



AGENCIA DE VIVIENDA
Y REHABILITACIÓN
DE ANDALUCIA



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

PLAN DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL



1. INTRODUCCIÓN

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN.

3. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE MEJORA Y MANTENIMIENTO.

4. ALCANCE TEMPORAL.

5. CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS.

6. EL PLAN DE ACCIÓN.

6.1. Antecedentes.

6.2. Objetivos.

6.3. Principales líneas de actuación.

6.4. Metodología.

6.5. Segmentación del parque público de viviendas de Andalucía.

6.6. Aplicación de filtros y criterios de prioridad.

6.7. Tipos de actuaciones de mejora y mantenimiento.

6.8. Actuaciones a desarrollar en el plan de acción.

6.9. Fases y alcances del Plan de acción.

6.10. Previsión plurianual de actuaciones, recursos y financiación.

7. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN DE ACCIÓN.

8. SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN.

ANEXO I –CONSERVACION Y MANTENIMIENTO: CONCEPTOS

ANEXO II –CRITERIOS DE INTERVENCION EN ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO

1. INTRODUCCIÓN.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda, es el primer gestor nacional de patrimonio público residencial debido a la magnitud y dispersión geográfica del parque público residencial de la Comunidad Autónoma, por lo que es un referente autonómico en materia de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento.

Uno de los objetivos de la estrategia de AVRA es una gestión integral del parque público de viviendas que garantice la finalidad como servicio público de este parque residencial, persiguiendo su integración en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

Uno de los ejes estratégicos u objetivos fundamentales que forman parte de la gestión integral del parque público de viviendas es la conservación y el mantenimiento de sus edificios.

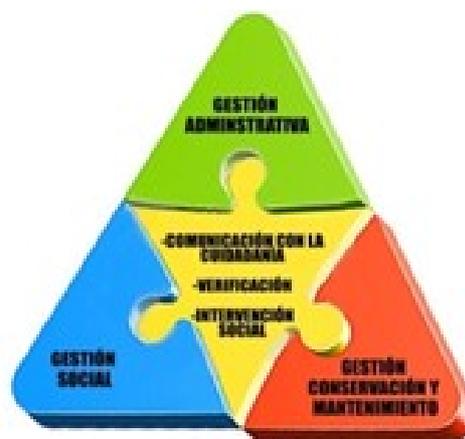
El mantenimiento y la conservación y rehabilitación de los edificios desempeñan un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial, hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible. Con el marco regulatorio adecuado, rehabilitar y actualizar el parque público de viviendas es una tarea factible y económicamente viable.

La intervención en el ámbito de la vivienda es clave como política de soporte sobre las que construir otras iniciativas y estrategias relacionadas con el bienestar social y la calidad de vida de los habitantes, la inclusividad, la eficiencia energética o el desarrollo tecnológico y empresarial, entre otras.

La conservación de las viviendas y su transformación en viviendas de bajo consumo y baja emisión de gases de efecto invernadero, aportará beneficios a sus usuarios y generará empleo.

Todo ello mediante inversiones por parte de la Comunidad Autónoma, el Estado, fondos europeos, entidades financieras, empresas de servicios energéticos, e incluso el ahorro familiar, recibiendo cada fuente de inversión retornos diferentes provenientes de ahorros de energía y de emisiones, beneficios sociales, o mejora en la calidad de las viviendas.

El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en su artículo 53 establece que se aprobará, mediante orden del Consejero de Fomento y Vivienda, un Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público residencial de titularidad de la Comunidad Autónoma, con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que lo integren.



El punto 1 del artículo 54 del citado Decreto establece que se elaborará un programa de actuaciones para la mejora de los edificios y viviendas que componen el parque público residencial y la adecuación de éstos a las nuevas condiciones de habitabilidad, y que comprenderá, entre otros extremos:

- a) La eficiencia energética, orientada hacia la mejora de la envolvente térmica, de la producción y uso de la energía térmica y de las instalaciones eléctricas de los edificios.
- b) La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica, que permitan la utilización de las energías renovables.
- c) La accesibilidad a las edificaciones.

Asimismo, el punto 2 del mismo artículo 54 establece que, al objeto de promover una gestión integral de dicho parque, en su condición de servicio público destinado a ofrecer residencia a las unidades familiares con unas especiales circunstancias socio-económicas, la Consejería competente en materia de vivienda elaborará un plan de intervención social conforme a lo establecido en el artículo 8 del citado Decreto.

El presente documento constituye una Hoja de Ruta que proporciona antecedentes, análisis, metodología y estructura necesaria para establecer un plan de acción que asuma esos objetivos y proponga una visión estratégica para redirigir las acciones de conservación hacia unos nuevos fines:

- Procurar a los residentes un servicio de vivienda suficiente, de calidad y accesible.
- Crear con ello una actividad económica (pública y privada) generadora de empleo.
- Asumir los objetivos ambientales europeos para 2020-2050, colaborando en reducir la huella ecológica española y protegiendo su biodiversidad.



Este Plan se configura como instrumento de apoyo a la planificación estratégica y a la implementación de actuaciones en un horizonte de actuación a medio y largo plazo para avanzar hacia un parque de viviendas capaz de ofrecer mejores prestaciones a sus usuarios, más respetuoso con el medio ambiente y motor de actividad económica a través de una demanda de productos y servicios avanzados que contribuyan a la transformación del sector de la construcción. Establece los pasos necesarios, las actividades a desarrollar, los actores involucrados, el calendario y las fuentes de financiación.

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

El sector de la edificación, por un lado, es un sector productivo dedicado a la producción de nuevos edificios y a dar respuesta al incremento constante de la demanda de vivienda que ha generado durante el último siglo y medio el continuado aumento de la población española, la cual se ha ido transformando de eminentemente rural a urbana, con un notable despoblamiento interior. Por otro lado, representa un parque de viviendas y otros edificios existentes, organizados sobre unas infraestructuras que proporcionan los servicios y el acceso a ellos, que le dan su carácter urbano, y que constituye el hábitat normal para la sociedad, cuyas prestaciones definen la habitabilidad estándar.

Como sector productivo:

- Es un sector productivo dedicado a la producción de nuevos edificios y a dar respuesta al incremento constante de la demanda de vivienda
- Está ordenado legalmente mediante la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y regulado técnicamente por el Código Técnico de la Edificación (CTE) respecto a sus prestaciones.
- Actúa sobre suelo urbano producido mediante mecanismos regulados por las normativas que rigen la planificación urbana.
- Se ha desarrollado sobre una explotación del medio: progresiva degradación por la extracción de recursos no renovables, el progresivo aumento del vertido de residuos al entorno, y la ocupación directa y transformación radical del territorio.
- Produce elevados impactos ambientales, tanto en la extracción, producción y vertido de materiales, como en el uso de energía en los edificios, que aumentó en los últimos años por el crecimiento del parque y, sobre todo, por un cambio en la forma de usar los edificios y por la dotación de equipos para apoyar las actividades que alojan.

Como parque de viviendas existentes:

- Representa un parque de viviendas y otros edificios existentes, organizados sobre unas infraestructuras que proporcionan los servicios y el acceso a ellos, que le dan su carácter urbano
- Constituye el hábitat normal para la sociedad, cuyas prestaciones definen la habitabilidad estándar.
- Como parque de viviendas existente, no se ha producido un sector económico propio y autónomo para el mantenimiento y mejora del parque, quedando la rehabilitación apenas como actividad marginal.

Situación actual del sector de la edificación residencial:

- Es un sector crítico:
 - Ha sido un “motor” histórico de la economía española.
 - Constituye una fuente determinante de las emisiones nacionales, que lo hacen central en la transición hacia una economía baja en carbono y convierten la reconfiguración de ese sector en una prioridad.
- Es un sector en crisis:
 - La producción de edificios residenciales ha caído cerca de un 90%, víctima de la crisis financiera internacional y de la burbuja inmobiliaria española.
 - Esto ha dejado al sector financiero en una delicada situación frente a un parque de viviendas nuevas sin vender y a miles de hogares con problemas para devolver la deuda hipotecaria; deuda que, en muchos casos, supera el valor de mercado de las viviendas tras la pérdida de valor del parque construido.
 - Todo ello ha supuesto la pérdida de más de un millón de puestos de trabajo directos.
 - A la vista de los datos demográficos, es previsible que no aumente la demanda de nueva vivienda a largo plazo, sino que tras la crisis se reducirá hasta desaparecer en los próximos decenios a medida que la población se vaya estabilizando. El sector de la construcción de edificios se enfrenta así a una crisis decisiva, causada por el cambio en un factor tan crítico como es la base de la demanda del bien que produce.
- Es un sector obsoleto y no adaptado a las exigencias actuales:
 - A pesar del cambio de marco tecnológico que ha supuesto el CTE y otras normativas ambientales traspuestas de las directivas europeas, el sector de la edificación está aún muy lejos de ser capaz de hacer frente a las demandas del inmediato futuro (2020): edificios (existentes y nuevos) de muy bajo uso de carbono en su funcionamiento. Es necesario modificar el sector para que sea capaz de operar en el contexto de una economía más sostenible, con recursos limitados y con impactos ambientales y emisiones de carbono más bajos.
 - En términos económicos y medioambientales, aunque los nuevos edificios resultasen neutrales en carbono, el parque existente continuaría siendo un potente fondo emisor de dióxido de carbono. El ahorro y la eficiencia energética suponen la fuente de reducción de emisiones más importante a corto y largo plazo, y en edificación supone el volumen de ahorro de emisiones más importante y a un coste más reducido. Ello transforma el parque existente en un campo de trabajo para el sector.
 - El cambio hacia economías de bajo impacto ambiental y descarbonizadas exige la intervención en el parque construido, para disminuir su uso energético y emisividad en carbono; intervención que servirá para actualizar no sólo las prestaciones ambientales sino también la calidad del parque y su capacidad de dar respuesta a las demandas que la sociedad exige hoy a la habitabilidad, en un contexto en el que crece la población más vulnerable.
 - El sector no se ha dirigido a su función social básica, sino que ha prevalecido la vivienda como un valor de inversión. Ha sido incapaz de permitir el acceso a la vivienda a sectores sociales necesitados de ella mientras se producía vivienda que no se llegaba a ocupar, por lo que ha supuesto un fracaso.

- Actualmente, toda su organización (papel y responsabilidades de sus agentes, modelo de negocio que genera, normativa técnica y de calidad de las edificaciones, procesos constructivos y materiales, sistema de financiación, marcos legales de los procesos que permiten la disponibilidad de suelo con las infraestructuras, etc.) está orientada hacia la actividad de construcción de nuevos edificios, olvidando el parque existente. Hay una clara dependencia –legal, económica, técnica, normativa- de la rehabilitación de edificios respecto de la nueva construcción, cuyas finalidades requieren agentes y/o responsabilidades distintas, conocimientos y tecnologías diferentes, exigencias técnicas y normativas propias, y modelos de negocio adecuados.
- La conservación y actualización del parque de edificios no tiene un mercado maduro por dos barreras, fundamentalmente: el mercado de alquiler, que hasta hace poco tiempo fomentaba la desidia en la conservación de los edificios, y el apoyo sistemático –público y privado- de la nueva construcción como la solución a los problemas de vivienda.
- No existe sector del mantenimiento y actualización de edificios ordenado y eficiente, sino una serie de negocios independientes: seguridad, limpieza, reformas y mantenimiento de sistemas (básicamente mantenimiento de instalaciones), gestión de espacios y gestión energética. Actividades todas ellas desreguladas u ordenadas independientemente sin una finalidad global: otra muestra del abandono del actual sector de la edificación hacia las construcciones existentes y de la habitabilidad generada.
- Por último, pero no menos importante, las normativas de calidad de la edificación se han diseñado, aplicado y dirigido hacia los edificios de nueva construcción, al margen de las condiciones del parque existente. Incluso el reciente Código Técnico de la Edificación, que define las prestaciones técnicas socialmente exigibles a las edificaciones, fue redactado pensando exclusivamente en las nuevas edificaciones y las grandes rehabilitaciones y su inaplicabilidad al parque existente incluso en las rehabilitaciones estándar está obligando a redactar una variante particular adecuada a esa actividad. Debería haber un código de la edificación que sea de aplicación a los edificios existentes que no estén sometidos a un proceso constructivo (una rehabilitación formal) y una estrategia para adecuar esos edificios de forma que se asegure la calidad de la edificación a todos los residentes.



Necesidad de un nuevo sector de la edificación residencial:

El nuevo sector de la edificación no debe reconstruirse sobre las mismas bases de su desarrollo hasta la actualidad, sino que debe empezar a entenderse como el sector que crea y mantiene la habitabilidad que la sociedad demanda, y como un instrumento en el necesario cambio hacia una economía eficiente y sostenible, cuya dedicación a la vivienda, como parte sustancial de su campo de actuación y de su responsabilidad social, requiere acciones diferenciadas de las que posiblemente precise la edificación no residencial.

Para ello, son necesarios los siguientes requisitos:

- Cambio radical en los objetivos: su actividad principal pasa de la nueva construcción a la intervención sobre la edificación del parque construido existente, con unos objetivos que lo reflejen, y sobre su ocupación, que establece la calidad de la habitabilidad conseguida y la demanda de recursos para obtenerla.
- Hay que incidir en el amplio campo de la gestión de la edificación, e integrar a nuevos agentes en el sector (administraciones públicas con nuevos roles, propietarios de viviendas, residentes, gestores de edificios, etc.) y ordenarlos desde las nuevas responsabilidades que les atribuyan los nuevos objetivos.
- Debe incluir los operadores de recursos para producir la habitabilidad: la construcción de nuevos edificios (que mantendrá una actividad lógica en el sector), la rehabilitación y el mantenimiento, y los suministradores de agua, energía, comunicaciones, saneamiento, etc. (cuyos flujos determinan en gran medida tanto la habitabilidad como los costes ambientales que esa habitabilidad genera).
- Cambio en organización y estructura: nuevos ámbitos de actuación y actividades relacionadas con la gestión, el mantenimiento y el uso de la vivienda, incluyendo políticas públicas (fiscales y directas) de promoción de vivienda; nuevos agentes, nueva capacidad tecnológica, nuevas responsabilidades, nuevo marco de ordenación y normativo propio que regule su actividad y defina y asegure la calidad de su actuación; y nuevos marcos institucionales, legales y financieros. En resumen: un nuevo modelo de negocio que haga viable su actividad, y que cree empleo.

Conclusión:

En el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, ya se pone de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en el sector de la vivienda, y que la realidad económica, financiera y social de hoy día aconseja un cambio de modelo que busque un equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años en el mercado de vivienda nueva y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque construido del mercado de vivienda en alquiler, así como que se propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral.

También la Ley 4/2013 de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que pretende adecuarse al contexto social y económico en el que vivimos y a los intereses y reclamaciones de la sociedad andaluza, considera imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la rehabilitación sobre la construcción, en una clara apuesta por la sostenibilidad.

Del mismo modo, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 considera que la mejora y mantenimiento de los edificios están llamados a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial.

Por ello, desde AVRA, a nuestra escala, debemos contribuir a dicho cambio de modelo en el sector de la edificación residencial en Andalucía con un Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial.

3. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE MEJORA Y MANTENIMIENTO.

Se considera necesario que AVRA diseñe un Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público residencial de Andalucía, fundamentalmente, por las siguientes razones, entre otras:

- La Junta de Andalucía, como responsable directo de las actividades de administración y mantenimiento de los inmuebles pertenecientes al Parque Público de Viviendas, apuesta por la **función social de la vivienda pública en alquiler** como elemento clave para garantizar la mejora de la calidad de vida de las personas, la calidad de las viviendas y su integración en el entorno urbano, optimizando recursos para lograr una administración eficiente en relación con las responsabilidades que inciden en la vida útil de los inmuebles, su valorización económica y la de la comunidad donde se ubica.
- Tanto en el Plan Plurianual de Actuación 2016-2020 de AVRA como en la Estrategia de Gestión del Parque Público de Viviendas 2016-2020, la conservación y mantenimiento es uno de los tres ejes de la Gestión del Parque Público de Viviendas, una de las líneas principales de actividad de AVRA actualmente, y, como tal, requiere una planificación anual y plurianual, por obligatoriedad normativa.
- Hay que contribuir a resolver la situación actual del sector de la edificación, así como las necesidades y tendencias actuales, y obtener mejoras en la renovación de las viviendas de una forma económica, ambientalmente viable y en línea con los objetivos europeos.
- Es necesario paliar el gran y complejo problema de la conservación y el mantenimiento de un parque público de viviendas muy heterogéneo, de gran volumen y dispersión geográfica, formado desde promociones pequeñas construidas en zonas más rurales de numerosos municipios andaluces, hasta promociones de bloques en altura en la periferia de las grandes ciudades andaluzas constituyendo importantes barrios con gran carencia de equipamientos, problemas de conflictividad social y degradación y deterioro urbanos.
- Hay que revitalizar estos barrios urbana y socialmente, a través de acciones en todos los campos: físico, social, laboral, educativo, etc., con la colaboración activa de la población residente y la implicación e intervención de las administraciones y otros agentes locales como las asociaciones de vecinos; y con objetivos prioritarios en la recuperación de estos barrios como la mejora de las condiciones de vida de la población mediante su integración social, la normalización del sistema de tenencia de sus ocupantes, el aprendizaje de la vida en comunidad, la participación de la población, la normalización de la convivencia mediante la dotación de servicios, la potencialización de la formación y la inserción laboral, la mejora de los espacios comunes de convivencia, la accesibilidad para combatir el aislamiento, y, por supuesto, la mejora de la conservación y el mantenimiento como instrumento clave para favorecer la integración social, así como el fomento de una cultura de la conservación entre la población y, sobre todo, entre los propios usuarios y comunidades del Parque Público de Viviendas, que generen un ciclo de economía en las barriadas.

- El parque de viviendas construido precisa adaptaciones para actualizar sus prestaciones a las demandas actuales reconocidas de una habitabilidad estándar y una calidad de vida socialmente aceptable que depende cada vez más del acceso a servicios (salud, educación, cultura, deporte, comercio, ocio, etc.) que ya no se encuentran en la propia vivienda pero que dependen de su ubicación y de las condiciones de acceso a ellos de sus usuarios. Una accesibilidad que en algunos modelos urbanos supone un uso de energía y una generación de emisiones que limita fuertemente la capacidad de disminuir su impacto ambiental y habitabilidad que excede el ámbito del hogar y que obliga a operar a la escala que de barrio, la escala de barrio, la escala urbana como su escala natural.
- Una parte de ese parque ha perdido, en todo o en parte, su funcionalidad original y ha generado patologías sobrevenidas por envejecimiento o deterioro de sus elementos constructivos que no han sido sometidos a un adecuado mantenimiento, o rehabilitación o sustitución. Además, hay una parte reducida de ese parque que no dispone de una serie de instalaciones básicas que aseguren su habitabilidad, y que deben ser implementadas.
- La necesidad de intervención en el parque se estima alta, tanto en conservación o rehabilitación, como en mejora o actualización, y requiere un mantenimiento continuado. Su viabilidad económica plantea ciertas dificultades: por un lado, el coste del mantenimiento es difícilmente asumible sin contar con recursos públicos adicionales a los ingresos de arrendamiento, y, por otro, existe la posibilidad de enajenación de parte de las viviendas, pero sin perder de vista que el saldo entre las viviendas que se incorporan y las que abandonan el parque debe ser positivo a largo plazo.

Por todo lo anterior, es necesario proponer una estrategia en la conservación del parque residencial de Andalucía, alineada con las políticas europeas actuales y futuras, así como un plan de acción que permita el diseño, la elaboración y la puesta en marcha de un Plan de Mejora y Mantenimiento, conforme se establece en el artículo 53 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, fijando para ello unos compromisos de resultados y una planificación de actuaciones para alcanzarlos.

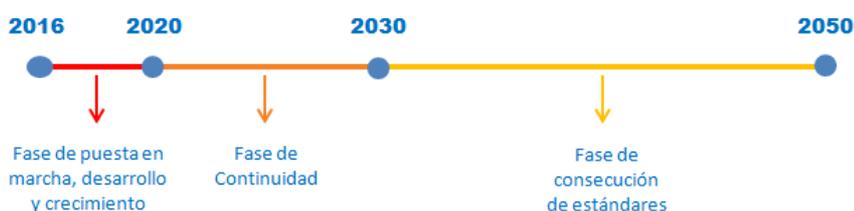
El plan pretende ser un instrumento de cambio que establezca y determine las pautas de la transformación y de la evolución de la conservación del parque público de viviendas, y que alcance los siguientes fins:

- **Avanzar hacia un nuevo modelo de uso, gestión, conservación y mantenimiento del parque público de viviendas** que busca favorecer la generación de nuevas capacidades, un empleo cualificado y el desarrollo de nuevas tecnologías, teniendo como objetivo final mejorar el bienestar de la ciudadanía a través de la mejora de la habitabilidad y de las prestaciones técnicas de los edificios de viviendas y el medio ambiente.
- **Incrementar y mejorar el fomento de la calidad técnica en la conservación y la accesibilidad, así como el nivel de exigencia en materia de eficiencia energética y ambiental en la conservación y rehabilitación de viviendas construidas**, alineándolo a la política de los países más avanzados, y contribuir a la transformación del sector de la construcción favoreciendo la generación de nuevas capacidades y el desarrollo de nueva tecnología o mejorada en el ámbito de la edificación sostenible fruto de la colaboración con otros sectores como el de energía y medioambiente.
- **Alcanzar el cumplimiento de las metas establecidas para el sector público residencial andaluz en los planes con impacto en la sostenibilidad**, especialmente la estrategia española de eficiencia energética exigida por la Unión Europea.

4. ALCANCE TEMPORAL.

El Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía se incardina en el ámbito temporal de la Estrategia de Gestión del Parque Público de Viviendas 2016-2020. Tiene un horizonte de desarrollo a medio plazo de 4 años, que fijará unos objetivos 2017-2020 y que constituirá una fase de puesta en marcha, desarrollo y crecimiento.

Posteriormente, con horizontes a largo plazo, se desarrollarán otras fases de continuidad y consecución de estándares obligatorios en eficiencia energética, principalmente, que fijarán unos objetivos a alcanzar en 2030 y 2050.



El Plan incorporará una previsión plurianual de actuaciones, recursos y financiación necesarios para su desarrollo y ejecución y garantizar su viabilidad, y contará con un sistema de seguimiento y actualización con el que podrá adaptarse a los cambios y variaciones que vayan sucediendo, durante su periodo de vigencia.

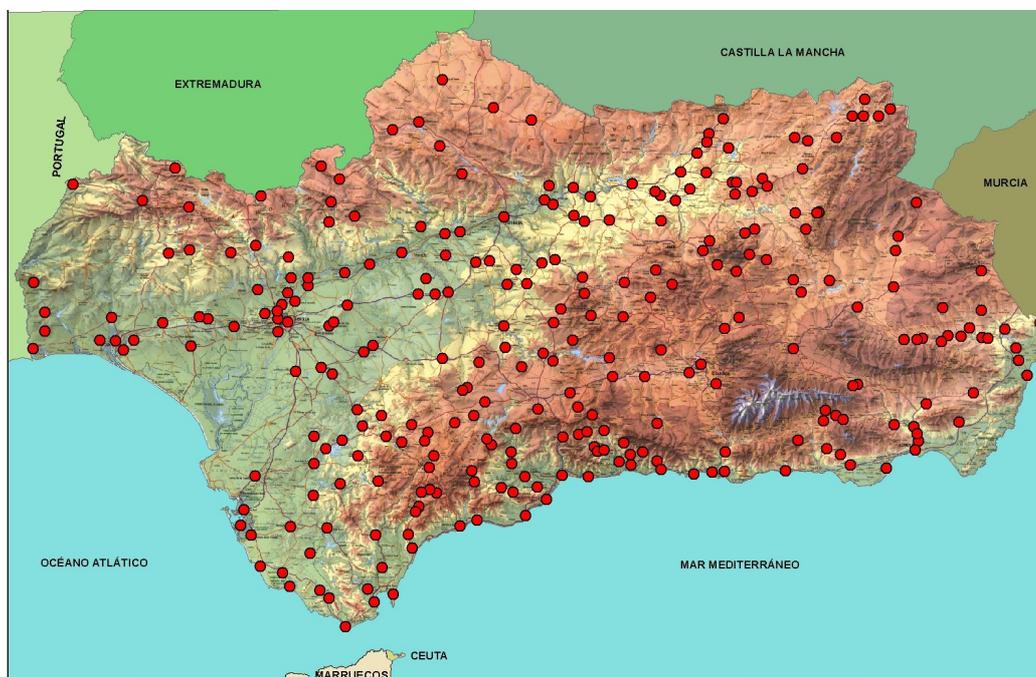


5. CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL DE ANDALUCÍA.

Aplicar todo lo anterior al parque público de viviendas de la comunidad autónoma de Andalucía, implica realizar una caracterización de dicho parque, elemento esencial para conocer sus prestaciones y para establecer sobre ellas las posibilidades de mejora y la oportunidad y la viabilidad de las acciones necesarias para alcanzarlas, tanto para intervenir sobre él como para aplicar los indicadores que permitan medir su evolución.

Actualmente, el parque público residencial titularidad de la Junta de Andalucía está formado por 76.502 viviendas protegidas, repartidas entre 524 municipios, en las que habitan más de 350.000 personas, con distintos regímenes de tenencia: 50.250 viviendas en régimen de arrendamiento¹, y 26.252 viviendas en régimen de compraventa² y acceso diferido³.

En general, está constituido, por un lado, por un parque edificado de las grandes ciudades andaluzas, con grandes bloques de viviendas plurifamiliares como tipología predominante, localizado frecuentemente en zonas periféricas de la población, con carencia de dotaciones y equipamientos. Por otro lado, por un parque de construcción más reciente, formado por viviendas plurifamiliares y unifamiliares, con una distribución más equilibrada en el territorio, localizado predominantemente en ciudades medias, pequeñas y en entornos rurales.

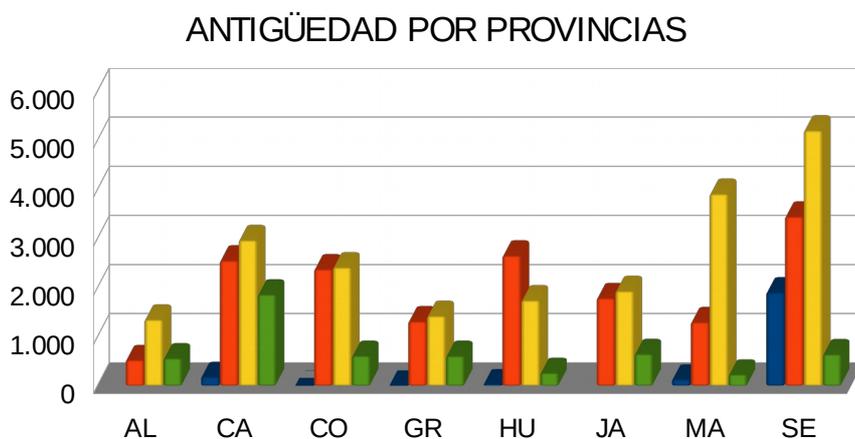
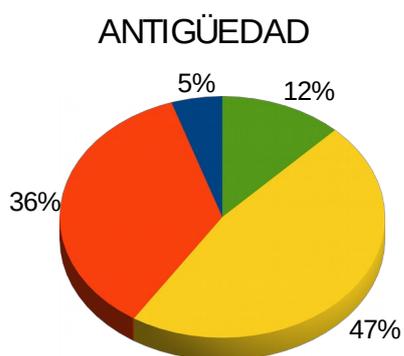


¹ Viviendas cedidas a sus beneficiarios para su uso y disfrute, por un plazo de tiempo determinado

² Viviendas cuya titularidad ha sido cedida a sus beneficiarios en venta con pago aplazado durante un periodo de tiempo y mediante un documento privado entre el antiguo Ministerio de la Vivienda y/o Consejería. La elevación a público de ese documento se formaliza una vez se hayan realizado todos los pagos aplazados o bien se haya realizado una amortización anticipada de los mismos.

³ Viviendas cedidas en uso y disfrute a sus beneficiarios, conservando el cedente /Antiguo Ministerio de la Vivienda y /Consejería) la propiedad de inmueble hasta que el cesionario transcurrido un plazo pactado pague el total del precio de venta de la vivienda, momento en el cual se formaliza la escritura de compraventa.

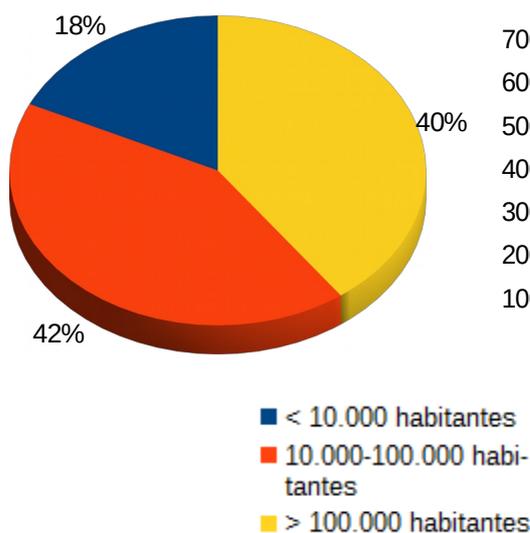
El parque público en régimen de arrendamiento tiene una **antigüedad** media de 22 años, con un 83% del total de viviendas construidas entre 1980 y 2000. Esta parte del parque reúne a los inmuebles que fueron edificados antes de la aparición del conjunto de normativas técnicas que regulan la calidad de la edificación en España y, más concretamente, antes de las primeras normas destinadas a regular la eficiencia energética de los edificios.



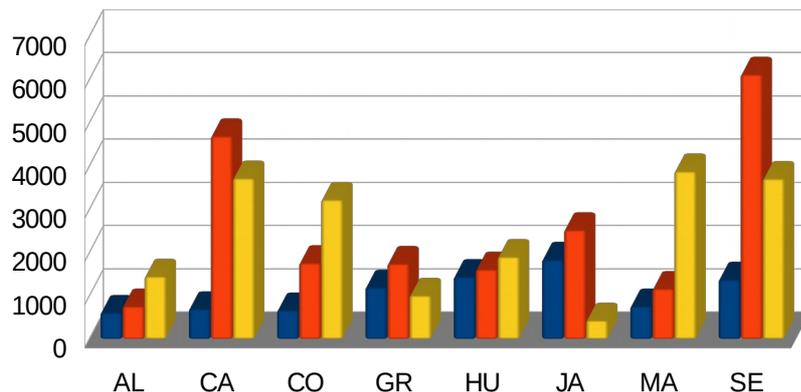
- 1980 o anterior (+35 años)
- 1981-1990 (25-35 años)
- 1991-2000 (15-25 años)
- 2001 o posterior (-15 años)

Teniendo en cuenta el **tipo de población** según su número de habitantes, del total de viviendas, cerca del 18% se encuentran en el medio rural, en núcleos de población de menos de 10.000 habitantes, que sumadas a un 42% de viviendas ubicadas en poblaciones entre 10.000 y 100.000 habitantes, hacen que el parque público residencial tenga un 60% de viviendas ubicadas en núcleos de población de menos de 100.000 habitantes, lo cual supone una amplia dispersión en el territorio.

DISPERSIÓN GEOGRÁFICA



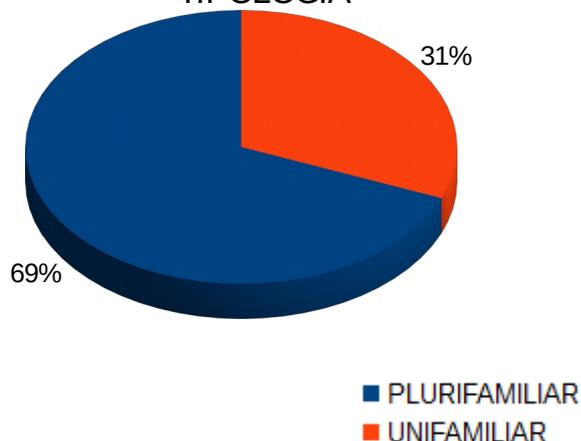
DISPERSIÓN GEOGRÁFICA POR PROVINCIAS



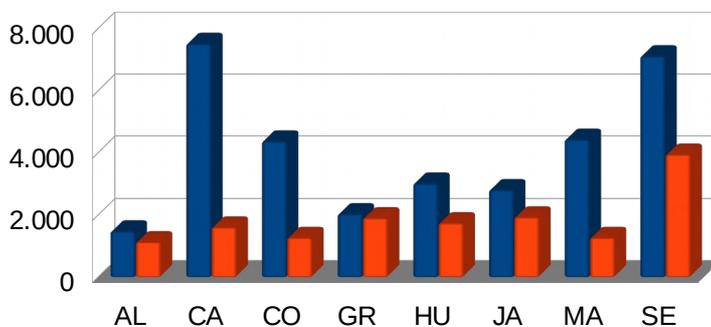
Esta dispersión se complementa con el dato de las edificaciones residenciales de 1 a 3 plantas de altura, que suman cerca del 51% del total de viviendas de este parque. Estas dos características, dispersión y tamaño de los edificios, van a ser una de las claves de la segmentación de este parque.

En cuanto a **tipología edificatoria**, podemos segmentar el parque de la siguiente forma: el porcentaje de viviendas unifamiliares es del 31% del total de viviendas, correspondiendo un 69% a viviendas plurifamiliares.

TIPOLOGÍA

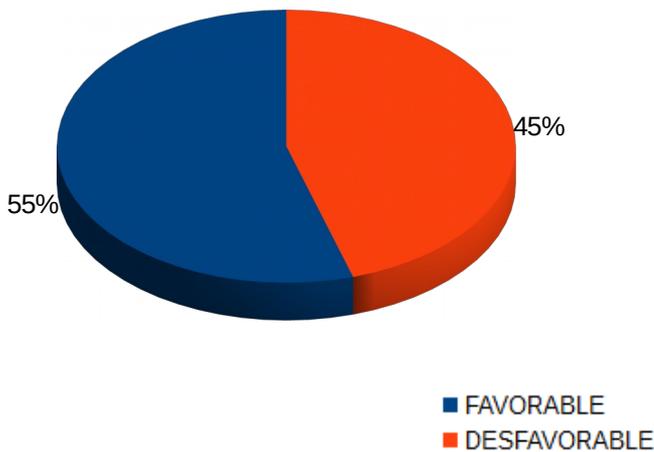


TIPOLOGÍA POR PROVINCIAS

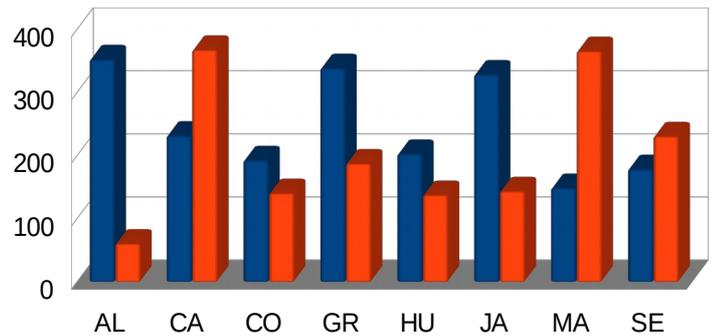


En relación al **estado de conservación**, y teniendo en cuenta que actualmente se han realizado inspecciones técnicas del 97% del total de edificios plurifamiliares, el 45% de estos edificios presentan deficiencias.

ESTADO DE CONSERVACION

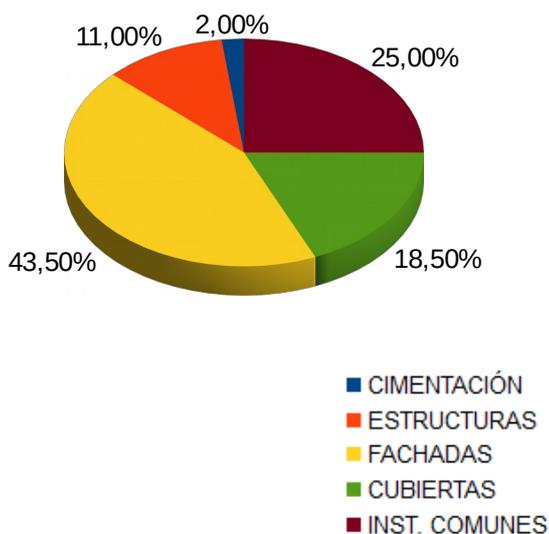


ESTADO DE CONSERVACION POR PROVINCIAS

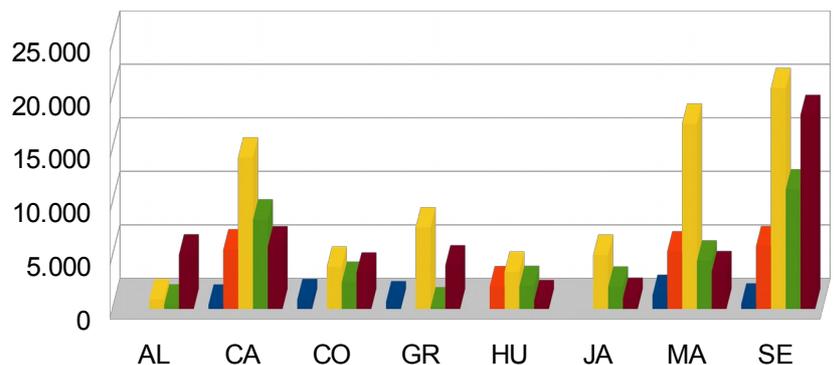


Las patologías detectadas más comunes, en los edificios que cuentan con Informe de Evaluación del Edificio (IEE), se dan generalmente en: fachadas y cerramientos verticales (43,5%), instalaciones comunes (25%), y cubiertas (18,5%). Las patologías en elementos estructurales (11%) y cimentación (2%) se dan en menor porcentaje.

DEFICIENCIAS

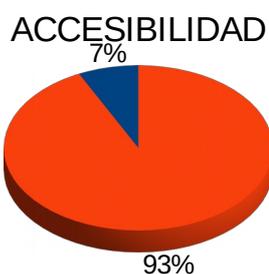


DEFICIENCIAS POR PROVINCIAS

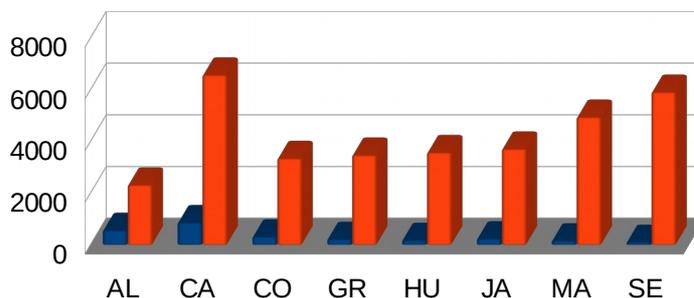


La inspección de las viviendas unifamiliares se está realizando actualmente y está prevista que finalice en 2017, habiéndose inspeccionado ya un 18% de éstas.

En materia de **accesibilidad**, y según el Informe de Evaluación del Edificio, el 93% de las viviendas de los edificios plurifamiliares inspeccionados se consideran “no accesibles”, entendiéndose por ello que son susceptibles de ajustes razonables en materia de accesibilidad, es decir, que necesitan medidas de adecuación de edificios y accesos a las viviendas a la normativa vigente, según el real decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas; todo ello para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, sin que supongan una carga desproporcionada.



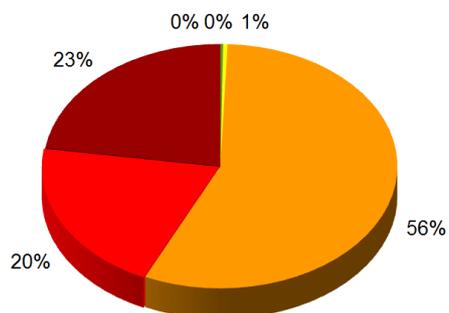
ACCESIBILIDAD POR PROVINCIAS



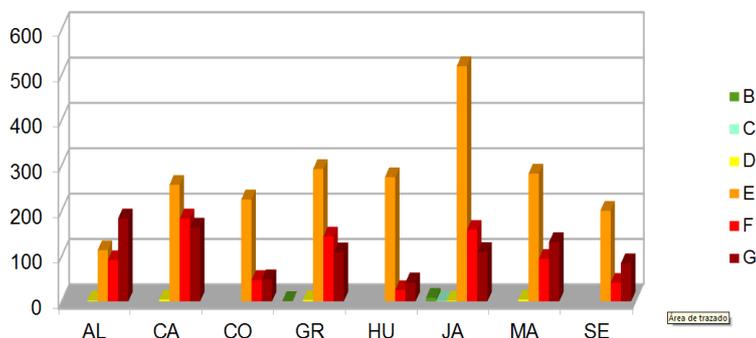
■ ACCESIBLES
 ■ NO ACCESIBLES

En cuanto a la **eficiencia energética** de los edificios, la situación geográfica supone una exigencia determinante en la demanda energética para hacer habitables los edificios del parque existente. Según los Informes de Evaluación del Edificio, el 43% de las viviendas tienen una calificación energética F ó G, que se traduce en un alto consumo energético (entre el 110% y el 125% superior al de la media).

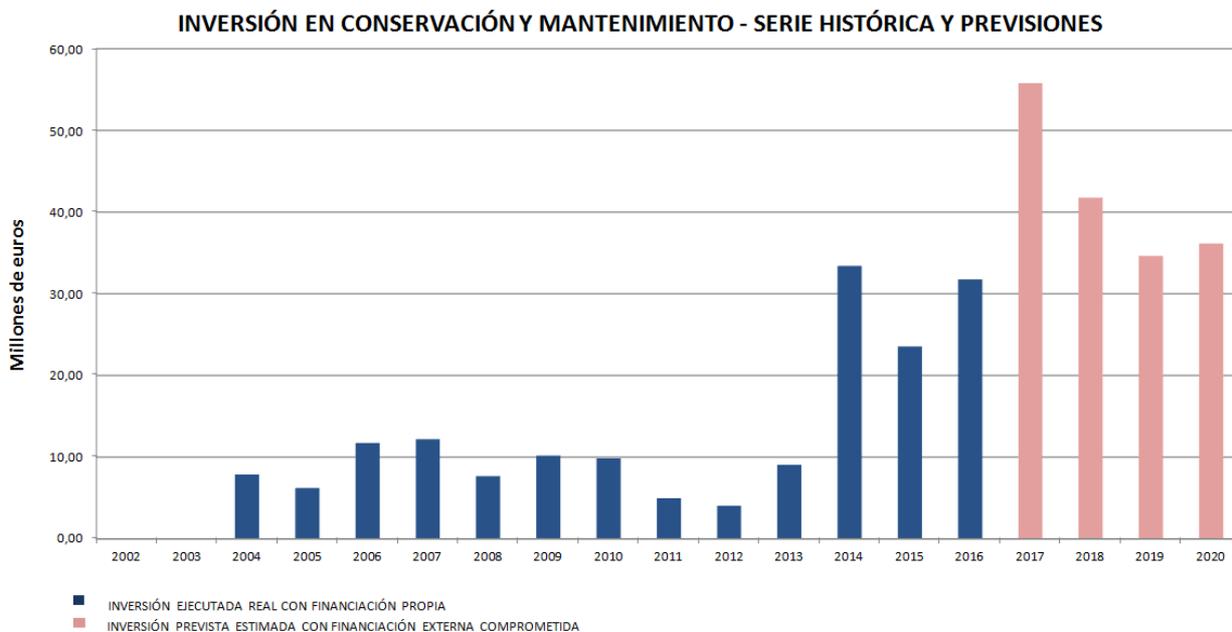
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA POR PROVINCIAS



En cuanto a la **inversión en actuaciones de conservación y mantenimiento** del parque público residencial de Andalucía, la inversión ejecutada hasta 2016 y la prevista en los próximos años corresponden a las siguientes intervenciones:



- 2002-2016: **Inversión total de 172.622.545,97 euros** en actuaciones que se detallan de la siguiente forma:
 - Inversión total ejecutada de 33.771.501 euros en intervenciones no programadas correspondientes a reparaciones derivadas de reclamación de daños y adecuaciones básicas de viviendas para nuevas adjudicaciones.
 - Inversión total ejecutada de 49.884.178,68 euros en intervenciones programadas de conservación y mantenimiento en un 31% de las viviendas, de las cuales el 94% corresponden a viviendas plurifamiliares y el 6% a viviendas unifamiliares.
 - Inversión total ejecutada de 7.193.151,67 euros en intervenciones programadas de reurbanización en un 2,5% del total de viviendas del parque público residencial, de las cuales el 72% corresponden a viviendas plurifamiliares y el 28% a unifamiliares.
 - Inversión total ejecutada de 29.880.115,05 euros en intervenciones del Programa de Construcción Sostenible 2014, que afectó al 14% del total de viviendas del parque público residencial.
 - Inversión total ejecutada de 22.761.234,18 euros en intervenciones del Programa FEDER 2015, que afectó al 17% del total de viviendas del parque público residencial.
 - Inversión total ejecutada de 4.542.721,03 euros, más 17.444.247,40 euros de inversión licitada en intervenciones del Programa ARRU 2016-2017 en edificios de viviendas pertenecientes al parque público residencial.

- Inversión total ejecutada de 479.165,66 euros, más 6.666.231,30 euros de inversión licitada en intervenciones del Programa ARRU 2016-2017 en edificios titularidad de AVRA con destino a arrendamiento.

- 2017-2020: **Inversión total prevista de 168.353.943,89 euros** en actuaciones que se detallan de la siguiente forma:
 - Inversión prevista total de 18.000.000 euros en cuatro años para actuaciones no programadas correspondientes a reparaciones derivadas de reclamación de daños y adecuaciones básicas de viviendas para nuevas adjudicaciones, con una previsión de 4.500.000 euros anuales.
 - Inversión total prevista de 11.000.000,00 euros en intervenciones programadas de conservación y mantenimiento con financiación propia.
 - Inversión total prevista de 36.018.642,71 euros en intervenciones del Programa ARRU 2016-2017, en edificios de viviendas pertenecientes al parque público residencial.
 - Inversión total prevista de 11.083.128,97 euros en intervenciones del Programa ARRU 2016-2017, en edificios titularidad de AVRA con destino a arrendamiento.
 - Inversión total prevista, aún sin financiación, de 46.621.511,29 euros en intervenciones del Programa de Accesibilidad 2017-2020.
 - Inversión total de 8.640.570,40 euros ya comprometida en intervenciones del Programa de Mejora de la Eficiencia Energética de la Edificación 2016-2020.
 - Inversión total de 28.859.430,00 euros, aún sin financiación, en intervenciones del Programa de Mejora de la Eficiencia Energética de la Edificación 2016-2020.
 - Inversión total de 8.130.660,52 euros en intervenciones del Programa de Mejora y Recuperación de Entornos Urbanos 2017.

6. EL PLAN DE ACCIÓN.

- 6.1 ANTECEDENTES
- 6.2 OBJETIVOS
- 6.3 PRINCIPALES LÍNEAS DE ACTUACIÓN
- 6.4 METODOLOGÍA
- 6.5 SEGMENTACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS
- 6.6 APLICACIÓN DE FILTROS Y CRITERIOS DE PRIORIDAD
- 6.7 TIPOS DE ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO
- 6.8 ACTUACIONES A DESARROLLAR EN EL PLAN DE ACCIÓN
- 6.9 FASES Y ALCANCES DEL PLAN DE ACCIÓN
- 6.10 PREVISIÓN PLURIANUAL DE ACTUACIONES, RECURSOS Y FINANCIACIÓN

La creación de un Plan de Mejora y Mantenimiento (en adelante PMM) del parque público residencial de Andalucía implica el establecimiento de un plan de acción que necesariamente vaya evolucionando en función de la propia ejecución de éste. Un plan de acción que determine áreas de intervención estratégicas que orienten la acción de los agentes, que permita definir las actuaciones y políticas precisas para hacerla posible, y que permita establecer indicadores sobre la adecuada evolución.

Un plan de acción cuyas actuaciones generen la necesidad de transformar los marcos institucionales, normativos y financieros del sector en la línea que demanda el propio plan, y que posibilite con ello el desarrollo de nuevas actividades y la progresiva evolución del PMM, sus objetivos y sus fines. Un plan de acción que debe entenderse como un primer gran programa en materia de conservación del parque público existente que debe ayudar a definir tanto su ámbito, como sus agentes, como el tipo de actividades.



6.1. Antecedentes.

Los datos utilizados para elaborar el plan de acción provienen de distintas bases de datos que AVRA maneja para la gestión integral del parque público de viviendas desde 2002.

En cuanto a la información relativa al estado de conservación y características energéticas, AVRA puso en marcha en 2013 el desarrollo de una estrategia para la implantación de una nueva línea de trabajo en la empresa: la elaboración del Plan Plurianual de Mantenimiento y Conservación del Parque Público de Viviendas y la certificación energética de edificios.

Ésta vino derivada de las obligaciones impuestas por la Directiva Europea 2010/31/UE y su transposición estatal, mediante el RD 235/2013, que exigen la expedición de un certificado de eficiencia energética de todas aquellas viviendas existentes que cambien de inquilino o propietario, así como la certificación de los edificios de concurrencia pública de superficie mayor a 500 m².



Por otra parte, se aprovechó el fomento de la implantación del Informe de Evaluación de la Edificación, IEE, recogido en el RD 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, y se elaboró un modelo de informe (IEE) adaptado a las necesidades del parque público residencial de AVRA, en el que se incluye el análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética. Además, con objeto de gestionar toda la información generada, se diseñó una aplicación informática propia. Actualmente AVRA se encuentra realizando la inspección técnica, el correspondiente Informe de Evaluación de la Edificación (en adelante IEE) y el Certificado de Eficiencia Energética de todos los edificios del parque público residencial de su titularidad.

La finalización de los trabajos de redacción del IEE así como la obtención de la Certificación Energética del Edificio, constituyen también objetivos específicos del PMM.

6.2. Objetivos.

La mejora, la conservación y el mantenimiento de los edificios del parque público de viviendas es un factor clave en el cambio de modelo productivo del sector de la construcción residencial hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, en la que se procure a los residentes un servicio de vivienda suficiente, de calidad y accesible, se cree una actividad económica (pública y privada) generadora de empleo, y se asuman los objetivos ambientales europeos para 2020-2050, colaborando en reducir la huella ecológica española y protegiendo su biodiversidad.

Los objetivos del Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial son los siguientes:

- Conservar el patrimonio y alargar la vida útil de viviendas, edificios e instalaciones.
- Contribuir a la mejora del confort, higiene, salud y calidad de vida de los habitantes, garantizando el estado de conservación, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios y viviendas, cumpliendo y adecuándolos a la normativa vigente de aplicación.
- Garantizar el servicio de las instalaciones, máquinas, aparatos y equipos, cuidando de la eficacia de su funcionamiento, y evitar las molestias que generan las averías en las instalaciones, las paradas de los servicios y las obras imprevistas de reparación.
- Garantizar la seguridad y prevenir riesgos y costes de accidentes, protegiendo la integridad de las personas o bienes, tanto propios como ajenos a la edificación de que se trate.
- Fomentar el ahorro y la economía en los costes de explotación de los inmuebles, sobre todo en los consumos de agua y energía, y colaborar a la protección del entorno y del medio ambiente, especialmente en materia de limitación de la contaminación atmosférica y molestias acústicas, contribuyendo a la mejora de la eficiencia energética de los edificios.
- Fomentar la calidad, sostenibilidad y competitividad, acercando nuestro marco normativo al europeo, sobre todo en objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.
- Favorecer la reconversión, recuperación económica y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, y contribuir a la generación de empleo.
- Fomentar la cultura del mantenimiento de los edificios y generar un estrecho vínculo entre los habitantes de las viviendas y los barrios, propiciando que tengan un papel relevante en todos los procesos en general, y buscando y favoreciendo su implicación, coparticipación, complicidad, satisfacción en la atención, y un equilibrio entre obligaciones y derechos, tanto de éstos como de la administración.
- Incidir en la mejora de las condiciones sociales y habitacionales de la población, e incentivar la cohesión social.
- Conseguir la coparticipación en el programa de otras administraciones públicas, entidades y empresas suministradoras y propiciar la corresponsabilidad para la sostenibilidad de las actuaciones.

6.3. Principales líneas de actuación.

La actividad de AVRA en materia de conservación y mantenimiento del parque público de viviendas se agrupa en las siguientes cinco líneas de actuación:

- A. Evaluación del patrimonio residencial (IEE)
- B. Mejora y el mantenimiento del parque público residencial de Andalucía.
- C. Mejora de la eficiencia energética.
- D. Mejora y recuperación de entornos urbanos.
- E. Participación vecinal en los procesos de ejecución del Plan.

6.4. Metodología para determinar ámbitos de intervención y actuaciones a desarrollar.

Se propone una metodología para determinar los ámbitos de intervención más prioritarios, por su relevancia, por su accesibilidad económica y por los propios procesos de gestión actuales del parque público de viviendas.

La metodología se basa en cuatro pasos claves:

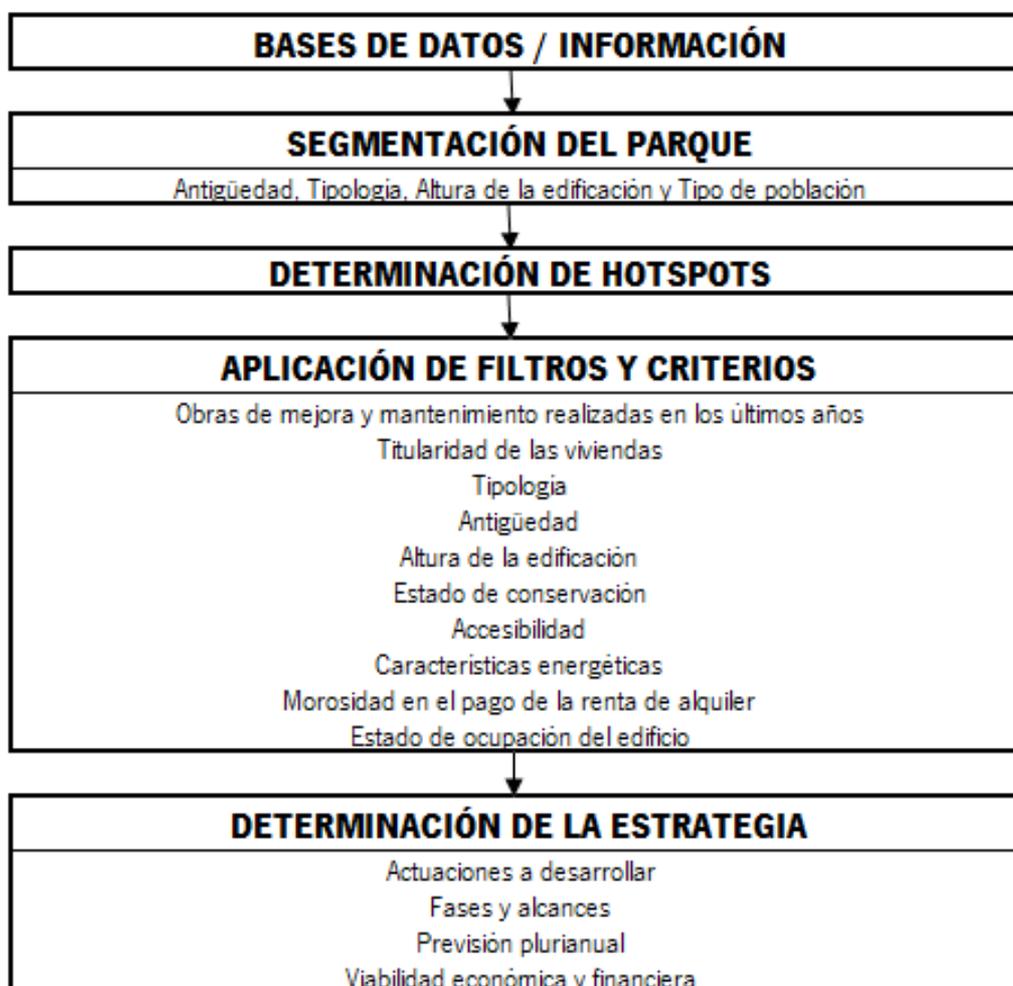
1. Segmentar el parque público de viviendas existente, usando la información lo más fiable y completa posible, combinando las fuentes de información de forma que pueda realizarse una segmentación adecuada y pertinente.
2. Determinación de las áreas cuantitativamente significativas (PUNTOS CRÍTICOS) del parque edificado que supongan homogeneidades relevantes respecto a la posibilidad de actuar sobre ellas, tanto por sus características propias como por los procesos técnicos, administrativos y económicos para hacerlo.
3. Aplicación de filtros y criterios de prioridad que prioricen las actuaciones sobre los puntos críticos, según la segmentación del parque realizada, desde sus prestaciones de habitabilidad, estado de conservación, accesibilidad, energéticas, etc., así como de las necesidades de inversión y las posibilidades de amortización de esas inversiones.
4. Determinación de la estrategia: Decididas las líneas de actuación, determinaremos las actuaciones a desarrollar en el plan de acción (primero sobre las áreas cuantitativamente significativas seleccionadas y, con el aprendizaje obtenido, con actuaciones en el resto de las viviendas que se encuentren fuera de ellos, con economías de escala, experiencia y masa crítica)

Una vez establecidas las actuaciones, podremos establecer las fases y alcances, así como la previsión purianual de las actuaciones, los recursos y la financiación, y analizar la viabilidad económica financiera.

La metodología propuesta se basa en las fuentes de información actualmente disponibles, y fundamenta su eficacia en que su objetivo es determinar los ámbitos prioritarios de intervención más accesibles, más que en aportar una información final y acabada que precise la viabilidad exacta de cada una de las actuaciones. El beneficio de este enfoque es iluminar la necesidad de profundizar en la información necesaria para afinar las actuaciones que detecte.

La aplicación de esta metodología permite establecer líneas de actuación, con cifras aproximadas, para un plan viable basándose en la incidencia óptima sobre las distintas franjas de viviendas con paquetes de mejoras apropiadas.

En el esquema siguiente se refleja la metodología:



6.5. Segmentación del parque público de viviendas de Andalucía.

El Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial sólo abarcará a las viviendas en régimen de arrendamiento del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía, es decir, 50.250 viviendas que actualmente AVRA tiene en gestión. Inicialmente no se incluyen en este Plan inicialmente las Viviendas Protegidas en Alquiler (VPA), independientemente de las intervenciones que tengan que realizarse en éstas por su perentoriedad. No incluirá en ningún caso las viviendas en régimen de compraventa o acceso diferido a la propiedad.

La segmentación del parque público de viviendas en régimen de alquiler que se propone se basa en el cruce de cuatro características determinantes tanto en la calidad y la eficiencia de las viviendas como en las posibilidades de gestión en su intervención en ellas, y que son:

1. **Antigüedad de la vivienda:** Se considera que los edificios construidos antes de la década de los ochenta presentan unas características constructivas y unas prestaciones diferentes de los construidos a partir de esa fecha, y que las viviendas construidas después de 2000 ya responden a un marco normativo técnico consolidado dentro del cual se considera el aislamiento térmico como una prescripción.
2. **Tipología:** La diferenciación entre viviendas en edificios plurifamiliares o viviendas unifamiliares indica la necesidad de actuar en el marco de una comunidad de propietarios o de un único hogar.
3. **Altura de la edificación,** distinguiendo entre edificios de hasta tres plantas sobre rasante y edificios de más de tres plantas, que incide tanto en los sistemas constructivos utilizados en fachadas, cubiertas, etc., como en las proporciones entre ellos y respecto a su superficie habitada. Esto tiene importancia tanto en su eficiencia energética como en la evaluación de los costes de intervención en esas viviendas.
4. **Tipo de población, según sus habitantes:** Se distinguirá el entorno de la vivienda dependiendo de su situación en un medio rural (en una agrupación de menos de 10.000 habitantes), en entornos urbanos pequeños o medianos (entre 10.000 y 100.000 habitantes), o en conglomerados urbanos de más de 100.000 habitantes. Esta distinción es necesaria para tener en cuenta tanto la posible amplitud de las operaciones de intervención como la capacidad de gestión del ente administrativo que los agrupa.

Determinación de las áreas cuantitativamente significativas (PUNTOS CRÍTICOS):

El cuadro generado por el cruce de estas cuatro características permite detectar una serie de zonas de concentración de viviendas de valores homogéneos respecto a las características consideradas, que agrupan entre 1.200 y 5.700 viviendas cada una, y que evidencian su interés de cara a un plan de acción.

Estas zonas cuantitativamente significativas o puntos críticos tienen homogeneidades relevantes respecto a la posibilidad de actuar sobre ellas, tanto por sus características propias como por los procesos técnicos, administrativos y económicos para hacerlo.

Se destacan en casillas en el cuadro siguiente, indicando con diferente intensidad y color la importancia porcentual de cada zona de concentración de viviendas:

SEGMENTACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

Número de viviendas, según año de construcción, tipología, dimensión del núcleo de población y altura de la edificación

AÑO DE CONSTRUCCIÓN (Antigüedad)	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN						HOTSPOTS
		PLURIFAMILIARES (MIXTAS INCLUIDAS)			UNIFAMILIARES			
		Población Rural A (<10.000 hab.)	Población Mediana B (10.000-100.000 h)	Gran Población C (>100.000 hab.)	Población Rural A (<10.000 hab.)	Población Mediana B (10.000-100.000 h)	Gran Población C (>100.000 hab.)	
1980 o anterior (+35 años)	1-3	0	0	192	0	180	0	K
	>4	0	112	1.456	0	0	0	A
1981-1990 (25-35 años)	1-3	605	1.544	541	1.941	2.113	216	B
	>4	303	5.685	4.715	0	0	0	C-D
1991-2000 (15-25 años)	1-3	758	1.587	1.604	2.891	2.833	832	E-F
	>4	431	2.739	4.816	0	0	0	G
2001 o posterior (-15 años)	1-3	526	1.237	2.313	993	1.235	648	H-I
	>4	0	840	1.969	0	0	0	J

1 a 500	500 a 1000	1000 a 2000	2000 a 3000	3000 a 4000	4000 a 5000	> 5000
---------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------

6.6. Aplicación de filtros y criterios.

Identificadas las áreas cuantitativamente significativas o puntos críticos del parque edificado, se cuantificarán y caracterizarán cada una de ellas.

HOTSPOT	Antigüedad	Tipología	N.º plantas sobre rasante	Tipo población	N.º Viviendas
C	Entre 1981 y 1990	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Población mediana	5.685
G	Entre 1991 y 2000	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Gran población	4.816
D	Entre 1981 y 1990	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Población rural	4.715
H	Posteriores a 2001	Plurifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Gran población	2.313
J	Posteriores a 2001	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Gran población	1.969
A	Anteriores a 1980	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Gran población	1.456
E	Entre 1991 y 2000	Unifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Población mediana	2.891
F	Entre 1991 y 2000	Unifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Población mediana	2.833
B	Entre 1981 y 1990	Unifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Población mediana	2.113
I	Posteriores a 2001	Unifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Gran población	1.235
					30.026

El análisis de cada una de ellas nos permitirá distinguir grandes agrupaciones, en relación con la tipología, por ejemplo.

Igualmente, la distribución territorial de las viviendas consideradas en cada área significativa muestra hasta qué punto es necesario arbitrar estrategias de gestión diferentes para abordarlas en función de la dispersión geográfica de la edificación de cada una de ellas, y del papel diferenciado de cada administración –local, autonómica, general– en esas estrategias de intervención.

Los resultados y las concentraciones obtenidas en esta segmentación inicial nos permiten configurar formas de intervención y diseñar un plan realista de intervención para el PMM; un plan de acción que permita determinar la intervención sobre cada área significativa y determinar objetivos para 2020, y en fases posteriores para 2030 y 2050 como fechas de referencia para el desarrollo completo del PMM. En consecuencia, el plan de acción permitirá estimar razonablemente la cantidad de inversión pública y privada necesaria para desarrollarlo, así como el calendario de su aplicación.

Una vez determinadas las áreas, se aplica sobre ellas una serie de filtros, es decir, informaciones relevantes para filtrar las posibilidades de cada una frente a los objetivos del PMM, y poder determinar la necesidad y la capacidad de actuar sobre ellas, determinar los recursos precisos para hacerlo, las posibilidades de inversión y de recuperación de esas inversiones, para definir con la mayor precisión posible las áreas de intervención prioritarias sobre el parque de viviendas.

Los filtros y prioridades que se aplicarán siempre, salvo excepciones justificadas, son los siguientes:

- **Año de la última intervención en obras similares:** Es necesario identificar aquellos edificios en los que se han realizado obras similares a lo largo de su vida útil en AVRA, identificando el año de terminación de las obras, el alcance de éstas y a qué capítulos de obra se han referido, la inversión de dicha intervención, con el fin de determinar cuándo volverán a necesitar una nueva actuación de conservación y mantenimiento.

Tendrán prioridad los grupos de viviendas que no hayan tenido ninguna intervención o haya pasado más tiempo desde la última que hayan tenido.

- **Titularidad de las viviendas:** Serán prioritarias las intervenciones en edificios de viviendas en los que AVRA tenga mayor titularidad.

No se incluirán en el Plan de Mejora y Mantenimiento las viviendas plurifamiliares pertenecientes a edificios en los que AVRA tenga una titularidad inferior al 50% en la comunidad de propietarios.

- **Tipología:** Se priorizarán, por este orden, las tipologías plurifamiliar, mixta y unifamiliar.
- **Antigüedad:** Se priorizarán los grupos de viviendas de mayor antigüedad.
- **Número de plantas sobre rasante:** Serán prioritarias las intervenciones con mayor número de plantas o número de viviendas afectadas por problemas de accesibilidad.
- **Estado de Conservación:** Se priorizarán las intervenciones en los edificios cuyo estado de conservación sea desfavorable, bien de forma general, bien por capítulos de obra: cimentación, estructura, cerramientos verticales, cubiertas, zonas comunes e instalaciones, según IEE actualizado.
- **Accesibilidad:** Se priorizarán las intervenciones en los edificios cuyo accesibilidad requiera ajustes razonables o adaptación según la normativa vigente en materia de accesibilidad, según IEE actualizado.
- **Calificación energética:** Se priorizarán las intervenciones en los edificios cuya calificación energética sea más baja, según IEE actualizado.

Además, en todos los casos, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- **La morosidad en pago de la renta de alquiler:** serán prioritarios aquellos edificios que tengan menor porcentaje de morosidad en pago de la renta de alquiler. No se incluirán edificios de elevada morosidad (superior al 30%), salvo excepciones debidamente justificadas. En estos casos, es fundamental el papel del acompañamiento social desde el inicio de la programación de la intervención con objeto de reducir la morosidad existente y hacer ver a los usuarios que los cumplidores en el pago de la renta tienen prioridad en materia de conservación y mantenimiento de sus edificios.
- **El estado de ocupación del edificio:** se dará prioridad a los edificios de menor porcentaje de ocupación ilegal de las viviendas. No se incluirán edificios de elevada ocupación ilegal (superior al 10%), salvo excepciones debidamente justificadas. En estos casos, es fundamental la gestión de AVRA en esta materia.

6.7. Tipos de actuaciones de mejora y mantenimiento.

El Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público de viviendas de AVRA desarrolla actuaciones de mejora y mantenimiento que no sólo constituyan un mantenimiento correctivo⁴ haciendo frente a situaciones en las que es necesario reparar porque la lesión ya había aparecido, sino que engloben todos los tipos de mantenimiento: preventivo, correctivo, normativo y conductivo⁴, dando prioridad al normativo de obligado cumplimiento y al correctivo en los casos en que sea necesario garantizar la seguridad de las personas, o garantizar la habitabilidad, salubridad y accesibilidad de las viviendas.

En general, tanto en materia de mejora como de mantenimiento, AVRA interviene sobre el parque público residencial con tres tipos de actuaciones diferenciadas: programadas, no programadas y de mantenimiento responsabilidad de terceros.

Se describen a continuación:

a) Actuaciones NO PROGRAMADAS: mantenimiento correctivo no programado.

Consisten en las reparaciones de las lesiones inesperadas o sobrevenidas (es decir, no previstas ni previsibles) una vez que éstas han aparecido, reparándolas para su corrección. Pueden ser:

a.1) Reparaciones derivadas de reclamación de daños

Determinadas por la necesidad de acciones de reparación de daños, solicitadas por un inquilino o comunidad de vecinos, en viviendas o en zonas comunes del inmueble, según establecen las exigencias legales y en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes.

a.2) Adecuación básica de viviendas para nuevas adjudicaciones

Determinadas por la necesidad de acciones de reparación en viviendas de titularidad de AVRA que se encuentren vacantes (entendiendo por vivienda vacante aquella que sea susceptible de nueva adjudicación), con objeto de que vuelvan a reunir las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad y habitabilidad, en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes, y puedan ser adjudicadas a un nuevo titular.

Serán financiadas íntegramente por fondos propios de AVRA.

b) Actuaciones PROGRAMADAS: mantenimiento preventivo, normativo, y correctivo programado.

Actividades previstas y planificadas en el tiempo, determinadas por la necesidad de acciones preventivas y correctivas, que aseguren y mantengan en todo momento las condiciones adecuadas de Seguridad⁵, Accesibilidad⁶, Salubridad y Habitabilidad⁷ y Ornato Público de los edificios de viviendas, y

⁴ Ver ANEXO 1 – CONSERVACION Y MANTENIMIENTO: CONCEPTOS

⁵ Se entiende por **Seguridad** lo relativo a la estabilidad estructural, al riesgo de desplome o desprendimiento de cualquier elemento de la edificación que pudiera poner en riesgo la integridad física de los ocupantes de los inmuebles. El objetivo del requisito básico "**Seguridad estructural**" consiste en asegurar que el edificio tiene un *comportamiento estructural adecuado* frente a las *acciones e influencias previsibles* a las que pueda estar sometido durante su *construcción y uso previsto*. (CTE DB-SE)

⁶ En cuanto a la **Accesibilidad**, se acogerá a lo descrito en el CTE DB-SUA con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles.

⁷ La **Salubridad y Habitabilidad**, referidas al ámbito de la arquitectura, asegura unas condiciones mínimas de salud y confort en los edificios. Se entiende por **Habitabilidad básica** no sólo la satisfacción de las necesidades fundamentales de vivienda; sino también las relativas a todo su asentamiento; al correspondiente espacio público con sus elementos de urbanización e infraestructuras; a sus equipamientos.

que garanticen el correcto mantenimiento y estado de conservación de los inmuebles e instalaciones, según establecen las exigencias legales y en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes.

Esta garantía se sustenta fundamentalmente en la obtención de una información suficiente sobre el grado de conservación y mantenimiento de las promociones, a través de inspecciones técnicas y el Informe de Evaluación del Edificio actualizado.

Se incluyen todas las actuaciones programadas que se deriven del Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial o de cualquier programa que se desarrolle a partir de éste.

Estas actuaciones podrán ser cofinanciadas por fondos europeos, fondos del estado y/o fondos propios de AVRA, según el Programa en el que se incluyan.

c) Mantenimiento responsabilidad de terceros: mantenimiento conductivo.

Todas aquellas actuaciones de mantenimiento contratadas a una empresa mantenedora o aseguradora (por AVRA o por los usuarios), como es el caso del mantenimiento de ascensores, el servicio de limpieza y desatascos de red de desagües, etc.

Son tareas para mantener las condiciones de uso: inspecciones técnicas básicas del buen funcionamiento de equipos e instalaciones, reajustes, limpieza, puesta en marcha y paro, etc. Este mantenimiento es vital para anticiparnos a posibles incidencias.

En este sentido, también incluiremos en este tipo de mantenimiento aquel que los usuarios y las comunidades de vecinos de las viviendas del Parque Público están obligados a realizar en el uso de las viviendas y las zonas comunes de los edificios, respectivamente.



6.8. Actuaciones a desarrollar en el plan de acción.

Una vez aplicados los filtros y prioridades, se determinan las actuaciones a desarrollar en el plan de acción, primero sobre las áreas cuantitativamente significativas seleccionadas y, con el aprendizaje obtenido, con actuaciones en el resto de las viviendas que se encuentren fuera de éstas.

Las actuaciones a desarrollar dentro de cada una de las líneas principales de actuación son las siguientes:

- A. Evaluación del patrimonio residencial
- B. Mejora y Mantenimiento del parque público de viviendas.
 - B.1. Acciones para garantizar el nivel mínimo de habitabilidad y seguridad.
 - B.2. Acciones de mejora del estado de conservación.
 - B.3. Acciones de mejora de actualización de prestaciones y equipos del edificio.
 - B.4. Acciones de Mantenimiento.
- C. Mejora de eficiencia energética.
- D. Mejora y recuperación de entornos urbanos.
- E. Mejora de los procesos de participación vecinal.

A. Evaluación del patrimonio residencial

Es un proceso continuo a lo largo de toda actividad de conservación y mantenimiento que constituye su base: se trata de conocer y tener constantemente evaluado el patrimonio residencial para priorizar las acciones de mejora y mantenimiento a realizar en todos y cada uno de los inmuebles que conforman el parque.

Actualmente AVRA está llevando a cabo la inspección técnica de edificios para la emisión del Informe de Evaluación de la Edificación (IEE) y Certificado de Eficiencia Energética de los edificios del parque público residencial, del cual se obtienen parámetros imprescindibles en la elaboración y actualización del Plan como son el estado de conservación del edificio, su calificación energética, y los ajustes razonables en materia de accesibilidad del edificio, que permiten diagnosticar y programar las actuaciones a llevar a cabo.

Se utilizará el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) como instrumento que otorgue la necesaria uniformidad de contenidos, y que permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, como de accesibilidad o de eficiencia energética. Con el IEE se dispone de una información completa suficiente sobre el estado físico de los inmuebles y el grado de conservación y mantenimiento de las promociones, que permite realizar un diagnóstico y una programación de las actuaciones a llevar a cabo.

Por la importancia del contenido de los Informes de Evaluación del Edificio en el Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público residencial, es prioritario tener dichos informes emitidos y siempre actualizados después de cada intervención.

Las tareas de evaluación para cada edificio son las siguientes:

- Análisis documental: nos aproxima a la historia del edificio, cómo era en sus inicios y en lo que se ha convertido, sus virtudes y carencias, si se han realizado o no las operaciones de mantenimiento, si está al corriente de las correspondientes licencias administrativas, o si por el contrario, tiene abierto expediente por deficiencias graves. La importancia que cobran estos documentos, depende también de las características del edificio.
- Inspección Técnica pormenorizada: tiene por objeto conocer sobre el terreno el estado actual del edificio y todos sus elementos, desde su estructura hasta su fachada, desde la acometida eléctrica hasta el último fancoil, pasando por salas técnicas, fachadas, patios y galerías de instalaciones.
- Redacción del Informe de Evaluación del Edificio (IEE): se trata de una fotografía del momento, un documento de puesta a cero. En un edificio de nueva construcción, la importancia del IEE es muy relativa en, ya que el análisis documental en edificios de obra nueva, debido a la cantidad de documentos, suele ser muy completo y aporta información veraz. En cambio, en edificios antiguos, obliga en muchas ocasiones a elaborar una nueva documentación de estado actual.

Esta fase es necesario repetirla cada vez que finaliza una intervención en la edificación, con objeto de obtener un Informe de Evaluación del Edificio actualizado.

En la evaluación del patrimonio residencial se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- AVRA no realizará el IEE de los edificios plurifamiliares en los que no tenga la titularidad de ninguna de sus viviendas.
- En edificios plurifamiliares cuya titularidad no sea exclusiva de AVRA, el criterio para la emisión del IEE y del CEE es el siguiente:
 - Titularidad de más del 50%: AVRA emitirá el IEE del edificio completo y lo comunicará a la comunidad.
 - Titularidad de menos del 50%: AVRA actuará, por decisión de la asamblea de la comunidad de propietarios, en función de nuestra cuota de participación. En estos casos AVRA realizará el IEE si la asamblea de la comunidad de propietarios así lo decide, y podrá emitir el CEE del edificio por cambio de titularidad de una vivienda de titularidad de AVRA.
- Independientemente del porcentaje de titularidad de AVRA en los edificios plurifamiliares, todos los edificios que hayan sido objeto de una obra por parte de AVRA desde enero de 2014 deben tener el IEE actualizado completo (incluido el CEE) tras la finalización de dicha obra.
- Respecto a los grupos de viviendas unifamiliares, es necesario tener el IEE y el CEE de todas las viviendas titularidad de AVRA, independientemente de que puedan agruparse o no.

Esta línea de actuación se realizará con recursos personales y económicos propios de AVRA.

B. Mejora y Mantenimiento del parque público de viviendas.

Para calibrar la necesidad de mejoras de habitabilidad y prestaciones de los edificios, sobre los puntos críticos se tienen en cuenta cuatro grupos de acciones distintas, en este orden de prioridad:

- B.1. Acciones para garantizar el nivel mínimo de habitabilidad y seguridad.
- B.2. Acciones de mejora del estado de conservación.
- B.3. Acciones de mejora de actualización de prestaciones y equipos del edificio.
- B.4. Acciones de Mantenimiento.

Los cuatro grupos de acciones configuran finalmente una horquilla de necesidades de inversión que permiten calibrar tanto su situación general como –superponiéndolas con otros filtros– la viabilidad de emprender otras inversiones en función del deterioro del soporte.

No se trata tanto de aportar información para realizar esas mismas inversiones, como de un criterio de valoración para determinar las áreas prioritarias de intervención en el parque construido, y que no dispone del grado suficiente de precisión para determinar el nivel de inversión necesario para cada edificio en concreto.

Por otra parte, obtener tanto los niveles mínimos de habitabilidad como la mejora del estado de conservación son necesidades del Plan de Mejora y Mantenimiento puesto que implican calidades básicas de la vivienda que están integradas en el concepto de una vivienda digna y adecuada. Muestran pues, la necesidad de establecer un plan a medio o largo plazo de mejora de esa infraestructura.



B.1. Acciones para garantizar el nivel mínimo de habitabilidad y seguridad.

Estas mejoras podrán llevarse a cabo mediante obras programadas pero, fundamentalmente, se garantizarán mediante obras no programadas: la reparación derivada de reclamación de daños y la adecuación básica de vivienda para nueva adjudicación.

- Reparaciones derivadas de reclamación de daños: actuaciones con las que se atienden de manera más inmediata las peticiones de reparación de los inquilinos en materia de conservación y mantenimiento y de la forma más eficaz y eficiente posible (tanto en tiempo de reparación como en dedicación de recursos) en los casos en que AVRA sea responsable de dicha reparación, para tratar de garantizar unas óptimas condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad e higiene en las viviendas del parque público residencial.

Los principios que deberán regir en este tipo de actuaciones son:

- Establecimiento de un régimen normalizado en la responsabilidad de AVRA frente a inquilinos y/o Comunidades, en materia de conservación y mantenimiento de los edificios y, en su caso, de sus nuevos equipamientos.
 - Priorización de las actuaciones según su urgencia objetiva (gravedad de los daños comprobados, presencia de usuarios de avanzada edad y/o movilidad reducida o discapacidad), y el comportamiento de los inquilinos en el cumplimiento de sus obligaciones.
 - Agilidad en la ejecución de las reparaciones.
- Reparaciones por adecuación básica de habitabilidad en viviendas para nueva adjudicación: la vivienda debe ser de titularidad de AVRA y estar vacante, entendiéndose por vivienda vacante aquella que sea susceptible de nueva adjudicación.

AVRA realizará las reparaciones necesarias en los elementos privativos de la vivienda para que ésta vuelva a reunir las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad y habitabilidad, en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes, y puedan ser adjudicadas a un nuevo titular.

Las intervenciones que correspondan a AVRA se financiarán mediante fondos propios, siempre que no haya ningún otro tipo de financiación.



B.2. Acciones de mejora del estado de conservación.

Estas intervenciones, generalmente, se llevarán a cabo mediante actuaciones programadas, determinadas por la necesidad de acciones preventivas y/o correctivas, que aseguren y mantengan en todo momento las condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad, salubridad, habitabilidad y ornato público de todas las viviendas, y que garanticen el correcto mantenimiento y estado de conservación de los inmuebles e instalaciones, según establecen las exigencias legales y en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes.

El objetivo de cada actuación programada será superar el estado desfavorable, según el Informe de Evaluación del Edificio, y alcanzar una calidad básica y un estado de conservación óptimo.

Las intervenciones de mejora del estado de conservación y mantenimiento se programarán anual o bianualmente, en función de la capacidad presupuestaria, tanto de fondos propios como externos, priorizando los grupos en los que se intervengan según los siguientes, en este orden:

- Año de la última intervención en obras de mejora y mantenimiento.
- Estado de Conservación Desfavorable, según IEE.
- Titularidad de las viviendas.
- Tipología.
- Antigüedad.

Además, se tendrán en cuenta la morosidad en pago de la renta de alquiler y el estado de ocupación del edificio.

Estas actuaciones podrán ser cofinanciadas por fondos europeos, fondos del estado y/o fondos propios de AVRA, según el Programa en el que se incluyan. En caso de no existir fondos externos, AVRA las financiará siempre que haya disponibilidad presupuestaria.

En el Anexo II del presente documento se recogen los criterios de intervención en elementos privativos y comunes de las viviendas del parque público. Estos criterios deben ser tenidos en cuenta en todas las actuaciones programadas y no programadas de mejora y mantenimiento que se realicen en los edificios que componen el parque público residencial.



B.3. Acciones de mejora de actualización de prestaciones y equipos del edificio.

Son aquellas actuaciones que, en función de la antigüedad del edificio, permitan elevar las prestaciones y equipos de la vivienda a las calidades estándares actuales, tratando de suplir la depreciación que, en una valoración, supondría la necesidad de invertir para alcanzar un valor equivalente, en instalaciones, acabados, equipos, etc., al de una vivienda nueva (excluyendo mejoras de la eficiencia energética).

Se incluyen también las que constituyan adaptación de los edificios o instalaciones a las normativas de obligado cumplimiento vigentes, como la correspondiente a accesibilidad, entre otras.

Podrán ser cofinanciadas por fondos europeos, fondos del estado y/o fondos propios de AVRA, según el Programa en el que se incluyan. En caso de no existir fondos externos, AVRA las financiará siempre que haya disponibilidad presupuestaria, y en tercer orden de prioridad, después de garantizar el nivel mínimo de habitabilidad y el estado de conservación favorable.

En cualquiera de estas actuaciones siempre se tendrá en cuenta la actualización por obligatoriedad de la normativa vigente.

AVRA elaborará un **PROGRAMA DE ACCESIBILIDAD**, en el que se tenga en cuenta la normativa vigente de obligado cumplimiento en materia de accesibilidad en edificios de viviendas.

En dicho programa, las actuaciones se programarán en función de la capacidad presupuestaria, tanto de fondos propios como externos, priorizando los grupos en los que se intervengan según los siguientes factores, en este orden:

- Accesibilidad.
- Año de la última intervención en obras de mejora y mantenimiento.
- Titularidad de las viviendas.
- Tipología.
- Antigüedad.
- Estado de Conservación Desfavorable, según IEE.
- Número de plantas sobre rasante.

Además, como en los puntos anteriores, se tendrán en cuenta la morosidad en pago de la renta de alquiler y el estado de ocupación del edificio.



B.4. Acciones de Mantenimiento.

Se incluyen todas las actuaciones de mantenimiento que los propietarios, usuarios y comunidades de vecinos de los edificios de viviendas están obligados a realizar en el uso de las viviendas y las zonas comunes de los edificios, cada uno dentro de sus responsabilidades, bien por ellos mismos, bien por contratación de éstos a empresas de mantenimiento o aseguradoras.

Estas actuaciones serán financiadas por quien corresponda, según la legislación vigente: usuarios, propietarios, o comunidades de vecinos.

En el Anexo II del presente documento se recogen los criterios de intervención en elementos privativos y comunes de las viviendas del parque público.

A la finalización de cada una de las obras programadas de mejora o actualización que se ejecute en cada edificio, será obligatorio, conforme establece el Código Técnico de la Edificación y la Ley de Ordenación de la Edificación, elaborar el Libro del Edificio, documento fundamental sobre el que se basa el mantenimiento de un edificio.

El Libro del Edificio.

El Libro del Edificio se entregará a los usuarios y contendrá las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio de conformidad con lo establecido en el CTE y demás normativa aplicable, incluyendo el Plan de Mantenimiento del edificio con la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del edificio y de sus instalaciones. Una vez facilitado al usuario, es responsabilidad de éste, y en su caso de las comunidades de propietarios, cumplir dicho Plan teniendo en cuenta que el edificio y sus instalaciones se utilizarán adecuadamente de conformidad con las instrucciones de uso, absteniéndose de hacer un uso incompatible con el previsto.

El Libro del Edificio consta básicamente de 10 documentos:

- 1 Datos generales
- 2 Descripción constructiva
- 3 Dictamen Técnico
- 4 Manual del Usuario
- 5 Plan de Mantenimiento preventivo
- 6 Calendario de operaciones de mantenimiento
- 7 Pliego de condiciones de mantenimiento preventivo
- 8 Archivos documentales
- 9 Registro de incidencias
- 10 Registro de operaciones

De estos diez documentos destacan especialmente el Manual del Usuario y el Plan de Mantenimiento Preventivo, con una planificación o calendario y un pliego de condiciones.

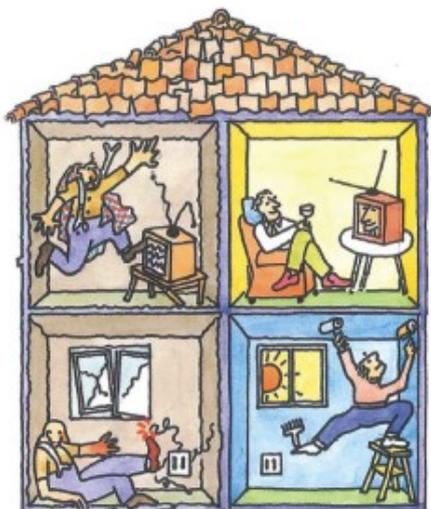
- Manual del Usuario: consecuencia de la normativa vigente, todo edificio posee un Manual del Usuario en el que básicamente se indica:
 - Servicios y mantenimiento: Descripción del edificio, Conserjería, Limpieza, Plan de Mantenimiento.
 - Plan de emergencia: Organización y actuaciones en caso de emergencia, Evaluación de riesgos, Medios de protección, Plan emergencia.
 - Contrato: Datos y régimen jurídico.

Aunque parece obvio y su existencia no merece discusión, el desconocimiento de sus especificaciones puede provocar desde averías de mayor o menor gravedad, hasta daños graves a ocupantes o terceros.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

MANUAL DE INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA



Según el Plan Plurianual de Actuación 2016-2020 de AVRA, aprobado por el Consejo de Administración el 30 de junio de 2016, así como la Estrategia de Gestión del Parque Público de Viviendas 2016-2020, la previsión de inversión de AVRA en los cuatro grupos de acciones de mejora y mantenimiento de parque público de viviendas se estima en una media de 25.000.000€ por año aproximadamente, cofinanciada mediante fondos propios, fondos estatales y fondos europeos.

El detalle de inversión prevista (en euros) para las anualidades 2017-2020 es el siguiente:

Financiación	2017	2018	2019	2020
Propia	6.500.000	7.000.000	7.500.000	8.000.000
Externa	36.824.083	22.399.200	17.500.000	17.000.000
Total	43.324.083	29.399.200	25.000.000	25.000.000

En cualquiera de las actuaciones programadas de mejora y mantenimiento que se ejecuten, se aplicarán siempre criterios de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética, independientemente que la actuación en concreto no esté incluida en ningún Programa de Mejora de Eficiencia Energética, de forma que también contribuyamos a la consecución de estándares obligatorios en eficiencia energética a alcanzar en 2030 y 2050.

C. Mejora de eficiencia energética.

La Construcción Sostenible es un ámbito que incluye diferentes parámetros como la habitabilidad, la accesibilidad, la eficiencia en el consumo de recursos tales como la energía final, el agua o el suelo disponible, las emisiones de los Gases de Efecto Invernadero (GEI) y la generación de negocio y empleo.

El marco estratégico Comunitario marca que, entre otros objetivos, para el 2020 se debe alcanzar el objetivo <20/20/20> en materia de clima y energía, tal y como se desprende de la estrategia Europa 2020. Este objetivo supone que los Estados miembros se comprometen a reducir un 20% los GEI respecto al nivel de 1990, a conseguir una cuota del 20% de las energías renovables en la combinación energética de la UE y a reducir en un 20% el consumo de energía primaria con respecto a las previsiones.

Con una perspectiva a más largo plazo, el panorama crece en exigencia dado que la UE maneja objetivos de reducción de emisiones GEI de un 80% para el año 2050 con respecto al nivel de 1990 y, concretamente en el caso del sector residencial y de servicios, esta cifra se sitúa en torno al 90%.

Naturalmente, la inversión en eficiencia energética requiere de la disponibilidad de un parque adecuado, tanto para hacer viables y perdurables esas inversiones como por la necesidad de justificar que esas inversiones no ocultan ni sustituyen la necesaria acción social sobre el parque edificado, sino que coadyuvan a obtener y mantener una calidad razonable y un confort energético en las viviendas.

Para llevar a cabo este tipo de intervenciones de mejora de actualización de prestaciones y equipos, AVRA ejecutará el nuevo **PROGRAMA DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN**, impulsado por el plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y en vigor desde agosto de 2016, en el que se tiene en cuenta la normativa vigente en dicha materia y los objetivos a alcanzar en 2020 y 2050 según el marco estratégico de la UE.

En los Programas de Mejora de Eficiencia Energética, las actuaciones se programarán en función de la capacidad presupuestaria, tanto de fondos propios como externos, priorizando los grupos en los que se intervengan según los siguientes factores, en este orden:

- Calificación energética.
- Año de la última intervención en obras similares.
- Titularidad de las viviendas.
- Tipología.
- Antigüedad.
- Número de plantas sobre rasante.

Además, como en los puntos anteriores, se tendrán en cuenta la morosidad en pago de la renta de alquiler y el estado de ocupación del edificio.

La previsión actual de inversión en mejora de eficiencia energética para las anualidades 2017-2020 asciende a un total de 37.500.000,00 €, financiada íntegramente mediante Fondos Feder. Para anualidades posteriores la inversión dependerá de la existencia de dicha financiación. El detalle por anualidades es el siguiente:

Financiación	2017	2018	2019	2020
Propia	0	0	0	0
Externa recibida	5.516.000	3.123.892	0	0
Externa pendiente recibir		8.071.430	9.636.000	11.152.000
Total	5.516.000	11.195.322	9.636.000	11.152.000

Actualmente, hay financiación externa comprometida para 2017 (5.516.677,97 €) y parte de 2018 (3.123.892,43 €). Para el resto de inversión prevista para la anualidad 2018 y las anualidades 2019, 2020 y posteriores la inversión dependerá de la existencia de financiación estatal y europea.

D. Mejora y recuperación de entornos urbanos.

Se incluirán en estas actuaciones todas las obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, como:

- ◆Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.
- ◆Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
- ◆Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

Las actuaciones de mejora y recuperación de entornos urbanos o espacios públicos vinculados a grupos pertenecientes al parque público residencial de AVRA serán, en todos los casos, objeto de un acuerdo previo con los ayuntamientos correspondientes, mediante la suscripción de un convenio de colaboración, con objeto de que los viales y espacios públicos objeto de intervención, cuales quiera que sean sus elementos, sean recepcionados por el ayuntamiento vez finalizadas las obras de reurbanización.

AVRA elaborará un **PROGRAMA DE MEJORA Y RECUPERACIÓN DE ENTORNOS URBANOS**, en el que se programarán las actuaciones en función de la disponibilidad presupuestaria, tanto de fondos propios como externos.

La previsión de inversión en mejora y recuperación de entornos urbanos para 2017 y 2018 asciende a la cantidad total de 8.130.660,52 €, financiada íntegramente mediante subvenciones de Plan Estatal y Fondos Feder.

Financiación	2017	2018	2019	2020
Propia	0	0	0	0
Externa	6.961.710	1.168.950	0	0
Total	6.961.710	1.168.950	0	0

Para las anualidades 2019, 2020 y posteriores la inversión dependerá de la existencia de financiación estatal y europea.

E. Mejora de los procesos de participación vecinal.

En todas las intervenciones que se realicen en el parque público de viviendas es necesario consensuar con los usuarios y comunidades de vecinos el resultado de las inspecciones técnicas, la gestión del mantenimiento de los edificios y viviendas y la programación de las obras a realizar, todo ello con objeto impulsar un ciclo de economía en la barriada, fomentar una cultura de mantenimiento mediante un papel “educacional” en la demostración y exigencia del equilibrio entre obligaciones y derechos respectivos de la Administración y de los inquilinos, y, además, tener en cuenta las opiniones, peticiones y sugerencias de los usuarios, que serán valoradas por AVRA para incluirlas, o no, en la intervención que finalmente se realice, que debe ser ante todo una intervención sostenible y viable.

El usuario de la vivienda tiene que cumplir con determinadas obligaciones impuestas por disposiciones legales (CTE, Ley de Propiedad Horizontal, etc.) que contemplan esta materia con diferente perspectiva, y debe tener claro que el mal uso le hace responsable de los daños que hubiera causado por ello y que las garantías con que cuenten la vivienda y el edificio no cubren, entre otros, los daños causados por el mal uso ni por modificaciones u obras realizadas por éste.

Es necesario revitalizar las barriadas del parque público de viviendas tanto urbana como socialmente, a través de acciones en todos los campos: físico, social, laboral, educativo, etc., con la colaboración activa de la población residente y la implicación e intervención de las administraciones y otros agentes locales como las asociaciones de vecinos.

En cada intervención se realizará un acompañamiento social por parte de AVRA y la figura de los grupos vecinales (grupos de población residente que de forma más intensa se implique en el proceso) y asambleas (compuestas por la totalidad de los residentes), que se materializará de forma directa mediante contactos y reuniones continuas “in situ”, tanto antes de su inicio como durante la misma y tras su finalización.

A su vez, se propiciarán reuniones con asociaciones vecinales y otros colectivos de forma que se conozca y acompañe la acción de transformación física participada del patrimonio público: una acción de todos.



6.9. Fases y alcances del Plan de acción.

El plan de acción propuesto, en sus distintas líneas de actuación, considera la intervención en las 50.250 viviendas en régimen de arrendamiento del parque público residencial titularidad de la comunidad autónoma de Andalucía.

El Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía se desarrollará en tres etapas, después de una etapa previa:

Fase Previa:	2015-2016 - Fase de diagnóstico y caracterización:	2 años
Fase 1:	2017-2020 - Puesta en marcha, desarrollo y crecimiento:	4 años
Fase 2:	2021-2030 - Continuidad:	10 años
Fase 3:	2031-2050 - Estándares energéticos obligatorios:	20 años



No obstante, el Plan de Acción desarrolla la primera fase de Puesta en marcha, desarrollo y crecimiento, con un horizonte a 4 años, desde 2017 a 2020.

• Fase Previa: 2015-2016 - Diagnóstico y caracterización (2 años).

En esta etapa previa, formada por los años anteriores al lanzamiento del plan, de 2015 a 2016, se ha elaborado la caracterización del Parque Público Residencial y se han identificado las necesidades en base al diagnóstico realizado en relación al estado de conservación, la accesibilidad de los edificios y la eficiencia energética. Asimismo, se han establecido unos criterios de actuación y unos ratios medios de la inversión necesaria en los distintos tipos de actuaciones de mejora y mantenimiento, así como el marco regulatorio, los procesos, programas y subvenciones.

Durante esta fase ya se han realizado obras de mejoras y mantenimiento en muchos edificios que forman el parque público residencial de Andalucía, y que es necesario tener en cuenta como filtro a aplicar a cada una de las áreas cuantitativamente significativas, para poder determinar las posibilidades de cada una frente a los objetivos del plan, así como las prioridades.

Las obras realizadas son las incluidas en los siguientes programas:

- Programa de Impulso a la Construcción Sostenible 2014 (ejecutado entre 2014 y 2015)
- Programa Feder 2015 (ejecutado entre 2015 y 2016)
- Programa ARRU 's 2016-2017 (a ejecutar desde 2016 a 2018)

• **2017-2020 – Puesta en marcha, desarrollo y crecimiento (4 años).**

En esta etapa se produce el lanzamiento del plan y el desarrollo de éste, con una elevada actividad en actuaciones de Mejora y Mantenimiento.

Durante esta fase, por un lado se continúa con las actuaciones que están en marcha y, por otro, se programan nuevas actuaciones sobre el resto de áreas en las que no se haya intervenido.

Actualmente, en esta fase se encuentran las siguientes **actuaciones en marcha**:

- ◆ En relación a la **evaluación del patrimonio residencial**, El objetivo 2017, conforme a la Programación, es tener emitidos y actualizados a 30 de diciembre la totalidad de los Informes de Evaluación del Edificio, con objeto de tener para esa fecha el 100% de los edificios del parque evaluados, tanto plurifamiliares como unifamiliares.
- ◆ En relación a **obras programadas y no programadas con financiación propia**, para el ejercicio 2017 se ha previsto para estas intervenciones una inversión anual de **6,5** millones de euros.
- ◆ En relación a **obras programadas de mejora y mantenimiento**, para el ejercicio 2017 hay programado singularizar otras 77 actuaciones que afectan a más de **3.486** viviendas, según el Programa ARRU´s 2016-2017, con una inversión prevista total de 47,1 millones de euros, unos **36,8** millones de euros para 2017 y unos **10,3** millones de euros para 2018.
- ◆ Con algunas de las actuaciones incluidas en el Programa ARRU´s 2016-2017 también se interviene en los edificios en materia de **accesibilidad**.

Anualidad	N.º Actuaciones ARRU´s	Viviendas afectadas	Inversión
2017-18	77	3.486	47,1 M€
Total	145	5.366	71,2 M€

Para **nuevas actuaciones**, se actuará de la siguiente forma:

1. Las actuaciones no programadas de obtención del nivel mínimo de habitabilidad y/o seguridad se llevarán a cabo a demanda, según se vayan produciendo las reclamaciones de usuarios o se vayan quedando vacantes las viviendas y haya que realizarse su adecuación para nuevas adjudicaciones. Por tanto, el posible campo de acción abarca el 100% de las viviendas, es decir, en las 50.250 viviendas que componen el parque público residencial en régimen de arrendamiento.
2. En materia de mejora del estado de conservación, se elaborará un **Programa Anual de actuaciones de Mejora del estado de Conservación**, teniendo en cuenta la metodología establecida en los apartados 6.4, 6.5 y, sobre todo, 6.6 del presente documento, mediante la que se determina los ámbitos de intervención, una vez aplicados los filtros, prioridades y criterios establecidos en el anexo II del presente documento.

Realizar durante esta fase actuaciones programadas de mejora del estado de conservación en las áreas significativas identificadas en el siguiente cuadro, con el orden de prioridad resultante de

aplicar los citados filtros y criterios, supondría intervenir en casi un 60% del total de viviendas en régimen de arrendamiento actualmente en gestión, unas 30.000 viviendas aproximadamente; todo ello siempre en función de la financiación disponible.

ÁREAS SIGNIFICATIVAS	Antigüedad	Tipología	N.º plantas sobre rasante	Tipo población	N.º Viviendas
C	Entre 1981 y 1990	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Población mediana	5.685
G	Entre 1991 y 2000	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Gran población	4.816
D	Entre 1981 y 1990	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Población rural	4.715
H	Posteriores a 2001	Plurifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Gran población	2.313
J	Posteriores a 2001	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Gran población	1.969
A	Anteriores a 1980	Plurifamiliares	4 ó más de 4 plantas	Gran población	1.456
E	Entre 1991 y 2000	Unifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Población mediana	2.891
F	Entre 1991 y 2000	Unifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Población mediana	2.833
B	Entre 1981 y 1990	Unifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Población mediana	2.113
I	Posteriores a 2001	Unifamiliares	3 ó menos de 3 plantas	Gran población	1.235
					30.026

- En materia de actualización de prestaciones y equipos de los edificios, se elaborará un **PROGRAMA DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL** que deberá ponerse en marcha en el primer semestre de 2017. Para ello se tendrán en cuenta también las áreas que se indican en el cuadro anterior, por orden de prioridad, y en función de la financiación disponible.
- Durante 2017, también se ejecutarán el nuevo **PROGRAMA DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN** y el **PROGRAMA DE MEJORA Y RECUPERACIÓN DE ENTORNOS URBANOS**, impulsados por el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y en vigor desde agosto de 2016.

Por último, también se elaborará un nuevo **PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE 2017-2020**, según la Orden de 23 de diciembre de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de incentivos para el desarrollo energético sostenible Andalucía en el periodo 2017-2020 (Boja 249 de 30 de diciembre), en el que se incluirán actuaciones de rehabilitación energética de edificios cofinanciadas con fondos propios y fondos FEDER mediante incentivos de la Agencia Andaluza de la Energía.

Al finalizar, en este periodo en 2017-2020, se habrá realizado la siguiente inversión:

TIPO DE ACTUACIÓN	INVERSIÓN
MEJORA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	122,7 M€
• Actuaciones no programadas de nivel mínimo de habitabilidad	18,0 M€
• Actuaciones programadas de mejora del estado de conservación	58,1 M€ (29.051 viv)
• Actuaciones de accesibilidad	46,6 M€ (5.828 viv.)
• Total periodo en actuaciones de mejora y mantenimiento	122,7 M€
• Total media anual	25 M€
• Empleos anuales generados	3.000
MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	37,5 M€
MEJORA Y RECUPERACIÓN DE ENTORNOS URBANOS	8,1 M€

Por tanto, a final de 2020, la inversión total acumulada desde 2016 habrá sido la siguiente:

- Actuaciones no programadas de nivel mínimo de habitabilidad: 20,4 M €
- Actuaciones programadas de mejora del estado de conservación: 63,4 M € (3,.679 viv)
- Actuaciones de accesibilidad: 46,6 M € (5.828 viv)
- Total periodo en actuaciones de mejora y mantenimiento 130,4 M €

6.10. Previsión plurianual de actuaciones, recursos y financiación.

La siguiente tabla muestra los principales alcances del plan de acción que se propone, con objetivos para 2020.

Para el cálculo de la inversión estimada se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- ◆ Ratio medio anual para obtención del nivel mínimo de habitabilidad: 100 €/vivienda
- ◆ Ratio medio para la obtención del estado de conservación óptimo: 2.000 €/vivienda
- Excepcionalmente en act. del Programa ARRU 's 2016-2017
financiadas por fondos estatales y europeos íntegramente: 5.000 € /vivienda
- ◆ Ratio medio para actualización del parque: 8.000 €/vivienda

PREVISIÓN PLURIANUAL DE ACTUACIONES Y FINANCIACIÓN

LINEAS DE ACTUACIÓN	FINANCIACION		PERIODIFICACIÓN													ACUMULADO 2016-2020	
			FASE PREVIA		FASE 1												
			2016		2017		2018		2019		2020		2017-2020				
			INVERSIÓN EJECUTADA	Nº VIV.	INVERSIÓN PREVISTA	Nº VIV.	INVERSIÓN PREVISTA	Nº VIV.	INVERSIÓN PREVISTA								
MEJORA Y MANTENIMIENTO	PROPIA	Niv.mín. habitab.	2.413.230	50.250	4.500.000	50.250	4.500.000	50.250	4.500.000	50.250	4.500.000	50.250	18.000.000	50.250	20.413.230	50.250	
		Est. conservación	233.622	117	2.000.000	1.000	2.500.000	1.250	3.000.000	1.500	3.500.000	1.750	11.000.000	5.500	11.233.622	5.617	
		Accesibilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		TOTAL	2.646.852	117	6.500.000	1.000	7.000.000	1.250	7.500.000	1.500	8.000.000	1.750	29.000.000	5.500	31.646.852	5.617	
	EXTERNA	Niv.mín. habitab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Est. conservación	5.021.887	2.511	36.824.083	18.412	10.277.689	5.139	0	0	0	0	47.101.772	23.551	52.123.658	26.062	
		Accesibilidad	0	0	0	0	12.121.511	1.515	17.500.000	2.188	17.000.000	2.125	46.621.511	5.828	46.621.511	5.828	
		TOTAL	5.021.887	2.511	36.824.083	18.412	22.399.200	6.654	17.500.000	2.188	17.000.000	2.125	93.723.283	29.379	98.745.170	31.890	
	TOTAL	Niv.mín. habitab.	2.413.230	50.250	4.500.000	50.250	4.500.000	50.250	4.500.000	50.250	4.500.000	50.250	18.000.000	50.250	20.413.230	50.250	
		Est. conservación	5.255.509	2.628	38.824.083	19.412	12.777.689	6.389	3.000.000	1.500	3.500.000	1.750	58.101.772	29.051	63.357.280	31.679	
		Accesibilidad	0	0	0	0	12.121.511	1.515	17.500.000	2.188	17.000.000	2.125	46.621.511	5.828	46.621.511	5.828	
		TOTAL	7.668.739	2.628	43.324.083	19.412	29.399.200	7.904	25.000.000	3.688	25.000.000	3.875	122.723.283	34.879	130.392.022	37.506	
MEJORA DE EFICACIA ENERGÉTICA	PROPIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	EXTERNA	0	0	5.516.678	690	11.195.322	1.399	9.636.000	1.205	11.152.000	1.394	37.500.000	4.688	37.500.000	4.688		
	TOTAL	0	0	5.516.678	690	11.195.322	1.399	9.636.000	1.205	11.152.000	1.394	37.500.000	4.688	37.500.000	4.688		
MEJORA Y RECUPERACIÓN DE ENT. URBANOS	PROPIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	EXTERNA	17.175	0	6.961.710	870	1.168.950	146	0	0	0	0	8.130.661	1.016	8.147.836	1.018		
	TOTAL	17.175	0	6.961.710	870	1.168.950	146	0	0	0	0	8.130.661	1.016	8.147.836	1.018		
TOTALES		7.685.914	2.628	55.802.471	20.972	41.763.472	9.450	34.636.000	4.892	36.152.000	5.269	168.353.944	40.582	176.039.858	43.212		

7. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN DE ACCIÓN

El Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial es un plan plurianual que pretende:

- Evaluar constantemente de forma completa el parque público residencial desde el punto de vista del estado de conservación, la accesibilidad y la calificación energética.
- Priorizar las acciones de mejora y mantenimiento a realizar en todos y cada uno de los inmuebles que conforman el parque.
- Programar y ejecutar dichas acciones a través de distintos programas que surjan en función de las posibilidades de financiación propia o externa.
- Realizar un análisis continuo de las vías de financiación a través de la Unión Europea y/o Planes Estatales con objeto de obtener financiación para desarrollar los distintos Programas que se deriven del Plan de Mejora y Mantenimiento.

El plan de acción que se propone se desarrolla desde el año 2017 hasta un primer horizonte de 2020.

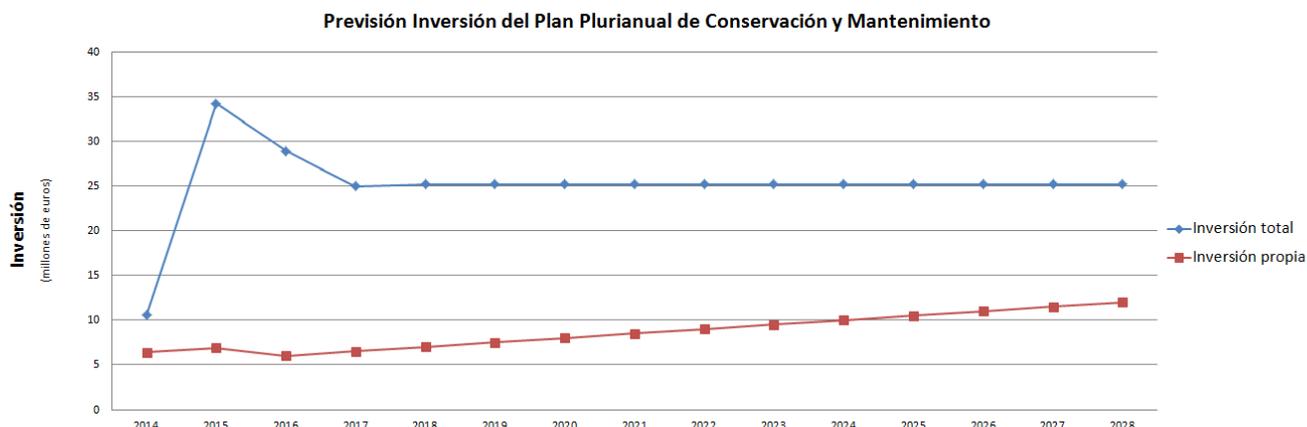
El artículo 53 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, establece que se destinará al Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público residencial, como mínimo, una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de alquiler, con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que lo integran.

Los importes anuales estimados para el cálculo de la inversión mediante financiación propia son los siguientes⁸:

PREVISIÓN TOTAL INGRESOS POR ALQUILER	27.000.000 €
PREVISIÓN TOTAL GASTOS E IMPUESTOS	21.600.000 €
DIFERENCIA ALQUILER-GASTOS	5.400.000 €

⁸ Se consideran todos los gastos de gestión correspondientes a depuración registral (recibos, notarias, gastos de oficina), los gastos por impuestos (IBIs, tasas, plusvalías, etc.), así como los gastos correspondientes a informática, servicios generales y personal.

Según la Estrategia de Gestión del Parque Público de Viviendas 2016-2020, la previsión de la Inversión total del Plan Plurianual de Conservación y Mantenimiento en la **línea de Mejora y Mantenimiento** de las viviendas del parque público se refleja en el siguiente gráfico:



La tendencia supone una inversión anual en mejora y mantenimiento en el parque público residencial de unos 25 millones de euros, generando cerca de 3.000 empleos anuales.

Para llevar a cabo esa previsión, es necesario que la línea de actuación de Mejora y Mantenimiento del parque público de viviendas tenga dos tipos de financiación:

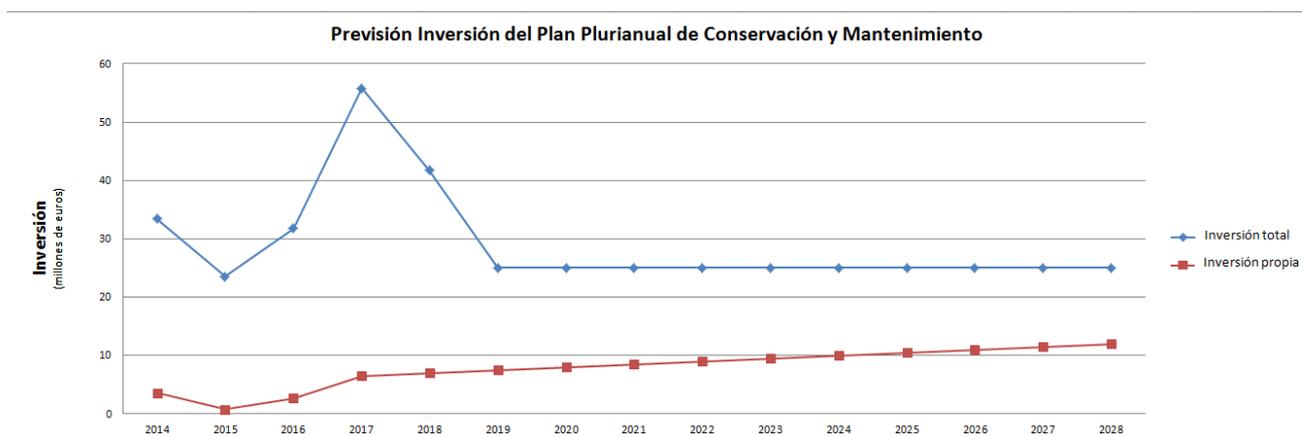
- Financiación propia: diferencia entre los ingresos por recaudación de alquiler y los gastos de gestión e impuestos.
- Financiación externa: fondos estatales y/o europeos que complementen la financiación propia hasta alcanzar, como mínimo, una inversión total equivalente a la cantidad recaudada en concepto de alquiler.

La inversión que podrá realizar AVRA con fondos propios deberá ir aumentando anualmente en 0,5 millones de euros, conforme se establece en la Estrategia de Gestión del Parque Público de Viviendas 2016-2020, al ir reduciéndose la morosidad y normalizándose la ocupación.

Por ello, para llevar a cabo el plan y llegar a una inversión anual de 25 millones de euros, es evidente que se necesita financiación externa, además de los fondos propios.

La previsión de inversión anterior se realizó durante el ejercicio 2015. Una vez cerrados los ejercicios 2015 y 2016 la inversión realmente ejecutada y, por tanto, las nuevas previsiones para 2017 y 2018 ha variado.

Actualmente, la previsión de la Inversión total del Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial en la **línea de Mejora y Mantenimiento**, así como su tendencia, se refleja en el siguiente gráfico:



Actualmente AVRA cuenta con financiación externa mediante fondos europeos y estatales en diferentes programas:

- Las actuaciones incluidas en el Programa ARRUs 2016-2017, que se desarrollan para la transformación física y social de distintas Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, declaradas como tales al amparo del Plan Estatal con Acuerdos Bilaterales, tienen cobertura presupuestaria a través de distintas Transferencias con Asignación Nominativa por Resoluciones de la Consejería de Fomento y Vivienda. Esta financiación externa finalizaba en 2017. No obstante, ya ha sido aprobada por la Consejería una prórroga para el ejercicio 2018.

Algunas de las actuaciones incluidas en el Programa anterior tienen prevista su cofinanciación con fondos FEDER 2014-2020.

- Las actuaciones incluidas en el Programa de Mejora de la Eficiencia Energética de la Edificación, cuentan con cobertura presupuestaria a través de Transferencias con Asignación Nominativa por resolución de la Consejería de Fomento y Vivienda con fondos FEDER 2014-2020. Algunas de ellas tienen prevista su cofinanciación con fondos estatales, al estar incluidas también en el Programa ARRUs 2016-2017.

No obstante, para poder alcanzar la inversión anual estimada de 25 millones de euros y poder llevar a cabo el Plan de Mejora y Mantenimiento, será necesario conseguir financiación externa para los ejercicios 2018, 2019 y 2020.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, podríamos resumir que para ejecutar la **línea de actuación de Mejora y Mantenimiento** del plan de acción se necesitaría la siguiente inversión:

- Para la **obtención del nivel mínimo de habitabilidad** de 50.250 viviendas en gestión, con un ratio medio de 100 €/vivienda, se requieren 5.025.000 euros anuales.

Estimamos una inversión anual de 4,5 millones de euros de forma lineal, es decir, una inversión anual constante durante todos los años de vigencia del plan, que será financiada íntegramente mediante fondos propios de AVRA.

- Para la **obtención del estado de conservación óptimo** de las 30.000 viviendas que constituyen el objetivo 2020 (las que constituyen los puntos críticos de la fase 2 del plan), se requieren 58.101.772 euros, de los cuales sólo 11.000.000 euros podrán ser financiados con fondos propios, y 47.101.772 tendrán financiación externa mediante fondos estatales y europeos para el Programa ARRU´s 2016-2017, que se ejecutará entre 2017 y 2018.

De esta financiación externa, ya se han recibido parte, mediante 17 Transferencias con Asignación Nominativa por resolución de la Consejería de Fomento y Vivienda, de fondos estatales y fondos FEDER, y tenemos previsto recibir durante el ejercicio 2017 otras 9 transferencias).

- En materia de **actualización del parque**, básicamente actuaciones sobre accesibilidad y adecuación a normativa, se pretende que a la finalización del primer periodo en 2020 se haya podido invertir un total de 46.621.511 euros en unas 5.828 viviendas, con financiación externa íntegramente, siempre que dicha financiación externa sea posible. Para ello es importante conseguir una financiación externa de más de 12 millones de euros para 2018 y de 17,5 y 17,0 millones de euros para 2019 y 2020, respectivamente.

La **línea de Evaluación del Patrimonio Residencial** se realizará con recursos personales y económicos propios de AVRA, y se tratará de una evaluación continua de dicho parque a lo largo de todo el periodo de duración del plan.

Las **líneas de Mejora y Recuperación de Entornos Urbanos y de Mejora de Eficiencia Energética** no tendrán financiación propia, sino financiación externa (estatal y europea), en su caso.

Actualmente, para la financiación del Programa de Mejora de Eficiencia Energética se han recibido Transferencias con Asignación Nominativa por resolución de la Consejería de Fomento y Vivienda por importe de unos 8,6 millones de euros, y hay previsto recibir durante el ejercicio 2017 otras transferencias por importe de 28,9 millones de euros más.

Para el Programa de mejora y Recuperación de Entornos urbanos existe actualmente financiación mediante Transferencias con Asignación Nominativa por resolución de la Consejería de Fomento y Vivienda por importe de 8,1 millones de euros, para ejecutar actuaciones en los ejercicios 2017 y 2018.

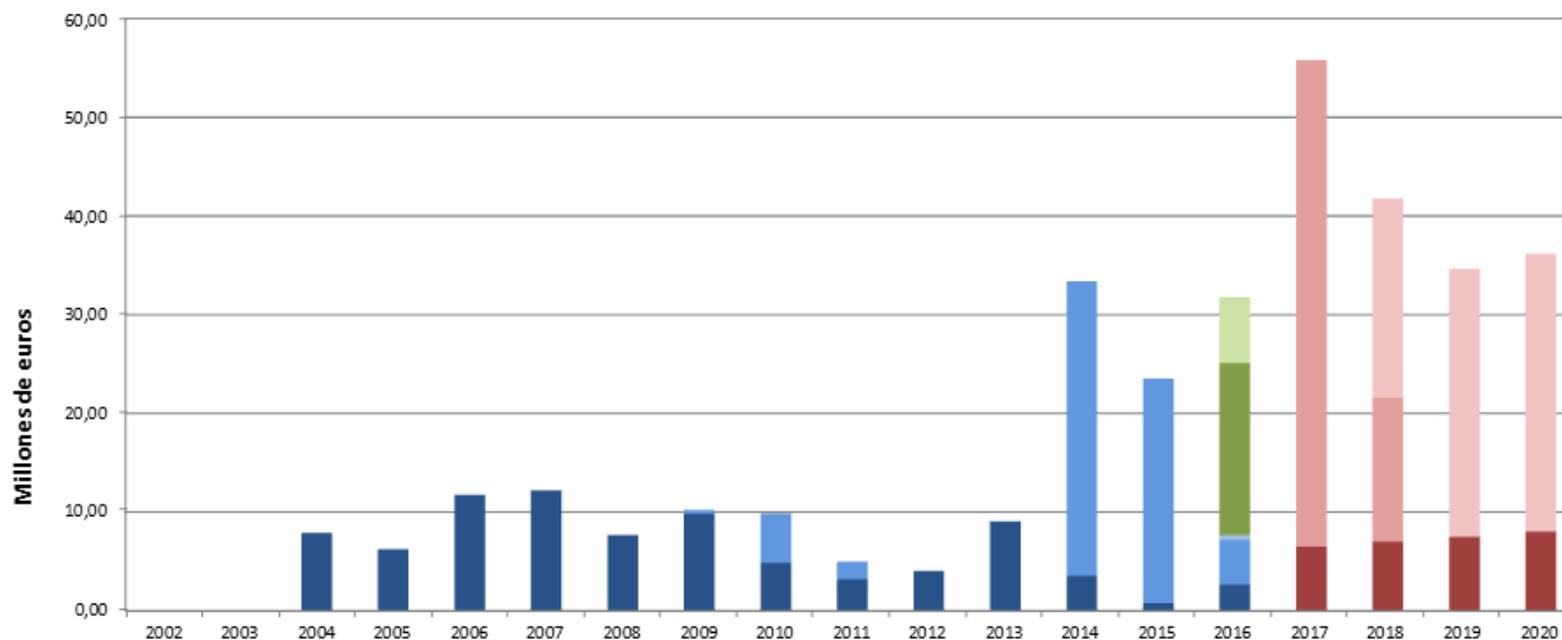
Los **procesos de participación vecinal** en la ejecución de las medidas de mejora y mantenimiento del parque público residencial serán incentivados, conforme se establece en el artículo 53.3 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020.



Las ayudas públicas directas para la mejora del estado de conservación, la mejora de la accesibilidad, además de la eficiencia energética, y la mejora y recuperación de entornos urbanos, son aún necesarias. Por lo que es fundamental investigar y conseguir este tipo de ayudas.

Además se necesitarán apoyos, y efectos fiscales de apoyo para reducciones en los impuestos, que aseguren la profundidad del alcance del Plan y la capacidad para alcanzar los retos planteados. Por lo que es necesario realizar negociaciones con los organismos correspondientes ya sean públicos o privados.

INVERSIÓN EN CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO - SERIE HISTÓRICA Y PREVISIONES



- INVERSIÓN EJECUTADA REAL CON FINANCIACIÓN PROPIA
- INVERSIÓN EJECUTADA REAL CON FINANCIACIÓN EXTERNA - PPV
- INVERSIÓN EJECUTADA REAL CON FINANCIACIÓN EXTERNA - BIENES TITULARIDAD AVRA CON DESTINO ARRENDAMIENTO
- INVERSIÓN LICITADA CON FINANCIACIÓN EXTERNA - PPV
- INVERSIÓN LICITADA CON FINANCIACIÓN EXTERNA - BIENES TITULARIDAD AVRA CON DESTINO ARRENDAMIENTO
- INVERSIÓN PREVISTA ESTIMADA CON FINANCIACIÓN PROPIA
- INVERSIÓN PREVISTA ESTIMADA CON FINANCIACIÓN EXTERNA COMPROMETIDA
- INVERSIÓN PREVISTA ESTIMADA SIN FINANCIACIÓN (*)

(*) Esta inversión dependerá de financiación externa que se consiga, ya sea por el nuevo Plan de Vivienda o por nuevos programas europeos.

PLAN DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

INVERSIÓN EN CONSERVACION Y MANTENIMIENTO - SERIE HISTÓRICA Y PREVISIONES

ACTUACIONES	2002-2015	2016	2017	2018	2019	2020
No programadas (Rep. Menores) - Fondos propios	31.358.270,95	2.413.230,05	4.500.000,00	4.500.000,00	4.500.000,00	4.500.000,00
Programadas (Rep. Mayores) - Fondos propios	49.650.556,76	233.621,92	2.000.000,00	2.500.000,00	3.000.000,00	3.500.000,00
Programadas Accesibilidad - Fondos propios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Programadas Reurbanizaciones - Fondos externos	7.193.151,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Programadas Constr. Sostenible - Fondos externos	29.880.115,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Programadas Feder 2015 - Fondos externos	22.761.234,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Programadas Arrus 2016-2017 - Fondos externos - Comprometido - PPV	0,00	4.542.721,03	30.140.154,00	5.878.488,71	0,00	0,00
Programadas Arrus 2016-2017 - Fondos externos - Comprometido - Bienes tit. AVRA Destino Arrendamie	0,00	479.165,66	6.683.929,12	4.399.199,85	0,00	0,00
Programadas Arrus 2016-2017 - Fondos externos - Licitado 2016	0,00	17.444.247,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Programadas Arrus 2016-2017 - Fondos externos - Licitado 2016 - Bienes tit. AVRA Dest. Arrendamiento	0,00	6.666.231,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Programadas Accesibilidad - Fondos externos	0,00	0,00	0,00	12.121.511,29	17.500.000,00	17.000.000,00
TOTALES	140.843.328,61	31.779.217,36	43.324.083,12	29.399.199,85	25.000.000,00	25.000.000,00
Programadas Mejora Efic. Energ. - 2016-2020 - Fondos externos - Comprometido	0,00	0,00	5.516.677,97	3.123.892,43	0,00	0,00
Programadas Mejora Efic. Energ. - 2016-2020 - Fondos externos - Sin financiación actual	0,00	0,00	0,00	8.071.430,00	9.636.000,00	11.152.000,00
Programadas Mejora y Rec. De Ent. Urbanos 2017 - Fondos externos - Comprometido	0,00	0,00	6.961.710,40	1.168.950,12	0,00	0,00
TOTALES	0,00	0,00	12.478.388,37	12.364.272,55	9.636.000,00	11.152.000,00
SUBTOTAL FINANCIACION PROPIA - MEJORA Y MANTENIMIENTO	81.008.827,71	2.646.851,97	6.500.000,00	7.000.000,00	7.500.000,00	8.000.000,00
SUBTOTAL FINANCIACIÓN EXTERNA - MEJORA Y MANTENIMIENTO	59.834.500,90	29.132.365,39	36.824.083,12	22.399.199,85	17.500.000,00	17.000.000,00
TOTAL MEJORA Y MANTENIMIENTO	140.843.328,61	31.779.217,36	43.324.083,12	29.399.199,85	25.000.000,00	25.000.000,00
TOTAL EFIC. ENERG. Y REURBANIZACIONES	0,00	0,00	12.478.388,37	12.364.272,55	9.636.000,00	11.152.000,00
TOTALES	140.843.328,61	31.779.217,36	55.802.471,49	41.763.472,40	34.636.000,00	36.152.000,00

	2002-2015	2016	2017	2018	2019	2020
INVERSIÓN EJECUTADA CON FINANCIACION PROPIA	81,01	2,65	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSIÓN EJECUTADA CON FINANCIACION EXTERNA - PPV	59,83	4,54	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSIÓN EJEC. CON FINANCI. EXT. - BIENES TIT. AVRA DESTINO ARRENDAMIENTO	0,00	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSIÓN LICITADA CON FINANCIACIÓN EXTERNA - PPV	0,00	17,44	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSIÓN LICITADA CON FINANCIACIÓN EXTERNA - BIENES TIT. AVRA DESTINO ARRENT	0,00	6,67	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSIÓN PREVISTA ESTIMADA CON FINANCIACIÓN PROPIA	0,00	0,00	6,50	7,00	7,50	8,00
INVERSIÓN PREVISTA ESTIMADA CON FINANCIACIÓN EXTERNA COMPROMETIDA	0,00	0,00	49,30	14,57	0,00	0,00
INVERSIÓN PREVISTA ESTIMADA SIN FINANCIACIÓN (*)	0,00	0,00	0,00	20,19	27,14	28,15
TOTAL	140,84	31,78	55,80	41,76	34,64	36,15

8. SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN.

Para llevar a cabo el seguimiento del Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público residencial de Andalucía será necesario constituir un grupo de trabajo que consensue su aplicación concreta y correcta, apoye y garantice su desarrollo a medio y largo plazo, contraste las directrices recogidas en éste y asesore en acciones posteriores.

Este grupo desarrollará un documento de seguimiento del plan en el que se establezcan los siguientes puntos:

a) Análisis de variables y establecimiento de indicadores, herramientas de medición a utilizar, y frecuencia y periodicidad de revisión del cumplimiento de los objetivos del plan.

Establecer una forma de medición de los resultados económicos, sociales y medioambientales es crucial para demostrar posteriormente el valor de las iniciativas y acciones realizadas y de los avances logrados.

Se deben buscar indicadores clave de rendimiento que sean realmente significativos para todas las partes, incluidos la ciudadanía y las empresas.

b) Designación de agentes y asignación de funciones y responsabilidades.

Se deben designar los agentes y asignar las funciones y responsabilidades específicas de cada uno de ellos con el fin de garantizar el avance de la implementación de la estrategia y la resolución de problemas que puedan surgir durante la ejecución. Los distintos responsables se encargarán de evaluar los resultados obtenidos y de contrastar éstos con las metas preestablecidas. En líneas generales, aquellos objetivos sin un responsable que asegure su cumplimiento corren el riesgo de no progresar adecuadamente.

c) Actualización del plan.

Es fundamental medir si se están consiguiendo los objetivos marcados en el plan o si es necesario reorientar nuestra estrategia y revisar dichos objetivos. Por tanto, el grupo de trabajo se encargará anualmente de realizar una actualización del plan.

d) Evaluación continua y análisis de los resultados.

Los resultados deben ser registrados, medidos y analizados para identificar las mejoras conseguidas por las distintas iniciativas en contraste con la situación de partida. El grado de éxito del plan vendrá dado por los resultados económicos, sociales y medioambientales a largo plazo.

e) Impulso del ecosistema colaborativo.

Se fomentará la relación y colaboración público-privada con otras empresas y administraciones. Será prioritaria la identificación de los agentes potencialmente implicados, públicos y privados, para su involucración en el desarrollo del plan y su implementación. Se habilitarán espacios de colaboración con el objetivo de generar sinergias entre las múltiples empresas y administraciones.



AGENCIA DE VIVIENDA
Y REHABILITACIÓN
DE ANDALUCIA



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXOS

PLAN DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL



INDICE:

ANEXO I – CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO: CONCEPTOS

**ANEXO II – CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN ACTUACIONES DE MEJORA Y
MANTENIMIENTO**

ANEXO I - CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO: CONCEPTOS.

ANEXO I - CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO: CONCEPTOS.

■ Actuaciones de mantenimiento:

Se consideran obras, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. Mantener, en general, significa conservar y también mejorar las prestaciones originales de un elemento, máquina, instalación o edificio a lo largo del tiempo.

Son operaciones típicas de mantenimiento, entre otras, las inspecciones y revisiones periódicas, la puesta en marcha y parada de ciertas instalaciones, la limpieza técnica e higiénica, las operaciones de entretenimiento y manutención y las sustituciones de pequeños elementos fungibles.

Según el Código Técnico de la Edificación, el edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Esto supondrá la realización de las siguientes acciones:

- Llevar a cabo el plan de mantenimiento del edificio, encargando a técnico competente las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones.
- Realizar las inspecciones reglamentariamente establecidas y conservar su correspondiente documentación.
- Documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas en el Libro del Edificio.

Todo tipo de mantenimiento genera un gasto que, en realidad, debe considerarse una inversión cuyo objetivo es evitar incurrir a corto plazo en gastos mucho mayores o caer en responsabilidades legales difíciles de asumir.

Un adecuado mantenimiento de edificios es **necesario por las siguientes razones:**

- Para conservar el propio patrimonio y propiciar el alargamiento de la vida útil de la vivienda, el edificio y sus instalaciones.
- Por seguridad y para prevenir riesgos y costes de accidentes, protegiendo la integridad de las personas o bienes, tanto propios como ajenos a la edificación de que se trate.
- Para contribuir a la mejora del confort, la higiene y la salud, y la calidad de vida.
- Para garantizar el servicio de las instalaciones, máquinas, aparatos y equipos cuidando de la eficacia de su funcionamiento y además evitar las molestias que generan las averías en las instalaciones, las paradas de los servicios, las obras imprevistas de reparación.
- Por obligación, derivada de la normativa vigente.
- Por economía y para fomentar el ahorro en los costes de explotación de los inmuebles, sobre todo en materia de consumos de agua y energía, y colaborar a la protección del entorno y del medio ambiente, especialmente en materia de limitación de la contaminación atmosférica y molestias acústicas.
 - Si no se acomete el mantenimiento preventivo adecuado, puede ser que cuando llegue la inevitable avería, no habrá forma aceptable de soportar el gasto. "Sale más barato mantener que reparar".

- El mantenimiento de una vivienda puede llegar a ahorrar hasta el 40% del gasto a los 10 años. Una actuación continuada es más económica que actuar sólo de manera correctiva cuando aparece el daño, especialmente en los edificios de más de 50 años.
- Una instalación mal conservada produce mayores consumos. Una instalación antigua, rinde poco y consume mucho.
- Un edificio mal conservado rebaja considerablemente el precio de mercado de su vivienda en el caso de que quisiera venderla.
- La falta de mantenimiento puede invalidar los seguros contratados y las garantías con que cuente la vivienda y el edificio.

■ Tipos de mantenimiento:

- **Mantenimiento Proyectivo:** Se plantea en la fase de proyecto. Propone mejoras para incrementar las prestaciones del edificio. Es una actuación a largo plazo.
- **Mantenimiento Preventivo:** El mantenimiento preventivo tiene la posibilidad de ser programado en el tiempo y, por tanto, evaluado económicamente. Está destinado, como su nombre indica, a la prevención, teniendo como objetivo el control a priori de las deficiencias y problemas que se puedan plantear en el edificio por el uso natural del mismo. La intervención consiste en reducir la probabilidad de que surjan fallos, averías o defectos. Nos obligamos al mismo, más allá de cuanto sea obligatorio, en beneficio de la funcionalidad del edificio, para evitar averías, falta de disponibilidad o de confort. Es una actuación que se materializa a medio plazo.

Para llevar a cabo el mantenimiento preventivo es necesario un Plan de mantenimiento adaptado a la forma y situación del edificio.

- **Mantenimiento Correctivo:** El mantenimiento correctivo comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas, es decir, no previstas ni previsibles. Esta forma de mantenimiento es aplicable una vez que haya aparecido el mal, actuando directamente en el fallo para su corrección. Las reparaciones y sustituciones físicas y/o funcionales son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento. Parte del mismo puede estar incluido en el mantenimiento preventivo.
- **Mantenimiento Normativo:** Es el mantenimiento obligatorio por precepto legal. Es un mantenimiento preventivo de obligatorio cumplimiento.
- **Mantenimiento Conductivo:** Consiste en la inspección diaria y permanente del correcto funcionamiento de todos los equipos. El seguimiento de las instalaciones y su funcionamiento es vital para anticiparnos a posibles incidencias.

El mantenimiento conductivo es una mezcla de mantenimiento preventivo y correctivo, con unas tareas y/o inspecciones básicas, donde poder comprobar el buen funcionamiento de la instalación y realizar algún reajuste, limpieza o cualquier otra tarea que mantenga las condiciones de uso.

Consiste en manejar las instalaciones, puesta en marcha y paro, inspección ocular continuada de equipos, redes, puntos terminales. Supervisión en tiempo real.

- **Mantenimiento Substitutivo** o Gran Correctivo Programable: Son actuaciones necesarias por agotamiento de la vida útil, por avería, por cambio de normativa, etc.

Las Reformas y/o Modificaciones que se realicen en el edificio, por necesidades funcionales, estratégicas o de otro tipo, no se consideran mantenimiento bajo ningún concepto, a pesar de que muchas veces “se cuelan” detrás de alguno de los epígrafes anteriores.

■ El mantenimiento y los usuarios.

Por el carácter social que tiene AVRA en materia de alquiler de las viviendas públicas, sus intervenciones en materia de conservación y mantenimiento tendrán un papel “educacional” en la demostración y exigencia del equilibrio entre obligaciones y derechos respectivos de la Administración y de los inquilinos.

La escasa inquietud por el mantenimiento por parte de los usuarios ha motivado que no se demande tal actividad, acordándonos de ella solo en situaciones extremas, cuando lamentablemente no hay alternativa o cuando la reparación constituye la única salida posible.

Es preciso mentalizarse de los beneficios que reporta el mantenimiento y conservación de las viviendas, que justifican sobradamente los costes que su desarrollo conlleva, así como el uso y utilización adecuada de los espacios, elementos constructivos e instalaciones, que, en muchos casos, supone, sin coste económico alguno, alargar la vida de los edificios y sus instalaciones, contribuir a la mejora del entorno, conseguir mayores niveles de confort y ahorro en los consumos de agua y energía.

Los usuarios no son conscientes de que cualquier inmueble se deteriora con el uso y que envejece con el paso de los años. Los edificios que nos sirven de vivienda necesitan una serie de atenciones periódicas para que puedan darnos, de forma continuada, las prestaciones que esperamos de ellos.

El usuario de la vivienda debe tener claro que el mal uso le responsabiliza de los daños que hubiera causado por ello y que las garantías con que cuente la vivienda y el edificio no cubren, entre otros, los daños causados por mal uso ni por modificaciones u obras realizadas después de la recepción, salvo la subsanación de defectos observados, en su caso, en la misma.

Además, el usuario tiene que cumplir con determinadas obligaciones impuestas por disposiciones legales (Código Técnico de la Edificación, Ley de Propiedad Horizontal, etc.) que contemplan esta materia con diferente perspectiva.

■ La construcción sostenible

Según el Decreto Ley 1/2014, de 18 de marzo, por el que se regula el programa de impulso a la construcción sostenible en Andalucía, “Construcción Sostenible” es toda actividad de construcción de obra nueva y rehabilitación que aprovecha todo su potencial para aumentar el confort y el bienestar de los usuarios de la vivienda y garantizar las condiciones y la provisión de servicios necesarios para mantener su autonomía personal, disminuir el consumo de recursos y de emisiones en todo el ciclo de vida de la edificación y generar una actividad creciente en todas las empresas de su cadena de valor en Andalucía.

La Construcción Sostenible es un ámbito que incluye diferentes parámetros como la habitabilidad, la accesibilidad, la eficiencia en el consumo de recursos tales como la energía final, el agua o el suelo disponible, las emisiones de los Gases de Efecto Invernadero (GEI) y la generación de negocio y empleo.

En términos energéticos, el sector de la edificación representa el principal sector de consumo energético de la Unión Europea y uno de los principales sectores consumidores de Andalucía (23% del consumo de energía final). A su vez se caracteriza por su gran potencial de ahorro energético y uso de las energías renovables, estimado en un 40%.

Una de las causas de los elevados gastos energéticos de los hogares radica, por un lado, en el inadecuado comportamiento térmico de muchos de los edificios existentes, construidos antes de las normas de obligado cumplimiento en materia energética y, por tanto, sin criterios referentes al ahorro de energía, y por otro, en la baja eficiencia energética de las instalaciones y equipamiento utilizados para la generación, distribución y uso de la energía.

La Directiva 2002/91/CE, de 16 de diciembre de 2002, refundida posteriormente en la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, y la Directiva 2012/27/UE, de 25 de octubre de 2012, todas del Parlamento Europeo y del Consejo y relativas a la eficiencia energética, a las que pueden añadirse la Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano y el Marco Europeo de Referencia para la Ciudad Sostenible, marcan la estrategia a largo plazo que deben seguir los Estados miembros de cara a la consecución de los objetivos energéticos de la Unión Europea, alineados con la estrategia energética de nuestra Comunidad Autónoma, desarrollada a través de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, instrumento pionero en este ámbito.

Precisamente la Directiva 2012/27/UE, tras reconocer que los edificios representan el 40 % del consumo de energía final de la Unión Europea, obliga a que los Estados miembros establezcan, también, una estrategia a largo plazo destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales, para mejorar el rendimiento energético del conjunto del parque inmobiliario. Esta estrategia establece hasta el año 2020 para minorar el nivel de emisiones de CO₂ y hasta el año 2050 para reducir el nivel de emisiones un 80-95% en relación a los niveles de 1990.

A través de esta estrategia de renovaciones exhaustivas y rentables que reduzcan el consumo de energía de los edificios, en porcentajes significativos con respecto a los niveles anteriores a la renovación, se crearán además oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector de la construcción.

Esta actividad, globalmente entendida, no sólo es susceptible de atender a los objetivos de eficiencia energética y de recuperación económica ya expresados, sino también de contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía en los edificios y en los espacios urbanos.

ANEXO II – CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO

ANEXO II - CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

INDICE

1. DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS OPERATIVOS

1.1. TIPOS DE ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

A) ACTUACIONES NO PROGRAMADAS:

- REPARACIONES DERIVADAS DE RECLAMACIÓN DE DAÑOS
- ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS PARA NUEVAS ADJUDICACIONES

B) ACTUACIONES PROGRAMADAS DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

C) MANTENIMIENTO RESPONSABILIDAD DE TERCEROS

1.2. OBJETIVOS

1.3. PRINCIPIOS OPERATIVOS

2. ACTUACIONES NO PROGRAMADAS DERIVADAS DE RECLAMACIÓN DE DAÑOS

2.1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

2.1.1. CRITERIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GESTIÓN

2.1.2. CRITERIOS DE REPERCUSIÓN O FINANCIACIÓN DE COSTES

2.1.3. CRITERIOS TÉCNICOS DE INTERVENCIÓN

2.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

2.2.1. ATENCIÓN A LA RECLAMACIÓN

2.2.2. ANÁLISIS DE LA RECLAMACIÓN. VISITA DE VERIFICACIÓN TÉCNICA E INFORME

2.2.3. SOLICITUD DE PRESUPUESTO, CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3. ADECUACIONES BÁSICAS DE VIVIENDAS PARA NUEVAS ADJUDICACIONES

3.1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

3.1.1. CRITERIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GESTIÓN

3.1.2. CRITERIOS DE FINANCIACIÓN Y REPERCUSIÓN DE COSTES

3.1.3. CRITERIOS TÉCNICOS DE INTERVENCIÓN

3.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

3.2.1. APERTURA DE EXPEDIENTE ADEC (ADECUACIÓN DE VIVIENDA)

3.2.2. CAMBIO DE CERRADURA DE LA PUERTA DE ENTRADA A LA VIVIENDA

3.2.3. VISITA DE INSPECCIÓN E INFORME TÉCNICO

3.2.4. TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN PROPUESTAS

4. ACTUACIONES PROGRAMADAS DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

4.1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- 4.1.1. CRITERIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GESTIÓN
- 4.1.2. CRITERIOS DE REPERCUSIÓN O FINANCIACIÓN DE COSTES
- 4.1.3. CRITERIOS TÉCNICOS DE INTERVENCIÓN

4.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

- 4.2.1. PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIONES
- 4.2.2. REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS.
- 4.2.3. SUPERVISIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS.
- 4.2.4. TAREAS DE INTERVENCIÓN SOCIAL PREVIAS A LAS OBRAS.
- 4.2.5. INDIVIDUALIZACIÓN O SINGULARIZACIÓN DE ACTUACIONES Y ALTA EN PRINEX.
- 4.2.6. ACTA DE REPLANTEO PREVIO.
- 4.2.7. RESPONSABLE DEL CONTRATO.
- 4.2.8. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS
- 4.2.9. FASE DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

5. DEFINICIONES DE ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

6. OTRAS CONSIDERACIONES EN MATERIA DE MANTENIMIENTO

ANEXO II - CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

1. DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS OPERATIVOS

1.1. TIPOS DE ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

El Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público de viviendas de AVRA desarrolla actuaciones de mejora y mantenimiento que no sólo constituyan un mantenimiento correctivo haciendo frente a situaciones en las que es necesario reparar porque la lesión ya había aparecido, sino que engloben todos los tipos de mantenimiento: preventivo, correctivo, normativo y conductivo¹, dando prioridad al normativo de obligado cumplimiento y al correctivo en los casos en que sea necesario garantizar la seguridad de las personas, o garantizar la habitabilidad, salubridad y accesibilidad de las viviendas.

En general, tanto en materia de mejora como de mantenimiento, AVRA interviene sobre el parque público residencial con tres tipos de actuaciones diferenciadas: programadas, no programadas y de mantenimiento responsabilidad de terceros.

Se describen a continuación:

a) Actuaciones NO PROGRAMADAS: mantenimiento correctivo no programado.

Consisten en las reparaciones de las lesiones inesperadas o sobrevenidas (es decir, no previstas ni previsibles) una vez que éstas han aparecido, reparándolas para su corrección. Pueden ser:

a.1) Reparaciones derivadas de reclamación de daños

Determinadas por la necesidad de acciones de reparación de daños, solicitadas por un inquilino o comunidad de vecinos, en viviendas o en zonas comunes del inmueble, según establecen las exigencias legales y en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes.

a.2) Adecuación básica de viviendas para nuevas adjudicaciones

Determinadas por la necesidad de acciones de reparación en viviendas de titularidad de AVRA que se encuentren vacantes (entendiendo por vivienda vacante aquella que sea susceptible de nueva adjudicación), con objeto de que vuelvan a reunir las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad y habitabilidad, en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes, y puedan ser adjudicadas a un nuevo titular.

b) Actuaciones PROGRAMADAS: mantenimiento preventivo, normativo, y correctivo programado.

Actividades previstas y planificadas en el tiempo, determinadas por la necesidad de acciones preventivas y correctivas, que aseguren y mantengan en todo momento las condiciones adecuadas

¹ Ver ANEXO I – CONSERVACION Y MANTENIMIENTO: CONCEPTOS

de Seguridad², Accesibilidad³, Salubridad y Habitabilidad⁴ y Ornato Público de los edificios de viviendas, y que garanticen el correcto mantenimiento y estado de conservación de los inmuebles e instalaciones, según establecen las exigencias legales y en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes. Esta garantía se sustenta fundamentalmente en la obtención de una información suficiente sobre el grado de conservación y mantenimiento de las promociones, a través de inspecciones técnicas y el Informe de Evaluación del Edificio actualizado.

Se incluyen todas las actuaciones programadas que se deriven del Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial o de cualquier programa que se desarrolle a partir de éste.

c) Mantenimiento responsabilidad de terceros: mantenimiento conductivo.

Todas aquellas actuaciones de mantenimiento contratadas a una empresa mantenedora o aseguradora (por AVRA o por los usuarios), como es el caso del mantenimiento de ascensores, el servicio de limpieza y desatascos de red de desagües, etc.

Son tareas para mantener las condiciones de uso: inspecciones técnicas básicas del buen funcionamiento de equipos e instalaciones, reajustes, limpieza, puesta en marcha y paro, etc. Este mantenimiento es vital para anticiparnos a posibles incidencias.

En este sentido, también incluiremos en este tipo de mantenimiento aquel que los usuarios y las comunidades de vecinos de las viviendas del Parque Público están obligados a realizar en el uso de las viviendas y las zonas comunes de los edificios, respectivamente.

1.2. OBJETIVOS

Los principales objetivos en los procedimientos de actuaciones de mejora y mantenimiento del parque público residencial, en general, son:

- Conservar el patrimonio y alargar la vida útil de viviendas, edificios e instalaciones.
- Contribuir a la mejora del confort, higiene, salud y calidad de vida de los habitantes, garantizando el estado de conservación, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios y viviendas, cumpliendo y adecuándolos a la normativa vigente de aplicación.
- Garantizar el servicio de las instalaciones, máquinas, aparatos y equipos, cuidando de la eficacia de su funcionamiento, y evitar las molestias que generan las averías en las instalaciones, las paradas de los servicios y las obras imprevistas de reparación.
- Garantizar la seguridad y prevenir riesgos y costes de accidentes, protegiendo la integridad de las personas o bienes, tanto propios como ajenos a la edificación de que se trate.

² Se entiende por *Seguridad* lo relativo a la estabilidad estructural, al riesgo de desplome o desprendimiento de cualquier elemento de la edificación que pudiera poner en riesgo la integridad física de los ocupantes de los inmuebles. El objetivo del requisito básico "*Seguridad estructural*" consiste en asegurar que el edificio tiene un *comportamiento estructural adecuado* frente a las *acciones e influencias previsibles* a las que pueda estar sometido durante su *construcción y uso previsto*. (CTE DB-SE)

³ En cuanto a la *Accesibilidad*, se acogerá a lo descrito en el CTE DB-SUA con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles.

⁴ La *Salubridad y Habitabilidad*, referidas al ámbito de la arquitectura, asegura unas condiciones mínimas de salud y confort en los edificios. Se entiende por *Habitabilidad básica* no sólo la satisfacción de las necesidades fundamentales de vivienda; sino también las relativas a todo su asentamiento; al correspondiente espacio público con sus elementos de urbanización e infraestructuras; a sus equipamientos.

- Fomentar el ahorro y la economía en los costes de explotación de los inmuebles, sobre todo en los consumos de agua y energía, y colaborar a la protección del entorno y del medio ambiente, especialmente en materia de limitación de la contaminación atmosférica y molestias acústicas, contribuyendo a la mejora de la eficiencia energética de los edificios.
- Fomentar la cultura del mantenimiento de los edificios y generar un estrecho vínculo entre los habitantes de las viviendas y los barrios, propiciando que tengan un papel relevante en todos los procesos en general, y buscando y favoreciendo su implicación, coparticipación, complicidad, satisfacción en la atención, y un equilibrio entre obligaciones y derechos, tanto de éstos como de la administración.
- Atender las peticiones de reparación de los inquilinos en materia de conservación y mantenimiento de la forma más eficaz y eficiente posible (tanto en tiempo de reparación como en dedicación de recursos) en los casos en que AVRA sea responsable de dicha reparación.

1.3. PRINCIPIOS OPERATIVOS

Los principios que deberán regir en este tipo de actuaciones son:

- Establecimiento de un régimen normalizado en la responsabilidad de AVRA frente a inquilinos y/o Comunidades, en materia de conservación y mantenimiento de los edificios y, en su caso, de sus nuevos equipamientos.
- Priorización de las actuaciones según su urgencia objetiva (gravedad de los daños comprobados, presencia de usuarios de avanzada edad y/o movilidad reducida o discapacidad), y el comportamiento de los inquilinos en el cumplimiento de sus obligaciones.
- Agilidad en la ejecución de las reparaciones.
- Carácter integral de las actuaciones, trascendiendo la mera intervención física en el edificio, buscando la mejora de las condiciones del hábitat de los residentes y su integración social.

2. ACTUACIONES NO PROGRAMADAS DERIVADAS DE RECLAMACIÓN DE DAÑOS

2.1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

2.1.1. CRITERIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GESTIÓN:

Para la ejecución de reparaciones por reclamación de daños en viviendas del Parque Público de AVRA, deben cumplirse los siguientes requisitos de gestión:

- El titular de la vivienda deben presentar por escrito la correspondiente reclamación de daños ante AVRA (en caso de daños en elementos privativos), o el representante de la comunidad de vecinos (en caso de daños en elementos comunes del edificio de viviendas). En caso de que el reclamante no sea titular del inmueble o el representante de la comunidad de vecinos, se procederá a subsanar y tramitar la documentación administrativa necesaria.

- Las viviendas deben estar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad no amortizado.
- Los ocupantes afectados deben ser titulares de contrato de arrendamiento o acceso diferido. Podrá admitirse el caso de ocupantes sin título cuyo expediente de normalización de titularidad se encuentre en tramitación.
- Los titulares de las viviendas deben ser regulares en el pago de la renta de alquiler (no deberá más de 2 recibos en los 12 meses anteriores) y de la cuota de la comunidad.

Excepcionalmente, podrán ejecutarse reparaciones menores en viviendas del parque público residencial en las que el titular no es regular en el pago de la renta de alquiler y esté justificada objetivamente esta situación, bien por peligrosidad del daño denunciado, bien por motivos socio-económicos, mediante la correspondiente propuesta del Director Provincial justificada con los informes de índole social necesarios, y Resolución expresa.

2.1.2. CRITERIOS DE FINANCIACIÓN Y REPERCUSIÓN DE COSTES.

Serán gestionadas por la Dirección del Parque Público de Viviendas y financiadas íntegramente por fondos propios de AVRA.

AVRA podrá hacerse cargo de la reparación, y, posteriormente, repercutir a los usuarios los correspondientes gastos ocasionados, si los daños denunciados:

- ▬ Son debidos al mal uso o falta de diligencia en el cuidado del inmueble por parte de los usuarios bien sea en elementos comunes o en elementos privativos.
- ▬ Tienen carácter de pequeña reparación consecuencia del desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

2.1.3. CRITERIOS TÉCNICOS DE INTERVENCIÓN:

Para la ejecución de reparaciones por reclamación de daños en viviendas del Parque Público de AVRA, la vivienda o el inmueble debe presentar daños susceptibles de reparación menor en elementos o instalaciones de la edificación, exteriores o interiores, siempre que éstos se encuentren dentro del ámbito de responsabilidad de AVRA determinado por la normativa aplicable vigente (L.A.U., L.O.E., Código Técnico de la Edificación, etc.).

El alcance de este tipo de reparaciones se limitará estrictamente a los elementos o partes de elementos constructivos dañados o en mal estado, sustituyéndose la totalidad de los mismos sólo cuando se considere como la solución más práctica y económica.

Una reclamación de daños puede referirse a dos tipos de elementos: privativos o comunes.

Elemento privativos:

En general, AVRA no atenderá reclamaciones sobre daños en ELEMENTOS PRIVATIVOS ocasionados por falta de mantenimiento del inquilino, debidos al mal uso o falta de diligencia en el cuidado del inmueble por parte de los usuarios, o derivados del desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

El inquilino está obligado a asumir el mantenimiento de los elementos privativos y a suscribir un seguro multirriesgo.

En caso de existir daños a terceros ocasionados por falta de mantenimiento en elementos privativos por parte de un inquilino, su reparación debe asumirla éste. No obstante, si AVRA tuviera que reparar antes por motivos de urgencia, se repercutiría posteriormente al inquilino el importe de la reparación.

En casos de vías de agua por roturas de instalaciones, riesgo eléctrico, caída de materiales a vía pública, o cualquier otro riesgo para la seguridad de usuarios de las viviendas o viandantes, AVRA podría hacerse cargo de la reparación, y, posteriormente, repercutiría a los usuarios correspondientes, en su caso, los gastos ocasionados.

Elementos comunes:

Los daños en elementos comunes ocasionados por falta de mantenimiento de los usuarios, si son debidos al mal uso o falta de diligencia en el cuidado del inmueble por parte de los usuarios, o incluso si son consecuencia del desgaste por el uso ordinario del inmueble, no se consideran susceptibles de reparación por parte de AVRA en ningún caso, sino que deberán ser reparados por los usuarios o comunidad de vecinos.

Excepcionalmente, AVRA podría hacerse cargo de la reparación, y, posteriormente, repercutir al usuario los correspondientes gastos ocasionados.

En caso de existir daños a terceros ocasionados por falta de mantenimiento en elementos comunes del edificio, su reparación debe asumirla la comunidad de vecinos. No obstante, si AVRA tuviera que reparar antes por motivos de urgencia, se repercutiría posteriormente a la comunidad el importe de la reparación.

En casos de vías de agua por roturas de instalaciones, riesgo eléctrico, caída de materiales a vía pública, o cualquier otro riesgo para la seguridad de usuarios de las viviendas o viandantes, AVRA podría hacerse haría cargo de la reparación, y, posteriormente, repercutiría a los usuarios correspondientes, en su caso, los gastos ocasionados.

En cambio, si los daños no son derivados de la falta de mantenimiento de los usuarios, podrán ser susceptibles de reparación por parte de AVRA, en función de los porcentajes de titularidad de las viviendas. Distinguimos varios niveles de propiedad de AVRA:

- 100%: AVRA reparará una vez valorada la necesidad de actuar. No será necesaria gestión ninguna en la comunidad.
- Distinto al 100%: AVRA ejecutaría la reparación, si una vez valorada la necesidad de actuar, se condicionara la actuación al compromiso formulado en la junta de propietarios y se repercutirá de forma alicuota la reparación, asumiendo cada propietario la parte que le corresponda.

2.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

2.2.1. ATENCIÓN A LA RECLAMACIÓN:

Todas las reclamaciones se dirigirán por escrito a la Dirección Provincial correspondiente.

Siempre que la reclamación se realice por teléfono se le solicitará al reclamante que la realice por escrito, firmada por el titular o representante. Para ello puede utilizarse un modelo facilitado por AVRA al titular con tal fin.

Las reclamaciones podrán ser presentadas conforme al artículo 6 en relación con la interoperabilidad de los registros generales y artículo 16.4 en relación con los lugares de presentación de los documentos que los interesados dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas, de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la Dirección Provincial correspondiente se realizará un análisis previo de la reclamación recibida, según los criterios establecidos en el punto 2.1 anterior, en los siguientes términos:

◆ **Análisis del reclamante:**

- a) Se comprobará que el inmueble sobre el que se realiza la reclamación de daños se encuentra en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad no amortizado. Se desestimará la reclamación en caso de acceso diferido amortizado o compraventa.
- b) Se identificará al reclamante y la titularidad del inmueble.

Si se trata de daños en una vivienda, se comprobará si éste es titular u ocupante, desestimando la reclamación e iniciando los trámites oportunos en el segundo caso.

En caso de que el reclamante no sea el titular de la vivienda se procederá a subsanar y tramitar la documentación administrativa necesaria. Mientras tanto, no se realizará ninguna reparación, salvo que se trate de una urgencia, y siempre que se cumplan el resto de requisitos y criterios que se establecen en este documento.

Podrá admitirse el caso de ocupantes sin título cuyo expediente de normalización de titularidad se encuentre en tramitación.

Si se trata de daños en elementos comunes, se comprobará la titularidad de todas las viviendas que integran el edificio, al objeto de obtener la cuota de participación de AVRA en la comunidad de vecinos.

◆ **Análisis de la reclamación:**

Se comprobará si los elementos sobre los que se realiza la reclamación de daños se tratan de elementos privativos o elementos comunes.

• En caso de tratarse de **elementos privativos:**

- a) Se comprobará si los daños reclamados han sido ocasionados por falta de mantenimiento del inquilino, si son debidos al mal uso o falta de diligencia en el cuidado del inmueble por parte de los usuarios, o incluso si son consecuencia del desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

En cualquiera de estos casos, se desestimará la reclamación, ya que la reparación de dichos daños corresponde al inquilino.

Excepcionalmente, AVRA podría hacerse cargo de la reparación, y, posteriormente, repercutir al usuario los correspondientes gastos ocasionados.

- b) Se comprobará si el titular del inmueble tiene contratado algún tipo de seguro, y si éste cubre o no la reparación del daño denunciado.
- c) Se comprobará si existen daños a terceros o no.

En los casos en que la ausencia de mantenimiento de elementos privativos por parte de un inquilino provoque daños a terceros, AVRA informará por escrito al responsable sobre el carácter privativo del elemento, notificará su obligación de asumir el mantenimiento, y le avisará de que, en caso de que AVRA tuviera que actuar, se le repercutiría el importe de la reparación. Mientras tanto, AVRA estará en comunicación continua con el perjudicado, manteniéndolo informado.

Si los daños a terceros son provocados por otros motivos ajenos a la falta de mantenimiento del inquilino de la vivienda y son responsabilidad de AVRA, se dará traslado de la reclamación al técnico correspondiente de la dirección provincial para su tramitación de la reparación de los daños.

- d) En casos de vías de agua por roturas de instalaciones, riesgo eléctrico, caída de materiales a vía pública, o cualquier otro riesgo para la seguridad de usuarios de las viviendas o viandantes, AVRA se haría cargo de la reparación, y, posteriormente, repercutiría a los usuarios correspondientes, en su caso, los gastos ocasionados.
- e) Si los daños reclamados en elementos privativos de las viviendas no son ocasionados por falta de mantenimiento del inquilino, ni debidos al mal uso o falta de diligencia en el cuidado del inmueble por parte de los usuarios, ni son consecuencia del desgaste por el uso ordinario de la vivienda, y, además, el titular de la vivienda no tiene contratado un seguro o el que tiene contratado no cubre los daños reclamados, corresponderá a AVRA la reparación, por lo que se dará traslado de la reclamación al técnico correspondiente de la dirección provincial para su tramitación.

A veces se producen daños en elementos privativos de las viviendas (sobre todo en viviendas unifamiliares) que no son ocasionados por los motivos que se describen en el párrafo anterior, como pueden ser los siguientes: infiltraciones de cubierta por desprendimiento/rotura de tejas o rotura de impermeabilización, roturas de arquetas de saneamiento, rotura de instalaciones, levantamiento de solerías cerámicas o desprendimiento de azulejos en cuartos húmedos, etc. En estos casos, si se trata de desperfectos que cubra el seguro multirriesgo, no se atenderán las reclamaciones y se le da traslado al inquilino. En caso contrario, intervendrá AVRA.

- En caso de tratarse de **elementos comunes**:
 - a) Se comprobará si los daños reclamados han sido ocasionados por falta de mantenimiento de los usuarios, si son debidos al mal uso o falta de diligencia en el cuidado del inmueble por parte de los usuarios, o incluso si son consecuencia del desgaste por el uso ordinario del inmueble.

En cualquiera de estos casos, se desestimará la reclamación, ya que la reparación de dichos daños corresponde a los usuarios o comunidad de vecinos. Se informará de ello al reclamante, notificándose que no procede la reparación por AVRA, y se instará a la comunidad a reparar. Al mismo tiempo, esta notificación se pondrá en conocimiento del equipo de intervención social de la dirección provincial responsable de la promoción con objeto de que se realice un seguimiento de la reparación.

Excepcionalmente, AVRA podría hacerse cargo de la reparación, y, posteriormente, repercutir al usuario los correspondientes gastos ocasionados.
 - b) Se comprobará si la comunidad de vecinos tiene contratado algún tipo de seguro para el edificio, y si éste cubre o no la reparación del daño denunciado.
 - c) Se comprobará si existen daños a terceros o no.

En los casos en que la ausencia de mantenimiento de elementos comunes por parte de usuarios provoque daños a terceros, AVRA informará por escrito al responsable, le notificará su obligación de asumir el mantenimiento, y le avisará de que, en caso de que AVRA tuviera que actuar, se le repercutiría el importe de la reparación. Mientras tanto, AVRA estará en comunicación continua con el perjudicado, manteniéndolo informado.

Si los daños a terceros son provocados por otros motivos ajenos a la falta de mantenimiento y son responsabilidad de AVRA, se dará traslado de la reclamación al técnico correspondiente de la dirección provincial para la tramitación de la reparación de los daños.
 - d) En casos de vías de agua por roturas de instalaciones, riesgo eléctrico, caída de materiales a vía pública, o cualquier otro riesgo para la seguridad de usuarios de las viviendas o viandantes, AVRA se haría cargo de la reparación, y, posteriormente, repercutiría a los usuarios correspondientes, en su caso, los gastos ocasionados.

En los casos en los que se considere necesario (como en casos de atascos, fugas de agua, riesgos eléctricos, etc.), además, se notificará al reclamante que, si en un tiempo prudencial la comunidad de vecinos no repara, AVRA se verá obligada a reparar y posteriormente repercutir el coste. Todo ello en comunicación con los responsables de la comunidad y el equipo de intervención social, que se encargará de realizar un seguimiento posterior.
 - e) Si los daños reclamados de las viviendas no son ocasionados por falta de mantenimiento, ni debidos al mal uso o falta de diligencia en el cuidado del inmueble por parte de los usuarios, ni son consecuencia del desgaste por el uso ordinario de la vivienda, y, además, la comunidad de vecinos no tiene contratado un seguro o el que tiene contratado no cubre los daños reclamados, corresponderá a AVRA la reparación,

por lo que se dará traslado de la reclamación al técnico correspondiente de la dirección provincial para su tramitación.

A efectos de la Ley de Propiedad Horizontal, una vez valorada la necesidad de intervención por AVRA, la actuación deberá tener la consideración de “derrama extraordinaria”, por lo que será un factor fundamental conocer nuestra cuota de participación en la copropiedad.

Distinguimos varios niveles de propiedad de AVRA:

- 100%: AVRA reparará una vez valorada la necesidad de actuar. No será necesaria gestión ninguna en la comunidad.
- Menos del 100% AVRA ejecutará la reparación, si una vez valorada la necesidad de actuar, se condicionara la actuación al compromiso formulado en la junta de propietarios y se repercutirá de forma alicuota la reparación, asumiendo cada propietario la parte que le corresponda.

Analizada la reclamación, si la reparación no procede por parte de AVRA, ésta será desestimada por la dirección provincial y se notificará por escrito a las personas intervinientes, conforme se ha establecido los párrafos anteriores, y será archivado el expediente.

ANEXO II-A: MODELO DE DOCUMENTO DE DESESTIMACIÓN.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXO I-A – MODELO DE DOCUMENTO DE DESESTIMACIÓN

INCIDENCIA Nº -0000/00
Reclamación de Daños

DOCUMENTO DE DESESTIMACIÓN DE LA RECLAMACIÓN

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:		Nº VIVIENDA:	
TITULAR:			
ASUNTO:	RECLAMACIÓN DAÑOS		

Analizada la reclamación de daños efectuada por D. [REDACTED]

con fecha [REDACTED], desde el punto de vista del cumplimiento de los criterios establecidos por AVRA para las reparaciones menores, se informa lo siguiente:

Que la vivienda arriba mencionada, sita en [REDACTED] del municipio de [REDACTED], de la provincia de [REDACTED], perteneciente al Grupo [REDACTED], matrícula [REDACTED], tiene como titular a D. [REDACTED], actual (Adjudicatario en régimen de arrendamiento ó Propietario) desde el día [REDACTED].

Que no procede la reparación por parte de AVRA de los daños reclamados, por los siguientes motivos:

[REDACTED]

Por tanto, se desestima la reclamación y entendemos que corresponde su reparación al titular de la vivienda, por lo que se procederá al archivo del presente expediente.

[REDACTED], a [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED].

Fdo.: [REDACTED]
EL DIRECTOR PROVINCIAL DE AVRA EN [REDACTED]

2.2.2. ANÁLISIS DE LA RECLAMACIÓN. VISITA DE VERIFICACIÓN TÉCNICA E INFORME:

Analizada la reclamación y una vez valorada la necesidad de intervención por AVRA, ésta será analizada por el técnico correspondiente de la Dirección Provincial, el cual determinará la necesidad o no de visitar el inmueble para realizar el informe de inspección correspondiente.

En caso de que la reclamación se desestime sin necesidad de visita, la Dirección Provincial emitirá una comunicación al interesado indicando los motivos de desestimación, terminando ahí las acciones.

La visita de inspección al inmueble para comprobar el daño denunciado se realizará por el técnico correspondiente de la Dirección Provincial, y éste redactará un informe de inspección.

De la visita deberá extraerse información técnica detallada y suficiente para la gestión posterior de la reparación, de forma que posibilite la toma de decisiones y, en su caso, su resolución por parte de la Dirección Provincial, debiendo satisfacer los siguientes objetivos:

a) Toma de datos:

Se tomarán exclusivamente los datos relativos a los daños existentes en las viviendas o inmuebles objeto de reclamación. Igualmente se tomarán fotografías de los daños existentes.

Se desestimará cualquier daño existente en otra vivienda o inmueble que no esté incluido en la reclamación inicial. En ese caso, el titular de esa otra vivienda o inmueble debe tramitar una nueva reclamación con objeto de que se analice desde el principio desde la Dirección Provincial correspondiente.

b) Informe Técnico:

Una vez realizada la visita de verificación, se redactará Informe técnico, el cual incluirá lo siguiente:

- b.1) Diagnóstico indicando la gravedad de los daños observados en las unidades de obra objeto de reclamación y su pronóstico de evolución.
- b.2) Descripción detallada de las obras propuestas a AVRA.
- b.3) Indicación de la necesidad de redacción de Proyecto y Estudio de Seguridad y Salud, u otros documentos. Asimismo, se indicará si las obras recomendadas afectan o no a elementos estructurales, cubiertas o fachadas, desde el punto de vista morfológico.
- b.4) Indicación de los plazos estimados de duración de la ejecución de las obras propuestas, y una estimación de la valoración de éstas, indicando: Presupuesto de Ejecución Material, Presupuesto de Contrata incluido IVA, Honorarios técnicos, en su caso, Tasas de Licencias y permisos, Presupuesto total.

ANEXO II-B: MODELO DE INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXO II-B – MODELO DE INFORME DE INSPECCIÓN

INCIDENCIA Nº -0000/00

Reclamación de Daños

INFORME DE INSPECCIÓN

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:		Nº FINCA:	
TITULAR:			
ASUNTO:	RECLAMACIÓN DAÑOS / ADECUACIÓN DE VIVIENDA		

Con fecha _____ se procede a la inspección de la vivienda arriba mencionada, por parte de D. _____, con objeto de comprobar las deficiencias y problemas denunciados previamente por el titular mediante reclamación de fecha _____, consistentes en:

Los daños comprobados en la visita se describen a continuación:

Se estima que los mencionados desperfectos se deben a las siguientes causas:

Se recomiendan las siguientes obras de reparación:

_____, a _____ de _____ de 20__.

Fdo.: _____

A la vista del Informe, la Dirección Provincial podrá desestimar la reclamación, si ésta no procede. En ese caso, emitirá una comunicación al reclamante o titular de la vivienda, indicando los motivos de desestimación, terminando ahí las acciones.

En caso de que la reparación del daño denunciado ya estuviera incluida en una Reparación Programada ya prevista y aprobada, o se pudiera incluir en ésta, se redactará el Informe Técnico correspondiente y se le comunicará por escrito este hecho al reclamante para su conocimiento, indicando las obras de reparación previstas y la fecha de ejecución aproximada de las mismas. Posteriormente se archivará el expediente.

Si a la vista del Informe Técnico se estima que corresponde a AVRA la reparación de los daños denunciados, la Dirección Provincial lo comunicará al reclamante, todo ello sin perjuicio de que AVRA realice las comprobaciones técnicas que considere oportunas.

2.2.3. SOLICITUD DE PRESUPUESTO, CONTRATACIÓN Y EJECUCION DE LAS OBRAS:

Una vez aprobada la reparación por AVRA, se estará a lo dispuesto en su contratación se registrá por la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), en la que se establece el procedimiento a seguir para la formalización de los contratos menores.

Además, se tendrá en cuenta lo establecido en la Comunicación Interior de 22 de junio de 2011 del Director, en relación a la contratación de trabajos de mantenimiento del PPV, la cual se adjunta al presente documento.

Conforme a la LCSP se solicitará por escrito a varias empresas proveedoras presupuesto detallado de las reparaciones propuestas en el informe técnico.

En el caso de que se decida que sea AVRA la que contrate las obras de reparación de los daños, ésta comunicará a los usuarios afectados las obras que se van a realizar, y obtendrá de las Comunidades de Propietarios, en su caso, la autorización correspondiente para realizar las mismas, si ésta fuera necesaria.

La Dirección Provincial emitirá un Documento de Encargo y además emitirá por triplicado un Documento de Conformidad Final de Obra sin cumplimentar, con objeto de que, una vez finalizadas las obras, se recabe tanto de la empresa constructora, como del titular del inmueble y de AVRA, la suscripción del mencionado Documento de Conformidad.

ANEXO II-C: MODELO DE DOCUMENTO DE ENCARGO.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXO II-C – MODELO DE DOCUMENTO DE ENCARGO

EMPRESA
DOMICILIO SOCIAL
A/A D.

INCIDENCIA Nº -0000/00
Reclamación de Daños

ASUNTO: ENCARGO DE REPARACIÓN DE DAÑOS

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:		Nº FINCA:	
TITULAR:		TELÉFONO:	
CONTACTO:			

Le adjunto Comunicación de Encargo por duplicado, en la cual constan los datos que deben figurar en las facturas que remitan a AVRA así como las Condiciones de Facturación y Forma de Pago.

Atentamente,

_____, a ____ de _____ de 20__.

Fdo.: _____
DIRECTOR PROVINCIAL

Recibi:

Firma y fecha

ANEXO II-D: MODELO DE DOCUMENTO DE CONFORMIDAD FINAL DE OBRA.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXO II-D – MODELO DE DOCUMENTO DE CONFORMIDAD FINAL DE OBRA

INCIDENCIA Nº -0000/00

Reclamación de Daños

DOCUMENTO DE CONFORMIDAD FINAL DE OBRA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:		Nº FINCA:	
TITULAR:			
ASUNTO:	REPARACIÓN DAÑOS		

D/Dª. _____, con DNI nº _____, como representante de la empresa _____, con CIF nº _____, y domicilio social en _____, que ha realizado las obras de reparación consistentes en _____

manifiesta que éstas se finalizaron con fecha _____ y que se encuentran ejecutadas con arreglo a las instrucciones previstas.

Así mismo, D/Dª. _____, con DNI nº _____, como titular de la vivienda arriba referenciada, manifiesta que las obras de reparación mencionadas se encuentran ejecutadas y a su entera satisfacción, por lo cual firma el presente escrito como conformidad a los trabajos indicados, renunciando a cualquier tipo de reclamación sobre los mismos.

Y para que así conste, a los efectos del comienzo del plazo de garantía que será de un año desde la fecha de este documento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley 13/1995 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas, lo firman por triplicado.

En _____, a de _____ de 20__.

En _____, a de _____ de 20__.

Conforme el Titular,

Conforme el Proveedor,

Fdo.: D. _____.

Fdo.: D. _____.

Se designará como Director del Trabajo a un Técnico de la Dirección Provincial correspondiente.

Cada dirección provincial comunicará el inicio de las obras a los usuarios, correspondiendo la Dirección de Obra, a un Técnico de la Dirección Provincial.

Cuando el Director del Trabajo considere oportuno, solicitará al Director de Obra (en caso de ser un agente distinto) una visita de seguimiento de la obra y emitirá el Informe de Seguimiento correspondiente y el Director del Trabajo tomará las medidas que considere oportunas en función de las observaciones expresadas en dicho informe.

Una vez terminadas las obras, la empresa constructora comunicará su finalización a la Dirección Provincial correspondiente, la cual se encargará de recoger la firma de la empresa constructora y del titular de la vivienda en los tres ejemplares del Documento de Conformidad Final de Obra, una vez cumplimentados los datos de la empresa, las obras realizadas y la fecha de finalización de éstas, debidamente sellados y firmados, y posteriormente devolverá cada ejemplar a su destino correspondiente: titular del inmueble, empresa constructora y AVRA.

Una vez recibida en AVRA la factura correspondiente a la ejecución de las obras, así como el Documento de Conformidad Final de Obra debidamente cumplimentados y firmados, el Técnico correspondiente de la Dirección provincial emitirá un Informe Técnico Final en el que se indique la descripción de las obras realizadas, la conformidad a la finalización de las obras y se exprese el visto bueno al pago de la factura. Nunca se formalizará de la Orden de Pago de la factura sin la previa emisión de este Informe.

ANEXO II-E: MODELO DE INFORME TÉCNICO FINAL.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
 CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXO II-E – MODELO DE DOCUMENTO DE INFORME TÉCNICO FINAL

INCIDENCIA Nº -0000/00
 Reclamación de Daños

INFORME TÉCNICO FINAL

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:		Nº FINCA:	
TITULAR:			
ASUNTO:	RECLAMACIÓN DAÑOS		

Descripción de las obras:

[Redacted area for description of works]

Total Importe Presupuestado:	Importe	euros
	19% B.I.	euros
	21% IVA	euros
	TOTAL	EUROS

INFORME:

Los trabajos de reparación correspondientes al expediente arriba indicado fueron encargados con fecha [redacted] a la empresa [redacted], y C.I.F. [redacted].

A la vista de la/s factura/s presentada/s Nº/s [redacted], de fecha [redacted], por la empresa [redacted], correspondiente/s a las obras de reparación en [redacted], arriba indicadas, cuyo/s importe/s asciende/n a la cantidad de [redacted] euros respectivamente, se informa que:

- La/s misma/s se ajusta/n en todos sus extremos al/los Contrato/s firmado/s con fecha [redacted].
- el importe de ésta/s corresponde/n al [redacted] % del total presupuestado para la/s obra/s de [redacted], ascendiendo el total de la/s factura/s presentada/s a la/s siguiente/s cantidad/es:

	[redacted] EUROS (IVA incluido).
	[redacted] EUROS (IVA incluido).
Total	[redacted] EUROS (IVA incluido)
- Los trabajos se finalizaron con fecha [redacted], y se consideran ejecutados conforme al mencionado encargo y a satisfacción de los titulares de los inmuebles, cuyo titular (o representante), D. [redacted], manifiesta/n su conformidad con los trabajos realizados en el Documento de Conformidad Final de Obra de fecha [redacted].
- Con el fin de comprobar la correcta ejecución de los trabajos, la empresa [redacted] realizó el pasado día una nueva inspección de las reparaciones realizadas. De las Actas/Informes de Inspección correspondientes, de fecha [redacted], se desprende la siguiente calificación global:

(FAVORABLE SIN DEFECTOS).

- El plazo de garantía de las obras realizadas será de [redacted] meses a contar desde la fecha del presente informe.

Por tanto, a juicio del técnico que suscribe, se puede proceder al pago de la factura correspondiente.

[redacted], a [redacted] de [redacted] de 20 [redacted].

Fdo.: [redacted]

Una vez emitido este informe y la Orden de Pago correspondiente, sin perjuicio del plazo de garantía correspondiente que pudiera estar activo, se procederá al archivo definitivo del expediente en la dirección provincial y comunicará a los interesados (usuarios) la finalización de las obras y el cierre del expediente.

3. ADECUACIONES BÁSICAS DE VIVIENDAS PARA NUEVAS ADJUDICACIONES

3.1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

3.1.1. CRITERIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GESTIÓN:

Para la ejecución de reparaciones menores por adecuación de habitabilidad en viviendas del Parque Público de AVRA, la vivienda debe estar vacante, entendiéndose por vivienda vacante aquella que sea susceptible de nueva adjudicación, y de titularidad de AVRA.

3.1.2. CRITERIOS DE FINANCIACIÓN Y REPERCUSIÓN DE COSTES.

Serán gestionadas por la Dirección del Parque Público de Viviendas y financiadas íntegramente por fondos propios de AVRA.

Las reparaciones en los elementos privativos de la vivienda, necesarias para que ésta vuelva a reunir las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad y habitabilidad, en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes, y puedan ser adjudicadas a un nuevo titular, se harán a cargo de AVRA.

3.1.3. CRITERIOS TÉCNICOS DE INTERVENCIÓN:

El alcance de este tipo de reparaciones se limitará estrictamente a los elementos o partes de elementos constructivos dañados o en mal estado de los elementos privativos de la vivienda, sustituyéndose la totalidad de los mismos sólo cuando se considere como la solución más práctica y económica.

Siempre se aplicará el criterio de salvaguarda, custodia o protección (por guarda de seguridad, cerramiento de la vivienda para evitar ocupaciones ilegales, etc.) que se considere más adecuado. En todos los casos se realizará, como medida preventiva, el cambio de cerradura de la puerta de entrada a la vivienda, y, si hiciera falta, incluso la sustitución o tapiado de la propia puerta.

En caso de que la vivienda contenga enseres u objetos del anterior adjudicatario, AVRA realizará la gestión necesaria para su retirada, mediante el servicio municipal u organismos sin ánimo de lucro. En caso de no tener autorización suficiente, se gestionará la retirada de los mismos a los depósitos de AVRA.

3.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

En general, en la tramitación de reparaciones por Adecuación de viviendas se aplicará el mismo procedimiento establecido para reparaciones por reclamación de daños, pero con las siguientes particularidades:

3.2.1. APERTURA DE EXPEDIENTE ADEC (ADECUACIÓN DE VIVIENDA):

En cuanto AVRA obtenga las llaves de la vivienda vacante, se abrirá un expediente de reparación de adecuación de vivienda en el PPV de la dirección provincial correspondiente, ya que como mínimo se realizará el cambio de cerradura de la puerta de entrada a la vivienda.

3.2.2. CAMBIO DE CERRADURA DE LA PUERTA DE ENTRADA A LA VIVIENDA:

En todos los casos se realizará, como medida preventiva, el cambio de cerradura de la puerta de entrada, y, excepcionalmente, si hiciera falta, la sustitución o tapiado de la puerta. Estas medidas se llevarán a cabo como una reparación urgente.

3.2.3. VISITA DE INSPECCIÓN E INFORME TÉCNICO:

La visita de inspección a la vivienda vacante la realizará un técnico de la Dirección Provincial. En la visita se comprobará la existencia de daños y la necesidad de reparación o sustitución de elementos para dejar la vivienda en condiciones de volver a ser adjudicada, y se obtendrán fotografías de los daños existentes.

Una vez realizada la visita de inspección, se redactará el Informe de Inspección correspondiente.

ANEXO II-B: MODELO DE INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXO II-B – MODELO DE INFORME DE INSPECCIÓN

INCIDENCIA N° -0000/00
Reclamación de Daños

INFORME DE INSPECCIÓN

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:		N° FINCA:	
TITULAR:			
ASUNTO:	RECLAMACIÓN DAÑOS / ADECUACIÓN DE VIVIENDA		

Con fecha _____ se procede a la inspección de la vivienda arriba mencionada, por parte de D. _____, con objeto de comprobar las deficiencias y problemas denunciados previamente por el titular mediante reclamación de fecha _____, consistentes en:

Los daños comprobados en la visita se describen a continuación:

Se estima que los mencionados desperfectos se deben a las siguientes causas:

Se recomiendan las siguientes obras de reparación:

_____, a _____ de _____ de 20__.

Fdo.: _____

3.2.4. TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN PROPUESTAS:

Una vez redactado el Informe de Inspección, la tramitación de las reparaciones por adecuación de viviendas propuestas seguirá el procedimiento establecido para las reparaciones por reclamación de daños, aunque teniendo en cuenta que, en este caso, el titular de la vivienda vacante es AVRA.

ANEXO II-C: MODELO DE DOCUMENTO DE ENCARGO.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
ANEXO II-C - MODELO DE DOCUMENTO DE ENCARGO

EMPRESA
DOMICILIO SOCIAL
A/A D.

INCIDENCIA N° -0000/00
Reclamación de Daños

ASUNTO: ENCARGO DE REPARACIÓN DE DAÑOS

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:		N° FINCA:	
TITULAR:		TELÉFONO:	
CONTACTO:			

Le adjunto Comunicación de Encargo por duplicado, en la cual constan los datos que deben figurar en las facturas que remitan a AVRA así como las Condiciones de Facturación y Forma de Pago.

Atentamente,

_____, a ____ de _____ de 20__.

Fdo.: _____
DIRECTOR PROVINCIAL

Recibi:

Firma y fecha

ANEXO II-D: MODELO DE DOCUMENTO DE CONFORMIDAD FINAL DE OBRA.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXO II-D – MODELO DE DOCUMENTO DE CONFORMIDAD FINAL DE OBRA

INCIDENCIA Nº -0000/00
 Reclamación de Daños

DOCUMENTO DE CONFORMIDAD FINAL DE OBRA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:		Nº FINCA:	
TITULAR:			
ASUNTO:	REPARACIÓN DAÑOS		

D/Dª. _____, con DNI nº _____, como representante de la empresa _____, con CIF nº _____, y domicilio social en _____, que ha realizado las obras de reparación consistentes en _____

manifiesta que éstas se finalizaron con fecha _____ y que se encuentran ejecutadas con arreglo a las instrucciones previstas.

Así mismo, D/Dª. _____, con DNI nº _____, como titular de la vivienda arriba referenciada, manifiesta que las obras de reparación mencionadas se encuentran ejecutadas y a su entera satisfacción, por lo cual firma el presente escrito como conformidad a los trabajos indicados, renunciando a cualquier tipo de reclamación sobre los mismos.

Y para que así conste, a los efectos del comienzo del plazo de garantía que será de un año desde la fecha de este documento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley 13/1995 de 18 de mayo de Contratos de las Administraciones Públicas, lo firman por triplicado.

En _____, a de _____ de 20 ____ . En _____, a de _____ de 20 ____ .

Conforme el Titular, _____ Conforme el Proveedor, _____

Fdo.: D. _____ Fdo.: D. _____

ANEXO II-E: MODELO DE INFORME TÉCNICO FINAL.



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
 CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANEXO II-E – MODELO DE DOCUMENTO DE INFORME TÉCNICO FINAL

INCIDENCIA Nº -0000/00
 Reclamación de Daños

INFORME TÉCNICO FINAL

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

PROMOCIÓN:		MATRÍCULA:	
MUNICIPIO:		PROVINCIA:	
EMPLAZAMIENTO:			
TITULAR:		Nº FINCA:	
ASUNTO:	RECLAMACIÓN DAÑOS		

Descripción de las obras:

Total Importe Presupuestado:	Importe	euros
	19% B.I.	euros
		euros
	21% IVA	euros
	TOTAL	EUROS

INFORME:

Los trabajos de reparación correspondientes al expediente arriba indicado fueron encargados con fecha _____ a la empresa _____, y C.I.F. _____.

A la vista de la/s factura/s presentada/s Nº/s _____, de fecha _____, por la empresa _____, correspondiente/s a las obras de reparación en _____, arriba indicadas, cuyo/s importe/s asciende/n a la cantidad de _____ euros respectivamente, se informa que:

- La/s misma/s se ajusta/n en todos sus extremos al/los Contrato/s firmado/s con fecha _____.
- el importe de ésta/s corresponde/n al _____ % del total presupuestado para la/s obra/s de _____, ascendiendo el total de la/s factura/s presentada/s a la/s siguiente/s cantidad/es:

	EUROS (IVA incluido).
	EUROS (IVA incluido).
Total	EUROS (IVA incluido)

- Los trabajos se finalizaron con fecha _____, y se consideran ejecutados conforme al mencionado encargo y a satisfacción de los titulares de los inmuebles, cuyo titular (o representante), D. _____, manifiesta/n su conformidad con los trabajos realizados en el Documento de Conformidad Final de Obra de fecha _____.

- Con el fin de comprobar la correcta ejecución de los trabajos, la empresa _____ realizó el pasado día una nueva inspección de las reparaciones realizadas. De las Actas/Informes de Inspección correspondientes, de fecha _____, se desprende la siguiente calificación global:

(FAVORABLE SIN DEFECTOS).

- El plazo de garantía de las obras realizadas será de _____ meses a contar desde la fecha del presente informe.

Por tanto, a juicio del técnico que suscribe, se puede proceder al pago de la factura correspondiente.

_____, a _____ de _____ de 20__.

Fdo.: _____

4. ACTUACIONES PROGRAMADAS DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS.

4.1. CRITERIOS

4.1.1. CRITERIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GESTIÓN:

Para llevar a cabo actuaciones programadas de mejora y mantenimiento en viviendas del Parque Público de AVRA, deben cumplirse los siguientes requisitos de gestión:

1- Se tomará el **edificio** y no el grupo de viviendas como unidad de gestión.

En caso de tipología plurifamiliar, se entenderá por edificio el conjunto de viviendas agrupadas en torno a un mismo núcleo de accesos, portal y/o escalera, y que desde el punto de vista de la Propiedad Horizontal conformaría una comunidad de propietarios). Por tanto, cualquier análisis o consideración se realizará tomando como unidad el edificio y no el grupo de viviendas.

En cualquier caso, la inclusión en Programación siempre deberá ser propuesta y justificada por la Dirección de Área gestora aportando para cada actuación los datos correspondientes al número de viviendas vendidas por edificio y la indicación de la existencia o no de comunidades de propietarios constituidas.

2- No se repararán daños existentes motivados por obras que se hayan ejecutado ilegalmente por los usuarios sin autorización de la propiedad, salvo que dichas obras ilegales comprometan la estabilidad, seguridad y estanqueidad de la edificación.

3- Para que un edificio pueda ser incluido en la programación, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Titularidad única de AVRA (salvo las excepciones que se contemplan a continuación)
- Todos los ocupantes deben ser titulares de contrato de arrendamiento.
- En el supuesto de instalación de ascensores, la junta de vecinos debe haber solicitado la intervención y expresado compromiso en el mantenimiento posterior.

4- Excepciones:

Podrán incorporarse al programa, mediante Propuesta justificada y Resolución expresa, los siguientes casos:

Serán prioritarias las intervenciones en edificios de viviendas en los que AVRA tenga el 100% de la titularidad

En los casos de edificios con titularidad parcial de AVRA y que tengan constituida comunidad de propietarios. AVRA ejecutaría la reparación, si una vez valorada la necesidad de actuar, se condicionara la actuación al compromiso formulado en la junta de propietarios y se repercutirá de forma alicuota la reparación, asumiendo cada propietario la parte que le corresponda.

- Edificios donde existieran ocupantes no titulares de contrato de arrendamiento cuyo expediente de normalización de titularidad se encuentre en tramitación.
- En cuanto a la morosidad, serán prioritarios aquellos edificios que tengan menor porcentaje de morosidad en pago de la renta de alquiler.

No obstante, no se incluirán edificios de elevada morosidad (superior al 30%), salvo excepciones debidamente justificadas. En estos casos, es fundamental el papel del acompañamiento social desde el inicio de la programación de la intervención con objeto de reducir la morosidad existente.

5. Normalización residencial:

Será necesario para la selección de las actuaciones programadas, tener en cuenta el índice de normalización residencial al objeto de conseguir la conciliación entre la intervención física y el correcto funcionamiento de la gestión administrativa de los mismos, así como con la autogestión de la convivencia. Por ello, las actuaciones integradas contemplarán, además de aquellas de tipo constructivo, aquellas propias de la gestión integral del parque público de viviendas que incidan en aspectos fundamentales tales como el estado de ocupación, el estado de cobros, la organización vecinal, el clima de convivencia y otros factores sociales que inciden en la denominada “normalización residencial”.

- Con objeto de determinar el índice de la normalización residencial de un edificio o conjunto de edificios, se deberá partir de un informe previo.
- Los elementos que reflejarán el índice de normalización residencial serán, principalmente:
 - Estado de ocupación: índice de titulares, ocupantes sin título y otras situaciones.
 - Estado de cobros: índice de morosidad, gestión de la deuda, ayudas tramitadas, etc.
 - Histórico de actuaciones de conservación del edificio: actuaciones acometidas y durabilidad, pautas de uso y mantenimiento, estado actualizado de conservación y mantenimiento de zonas y elementos comunes.
 - Articulación de la organización vecinal.
 - Situaciones de tipo social (en un sentido amplio) a tener en cuenta.
 - Otros aspectos particulares relevantes.
- La normalización residencial tendrá un valor mínimo por debajo de cual se desaconsejará la intervención física en términos de sostenibilidad y de gestión global (estrategia). Por encima de dicho índice mínimo, la actuación deberá vincularse a unas medidas complementarias de gestión integral del PPV programadas en relación al estado detectado y a la tipología de la obra.

4.1.2. CRITERIOS DE FINANCIACIÓN Y REPERCUSIÓN DE COSTES.

Estas actuaciones, que serán gestionadas por la Dirección del Parque Público de Viviendas, podrán ser cofinanciadas por fondos europeos, fondos del estado y/o fondos propios de AVRA,

según el Programa en el que se incluyan. En caso de no existir fondos externos, AVRA las financiará siempre que haya disponibilidad presupuestaria.

En cuanto a financiación de obras en edificios con titularidad parcial de AVRA y que tengan constituidas las comunidades de propietarios correspondientes, AVRA sufragará la parte correspondiente a su cuota de participación en la Comunidad de Propietarios.

4.1.3. CRITERIOS TÉCNICOS DE INTERVENCIÓN.

Para que un edificio pueda ser incluido en programación, deberá justificarse, sin perjuicio de que la idoneidad técnica y/o estructural para la reparación sea abordada en una etapa posterior del proceso, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Tener emitido el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), incluyendo la certificación Energética del edificio (CEE), y actualizado después de cada intervención, con objeto de que la actuación proyectada sea coherente con las patologías detectadas en dicho informe. Este informe incluso puede ser requerido como parte de la justificación de la financiación de la actuación.

Se priorizarán las intervenciones en los edificios cuyo estado de conservación sea desfavorable, bien de forma general, bien por capítulos de obra: cimentación, estructura, cerramientos verticales, cubiertas, zonas comunes e instalaciones, según IEE actualizado.

- Presentar daños susceptibles de reparación en elementos o instalaciones comunes de la edificación, interiores o exteriores, siempre que éstos se encuentren dentro del ámbito de responsabilidad de AVRA determinado por la normativa aplicable vigente (L.A.U., L.O.E., Código Técnico de la Edificación, etc.).
- Cumplir condiciones físicas y sociales que garanticen su viabilidad.
- Cumplir los requisitos que exijan los diferentes programas de financiación a los que se acoja AVRA para financiar dicha actuación.
- En materia de mejora de la accesibilidad, se priorizarán las intervenciones en los edificios cuyo accesibilidad requiera ajustes razonables o adaptación según la normativa vigente en materia de accesibilidad, según IEE actualizado.
- Se pueden plantear intervenciones que inciden en la mejora de la eficiencia energética cuando se trate de reparación o sustitución de elementos constructivos para la consecución de unas condiciones mínimas de habitabilidad coherente con las exigencias del Código Técnico de la edificación (CTE).

En esta materia, se priorizarán las intervenciones en los edificios cuya calificación energética sea más baja, según IEE actualizado.

- Podrán ser incorporadas las actuaciones de reparación de elementos de urbanización ubicados en zonas privativas comunes (parcela adscrita al edificio en cuestión) con independencia de su uso público o restringido.

También podrán programarse actuaciones de urbanización y reurbanización sobre espacios urbanos, definiéndolas como mejora de la calidad ambiental del espacio

habitado y sostenibilidad del medio urbano, siempre que tengan una conexión directa con las actuaciones propuestas en materia de vivienda.

Como regla general, las actuaciones estarán referidas fundamentalmente a reparación de daños existentes en elementos o instalaciones comunes de la edificación, exteriores o interiores, tales como fachadas, redes de distribución, ascensores, escaleras, etc., siempre que éstos se encuentren dentro del ámbito de responsabilidad de AVRA, determinado por la normativa aplicable vigente (L.A.U, L.O.E., Código Técnico de la Edificación, etc.). La reparación de los daños existentes en elementos privativos de las viviendas se realizará si existe una reclamación previa estimada por AVRA.

El alcance de las reparaciones se limitará a los elementos constructivos o partes de ellos dañados o en mal estado, sustituyéndose la totalidad de los mismos sólo cuando se considere como la solución más práctica y económica.

Se consideran daños susceptibles de reparación los siguientes, entre otros:

- Lesiones estructurales o de cimentación.
- Lesiones existentes en fachadas (fábricas, revestimientos, pintura, celosías, lamas).
- Cubiertas en mal estado.
- Falta de ventilación, salubridad y accesibilidad de las cámaras sanitarias.
- Existencia de humedades.
- Por penetración de agua a través de las fachadas (por juntas de dilatación, fugas de bajantes, azotes de la lluvia, filtraciones ascendentes de agua procedentes del terreno, etc.)
- Por penetración de agua a través de la cubierta (por lucernarios o trampillas de acceso no estancas, movimientos o roturas de tejas, roturas de canalones, etc.).
- Por penetración de agua en estructuras, muros y apoyos del edificio (debido al mal estado de canalones, bajantes, tuberías y revestimientos de muros).
- Por penetración de agua al interior de las viviendas por falta de impermeabilidad de las carpinterías de ventanas y cierres.
- Problemas o defectos en las instalaciones comunitarias.
- Fugas en las redes de desagüe de saneamiento, de fontanería o de gas.

Las actuaciones de reparación de ascensores seguirán, además, lo siguiente:

- a) Para conocer de forma objetiva el estado de los ascensores, AVRA contratará a un Organismo de Control Autorizado para la realización de Visitas Técnicas de Inspección Reglamentaria y obtención de las correspondientes Actas de Inspección.
- b) Las anomalías recogidas en el Acta de Inspección de cada ascensor y cuya reparación corresponda a la propiedad (siempre que no se deriven del mal uso o falta de diligencia en el cuidado de la instalación por parte de los usuarios) constituirán el objeto de la

reparación a ejecutar por AVRA. El resto de deterioros incluidos en el Acta deberán ser reparados por la empresa de conservación y mantenimiento, o, si no corresponde a ésta última, por los arrendatarios.

- c) No obstante, de forma excepcional AVRA podrá acometer reparaciones más extensas que las recogidas en el Acta de Inspección si suponen una mejora sustancial en las condiciones de accesibilidad y barreras arquitectónicas que afecten a los usuarios del edificio lo que deberá ser expresamente justificado.
- d) Si el ascensor hubiera de ser sustituido en su totalidad, o ser cambiadas algunas de sus características dimensionales (peso, dimensiones, distinto motor, etc.), habría que dotarlo de un RAE nuevo, y por tanto sería necesario Proyecto redactado por técnico competente para Licencia de Obra o de Instalación, incluso dirección facultativa; además el proyecto debería pasar por la Delegación Provincial de Industria. El instalador firmará al final de la instalación una Declaración de Conformidad y un Control Final por lo que este ascensor deberá cumplir el reglamento vigente desde julio de 1999.
- e) Para reformas de ascensores de menor envergadura que las descritas en el párrafo anterior, como reparación o sustitución de cabina, sustitución de motor por otro de iguales características, instalación de puertas de seguridad y medidas complementarias, no es preciso Proyecto redactado por técnico competente para Licencia de Obra o Instalación. Industria sólo requiere un pequeño documento de la instalación redactado por la propia empresa de mantenimiento: Certificado de Funcionamiento y Control Final.

4.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

4.2.1. PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIONES

La selección y propuesta de actuaciones deberá responder por una parte, a los criterios establecidos en servicios centrales en base a los requisitos que exijan los diferentes programas de financiación a los que se acoja en ese momento AVRA para financiar cada programa de actuaciones, y por otra parte a todos los criterios anteriores, establecidos por la Dirección del Parque Público de Viviendas: criterios de gestión, criterios de financiación y repercusión de costes, y criterios técnicos de intervención.

Asimismo, será fundamental el propio conocimiento de las direcciones provinciales de las condiciones físicas y sociales de las actuaciones, con objeto de garantizar la viabilidad de la actuación. Por ello, es fundamental la colaboración e implicación de los técnicos sociales y los técnicos de obra en la elección de las actuaciones.

4.2.2. REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS.

En caso de que en cualquier actuación de Mejora y Mantenimiento del Parque Público residencial pertenecientes a cualquier Programa sea necesaria la redacción de documentos técnicos, éstos serán redactados internamente por el equipo técnico de AVRA, ya sea en las propias Direcciones Provinciales o en Servicios Centrales.

Será necesario redactar Proyecto Técnico cuando las obras propuestas tengan consideración de edificación (LOE), es decir, en los siguientes casos:

- a) **Obras de edificación de nueva construcción**, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. (=CTE).
- b) **Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica**, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) **Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico**, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

No será necesario redactar Proyecto Técnico en los siguientes casos:

- a) Construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
- b) Intervenciones sobre los edificios existentes, que no alteren su configuración arquitectónica, no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Los proyectos técnicos y memorias valoradas se redactarán con el contenido mínimo que se indica en el siguiente documento, redactado por la Dirección de Vivienda y Rehabilitación el 09 marzo 2016.

4.2.3. SUPERVISIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS.

Los documentos técnicos serán supervisados por la oficina de supervisión de proyectos de AVRA, que emitirá un informe que bastará a efectos del cumplimiento de la obligación de obtención del visado colegial.

En caso de proyectos que hayan sido visados por colegios profesionales, no se requiere informe de la oficina de supervisión, pero sí informe de aprobación del Director de los trabajos de tal forma que permita la aprobación del proyecto.

Para la supervisión de los documentos técnicos se procederá del siguiente modo:

- a) Los documentos (Proyectos o Memorias Valoradas) se colgarán en un buzón habilitado para ello, que se organiza por provincias, y dentro de cada una de ellas, por expedientes.
- b) Desde las direcciones provinciales se colgarán los Proyectos o Memorias Valoradas dentro de la carpeta "Técnica" de cada actuación o expediente correspondiente, y al mismo

tiempo, el Jefe de Sección Técnica de la dirección provincial correspondiente avisará de ello mediante correo electrónico a la unidad correspondiente de SSCC, notificando el VºBº de las Memorias Valoradas.

- c) Junto con la memoria valorada las direcciones provinciales colgarán en la citada carpeta del buzón, la Propuesta de designación de los técnicos como redactores de proyectos o memorias, de redactor de Estudio de Seguridad y Salud o EBSS y de responsable del contrato de obras. La fecha de la Propuesta y resolución debe ser anterior a la fecha de la Memoria Valorada y Estudio de Seguridad y Salud.
- d) Sería conveniente realizar las gestiones necesarias con los Ayuntamientos correspondientes a las actuaciones con objeto de saber qué documentos técnicos requiere cada uno de ellos a la hora de solicitar la correspondiente Licencia de Obras (Memoria Valorada o Proyecto).
- e) Desde la unidad correspondiente de SSCC se dará traslado a la Oficina de Supervisión con objeto de que se emita el informe lo antes posible.

El documento se colgará en el buzón correspondiente de la Oficina de Supervisión (T:\OFICINA DE SUPERVISIÓN\11-Buzón), al mismo tiempo que se enviará un correo a la persona de contacto de dicha oficina para indicárselo (Responsable Oficina de Supervisión).

- f) Una vez supervisada la memoria Valorada, la Oficina de Supervisión enviará por correo a la unidad de SSCC correspondiente el Informe por correo electrónico (favorable o desfavorable).

En caso de Informe favorable, dicha Unidad lo subirá al Gestor documental junto con la Memoria Valorada.

En caso de Informe Desfavorable lo enviará a la dirección provincial correspondiente solicitándole la subsanación de la Memoria Valorada en los términos que se indica en dicho informe.

Para la redacción de proyectos y memorias se seguirán las recomendaciones elaboradas por la Oficina de Supervisión a tal efecto, recogidas en el ANEXO II-F – DOCUMENTO CON RECOMENDACIONES A TENER EN CUENTA PARA LA SELECCIÓN, DESARROLLO, LICITACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES CON FINANCIACIÓN ESTATAL Y FEDER.

4.2.4. TAREAS DE INTERVENCIÓN SOCIAL PREVIAS A LAS OBRAS.

■ **Respecto a la Mediación y participación social en las obras:**

- **Toma de conocimiento por parte del técnico social de las actuaciones de transformación física previstas.**

La intervención se inicia desde los trabajos de redacción de los documentos técnicos. El conocimiento por parte del técnico social de las finalidades y características de la obra podrá ser útil, entre otras cuestiones, para:

- Identificar posibles situaciones potencialmente conflictivas dada incidencia en la dinámica normal de la población residente o por circunstancias específicas existentes.
- Establecer mecanismos preventivos por su potencial.

- **Comunicación previa a las obras con el grupo vecinal.**

Comprende el desarrollo de diferentes acciones dirigidas a la toma de conocimiento continuo de la población residente de las obras realizadas en el edificio (plazos, requerimientos, incidencia, etc.) y, en caso de haber procedido, del estado de la programación de gestión integral en marcha.

Cronológicamente, las acciones podrían organizarse de la siguiente forma:

- PRIMERA TOMA DE CONTACTO: PRESIDENTE / REPRESENTANTE.

Tomará contacto con presidente/representante de la comunidad de vecinos si estuviera constituida para comunicarle el primer planteamiento de las intervenciones previstas y para la organización de una asamblea informativa con el resto de vecinos.

Dicha entrevista servirá además para detectar las dinámicas y situaciones que puedan facilitar o incidir negativamente en el desarrollo futuro de la obra prevista.

- PRIMERA ASAMBLEA.

Los técnicos referentes de la actuación programarán una reunión a la que se convocará al total de los residentes de las viviendas del bloque donde se vaya a intervenir, para informarles sobre:

- Finalidades a abordar en las obras.
- Requerimientos y colaboración necesaria.
- Plazos.
- Constitución de Comisión Vecinal como órgano de seguimiento y herramienta de participación y de todos aquellos aspectos que susciten dudas y aclaración al respecto.

A su vez, y sólo en el supuesto de que la obra prevista así lo permitiera, se podrá habilitar un espacio en la asamblea para la recogida de propuestas de la población al respecto, cuya viabilidad será estudiada por los técnicos pertinentes.

- SEGUNDA ASAMBLEA.

En este momento se informará a la población sobre el análisis de las propuestas emitidas en la primera asamblea (qué se asume y qué no).

Seguidamente se procederá a constituir la Comisión Vecinal que estará conformada por técnicos de AVRA, trabajadores de la empresa constructora y vecinos residentes que quieran participar en los procesos: Las funciones de dicha Comisión serán al menos, la de acompañar el proceso de obra desarrollando tareas de comunicación e interlocución con el resto de vecinos residentes en el edificio, mediar ante

posibles conflictos y actuar como grupo motor que incida en la sostenibilidad futura de la actuación.

Tanto el Acuerdo de compromisos como la Constitución de la Comisión Vecinal, quedarán recogidos por escrito y suscritos por los residentes y AVRA en sendos documentos.

La comisión vecinal podrá servir de base para la comunidad de vecinos en caso de tratarse de un edificio que no contara con organización vecinal previamente.

■ **Respecto al desarrollo de las cláusulas de inserción laboral:**

- TOMA DE CONTACTO CON EMPRESA ADJUDICATARIA DE LA OBRA.

Los técnicos referentes serán quienes planteen a la empresa adjudicataria la apuesta de AVRA, en su caso, en cuanto a incorporación de cláusulas de inserción y el itinerario a seguir para el desarrollo del procedimiento. Así mismo en la medida de lo posible llevarán a cabo una labor de sensibilización sobre la importancia de la misma, cómo modo de incorporar un plus social a las actuaciones de rehabilitación física.

- TOMA DE CONTACTO CON SERVICIOS PÚBLICOS DE EMPLEO.

El técnico Social tomará contacto con el servicio público de empleo local o agencia de colocación (Cruz Roja, etc.) para dar a conocer el proyecto de obra y procedimiento de cláusulas de inserción y la posibilidad de que se impliquen en el desarrollo del mismo.

Dicho servicio de empleo (o agencia de colocación) será quién proporcione a la empresa adjudicataria el listado de trabajadores inscritos en sus servicios que reúnan el perfil establecido. Sería deseable que las personas seleccionadas residieran en la promoción; no obstante se debe advertir que dicha circunstancia no supone una condición, por lo tanto no será en ningún caso exigible.

4.2.5. INDIVIDUALIZACIÓN O SINGULARIZACIÓN DE ACTUACIONES Y ALTA EN PRINEX.

Las actuaciones de Mejora y Mantenimiento del parque público residencial son actuaciones propias de AVRA que se engloban en los subprogramas 3.5 o 3.6. Deberán ser individualizadas o singularizadas mediante su aprobación por el órgano de gobierno u órgano directivo que corresponda, en función del régimen de delegaciones vigente y se iniciarán por las Áreas correspondientes.

El expediente de individualización de cada actuación deberá constar con los siguientes informes de carácter preceptivo:

- a) **Memoria Informe** que expresará los antecedentes del programa de adscripción y relación con los objetivos estratégicos establecidos, conclusión de los distintos informes que deban constar en el expediente.

Se integrarán los citados informes y documentación anexa que sirva de fundamentación a los mismos. Concluirá con una propuesta de acuerdo al órgano competente para su aprobación con expresión de la norma que le atribuye la competencia.

La Memoria Informe vendrá suscrita por el personal directivo que interese su tramitación.

La propuesta a la Dirección General corresponderá a la persona titular de la gerencia de la Agencia.

- b) **Informe urbanístico** que garantice la adecuación de la actuación propuesta a la normativa y ordenación urbanística aplicable.
- c) **Informe de viabilidad técnica**, expresivo de los estudios previos elaborados que planteen las posibles soluciones, expresando las más idóneas y que justifican su viabilidad.
- d) **Informe jurídico** que tras la exposición de las cuestiones o hechos y alcance de la actuación propuesta, determinará la normativa que resulte de aplicación estableciendo las repercusiones jurídicas, estudiando las afecciones sectoriales, negocios jurídicos y obligaciones a asumir, pronunciándose de forma concluyente sobre su viabilidad así como la de los instrumentos en que se concierten. Incluirán, en su caso, conclusiones y recomendaciones sobre las cuestiones analizadas. Igualmente podrá expresarse sobre cuestiones procedimentales que deban tenerse en cuenta en la adopción de la resolución que proceda.
- e) **Informe de valoración social de la actuación**. Requerido en los supuestos en que la actuación tenga por objeto la intervención, cualquiera que sea su naturaleza y alcance, en inmueble ocupado con previsión de retorno o su destino venga determinado por una actuación sobre equipamiento social o se dirija a grupo de especial protección del artículo 5 del decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- f) **Informe económico-financiero y de viabilidad**. Será expresivo de su valoración económica global y viabilidad en términos económicos, incluirá cuantos gastos, cualquiera que sea su naturaleza, se precisen para el desarrollo de la actuación proyectada, incluyendo los de explotación, si procediere, igualmente establecerán el escenario de financiación y el origen de las fuentes.
- g) **Informe de suficiencia presupuestaria** que, a la vista del PEC, deberá expresar la existencia y suficiencia de los créditos para atender el cumplimiento de las obligaciones a contraer y demás requerimientos económicos de la actuación propuesta.

Los informes estarán necesariamente suscritos por la persona que los haya emitido y contarán con el visto bueno o conformidad de la persona que, conforme a la estructura vigente, sea responsable de la unidad administrativa de que se trate.

Los informes que acompañen al expediente de individualización contarán con la conformidad de la persona titular del área o dirección provincial que haya intervenido.

Corresponde a las áreas operativas, en función de sus cometidos y atendiendo a los criterios expuestos, establecer mediante los protocolos que se adopten, el contenido concreto y alcance de los informes.

Una vez aprobada la individualización de la actuación por el Director General, se solicitará su alta en PRINEX a la Dirección de gestión Financiera.

4.2.6. ACTA DE REPLANTEO PREVIO.

Aprobado el proyecto, y previamente a la tramitación del expediente de contratación de la obra, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, el cual consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos o edificios para su normal ejecución, que será requisito indispensable para la adjudicación en todos los procedimientos. Asimismo se deberán comprobar cuantos supuestos figuren en el proyecto elaborado y sean básicos para el contrato a celebrar.

Una vez realizado el replanteo se incorporará el proyecto al expediente de contratación.

4.2.7. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

El órgano de contratación correspondiente designará un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos les atribuyan.

4.2.8. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS

Se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), en la que se establece el procedimiento a seguir para la formalización de los contratos menores.

4.2.9. FASE DE EJECUCIÓN y liquidación DEL CONTRATO

En la fase de ejecución y liquidación del contrato de obras se seguirá conforme se establece en el documento redactado por la Dirección de Vivienda y Rehabilitación el 09 marzo 2016:

ANEXO II-F – DOCUMENTO CON RECOMENDACIONES A TENER EN CUENTA PARA LA SELECCIÓN, DESARROLLO, LICITACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES CON FINANCIACIÓN ESTATAL Y FEDER.

5. DEFINICIONES DE ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

La propiedad horizontal es la denominación jurídica de los edificios y su comunidad de propietarios, a los que se incluyen los locales comerciales existentes en la planta baja.

El artículo 396 del Código civil es el que regula la propiedad horizontal y por ende los elementos comunes y privativos. En desarrollo de este artículo existe la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH en adelante).

En un edificio de viviendas hay elementos comunes y elementos privativos.

Elementos comunes:

Son los elementos que pertenecen a la comunidad de propietarios y por tanto responde a dicha comunidad la reparación de los daños ocasionados por la rotura o avería de los mismos. Podríamos definirlo, de manera general, como todos aquellos elementos que son utilizadas por varias viviendas.

Son aquellos elementos del edificio sobre los que existe un derecho de copropiedad o, lo que es lo mismo, aquellos cuya propiedad pertenece a todos los condueños del edificio o finca.

Su concepto se determina por oposición al de la parte privativa. Conforme al citado artículo 396 del Código civil son todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute del inmueble. Dicho artículo establece una lista exhaustiva de los elementos que pueden considerarse comunes, aunque añade "*cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles*", manteniendo la lista abierta siendo necesario su análisis en cada caso concreto.

Elementos privativos:

Son aquellos elementos que pertenecen a una vivienda del edificio en concreto y por tanto el propietario del mismo es el responsable de todos los daños ocasionados por dichos elementos. Sin perjuicio de las cláusulas firmadas en la póliza del seguro de la comunidad de propietarios asumiendo la responsabilidad de dichos elementos.

Se caracterizan porque su utilización está exclusivamente reservada a un propietario. El artículo 3 de la LPH indica que cada propietario tiene el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario.

Sobre estos bienes el propietario podrá modificar todos los elementos arquitectónicos cuando no menoscaben o alteren la seguridad del edificio debiendo informar de ello al presidente de la comunidad de vecinos, o en su caso, a la persona que represente a la comunidad.

A esto hay que añadir que dentro de los bienes privativos, existen actividades prohibidas en los estatutos o que por el contrario resulten dañosas para la finca, o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

RELACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES:

- Cimentaciones
- Elementos estructurales:

El art.396 CC, tras hablar en general de elementos estructurales, enumera en concreto los pilares, vigas, forjados y muros de carga. Se trata de elementos comunes esenciales y respecto a ellos no cabe plantearse su propiedad privada.

Con carácter genérico se comprenden en la denominación de muro, tanto los que forman el cerco o rodean los edificios como los que conforman la estructura o armazón del mismo; es

decir, muros de fachada, testero y medianeros con independencia de que sean muros de separación, cerramiento o sostenimiento.

La función que desempeñan, es lo que hace que estos elementos sean comunes, en cuanto llevan a cabo una función separadora, con sus efectos de protección respecto a la seguridad, con sus efectos estructurales, respecto de las posibilidades de aguante del edificio. No solo son muros portantes, sino al mismo tiempo cumplen una misión de separación, protegiéndolo de los agentes atmosféricos, cuidando así del exterior del inmueble, por lo que son indispensables para su existencia.

El edificio constituye una unidad, y sin los muros, vigas, forjados y pilares que lo sostienen este no podría existir, de lo cual se deduce, que dada su finalidad objetiva, siempre serán comunes por servir de sostén y aguante del edificio o por ser susceptibles de tal función, todo ello con destino común a todos los propietarios de los pisos y locales del inmueble.

Muros de carga: Se trata de elementos comunes, en tanto que afectan a la estructura del edificio, situados dentro de un elemento privativo o que delimitan éste. El uso y disfrute de estos muros o, al menos, de su parte interna, corresponde en exclusiva al dueño del piso o local que puede servirse de ellos para usos que no afecten a su estructura, tales como la colocación de cuadros, lámparas, muebles, etc. Todo ello siempre que la colocación de estos elementos no requiera ningún tipo de instalación que pueda afectar a la estructura del muro o que, por su peso o forma de anclaje, pueda poner en peligro la seguridad del muro.

Este tipo de modificaciones que afectan a la estructura o fábrica del edificio, vienen reguladas en el actual art.10.3 LPH en la redacción dada por la Ley 8/2013 de 26 junio 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En él se contempla una previa y necesaria aprobación de la modificación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Además deberá constar el consentimiento de los titulares afectados. La indemnización por daños y perjuicios que les corresponda se fijará por la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios. En todo caso, la realización de estas obras requerirá autorización administrativa (licencia de obras).

- Fachadas:

Incluyendo los revestimientos exteriores de terrazas, balcones, ventanas y miradores, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores.

- Cubiertas o azoteas, incluidos lucernarios o trampillas de acceso.
- Instalaciones, conducciones y canalizaciones:

Desagüe y suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras instalaciones de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones

para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo.

En general, independientemente de que cada edificio tiene su particularidad, la consideración de elemento privativo o comunitario de las instalaciones es la siguiente:

- Red de abastecimiento de agua

Es común la parte de tuberías que no penetran en la vivienda particular. El punto de referencia, es decir la frontera entre lo privativa o comunitaria suele considerarse el contador o la llave de paso. Suele decidirse por uno u otro en función del elemento que esté más cerca de la entrada a la vivienda. En todo caso el contador, como objeto, es un elemento privativo.

La acometida, tramo de tubería situado en la vía pública que enlaza la red general tanto de abastecimiento como de saneamiento forma parte del elemento común del edificio.

- Red de saneamiento.

La bajante, que es la canalización que conduce verticalmente las aguas pluviales y aguas residuales desde los sumideros sifónicos y desde las redes de pequeñas evacuaciones respectivamente, son elementos comunes. Las tuberías propias que provienen de cada inmueble y enganchan con la bajante son elementos privativos considerándose el enganche, un gallo o similar, como comunitario. La acometida siempre es privativa.

- Electricidad

Normalmente se considera que todo el cableado a partir del contador de cada vivienda es un elemento privativo, siendo por tanto los otros cables que conectan con la red general elementos comunes. El contador es un elemento privativo.

En este sentido hay que precisar que la red de suministro eléctrica no pertenece a la administración, como sí ocurre en la red de abastecimiento de agua y alcantarillado. Sino que pertenecen a una empresa privada.

En este caso, y para discernir posibles responsabilidades, corresponde a dichas empresas la parte que va desde la central eléctrica hasta la caja general de conexión que puede situarse fuera o dentro del edificio. Por ello podemos concretar que desde la caja general de conexiones hasta el contador puede considerarse la parte comunitaria.

- Ascensores y sus instalaciones
- Aire Acondicionado.

Se trata de las instalaciones de aire acondicionado de carácter común de la finca, no de aquellas privativas que los copropietarios puedan colocar en sus elementos privativos o utilizando los comunes. Se trata, por lo tanto, de un elemento común, de naturaleza similar a la calefacción, por lo que, en la vida de la Comunidad, le es aplicable en general el mismo régimen legal en orden a la adopción de acuerdos, distribución de gastos, etc.

- Instalaciones de detección y prevención de incendios y pararrayos
- Recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías u otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo.

- Cerramiento de zonas comunes de edificios o urbanizaciones
- Portal, porterías, escaleras, corredores y pasillos
- Patios, tendederos, trasteros y garajes comunitarios,
- Sótanos/semisótanos comunitarios y cámaras sanitarias
- Piscinas, zonas recreativas, jardines y parques
- Fosos, pozos; suelo y vuelo
- Servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

·RELACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS

- Tabiques interiores.

Son los situados dentro de la vivienda o local y cuyo uso consiste en delimitar la configuración interior del elemento privativo.

Un muro tendrá la consideración de elemento común si tiene por finalidad delimitar la propia estructura del edificio o del conjunto inmobiliario.

En cuanto a los tabiques que separan dos locales o viviendas, denominados tabiques medianeros o de medianería debemos tener en cuenta que la mayoría de la doctrina entiende que no se pueden calificar dichos muros divisorios como elementos comunes, sino que se debe entender que pertenecen proindiviso a cada uno de los propietarios que lo comparten. Por todo ello si se trata de modificar o derribar una pared medianera cuya función es la de separar dos inmuebles distintos en un mismo edificio se debe contar con el consentimiento de todos los copropietarios medianeros, lo que significa que no es necesario contar con la aprobación de la comunidad de propietarios.

- Puertas de acceso y buzones.

Es un elemento privativo que reúne una serie de características especiales dado su carácter externo a la vivienda. Por tal motivo, las modificaciones que se realicen sobre este elemento privativo afectan a la Comunidad, al menos en el aspecto estético, lo que determina la necesidad de acomodarse a las normas establecidas en los estatutos o en las reglas de régimen interior respecto a la estética o uniformidad que han de guardar las puertas exteriores de acceso a la vivienda.

No cabe que el propietario de un piso o apartamento cambie la forma o el color de la puerta de acceso, ya que, en tanto que tal cambio afecta a la estética del inmueble, requiere la autorización de la Comunidad.

Rejas y otros elementos de seguridad: La colocación de estos elementos en la fachada exterior del edificio, plantea determinados problemas en torno a la estética del inmueble.

Debe tenerse en cuenta que en estos casos debe primar la seguridad sobre la estética del edificio, por lo que si la instalación de estos elementos es necesaria para la seguridad de la vivienda o local, y la instalación se sitúe dentro de los elementos privativos: hueco de la ventana,

puerta del local, etc, no cabe la oposición de la Comunidad alegando falta de uniformidad, incluso si el resto de puertas o ventanas carecen de rejas.

- Ventanas
- Terrazas y patios privados
- Toldos o marquesinas
- Tendedores de ropa
- Trasteros, sótanos o desvanes
- Aparatos de aire acondicionado individuales
- Antenas de radioaficionados individuales
- Colocación de antenas en la fachada individuales
- Salidas de humos
- Plazas de garaje
- Obras de acondicionamiento de locales comerciales
- Escaparates
- Rótulos, carteles o placas

6. OTRAS CONSIDERACIONES EN MATERIA DE MANTENIMIENTO.

Corresponde a la comunidad de propietarios el mantenimiento de los elementos comunes, como por ejemplo:

- Todos los trabajos de revestimiento y pequeñas instalaciones del interior del edificio: pintado de caja de escaleras, reposición de peldaños, pintura de cerrajería en barandillas, zócalos, alumbrado de la caja de escalera, portero electrónico, etc.
- Trabajos de revestimientos exteriores de fachada que se puedan acometer sin altura, como el resanado de zócalos.
- Atascos en el saneamiento.

Las fugas de agua por roturas de acometidas, etc., no se consideran daños por falta de mantenimiento, y se subsanarán conforme al procedimiento establecido, dado que el problema debe atajarse desde el momento en que se manifieste.

Salvo excepciones, AVRA no efectuará, entre otros, los siguientes trabajos:

- Recogida de basura, etc., vertidas por los usuarios de los inmuebles.
- Reparación de roturas de carpintería, vidriería y mecanismos de apertura (picaportes, pomos, bisagras) de puertas y ventanas; roturas de persianas.
- Reparación de roturas en tuberías, llaves de paso, etc.; ni de filtraciones de agua por falta de sellado en bañera o aparatos sanitarios de planta superior.
- Roturas de aparatos sanitarios, inodoros, cisternas; deterioro de grifos, mecanismos eléctricos.

- Limpieza y mantenimiento de calentadores de gas.
- Sustitución de alicatado completo de cuartos húmedos (cocinas, baños, aseos).
- Pintura de zonas privativas de los edificios.
- Rotura de luminarias. Únicamente se reparará de manera que se cumpla lo mínimo exigido por el CTE en materia de alumbrado de emergencia en zonas comunes.
- En el caso de filtraciones o humedades provenientes de la cubierta, a no ser que el alcance de los daños lo justifique y se informe técnicamente, no se desmontarán cubierta completas: se localizarán fugas o filtraciones se ejecutarán las reparaciones puntuales necesarias.
- No se repararán daños existentes en obras que se hayan ejecutado ilegalmente por los usuarios sin autorización de la propiedad, salvo que dichas obras ilegales comprometan la estabilidad, seguridad y estanqueidad del conjunto de la edificación. En cuyo caso la propiedad tomará las medidas oportunas.