vivienda, Rehabilitación y Suelo (JA 04/2015).

2. OBJETIVO Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

2.1. Tipo de fiscalización

La presente actuación se clasifica como fiscalización de carácter operativo. Este tipo de auditorías o fiscalizaciones pretende contribuir, mediante el análisis y crítica de la realidad de los entes y aspectos analizados, a la mejora de la gestión en términos de economía, eficiencia, eficacia, equidad y calidad.

El enfoque del trabajo se considera de tipo mixto, comprendiendo una evaluación de procesos y de resultados, según se recoge en las ISSAI-ES 3000 *Normas y directrices para la fiscalización operativa*.

Para ello se efectuará un análisis de tipo horizontal de los recursos disponibles y de la actividad desarrollada en los entes y delegaciones municipales competentes en materia de promoción pública de vivienda, entendida tanto de nueva construcción como de gestión de los parques público preexistentes además de la promoción y apoyo al acceso a la vivienda privada y su mantenimiento y mejora, así como de los resultados obtenidos. Se utilizarán, siempre que se disponga de un número mínimo de datos que así lo permitan, técnicas econométricas como el Análisis Envolvente de Datos, DEA, por sus siglas en inglés.

2.2. Objetivos

Esta fiscalización tiene prevista la consecución de los siguientes objetivos:

- Economía: Concluir mediante un análisis comparativo sobre la cantidad y el coste de los recursos utilizados por las entidades y servicios municipales en la prestación de los servicios relacionados con la promoción pública de vivienda. Principalmente se cuantificarán y compararán los insumos y los costes relacionados con el personal, el funcionamiento, las nuevas promociones y cualquier actividad generadora de gastos.

- Eficiencia: Concluir mediante un análisis comparativo sobre la relación entre recursos utilizados y resultados obtenidos en las distintas áreas de actividad por las integrantes del alcance subjetivo.

- Eficacia: Concluir sobre el grado de contribución de los resultados a los objetivos previstos por las entidades objeto de análisis. Asimismo, se concluirá sobre si los sistemas e instrumentos de planificación y control diseñados por las entidades analizadas son suficientes para garantizar una correcta formulación y seguimiento de los objetivos.

- Equidad: Concluir sobre la igualdad en el acceso de la población de referencia a los servicios de promoción pública de vivienda.

Los procedimientos de fiscalización se aplicarán sobre la información obtenida por dos medios principales:

- de modo directo, mediante un cuestionario dirigido a los entes fiscalizados cuyo contenido se detalla más adelante y cuyos datos serán selectivamente validados;

- indirectamente se recurrirá a la información financiera, presupuestaria, contable y cualquier otra que se considere necesaria y que permita obtener evidencia suficiente y adecuada en la que sustentar las conclusiones de auditoría respecto al alcance subjetivo descrito más adelante.

Para la redacción del presente documento y la realización de los trabajos previstos se han tenido en cuenta las siguientes Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI, por sus siglas en inglés) de niveles III y IV, así como las guías de fiscalización de los Órganos de Control Externo aplicables:

- ISSAI-ES 100 Marco de referencia para la fiscalización del sector público.
- ISSAI-ES 300 Principios fundamentales de la fiscalización operativa.
- ISSAI-ES 3000 Normas y directrices para la fiscalización operativa.
- ISSAI-ES 3100 Anexo a las directrices para la fiscalización operativa.

Por último, la definición y valoración del riesgo se ha realizado conforme a las recomendaciones incluidas en la guía *Risk assessment in performance audits* del Tribunal de Cuentas Europeo.

Alcance

El **alcance subjetivo** lo compone las trece instituciones y entidades públicas con competencias en promoción de vivienda pública de municipios de más de cien mil habitantes a 31/12/15.

Los mismos son los siguientes, con mención de la entidad o delegación municipal competente:

MUNICIPIO	PROVINCIA	NOMBRE ENTIDAD	
ALGECIRAS	CÁ	EXCMO. AYUNTAMIENTO	Área de Urbanismo y Vivienda
ALMERÍA	AL	ALMERÍA XXI	Empresa Municipal de la Vivienda Almería XXI, S.A.
CÁDIZ	CÁ	PROCASA	Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.
CÓRDOBA	CÓ	VIMCORSA	Viviendas Municipales de Córdoba, S.A.
DOS HERMANAS	SE	EXCMO. AYUNTAMIENTO	Concejalía de Promoción Económica e Innovación
GRANADA	GR	EXCMO. AYUNTAMIENTO	Área de Urbanismo, Obras y Licencias
HUELVA	HU	EXCMO. AYUNTAMIENTO	Concejalía de Vivienda, Medio Ambiente y Sostenibilidad
JAÉN	JA	SOMUVISA	Sociedad Municipal de la Vivienda de Jaén, S.A.
JEREZ	CÁ	EMUVIJESA	Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A.
MÁLAGA	MÁ	IMV	Instituto Municipal de la Vivienda
		SMV	Sociedad Municipal de la Vivienda
MARBELLA	MÁ	EXCMO. AYUNTAMIENTO	Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda
SEVILLA	SE	EMVISESA	Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla S.A.

El **alcance objetivo** lo componen la actividad en materia de vivienda pública, tanto de nueva construcción, como de gestión de los parques públicos y de apoyo al acceso, mantenimiento y mejora de la vivienda privada, llevada a cabo por los entes citados anteriormente.

El **alcance temporal** comprenderá desde 2015 a 2017. En función de la información disponible y del desarrollo de la fiscalización, se dará alcance al ejercicio 2018.

3. CONOCIMIENTO DEL ENTORNO DE FISCALIZACIÓN

Naturaleza y objeto

La promoción pública de vivienda, recogida en todos los ámbitos del marco normativo español como se expone más adelante, está, según las áreas, tutelada y, en ocasiones, encomendada por la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Fomento y Vivienda (CFV), a los ayuntamientos andaluces.

La crisis económico-financiera de los últimos años se manifestó con especial gravedad en el sector de la vivienda, poniéndose de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas públicas en esta materia. Tras un largo periodo construyéndose un elevado número de viviendas por los promotores públicos, se había generado un significativo volumen de vivienda acabada, nueva y, en ocasiones, sin vender. Ello contrastaba con las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda, especialmente de los sectores más vulnerables, debido, entre otros, a motivos laborales y financieros.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España era muy débil, cuantificándose según las fuentes entre el 15 y el 17% del total del mercado de vivienda. En la actualidad, pese a experimentarse un mayor dinamismo en el arrendamiento de vivienda en España -según datos de *Eurostat*, en torno al 22%- aún se encuentra alejado de la media de la Unión Europea, situada en el 31%.

Actividad desarrollada en el periodo analizado

Debido a los ya referidos motivos de recesión económica, la actividad de nuevas promociones ha sido, salvo excepciones, limitada en el sector público andaluz. Por el contrario, y sin duda debido a los mismos motivos, la gestión de estas entidades se ha visto multiplicada en el plano social, asesorando y, según los casos, interviniendo, en numerosos desahucios, desocupaciones, intermediaciones, etc.

Otras parcelas de actividad en materia de vivienda pública de los ayuntamientos son, sin pretensión exhaustiva:

- la inspección y mantenimiento del parque público de viviendas;
- la gestión de los impagados;
- las operaciones de suelo, según las competencias asumidas;
- la rehabilitación;
- la transformación y erradicación de la infravivienda;
- el fomento del alquiler;
- la gestión y concesión de ayudas.

Marco legal y normativo

El art. 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humano recoge el derecho universal a una vivienda digna y adecuada. También el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ratificado por España el 27 de abril de 1977, en su art. 11.1 establece que toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas.

En el ámbito nacional, la garantía constitucional recogida en el art. 47 del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas a través de planes de vivienda. En el período de análisis se encuentran vigentes los siguientes para el conjunto del territorio nacional:

- Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016 aprobado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre.

- Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 aprobado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

DIRECTRICES TÉCNICAS

En los instrumentos anteriores se recoge que la gestión de las distintas ayudas corresponda a las Comunidades Autónomas. La cooperación entre el Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía se ha plasmado en varios convenios:

- Convenio de Colaboración con la Junta de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal 2013 -2016 publicado por la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo.
- Resolución de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, de 1 de agosto de 2017, para la ejecución de la prórroga del Plan Estatal 2013-2016.
- Convenio con la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 publicado por la Resolución de 1 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía establece en su art. 25 que, para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda y que el legislador regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten. En su art. 56.1.a otorga la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma.

La concreción del mandato constitucional y estatutario conlleva la aprobación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía. Esta norma reconoce la importancia de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como un instrumento obligatorio del que deben dotarse los Ayuntamientos para determinar las necesidades en materia de vivienda del municipio y en base a las mismas programar adecuadamente la oferta que permita responder a las necesidades detectadas.

En el período de alcance del presente trabajo está vigente el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 aprobado por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, llenando el vacío planificador existente desde la finalización del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio y, por tanto, resultando el primero aprobado en el marco de la Ley 1/2010.

El Estatuto establece también que los municipios tienen competencias propias sobre la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

Por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, se aprueba el reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

No es hasta 2017, cuando mediante la Orden de 27 de abril, se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, si bien hasta la fecha no se ha producido la aprobación en ningún municipio del alcance subjetivo delimitado.

En este ámbito local, el marco normativo fundamental se extiende a:

- Ordenanzas reguladoras de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas.
- Convenios de colaboración con la CFV en diversas materias, entre otros:
  - Rehabilitación de edificios.
  - Ayudas al alquiler.
  - Ayudas a inquilinos en determinadas situaciones.
- Planes de ampliación del parque público de viviendas.
- Convenios de colaboración con entidades de crédito, colegios profesionales y otras asociaciones o instituciones.
- Protocolos en materia de convivencia vecinal, de permutas de viviendas, de desalojo por ocupación ilegal, entre otros.

Estructura organizativa

Como se ha citado, la promoción pública de vivienda en el ámbito municipal ha venido ejerciéndose, en prácticamente todos los municipios de cierta envergadura, por sociedades mercantiles de propiedad municipal.

En la actualidad, tras el período de reajuste experimentado en la administración pública en general y particularmente en el ámbito local, algunas competencias ejercidas con anterioridad al período de crisis por entes instrumentales, entre ellas, las que componen el alcance objetivo de la presente fiscalización, han sido asumidas por las delegaciones municipales de los respectivos ayuntamientos, procediéndose a la liquidación de aquéllos. Éstos son los casos de las localidades de:

- Algeciras (CÁ), con la disolución de EMUVIASA en 2014, posteriormente liquidada en 2017.
- Huelva, con la Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva, S.A., disuelta en 2015 y liquidada en 2016.

Cuando se ha optado por el mantenimiento de los entes instrumentales, éstos han experimentado un ajuste tanto de plantilla como de reformulación de objetivos y, por ende, de reestructuración organizativa y de actividad, en los términos ya comentados.

Por otra parte, se ha verificado como, en algunos casos de mantenimiento del ente instrumental, determinadas facetas de la promoción pública de vivienda, sobre todo la intervención de los servicios sociales y, en menor medida, la rehabilitación, son llevadas a cabo por servicios municipales, por lo que se ha debido actuar en ambas instituciones.

4. ÁREAS DE FISCALIZACIÓN

Se distinguen dos subpoblaciones: aquélla compuesta por los ayuntamientos que llevan a cabo la actividad directamente por sus medios y la formada por los entes instrumentales.

Se definen varias áreas en función de la naturaleza de la actividad desarrollada:

- Operaciones de suelo.
- Nueva construcción.
- Fomento de la autoconstrucción.
- Rehabilitación y regeneración urbana.
- Transformación de la infravivienda.
- Fomento del alquiler.
- Mantenimiento del parque público.
- Otra actividad: tanteo y retracto, adquisición de vivienda, permutas, desahucios, desocupaciones, regularización de contratos, cambios de titularidad y cualquier otra actividad detectada en el alcance temporal definido.

Para cada una de las áreas citadas se verificarán los siguientes aspectos en relación con los objetivos de fiscalización:

Eficacia

- Valoración del sistema de planificación existente que comprenda un adecuada definición, formulación y monitorización de objetivos, incluyéndose tanto los delimitados internamente como los acordados con otras entidades (v.gr. CFV, ayuntamiento, etc.).
- En su caso, grado de consecución de los mismos y acciones correctoras llevadas a cabo.

Eficiencia y economía

- Cuantificación y evolución de los recursos financieros y humanos disponibles y de su suficiencia, así como de los costes de prestación de los servicios relacionados con el alcance.
- Diseño y análisis de indicadores que relacionen la actividad de las distintas áreas con dichos recursos y costes.
- Comparación horizontal en el alcance subjetivo.

Equidad y calidad del servicio

- Análisis comparativo de la existencia, difusión y grado de uso de los servicios relacionados con la promoción de vivienda por los residentes en los municipios seleccionados.
- Análisis del tratamiento y gestión de la demanda de vivienda de nueva construcción, usada y de alquiler.
- Identificación y comparación de las calidades asociadas a la nueva construcción.
- Identificación del grado de asociacionismo y colaboración con terceros de las entidades analizadas.

En el anexo 1 se detallan los datos solicitados a las entidades fiscalizadas mediante el cuestionario citado -indicadores primarios- y los indicadores secundarios o derivados definidos para el cumplimiento de los objetivos fijados en el presente trabajo.

5. INFORME A EMITIR

De manera provisional se puede anticipar la siguiente estructura y apartados en el presente informe de fiscalización:

1. Introducción.
2. Responsabilidad de las entidades competentes en materia de promoción pública de vivienda.
3. Responsabilidad de la CCA.
4. Objetivos y alcance de la fiscalización.
5. Conclusiones, recomendaciones y su fundamento.
6. Apéndices y anexos.
7. Alegaciones.

El informe incluirá las conclusiones relacionadas con los objetivos definidos en el apartado 2.2 y se organizará en los subapartados que lo requieran, con base en la estructura de las áreas de trabajo definidas en el apartado 4, ambos del presente documento de planificación.

6. EQUIPO DE AUDITORÍA, PRESUPUESTO DE TIEMPOS Y CALENDARIO PREVISTO

6.1. Equipo de auditoría

La consejera responsable del presente informe es Amelia Martínez.

Componen el equipo de auditoría:

- Un auditor y responsable técnico, encargado de la planificación y dirección del trabajo, coordinación del equipo de fiscalización. Asumirá asimismo la realización de parte del trabajo de campo y la redacción del documento de planificación y del borrador de informe.

- Tres técnicos de auditoría que realizarán el trabajo de campo bajo la dirección y supervisión del responsable técnico y elaborarán las conclusiones y memorandos de las áreas de trabajo encomendadas.

- Un auxiliar administrativo como apoyo.

Control de calidad

Conforme a la normativa interna de la CCA y según recomienda la GPF-OCEX 1220, se ha firmado por parte de los miembros del equipo la declaración responsable de requerimientos éticos y de independencia.

Se contempla, asimismo, una revisión técnica encargada a un equipo de tres personas.

6.2. Presupuesto de tiempos

Una estimación de las horas a destinar a la fiscalización, computadas desde el inicio de los trabajos preliminares hasta la entrega del borrador, se muestra a continuación:

					HORAS EQUIPO FISCALIZ			
MES	FASE	LUGAR	DÍAS LAB.	HORAS LAB.	AUDITOR	TÉCNICOS	TOTAL BRUTO	TOTAL AJUST.
NOVIEMBRE[1]	TRABAJOS PRELIMINARES	SEDE CCA	11	77	39	116	**154**	**139**
DICIEMBRE[1]			11	77	39	116	**154**	**139**
ENERO			21	140	70	209	**279**	**251**
FEBRERO			19	133	133	399	**532**	**479**
MARZO			21	147	147	441	**588**	**529**
ABRIL	TRABAJOS DE CAMPO	ENTES AUDITADOS Y SEDE CCA	16	112	112	336	**448**	**403**
MAYO			20	140	140	420	**560**	**504**
JUNIO	ELABORACIÓN DE BORRADOR	SEDE CCA	19	133	133	399	**532**	**479**
JULIO			23	161	161	483	**644**	**580**
SETIEMBRE			10	70	70	210	**280**	**252**
TOTAL			**171**	**1.190**	**1.043**	**3.128**	**4.171**	**3.754**

Cuadro 5

[1] Los trabajos preliminares coincidieron con trabajos relacionados con otros informes que supusieron aproximadamente un 50% del tiempo reflejado.

OTRAS NOTAS:

- Por permisos vacacionales se consideran inhábiles una estimación de 6 días en el mes de diciembre y 4 en el mes de abril.
- La dedicación a tareas relacionadas con labores administrativas, reuniones, formación, etc. se estima en un 10% del Total Bruto y que componen el Total Ajustado.

6.3. Calendario previsto

Las fechas en relación con el presente trabajo se reflejan en el cuadro siguiente:

FASE	FECHA
CARTA DE INICIO DE ACTUACIONES	24/10/2018
INICIO DE LOS TRABAJOS PRELIMINARES Y PLANIFICACIÓN [1]	15/11/2018
SOLICITUD INICIAL DE DOCUMENTACIÓN	28/11/2018
ENVÍO DEL CUESTIONARIO	05/02/2019
RECEPCIÓN DEL CUESTIONARIO	05/03/2019
INICIO DEL TRABAJO DE CAMPO	18/03/2019
ENTREGA DEL BORRADOR DE INFORME	13/09/2019

[1] Durante los meses de noviembre y diciembre la dedicación fue compartida en aproximadamente un 50% con la realización de tareas relacionada con otros informes. El borrador del presente documento fue enviado para su VB el 27/02/19.

7. ANEXOS

Anexo 1

INDICADORES PROPUESTOS

ÍTEM / INDICADOR PRIMARIO				INDICADORES DERIVADOS				
Nº	ÁREA DE FISCALIZACIÓN	CUANTIF.	UNIDAD	POR HAB	POR DEM	POR TRAB	POR VIV PP	OTROS
B	PLANIFICACIÓN							
B4	Viviendas previstas nuevas	Total / Por categoría	nº	B4 / nº hab	B4 / Ñ1	B4 / C1	-	-
B5	Viviendas previstas en rehabilitación	Total	nº	B5 / nº hab	B5 / Ñ1	B5 / C1	-	-
B6	Viviendas previstas en infravivienda	Total	nº	B6 / nº hab	B6 /Ñ1	B6 / C1	-	-
B7	Desocupaciones previstas	Total	nº	B7 / nº hab	B7 / Ñ1	B7 / C1	-	-
B8	Inspecciones previstas	Total	nº	B8 / nº hab	B8 / Ñ1	B8 / C1	-	-
B9	Actuaciones de mantenimiento previstas	Total / Por categoría	nº	B9 / nº hab	B9 / Ñ1	B9 / C1	-	-
B10	Otras actuaciones en vivienda previstas	Total	nº	B10 / nº hab	B10 / Ñ1	B10 / C1	-	-
B11	Unidades de suelo previstas	Total	nº	B11 / nº hab	B11 / Ñ1	B11 / C1	-	-
B12	Superficie de suelo previstas	Total	m2	B12 / nº hab	B12 / Ñ1	B12 / C1	-	-
B13	Otras previsiones	Total	nº	B13 / nº hab	B13 / Ñ1	B13 / C1	-	-
C	PLANTILLA							
C1	Plantilla equivalente	Media / Por categoría	nº	C1 / nº hab	C1 / Ñ1	-	-	-
C2	Plantilla equivalente	Media / Por función	nº	C2 / nº hab	C2 / Ñ1	-	-	-
C3	Coste plantilla	Total / Por categoría	m€	C3 / nº hab	C3 / Ñ1	C3 / C1	-	-
C4	Coste plantilla	Total / Por función	m€	C4 / nº hab	C4 / Ñ1	C4 / C1	-	-
D	DATOS ECONÓMICOS							
D1	Financiación	Total / Por categoría	m€	D1 / nº hab	D1 / Ñ1	D1 / C1	-	-
E	COLABORACIÓN							
E1	Convenios vigentes	Total / Por categoría	nº	-	-	-	-	-
E2	Afiliaciones	Total / Por categoría	nº	-	-	-	-	-
F	COMUNICACIÓN							
F1	Presupuesto plan comunicación	Total	m€	F1 / nº hab	F1 / Ñ1	-	-	-
F2	Campañas publicitarias	Total	nº	-	-	-	-	-
F3	Gasto ejecutado en campañas	Total	m€	F3 / nº hab	F3 / Ñ1	-	-	-
F4	RRSS activas	Total	nº	-	-	-	-	-
F5	Actividad RRSS	Total	nº impactos	F5 / nº hab	F5 / Ñ1	-	-	-
F6	Actividad página web	Total	nº visitas	F6 / nº hab	F6 / Ñ1	-	-	-
G	CALIDAD DEL SERVICIO							
G1	Certificaciones de calidad	Total	nº	-	-	-	-	-
G2	Actividad servicio de atención al cliente	Total	nº gestiones	G2 / nº hab	G2 / Ñ1	G2 / C1	G2 / O1	-
G3	Actividad servicio de resolución de conflictos	Total	nº gestiones	G3 / nº hab	G3 / Ñ1	G3 / C1	G3 / O1	-
G4	Actividad servicio de mediación	Total	nº gestiones	G4 / nº hab	G4 / Ñ1	G4 / C1	G4 / O1	-
G5	Actividad servicio de proximidad	Total	nº gestiones	G5 / nº hab	G5 / Ñ1	G5 / C1	G5 / O1	-
G6	Quejas y reclamaciones	Total	nº	G6 / nº hab	G6 / Ñ1	-	-	-
H	SUELO							
H1	Operaciones	Total / Por categoría	nº	H1 / nº hab	H1 / Ñ1	H1 / C1	-	-
H2	Superficie	Total / Por categoría	m2	H2 / nº hab	H2 / Ñ1	H2 / C1	-	-
H3	Coste	Total / Por categoría	m€	H3 / nº hab	H3 / Ñ1	H3 / C1	-	-
I	NUEVA CONSTRUCCIÓN							
I1	Viviendas iniciadas / finalizadas	Total / Por categoría	nº	I1 / nº hab	I1 / Ñ1	I1 / C1	-	-
I2	Superficie construida iniciadas / finalizadas	Total / Por categoría	nº	I2 / nº hab	I2 / Ñ1	I2 / C1	-	-
I3	Superficie útil iniciadas / finalizadas	Total / Por categoría	nº	I3 / nº hab	I3 / Ñ1	I3 / C1	-	-

DIRECTRICES TÉCNICAS

Anexo 1 (Cont.)

INDICADORES PROPUESTOS

INDICADOR PRIMARIO				INDICADORES DERIVADOS				
Nº	ÁREA DE FISCALIZACIÓN	CUANTIF.	UNIDAD	POR HAB	POR DEM	POR TRAB	POR VIV PP	OTROS
J	AUTOCONSTRUCCIÓN							
J1	Convenios vigentes	Total	nº	-	-	-	-	-
J2	Solicitudes	Total	nº	J2 / nº hab	J2 / Ñ1	-	-	-
J3	Actuaciones	Total	nº	J3 / nº hab	J3 / Ñ1	J3 / C1	-	-
J4	Ejecutado	Total	m€	J4 / nº hab	J4 / Ñ1	-	-	-
J5	Ayudas propias	Total	nº	J5 / nº hab	J5 / Ñ1	J5 / C1	-	J5 / J3
J6	Importe ayudas propias	Total	m€	J6 / nº hab	J6 / Ñ1	-	-	-
J7	Ayudas de terceros	Total / Por categoría	nº	J7 / nº hab	J7 / Ñ1	J7 / C1	-	J7 / J3
K	REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN							
K1	Convenios vigentes	Total	nº	-	-	-	-	-
K2	Convocatorias	Total	nº	-	-	-	-	-
K3	Solicitudes	Total	nº	K3 / nº hab	K3 / Ñ1	-	-	-
K4	Actuaciones	Total	nº	K4 / nº hab	K4 / Ñ1	K4 / C1	-	-
K5	Ejecutado	Total	m€	K5 / nº hab	K5 / Ñ1	-	-	-
K6	Ayudas propias	Total	nº	K6 / nº hab	K6 / Ñ1	K6 / C1	-	K6 / K4
K7	Importe ayudas propias	Total	m€	K7 / nº hab	K7 / Ñ1	-	-	-
K8	Ayudas de terceros	Total / Por categoría	nº	K8 / nº hab	K8 / Ñ1	K8 / C1	-	K8 / K4
K9	Ejecución de terceros	Total	m€	-	-	-	-	-
K10	Otras actuaciones	Total	nº	K10 / nº hab	K10 / Ñ1	-	-	-
K11	Importe otras actuaciones	Total	m€	K11 / nº hab	K11 / Ñ1	-	-	-
L	TRANSFORMACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA							
L1	Convenios vigentes	Total	nº	-	-	-	-	-
L2	Viviendas transformadas	Total	nº	L2 / nº hab	L2 / Ñ1	L2 / C1	-	-
L3	Ayudas propias	Total	m€	L3 / nº hab	L3 / Ñ1	L3 / C1	-	L3 / L2
L4	Importe ayudas propias	Total	nº	L4 / nº hab	L4 / Ñ1	-	-	-
L5	Ayudas de terceros	Total	m€	L5 / nº hab	L5 / Ñ1	L5 / C1	-	L5 / L2
L6	Importe ejecutado	Total	nº	L6 / nº hab	L6 / Ñ1	-	-	-
N	OTRA ACTIVIDAD							
N1	Viviendas con derecho de TYR ejecutado	Total	nº	N1 / nº hab	N1 / Ñ1	N1 / C1	N1 / O1	-
N2	Valoración viviendas con derecho de TYR	Total	m€	-	-	-	-	-
N3	Adquisiciones de vivienda usada	Total	nº	N3 / nº hab	N3 / Ñ1	N3 / C1	N3 / O1	-
N4	Importe adquisiciones de vivienda usada	Total	m€	-	-	-	-	-
N5	Permutas gestionadas	Total	nº	N5 / nº hab	N5 / Ñ1	N5 / C1	-	-
N6	Permutas ejecutadas	Total	nº	N6 / nº hab	N6 / Ñ1	N6 / C1	N6 / O1	-
N7	Desahucios gestionados	Total	nº	N7 / nº hab	N7 / Ñ1	N7 / C1	-	-
N8	Desahucios ejecutados	Total	nº	N8 / nº hab	N8 / Ñ1	N8 / C1	N8 / O1	-
N9	Desocupaciones gestionadas	Total	nº	N9 / nº hab	N9 / Ñ1	N9 / C1	-	-
N10	Desocupaciones ejecutadas	Total	nº	N10 / nº hab	N10 / Ñ1	N10 / C1	N10 / O1	-
N11	Regularizaciones de contratos de alquiler	Total	nº	N11 / nº hab	N11 / Ñ1	N11 / C1	N11 / O1	-
N12	Cambio de titularidad de vivienda	Total	nº	N12 / nº hab	N12 / Ñ1	N12 / C1	N12 / O1	-
N13	Otra actividad	Total	nº	N13 / nº hab	N13 / Ñ1	N13 / C1	-	-

DIRECTRICES TÉCNICAS

Anexo 1 (Cont.)

INDICADORES PROPUESTOS

INDICADOR PRIMARIO				INDICADORES DERIVADOS				
Nº	ÁREA DE FISCALIZACIÓN	CUANTIF.	UNIDAD	POR HAB	POR DEM	POR TRAB	POR VIV PP	OTROS
Ñ	TRATAMIENTO DE LA DEMANDA							
Ñ1	Integrantes del registro de demandantes	Total / Por categoría	nº	Ñ1 / nº hab	Ñ1 / Ñ1	-	-	-
Ñ2	Actualizaciones del registro de demandantes	Total	nº	-	-	-	-	-
Ñ3	Integrantes del registro de oferentes	Total / Por categoría	nº	Ñ3 / nº hab	Ñ3 / Ñ1	-	-	-
Ñ4	Actualizaciones del registro de oferentes	Total	nº	-	-	-	-	-
Ñ5	Convocatorias	Total	nº	-	-	-	-	-
Ñ6	Viviendas ofertadas	Total	nº	Ñ6 / nº hab	Ñ6 / Ñ1	-	-	-
Ñ7	Viviendas reservadas	Total	nº	Ñ7 / nº hab	Ñ7 / Ñ1	-	-	-
Ñ8	Demandantes	Media	nº	Ñ8 / nº hab	Ñ8 / Ñ1	-	-	-
Ñ9	Renta de los demandantes	Media	m€	-	-	-	-	-
Ñ10	Demandantes admitidos	Media	nº	-	-	-	-	-
Ñ11	Beneficiarios en primera convocatoria	Total	nº	-	-	-	-	-
Ñ12	Beneficiario en convocatoria sucesivas	Total	nº	-	-	-	-	-
Ñ13	Renta de los adjudicatarios	Media	m€	-	-	-	-	-
O	PARQUE PÚBLICO							
O1	Viviendas gestionadas	Total / Por categoría	nº	O1 / nº hab	O1 / Ñ1	O1 / C1	-	-
O2	Viviendas inspeccionadas	Total / Por categoría	nº	O2 / nº hab	O2 / Ñ1	O2 / C1	O2 / O1	-
O3	Actuaciones de mantenimiento	Total / Por categoría	nº	O3 / nº hab	O3 / Ñ1	O3 / C1	O3 / O1	-
O4	Importe actuaciones de mantenimiento	Total / Por categoría	m€	-	-	-	-	-
O5	Morosidad	Total / Por categoría	% viviendas	-	-	-	-	-
O6	Morosidad económica	Total / Por categoría	% m€	-	-	-	-	-
O7	Pendiente de cobro	Total / Por categoría	m€	-	-	-	-	-
O8	Antigüedad del pendiente de cobro	Total / Por categoría	meses	-	-	-	-	-
P	NUEVA PROMOCIÓN							
P8	Cesión o compra de suelo	Media / Por prom	fecha	-	-	-	-	-
P9	Inscripción registral	Media / Por prom	fecha	P9-P8	-	-	-	-
P10	Inicio de expediente de proyecto básico	Media / Por prom	fecha	P10-P9	P10-P8	-	-	-
P11	Formalización de contrato de proyecto básico	Media / Por prom	fecha	P11-P10	-	-	-	-
P12	Visado de proyecto básico	Media / Por prom	fecha	P12-P11	-	P12-P10	-	-
P13	Solicitud de licencia de obra	Media / Por prom	fecha	P13-P12	-	-	-	-
P14	Concesión de licencia de obra	Media / Por prom	fecha	P14-P13	P14-P8	P14-P10	-	-
P15	Formalización de contrato de ejecución	Media / Por prom	fecha	P154-P14	-	-	-	-
P16	Solicitud de calificación provisional	Media / Por prom	fecha	P16-P15	-	-	-	-
P17	Concesión de calificación provisional	Media / Por prom	fecha	P17-P16	P17-P8	P17-P10	-	-
P18	Concesión de financiación	Media / Por prom	fecha	P18-P17	-	-	-	-
P19	Publicación de convocatoria	Media / Por prom	fecha	P19-P18	P19-P8	P19-P10	-	-
P20	Adjudicación de contrato	Media / Por prom	fecha	P20-P19	P20-P8	P19-P10	-	-
P21	Formalización de contrato	Media / Por prom	fecha	P21-P20	P21-P8	P21-P10	-	-
P22	Acta de replanteo	Media / Por prom	fecha	P22-P21	P22-P8	P21-P10	P22-P21	-
P23	Última certificación	Media / Por prom	fecha	P23-P22	P22-P8	P21-P10	P23-P21	-
P24	Recepción provisional	Media / Por prom	fecha	P24-P23	P24-P8	P24-P10	P24-P21	-
P25	Acta de edificio terminado	Media / Por prom	fecha	P25-P24	P25-P8	P25-P10	P25-P21	-
P26	Solicitud de calificación definitiva	Media / Por prom	fecha	P26-P25	-	-	-	-
P27	Concesión de calificación definitiva	Media / Por prom	fecha	P27-P26	P27-P8	P27-P10	P27-P21	P27-P25
P28	Solicitud de licencia de ocupación	Media / Por prom	fecha	P28-P27	-	-	-	-
P29	Concesión de licencia de ocupación	Media / Por prom	fecha	P29-P28	-	-	-	-
P30	Primer contrato de terceros	Media / Por prom	fecha	P30-P29	-	-	-	-
P31	Último contrato de terceros	Media / Por prom	fecha	P31-P30	P31-P8	P31-P10	P27-P21	P31-P25
P32	Primera escritura de propiedad	Media / Por prom	fecha	P32-P31	-	-	-	-
P33	Última escritura de propiedad	Media / Por prom	fecha	P33-P32	P33-P8	P33-P10	P33-P21	P33-P25
P34	Liquidación final de obra	Media / Por prom	fecha	P34-P33	P34-P8	P34-P10	P34-P21	P33-P25

DIRECTRICES TÉCNICAS

Anexo 2.1

En m€

CUENTAS ANUALES ENTIDADES INSTRUMENTALES / BALANCE				
	AL ALMERIA XXI	CÁ PROCASA	CÓ VIMCORSA	JA SOMUVISA
A. ACTIVO NO CORRIENTE	**5.338**	**26.438**	**54.431**	**4.977**
I. Inmovilizado intangible	2	428	1.220	106
II. Inmovilizado material	732	1.326	3.132	4.317
III. Inversiones inmobiliarias	4.594	22.810	45.947	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	1.875	533	26
VI. Activos por Impuesto diferido	-	-	46	215
VII. Deudas Comerciales no corrientes	-	-	3.553	313
B. ACTIVO CORRIENTE	**14.356**	**25.516**	**24.188**	**26.678**
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	-		-	-
II. Existencias	13.062	16.515	17.198	19.249
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	460	5.146	2.494	7.369
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	402	3.148	1.214	7.143
2. Accionistas (socios) por desembolso exigidos	-	-	-	- 1
3. Otros deudores	58	1.998	-	228
IV. Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	-	-	-	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	91	-	6	1
VI. Periodificaciones a corto plazo	32	8	-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	712	3.847	4.489	59
(A+B) TOTAL ACTIVO	**19.694**	**51.954**	**78.619**	**31.655**
A. PATRIMONIO NETO	**14.138**	**4.557**	**49.878**	**20.714**
A-1. Fondos propios	14.138	2.793	15.512	19.591
I. Capital	2.617	60	4.868	11.953
1. Capital escriturado	2.617	60	4.868	11.953
III. Reservas	10.898	2.557	11.071	8.510
V. Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	- 1.140
VI. Otras aportaciones de socios	-	-	-	104
VII. Resultado del ejercicio	623	176	- 427	164
B. PASIVO NO CORRIENTE	**3.531**	**20.987**	**15.309**	**890**
I. Provisiones a largo plazo	6		52	-
II. Deudas a largo plazo	3.525	20.206	10.265	512
1. Deudas con entidades de créditos	3.525	17.594	10.062	486
3. Otras deudas a largo plazo	-	2.611	-	26
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo	-	781	-	-
IV. Pasivos por impuesto diferido	-	-	71	378
V. Periodificaciones a largo plazo	-	-	4.921	-
C. PASIVO CORRIENTE	**2.025**	**26.410**	**13.432**	**10.051**
II. Provisiones a corto plazo	-	2.059	54	-
III. Deudas a corto plazo	49	11.200	7.974	8.007
1. Deudas con entidades de créditos	48	6.897	7.604	7.774
3. Otras deudas a corto plazo	0	4.303	-	232
IV. Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-	-	639	-
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.976	13.146	4.478	2.045
1. Proveedores	1.485	11.485	1.031	63
2. Otros acreedores	491	1.660	-	1.982
VI. Periodificaciones a corto plazo	-	-	287	-
TOTAL PN Y PASIVO (A+B+C)	**19.694**	**51.954**	**78.619**	**31.655**

Anexo 2.1 (Cont.)

En m€

CUENTAS ANUALES ENTIDADES INSTRUMENTALES EJ. 2017/ BALANCE	JE EMUVIJESA	MÁ SMV	SE EMVISESA
A. ACTIVO NO CORRIENTE	**135.073**	**162.060**	**230.663**
I. Inmovilizado intangible	-	5	4.240
II. Inmovilizado material	5.620	13.212	4.198
III. Inversiones inmobiliarias	90.799	148.843	187.686
V. Inversiones financieras a largo plazo	314	-	34.374
VI. Activos por Impuesto diferido	8	-	165
VII. Deudas Comerciales no corrientes	38.331	-	-
B. ACTIVO CORRIENTE	**25.452**	**41.670**	**32.414**
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
II. Existencias	14.025	26.781	15.038
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.039	11.860	13.146
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.434	-	11.032
2. Accionistas (socios) por desembolso exigidos	-	-	-
3. Otros deudores	5.605	-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	1.697	-	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	-	92	1.424
VI. Periodificaciones a corto plazo	16	-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.675	2.937	2.806
(A+B) TOTAL ACTIVO	**160.524**	**203.729**	**263.078**
A. PATRIMONIO NETO	**66.694**	**108.029**	**158.038**
A-1. Fondos propios	3.594	-	66.366
I. Capital	2.284	137.229	13.130
1. Capital escriturado	2.283	-	13.130
III. Reservas	245	-	53.015
V. Resultados de ejercicios anteriores	433	- 30.001	-
VI. Otras aportaciones de socios	-	-	-
VII. Resultado del ejercicio	632	- 2.667	220
B. PASIVO NO CORRIENTE	**72.497**	**82.295**	**71.680**
I. Provisiones a largo plazo	336	-	2.901
II. Deudas a largo plazo	66.490	82.295	68.778
1. Deudas con entidades de créditos	65.619	82.295	65.255
3. Otras deudas a largo plazo	872	-	-
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo	5.513	-	-
IV. Pasivos por impuesto diferido	158	-	-
V. Periodificaciones a largo plazo	-	-	-
C. PASIVO CORRIENTE	**21.332**	**13.406**	**33.360**
II. Provisiones a corto plazo	27	-	6.090
III. Deudas a corto plazo	873	7.721	19.767
1. Deudas con entidades de créditos	7.991	5.544	566
3. Otras deudas a corto plazo	739	2.177	-
IV. Deudas con empresas del grupo a corto plazo	949	5.685	-
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.093	-	7.504
1. Proveedores	-	-	5.711
2. Otros acreedores	3.093	-	-
VI. Periodificaciones a corto plazo	-	-	-
TOTAL PN Y PASIVO (A+B+C)	**160.524**	**203.729**	**263.078**

Anexo 2.2

En m€

CUENTAS ANUALES ENTIDADES INTRUMENTALES EJ. 2017 / CUENTA DE PYG	AL ALMERIA XXI	CÁ PROCASA	CÓ VIMCORSA	JA SOMUVISA
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.210	13.817	5.541	279
2. Variación de existencias	2.826	- 4.234	3.239	134
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	274	8	24
4. Aprovisionamientos	- 2.050	- 5.176	- 5.230	- 289
5. Otros ingresos de explotación	-	1.515	88	856
6. Gastos de personal	- 129	- 1.744	- 1.787	- 416
7. Otros gastos de explotación	- 1.002	- 3.200	- 1.717	- 95
8. Amortización del inmovilizado	- 167	- 460	- 1.219	- 49
9. Otros gastos de explotación	-	155	750	-
10. Excesos de provisiones	10	-	-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	-	71	-	10
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	-	-	-	-
13. Otros resultados	- 18	-	- 16	- 319
A. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	**680**	**1.066**	**- 340**	**135**
14. Ingresos financieros	0	7	222	11
15. Gastos financieros	- 55	- 736	- 346	- 30
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrum. financieros	-	-	-	-
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	-	-	-	-
B. RESULTADO FINANCIERO	**-**	**- 729**	**-**	**- 19**
C. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	**625**	**338**	**- 464**	**117**
20. Impuestos sobre sociedades	- 2	- 162	37	47
D. RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)	**623**	**176**	**- 427**	**164**

Anexo 2.2 (Cont.)

En m€

	JE EMUVIJESA	MÁ SMV	SE EMVISESA
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.763	1.165	9.651
2. Variación de existencias	- 257	676	- 7.883
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-	7.104
4. Aprovisionamientos	-	-	- 233
5. Otros ingresos de explotación	1.716	10.612	374
6. Gastos de personal	- 1.185	- 4.480	- 5.028
7. Otros gastos de explotación	- 2.759	- 5.529	- 1.713
8. Amortización del inmovilizado	- 1.836	- 2.528	- 4.133
9. Otros gastos de explotación	1.613	- 4.065	1.806
10. Excesos de provisiones	-	- 1.028	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	- 19	23	-
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	-	-	-
13. Otros resultados	63	5.535	-
A. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	**1.099**	**384**	**787**
14. Ingresos financieros	711	1	670
15. Gastos financieros	- 1.176	- 459	- 1.236
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrum. financieros	-	- 4.564	-
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	-	1.972	-
B. RESULTADO FINANCIERO	**-**	**- 3.050**	**-**
C. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	**634**	**- 2.667**	**221**
20. Impuestos sobre sociedades	- 2	-	- 1
D. RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)	**632**	**- 2.667**	**220**