

INFORME 30/2024

AGENCIA
DE LA VIVIENDA
DE CATALUÑA
PARQUE DE VIVIENDAS,
EJERCICIOS 2021 Y 2022

INFORME 30/2024

**AGENCIA
DE LA VIVIENDA
DE CATALUÑA**
PARQUE DE VIVIENDAS,
EJERCICIOS 2021 Y 2022

Edición: septiembre de 2025

Documento electrónico etiquetado para personas con discapacidad visual

Páginas en blanco insertadas para facilitar la impresión a doble cara

Autor y editor:

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Vía Laietana, 60
08003 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Publicación sujeta a depósito legal de acuerdo con lo previsto en el Real decreto 635/2015, de 10 de julio

ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	7
RESUMEN EJECUTIVO.....	9
1. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. ENTE FISCALIZADO.....	12
1.1.1. Antecedentes y marco normativo.....	12
1.1.2. Órganos de gobierno.....	13
1.1.3. Actividades.....	16
1.1.4. Parque de viviendas de la Agencia.....	17
2. ALCANCE Y METODOLOGÍA.....	23
2.1. ALCANCE.....	23
2.2. METODOLOGÍA.....	25
3. CONCLUSIONES.....	26
3.1. ¿LA PLANIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ES ADECUADA PARA RESOLVER LAS NECESIDADES DETECTADAS POR LA AGENCIA?.....	26
3.2. ¿ES EFICAZ LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA?.....	27
3.3. ¿ES EFICIENTE LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA?.....	30
4. RECOMENDACIONES.....	32
5. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN.....	33
5.1. ¿LA PLANIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ES ADECUADA PARA RESOLVER LAS NECESIDADES DETECTADAS POR LA AGENCIA?.....	33
5.1.1. ¿Hay objetivos e indicadores predeterminados y coordinación con el departamento de adscripción?.....	34
5.1.2. ¿El programa presupuestario 431 representa para la Agencia una herramienta útil de control de gestión del parque de viviendas que administra?.....	35
5.1.3. ¿Se alcanzan los objetivos previstos cuantificados en los indicadores del programa presupuestario 431?.....	41

5.2.	¿ES EFICAZ LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA DE CATALUÑA?	43
5.2.1.	¿En qué medida la Agencia da respuesta a las necesidades de vivienda social detectadas por la Agencia con su parque de viviendas?	44
5.2.2.	¿Qué límites encuentra la Agencia para aumentar el parque de viviendas?	52
5.2.3.	¿Cuál es el grado de ocupación y el número de viviendas entregadas y no entregadas del parque de viviendas de la Agencia?	62
5.2.4.	¿Cuáles son las causas de la existencia de viviendas no entregadas por no estar disponibles?	67
5.3.	¿ES EFICIENTE LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA?	70
5.3.1.	¿Cuál es el coste medio por vivienda del parque de viviendas de la Agencia según su procedencia?	71
5.3.2.	¿Es eficiente el plazo de entrega de una vivienda con relación a cuándo se incorpora al parque?	83
6.	ANEXOS.....	86
6.1.	EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ADMINISTRADO POR LA AGENCIA SEGÚN PROCEDENCIAS. PERÍODO 2019-2022.....	86
6.2.	EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ADMINISTRADO POR LA AGENCIA SEGÚN EL ESTADO. PERÍODO 2019-2022	87
6.3.	OBJETIVOS, SUBOBJETIVOS Y CRITERIOS DE AUDITORÍA	88
6.4.	MEMORIAS DEL PROGRAMA PRESUPUESTARIO 431. VIVIENDA.....	89
6.4.1.	Memoria del programa en los presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2020.....	89
6.4.2.	Memoria del programa en los presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2022.....	96
7.	TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	101
7.1.	ALEGACIONES RECIBIDAS	101
7.2.	TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES.....	103
	APROBACIÓN DEL INFORME	104

ABREVIACIONES

Adigsa	Administració, Promoció i Gestió, SA
BBVA	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA
Cerberus	Cerberus Capital Management, LP
Coyoacan	Coyoacan Invest, SL
Divarian	Divarian Propiedad, SA
GPF-OCEX	Guía práctica de fiscalización de los órganos de control externo
INCASÒL	Instituto Catalán del Suelo
IRSC	Indicador de renta de suficiencia de Cataluña
M€	Millones de euros
Sareb	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria
VPO	Vivienda de protección oficial

RESUMEN EJECUTIVO

La Sindicatura de Cuentas ha fiscalizado el parque de viviendas de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, ejercicios 2021 y 2022.

La Agencia administra un parque de viviendas, que a finales del ejercicio 2022 era de 21.875 viviendas, con el objeto de garantizar un mejor acceso a la vivienda y de reducir el riesgo de exclusión residencial y, para ello, actúa para incrementar la oferta de vivienda pública de alquiler.

El parque de viviendas que gestiona y administra la Agencia lo integran, por un lado, viviendas de titularidad pública, ya sean propiedad de la propia Agencia o bien propiedad del Instituto Catalán del Suelo (INCASÒL) y, en menor medida, de otros entes o consorcios públicos, que las ceden a la Agencia para que las administre, pero también incorpora viviendas de titularidad privada que entidades financieras, particulares y entidades del tercer sector le ceden temporalmente.

El objetivo de esta fiscalización ha sido valorar la eficacia y la eficiencia del parque de viviendas que administra la Agencia. También se ha estudiado la coherencia interna, entendida como la medida de la correspondencia y la interacción entre los diferentes objetivos de la intervención pública, y los objetivos y las acciones implementadas. Esta triple valoración ha dado lugar a los tres objetivos planteados en forma de preguntas principales y, para facilitar la obtención de respuestas, para cada una de ellas se han formulado preguntas adicionales.

Las conclusiones del trabajo de fiscalización realizado son las siguientes:

- No hay un contrato programa ni un Plan anual de actividades, que, de acuerdo con la normativa aplicable, deberían incluir los objetivos y las actuaciones para alcanzarlos y establecer indicadores cuantificados. Estos documentos deberían ser las herramientas fundamentales de control de gestión.
- En el ejercicio 2022, el grado de consecución de los objetivos previstos en el programa presupuestario 431 es correcto. Sin embargo, no se hace uso de este programa como herramienta de control de la gestión del parque de viviendas. Los indicadores presentan varias carencias y no se hace seguimiento ni supervisión de estas.
- El número de viviendas que conforma el parque de viviendas que administra la Agencia es claramente insuficiente para dar respuesta a las elevadas necesidades de vivienda social.
- El grado de ocupación de las viviendas del parque de viviendas de la Agencia es satisfactorio.

- Se han observado carencias de coordinación y homogeneidad en el funcionamiento y control de los registros de solicitantes de viviendas de protección oficial, al tiempo que se ha remarcado la inexistencia de un registro que unifique la disponibilidad de viviendas de los diferentes parques de viviendas existentes.
- Las principales limitaciones para aumentar el parque de viviendas son de tipo legal, financieras, presupuestarias y de personal. También hay que destacar limitaciones en la colaboración de los ayuntamientos y otros actores, y en la capacidad de la Agencia para influir en las decisiones de las entidades financieras y de los particulares. Ante las limitaciones para lograr incrementar el número de viviendas de su parque hay que considerar como positivas las iniciativas de la Agencia para captar nuevas viviendas procedentes de particulares (programa Reallotgem) o para solucionar y movilizar casos de viviendas no disponibles porque están ilegalmente ocupadas (protocolo para casos con sentencia de desahucio pendientes de ejecución).
- La principal causa de la existencia de viviendas no entregadas es, además del desfase de tiempo necesario para adecuarlas y para adjudicarlas, que dentro del parque hay viviendas con ocupantes ilegales.
- El análisis de los costes de la gestión del parque de viviendas no permite concluir si representan niveles de eficiencia adecuados. En este sentido, el análisis solo ha permitido comparar entre las diferentes procedencias de las viviendas del parque. Los costos medios anuales por vivienda varían significativamente según la diversa tipología de procedencias.
- El análisis del plazo entre la disponibilidad y la entrega de las viviendas del parque presenta unos plazos razonables teniendo en cuenta que, por la tipología de viviendas de que se trata, se requieren obras de acondicionamiento significativas.

Se hacen 9 recomendaciones relativas, entre otras cuestiones, a la necesidad de elaborar y controlar correctamente diferentes herramientas de planificación y control de gestión (contrato programa, plan anual de actividades, memoria del programa presupuestario) para una correcta coordinación de la Agencia con el departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda en relación con la gestión del parque, a la necesidad de disponer de un único Registro de viviendas, a la necesidad de homogeneizar criterios en la gestión de los distintos registros municipales de solicitantes de viviendas de protección oficial y de las diferentes mesas municipales de emergencia, a la necesidad de mejorar la coordinación con administraciones locales para la implantación de determinados programas o protocolos, o a la necesidad de ampliar y profundizar en el control e imputación de costes en la gestión de las viviendas del parque.

1. INTRODUCCIÓN

La Sindicatura de Cuentas, como órgano fiscalizador del sector público de Cataluña, de acuerdo con la normativa vigente y en cumplimiento de su Programa anual de actividades, emite este informe de fiscalización operativa del parque de viviendas de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, ejercicios 2021 y 2022.

En este informe se analiza la coherencia interna, la eficacia y la eficiencia del parque de viviendas de la Agencia.

A continuación se presentan los datos básicos del parque de viviendas de la Agencia para los ejercicios 2021 y 2022.

 Composición del parque de viviendas gestionado por la Agencia 2021-2022			
(número de viviendas a 31 de diciembre)		2021	2022
Parque de titularidad pública		17.357	17.791
<input checked="" type="checkbox"/>	Titularidad Agencia	5.615	6.049
<input checked="" type="checkbox"/>	Titularidad INCASÒL	11.396	11.394
<input checked="" type="checkbox"/>	Titularidad de otros	346	348
Parque de titularidad privada		3.820	4.084
<input checked="" type="checkbox"/>	Titularidad Sareb	930	925
<input checked="" type="checkbox"/>	Titularidad entidades financieras	2.401	2.458
<input checked="" type="checkbox"/>	Titularidad privados y tercer sector	489	701
Total parque gestionado		21.177	21.875
 Situación de las viviendas del parque gestionado 2021-2022			
(número de viviendas a 31 de diciembre)		2021	2022
<input checked="" type="checkbox"/>	Viviendas entregadas	18.357	19.071
<input checked="" type="checkbox"/>	Viviendas no disponibles	1.660	1.596
<input checked="" type="checkbox"/>	Otras	1.160	1.208
Total parque gestionado		21.177	21.875
 Principales gastos de gestión del parque 2021-2022			
		2021	2022
<input checked="" type="checkbox"/>	Gastos generales (adecuación, mantenimiento, servicios, cuotas comunidad, tributos)	24.020.791	27.443.582
<input checked="" type="checkbox"/>	Otros gastos (vigilancia, limpieza, seguros, mediación y seguimiento)	2.938.792	4.698.375
<input checked="" type="checkbox"/>	Ayudas implícitas (ayuda a inquilinos para el pago del alquiler de viviendas del parque)	5.554.124	5.523.431
<input checked="" type="checkbox"/>	Coste cesión de viviendas del parque de titularidad privada	4.668.354	7.300.663

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos para la fiscalización.

1.1. ENTE FISCALIZADO

1.1.1. Antecedentes y marco normativo

La Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, crea esta entidad de derecho público de la Generalidad con personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar y patrimonio propio para alcanzar sus objetivos. Las disposiciones transitorias primera y segunda de la ley mencionada prevén que la Agencia asuma una parte de las actividades y funciones que hasta entonces desarrollaba la secretaría competente en materia de vivienda y también la totalidad de las tareas desarrolladas por la empresa pública Administració, Promoció i Gestió, SA (Adigsa).

Por el Decreto 157/2010, de 2 de noviembre, se autoriza a la Agencia a aprobar la disolución sin liquidación de Adigsa, mediante la transmisión global del activo y el pasivo a la Agencia, la cual se subroga en todos los derechos y obligaciones de la sociedad.

La Agencia queda adscrita al departamento competente en materia de vivienda y actúa bajo sus directrices.¹

La normativa que regula los principales aspectos relacionados con la gestión del parque de viviendas de la Agencia es la siguiente:

- Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007.
- Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial.
- Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.
- Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.
- Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.
- Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

1. En los ejercicios objeto de la fiscalización, 2021 y 2022, el departamento de adscripción fue el Departamento de Territorio y Sostenibilidad hasta junio de 2021, el Departamento de Derechos Sociales desde entonces y hasta octubre de 2022, y el Departamento de Territorio desde entonces.

- Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.
- Resolución TES/987/2019, de 15 de abril, por la que se publica el Reglamento de la Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña.
- Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.
- Ley 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.
- Resolución TES/3596/2022, de 21 de octubre, por la que se aprueban las normas reguladoras del procedimiento de selección de viviendas para su arrendamiento por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en beneficio de las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial.

1.1.2. Órganos de gobierno

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 13/2009 y el artículo 1 de los estatutos de la Agencia, los órganos de gobierno de la Agencia son el presidente o presidenta, el Consejo de Administración y el director o directora.

El presidente o presidenta

El cargo de presidente o presidenta de la Agencia corresponde a la persona titular de la secretaría competente en materia de vivienda que, en los ejercicios fiscalizados, 2021 y 2022, lo fueron Agustí Serra Monté, hasta el 22 de junio de 2021; Carles Sala Roca, desde el 29 de junio de 2021 hasta el 25 de octubre de 2022 y, desde entonces, Marina Berasategui Canals.

El Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Agencia de la Vivienda de Cataluña son los siguientes:

- a) El presidente o presidenta, que ejerce la presidencia de la Agencia.
- b) El director o directora de la Agencia.
- c) Las personas que determine el Gobierno en representación de la Generalidad y de las entidades cuya actividad esté relacionada con las competencias de la Agencia.
- d) Un o una representante de los trabajadores de la Agencia, elegido por sus órganos de representación.
- e) El secretario o secretaria, con voz pero sin voto.

Las funciones del Consejo de Administración son las siguientes:

- a) Aprobar el reglamento de régimen interior de la Agencia.
- b) Aprobar los contratos programa por parte de la Agencia y aplicar y ejecutar las directrices de actuación que se establecen.
- c) Debatir y aprobar los programas de actuación anual y hacer su seguimiento.
- d) Aprobar el anteproyecto de presupuesto de la Agencia.
- e) Aprobar las cuentas y la memoria anual de la Agencia.
- f) Aprobar la estructura organizativa de la Agencia, salvo la que regulen los estatutos de la Agencia y la relativa a los órganos o las unidades al frente de los cuales haya funcionarios, casos en los que se aplica lo dispuesto en la Ley 13/1989, de 14 de diciembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña.
- g) Velar por la consecución de los objetivos asignados a la Agencia y evaluarlos.
- h) Velar por el cumplimiento de los estatutos de la Agencia.
- i) Cumplir todas las que no se atribuyan o se encomienden específicamente a ningún otro órgano.

En los ejercicios fiscalizados, 2021 y 2022, los miembros del Consejo de Administración eran los siguientes:

Cuadro 1. Composición y miembros del Consejo de Administración. Ejercicios 2021 y 2022

Miembro	Cargo/representación	Nombre	Ejercicio	
			2021	2022
Presidente/a	Secretario de Agenda Urbana y Territorio del Departamento de la Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio	Agustí Serra Monté (hasta el 22 de junio de 2021)	✓	
	Secretario/a de Vivienda e Inclusión Social del Departamento de Derechos Sociales	Carles Sala Roca (desde el 29 de junio de 2021 hasta el 25 de octubre de 2022)	✓	✓
		Marina Berasategui Canals (a partir del 25 de octubre de 2022)		✓
Consejeros/as	Secretario/a de Asuntos Sociales y Familias	Marta Cassany Virgili (hasta el 8 de junio de 2021)	✓	
		Anna Figueras Ibáñez (desde el 8 de junio de 2021 hasta el 8 de noviembre de 2022)	✓	✓
		Lluís Torrens Mèlich (a partir del 8 de noviembre de 2022)		✓
	Director/a de la Agencia de la Vivienda de Cataluña	Jaume Fornt Paradell (hasta el 15 de noviembre de 2022)	✓	✓
		Sílvia Grau Fontanals (a partir del 15 de noviembre de 2022)		✓
	Secretario de Administraciones Locales y de Relaciones con el Arán (a)	Miquel Àngel Escobar Gutiérrez (hasta el 8 de junio de 2021)	✓	
		David Rodríguez González (a partir del 8 de junio de 2021)	✓	✓
	Director/a general de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Departamento de la Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio (b)	Elisabet Cirici Amell (hasta el 22 de junio de 2021)	✓	
		Agustí Serra Monté (hasta al 22 de junio del 2021)	✓	✓
	Director/a del Instituto Catalán del Suelo	Albert Civit Fons (hasta el 14 de setiembre de 2021)	✓	
		Mercè Conesa Pagès (desde el 14 de setiembre de 2021 hasta el 15 de noviembre de 2022)	✓	✓
		Maria Sisternas Tusell (a partir del 15 de noviembre de 2022)		✓
	Director/a de la Agencia Catalana del Consumo	Montserrat Ribera Puig (hasta el 1 de junio de 2021)	✓	
		Francesc Sutrias Grau (desde el 1 de junio de 2021 hasta el 25 de octubre de 2022)	✓	✓
		Albert Melià Roset (a partir del 25 de octubre de 2022)		✓
	Representante de los trabajadores	Omar Alawi González	✓	✓
	Secretaría general del Departamento de Derechos Sociales	María Dolors Rusinés Bonet (desde el 26 de mayo de 2021 hasta el 11 de octubre de 2022)	✓	✓
Secretario general del Departamento de la Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio (b)	Ferran Falcó Isern (hasta el 26 de mayo de 2021)	✓		
	Ricard Font Hereu (hasta al 26 de mayo de 2021) (c)	✓		
	Joan Jaume Oms (desde el 11 de octubre de 2022) (d)		✓	
Secretaría	Directora de los Servicios Jurídicos	Alicia Rius Porta	✓	✓

Fuente: Elaboración propia a partir de la memoria de las cuentas anuales y las actas del Consejo de Administración.

Notas:

- (a) A partir del 10 de febrero de 2022, la Secretaría pasa a denominarse Secretaría de Gobiernos Locales y de Relaciones con el Arán.
(b) A partir del 10 de octubre de 2022, Departamento de Territorio.
(c) Se desconoce la fecha exacta de cese como miembro del Consejo de Administración, entre junio y julio de 2021.
(d) Sustituye a Dolors Rusinés Bonet.

El director o directora

El director o directora es la persona con la máxima responsabilidad ejecutiva de la Agencia, y es nombrado por el Gobierno, a propuesta del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda.

En los ejercicios fiscalizados, el director de la Agencia fue Jaume Fornt Paradell hasta el 15 de noviembre de 2021 y Sílvia Grau Fontanals desde aquella fecha.

1.1.3. Actividades

De acuerdo con la Ley 13/2009, los objetivos de la Agencia son ejecutar y gestionar las políticas de vivienda que son competencia de la Generalidad y, especialmente, ejecutar las actuaciones públicas de la Generalidad con relación al crecimiento de la población satisfaciendo las necesidades en materia de vivienda y garantizando la proximidad al territorio. Para alcanzar estos objetivos, el artículo 3 de la ley mencionada establece las funciones que corresponden a la Agencia y que son las siguientes:

Cuadro 2. Funciones de la Agencia

- | |
|--|
| <p>a) Gestionar y coordinar ayudas, entre ellas, ayudas para la promoción, fomento y compra de viviendas de protección oficial; ayudas al alquiler, a la rehabilitación de viviendas y edificios, y a la mediación social en el ámbito del alquiler privado.</p> <p>b) Gestionar y ejecutar programas sociales relacionados con la vivienda pública para financiar proyectos y actuaciones de entidades y asociaciones de los barrios gestionados o administrados por la Agencia.</p> <p>c) Administrar y gestionar viviendas, ya sea del parque de viviendas de la Generalidad, de las promociones de viviendas de protección oficial de alquiler de otros promotores públicos, o de las viviendas privadas que ceden para alquiler social.</p> <p>d) Ejecutar y hacer el seguimiento y control de la rehabilitación.</p> <p>e) Gestionar y coordinar el Registro de solicitantes de viviendas de protección oficial.</p> <p>f) Tramitar, instruir y gestionar la adjudicación de viviendas de protección oficial, nuevas o de segunda mano.</p> <p>g) Gestionar y ejecutar programas sociales de vivienda.</p> <p>h) Construir viviendas de protección oficial y participar en procesos urbanísticos de viviendas de protección oficial y remodelación de barrios.</p> <p>i) Gestionar ayudas a los ayuntamientos para mantener las oficinas locales de vivienda, por planes locales, etc.</p> <p>j) Gestionar y ejecutar el programa de inspección técnica de edificios.</p> <p>k) Tramitar, inspeccionar y controlar el otorgamiento de cédulas de habitabilidad, y coordinar la información de las cédulas otorgadas por ayuntamientos.</p> <p>l) Gestionar los registros administrativos de los agentes vinculados adscritos al departamento competente en materia de vivienda.</p> <p>m) Llevar a cabo funciones de inspección y sanción que corresponden al departamento competente en materia de vivienda.</p> <p>n) Hacer estudios sobre actuaciones a ejecutar en barrios y áreas con riesgo de degradación.</p> <p>o) Comprobar y verificar la aplicación de normativa de ecoeficiencia energética junto con los colegios profesionales.</p> <p>p) Promover medidas de accesibilidad física, sostenibilidad y ecoeficiencia de las viviendas construidas y las de nueva construcción.</p> <p>q) Impulsar y promover la investigación, innovación y mejora de calidad en la construcción.</p> <p>r) Evitar la exclusión de la vivienda por motivos económicos y garantizar la estabilidad de los residentes más vulnerables.</p> <p>s) Velar por que se cumplan parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y por el buen uso, conservación y rehabilitación.</p> <p>t) Garantizar la protección de los consumidores y de los usuarios y la transparencia del mercado inmobiliario.</p> <p>u) Defender y arbitrar derechos y deberes en el ejercicio de actividades de promoción, construcción, etc.</p> |
|--|

Fuente: Elaboración propia a partir de la Ley 13/2009.

De entre las funciones de la Agencia cabe destacar la de administrar y gestionar viviendas, entre las cuales las de su parque de viviendas. La gestión del parque de viviendas es el objeto de esta fiscalización.

1.1.4. Parque de viviendas de la Agencia

La Agencia gestiona y administra un parque de viviendas con el fin de destinarlo a vivienda social. La mayor parte de ellas son de titularidad pública, y sus titulares son fundamentalmente la misma Agencia y el INCASÒL, aunque también los hay de titularidad de otros entes públicos como el Consorcio del Barrio de la Mina o la Dirección General de Patrimonio de la Generalidad de Cataluña, en este último caso en cuanto a viviendas intestadas recibidas por la Generalidad. Con todo, una parte cada vez mayor de viviendas procede de la cesión temporal de propietarios privados para ser destinados a alquiler asequible. Estas viviendas son propiedad de entidades financieras, de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) y, en menor medida, de propietarios particulares.

Las principales actividades de la Agencia relacionadas con la función de destinar viviendas a vivienda social son las siguientes:

- Adecuación y mantenimiento del parque de viviendas administrado por la Agencia.
- Ampliación del parque mediante la adquisición de viviendas para el ejercicio de los derechos preferentes de tanteo y retracto o mediante la cesión temporal de privados.
- Gestión económica y jurídica que requieren las actuaciones de los puntos anteriores.
- Otras actividades como la de gestión de los servicios contratados a terceros (limpieza, vigilancia, seguros), la mediación y el seguimiento social, la gestión de las comunidades de vecinos y de las cuotas comunitarias, los tributos, las gestiones judiciales en supuestos de ocupaciones ilegales o incumplimientos contractuales, etc.
- Actuaciones para la adjudicación de las viviendas del parque de viviendas, fundamentalmente gestionando la Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña (Mesa de Emergencia o Mesa), pero también mediante la gestión del Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial (véanse los apartados 5.2.1, 5.2.1.1 y 5.2.1.2).

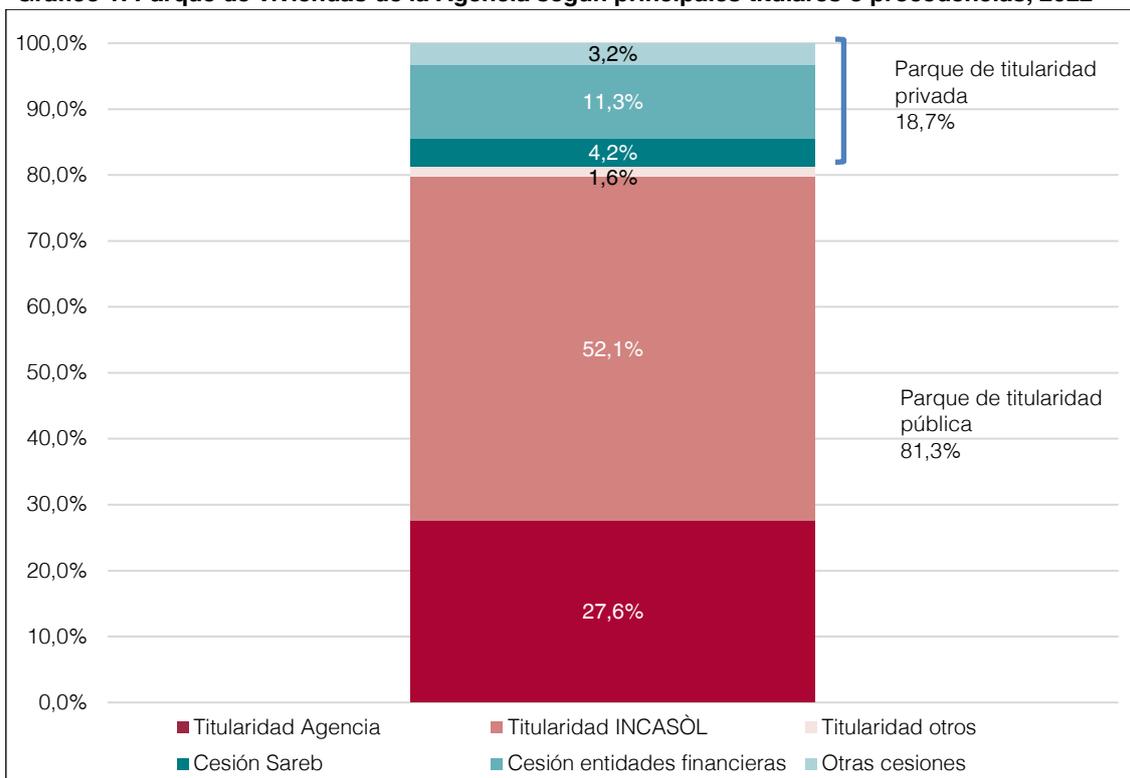
A continuación se presenta el detalle del parque de viviendas para los ejercicios 2021 y 2022, desglosado por procedencias. En el anexo 6.1 se presenta este mismo cuadro, que incluye también los datos de los ejercicios 2019 y 2020 y el detalle de las variaciones interanuales en número de viviendas y en porcentajes.

Cuadro 3. Parque de viviendas de la Agencia

Concepto	2021		2022	
	Número de viviendas	Porcentajes/total	Número de viviendas	Porcentajes/total
Parque de titularidad pública	17.357	81,96	17.791	81,33
Titularidad Agencia	5.615	26,52	6.049	27,65
Traspaso estatal	2.219		2.206	
Tanteo y retracto	3.097		3.544	
Subrogación Adigsa	299		299	
Titularidad INCASÒL	11.396	53,81	11.394	52,09
Obra nueva	11.005		11.002	
Tanteo y retracto	147		146	
Otras	244		246	
Titularidad de otros	346	1,63	348	1,59
Consorcio del Barrio de la Mina	289		287	
Otras	57		61	
Parque de titularidad privada	3.820	18,04	4.084	18,67
Cesión Sareb	930	4,39	925	4,23
Cesión entidades financieras	2.401	11,34	2.458	11,24
BBVA	1.682		1.732	
Critería Caixa	217		217	
CaixaBank	146		152	
Bankia	147		147	
Otras	209		210	
Otras cesiones de privados y tercer sector	489	2,31	701	3,20
Intermediació y programa Reallotgem	365		583	
Otras	124		118	
Total	21.177	100,00	21.875	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Gráfico 1. Parque de viviendas de la Agencia según principales titulares o procedencias, 2022



Fuente: Elaboración propia.

El aumento neto de 698 viviendas entre 2021 y 2022 representó un incremento del 3,30%. Este incremento se concentró, fundamentalmente, en las viviendas de titularidad de la Agencia adquiridas por tanteo y retracto, que aumentaron en 447, netas, que supone un aumento del 14,43%, y, en las de titularidad privada adquiridas mediante los programas de cesión Intermediació y Reallotgem, con 218 viviendas netas más, lo que significa un aumento del 59,73%.

Las viviendas del parque pueden ser de titularidad pública o privada, aunque en su mayoría son de titularidad pública y representan, en los ejercicios 2021 y 2022, un 81,96% y un 81,33% de las viviendas, respectivamente. Seguidamente se explican las principales procedencias.

Titularidad de la Agencia

Las viviendas titularidad de la Agencia provienen del traspaso del Estado, del ejercicio de tanteo y retracto y de las viviendas procedentes de Adigsa.

Traspaso estatal

Dentro de las viviendas de titularidad de la Agencia, están las viviendas traspasadas por el Estado a la Generalidad entre 1982 y 1985,² procedentes del antiguo ente estatal Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda. Estas viviendas estuvieron inicialmente adscritas al INCASÒL, el cual, en 2002, los cedió a Adigsa, y la Agencia se subrogó, de acuerdo con la Ley de creación de la Agencia, de julio de 2009.

Tanteo y retrato ejercido por la Agencia

Dentro de las viviendas titularidad de la Agencia, una parte importante proceden del ejercicio del derecho de tanteo y retrato.³ Este derecho a favor de la Generalidad de Cataluña ya se preveía en el Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, y en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Sin embargo, la Agencia no empezó a ejercerlo hasta 2015, a partir de la aprobación del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, y de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

El ejercicio del derecho de tanteo y retrato ha sido el mecanismo mediante el cual la Agencia ha logrado, en los ejercicios 2019 a 2022, los incrementos más destacables del conjunto del parque de viviendas que administra.

Subrogación de Adigsa

Se trata de las viviendas que Adigsa adquirió en el mercado privado, en concreto, 171 viviendas en los años 90 y 128 entre 2003 y 2005. Desde su creación, la Agencia también se subrogó en la posición de Adigsa respecto de estas viviendas.

2. Mediante el Real decreto 2626/1982, de 1 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de promoción pública de la vivienda, y el Real decreto 1009/1985, de 5 de junio, por el que se complementa el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de control de la calidad de la edificación y promoción pública de la vivienda.

3. Los derechos de tanteo y de retrato son derechos preferentes de adquisición por delante de cualquier tercer interesado. En el caso del tanteo, para que la Agencia pueda decidir si lo ejerce, previamente a su venta, los titulares de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria deben notificar la transmisión a la Administración de la Generalidad. En el caso del retrato, la adquisición preferente se realiza posteriormente a la operación de venta de la vivienda. Con el ejercicio del derecho de retrato la venta queda anulada y el adquirente preferente, en este caso la Agencia, debe abonar el mismo precio establecido en la venta anulada.

Titularidad del INCASÒL

La mayoría de las viviendas procedentes del INCASÒL corresponden a promociones de obra nueva construidas por la entidad, para ser destinadas a alquiler social. Además de estas viviendas, el INCASÒL también adquirió una pequeña parte de las viviendas de las que dispone y que forman parte del parque de viviendas de la Agencia, por otros medios como son el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

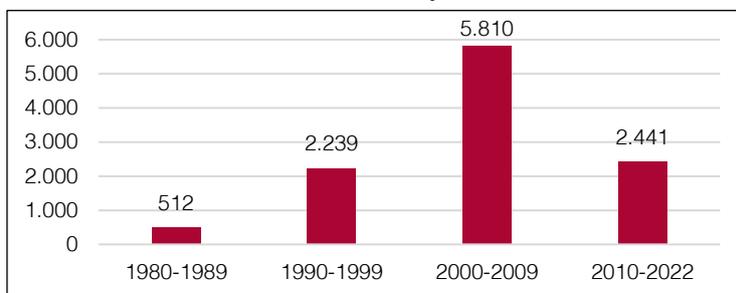
La Agencia administra viviendas titularidad del INCASÒL, entre las que destacan las de obra nueva, que corresponden a las viviendas de las promociones de vivienda construidas por el INCASÒL desde los años 80 hasta 2022. El detalle de estas viviendas es el siguiente:

Cuadro 4. Viviendas de obra nueva

Período	Viviendas de obra nueva 2022
1980-1989	512
1990-1999	2.239
2000-2009	5.810
2010-2022	2.441
Total	11.002

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Gráfico 2. Viviendas de obra nueva procedentes del INCASÒL



Fuente: Elaboración propia.

El número de viviendas construidas fue aumentando progresivamente hasta alcanzar una elevada cifra en el período comprendido entre los años 2000 y 2009. A partir de 2010 se observa un fuerte descenso en la construcción de promociones de viviendas de obra nueva, lo que refleja el paro de la construcción de nuevas promociones a partir de 2008, explicada por la crisis inmobiliaria y global.

Cabe decir que el INCASÒL encomienda la gestión de las viviendas a la Agencia, quien las administra. La Agencia se encarga de asignar el arrendatario, cobra el alquiler y tras-pasa estos ingresos al INCASÒL, y se hace una liquidación periódica donde se aminoran los gastos de gestión y administración; todo ello, de acuerdo con las cláusulas previstas en los acuerdos y convenios firmados entre ambas entidades.

Titularidad privada

Cesión de entidades financieras

La Agencia obtiene el usufructo temporal de viviendas propiedad de las entidades financieras mediante la formalización de convenios de cesión. Entre estos casos destaca el convenio formalizado en julio de 2016 con el banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA (BBVA), que preveía la cesión de hasta 1.800 viviendas. En los años 2016 y 2017 se formalizaron convenios en los que se establecía el número máximo de viviendas a ceder; posteriormente, se formalizan las cesiones concretas de viviendas con el detalle concreto del municipio, las direcciones, el número de viviendas, etc. En los convenios también se concreta la renta mensual que la Agencia debe pagar a la entidad financiera, el reparto de gastos entre las dos partes (obras, mantenimiento, gastos de comunidad, seguros, tributos, etc.) y los plazos de la cesión.

Cesión de la Sareb

La Agencia obtuvo la cesión del usufructo de un total de 930 viviendas titularidad de la Sareb mediante la formalización entre las partes de un convenio de cesión de junio de 2014 y las adendas de julio de 2015 y de mayo de 2016. Del mismo modo que en los convenios de cesión con entidades financieras, el convenio con la Sareb es un convenio marco de las cesiones que posteriormente se van formalizando y también prevé la renta mensual que la Agencia pagará a la Sareb y el reparto de gastos entre las dos partes y los plazos de la cesión.

Otras cesiones de privados

Estos casos corresponden, fundamentalmente, a viviendas del mercado privado obtenidos en cesión mediante los programas Intermediació y Reallotgem, cuyas principales características son las siguientes:

- Programa Intermediació: el programa Intermediació o de cesión de viviendas se crea con el Decreto 13/2010, del Plan para el derecho a la vivienda 2009-2012, y actualmente encuentra su marco legal en el artículo 15 del vigente Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda. Se trata de viviendas del mercado privado captadas por la Agencia para que el propietario las ceda de manera remunerada por un período acotado de tiempo.
- Programa Reallotgem: este programa se regula en las resoluciones de la presidencia de la Agencia de 1 de diciembre de 2020 y de 27 de julio de 2021 y con la Resolución TER/3596/2022, de 21 de octubre, por la que se aprueban las normas reguladoras del procedimiento de selección de viviendas para su arrendamiento por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en beneficio de las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial. La Agencia puso en marcha el programa en 2021 con el objetivo de captar viviendas vacías del mercado privado, de

forma que la Agencia las alquila a los propietarios con el fin de cederlas en uso a personas en situación de emergencia económica y social y riesgo de exclusión residencial.

Una de las principales diferencias entre los programas Intermediació y Reallotgem es que el primero surge para destinar las viviendas a determinadas capas o perfiles de solicitantes del Registro, mientras que Reallotgem se fundamenta en dar respuesta a los casos de emergencia social mediante la Mesa. Debe tenerse en cuenta que cuando se creó la Intermediació aún no existía la Mesa.

2. ALCANCE Y METODOLOGÍA

2.1. ALCANCE

El alcance del informe se ha centrado en valorar la eficacia y la eficiencia del parque de viviendas que administra la Agencia. Sin embargo, en algunos casos, se ha incorporado el enfoque evaluador, en el sentido de que se incluyen algunos objetivos propios de la evaluación de los programas y políticas públicas, como la coherencia interna de los objetivos estratégicos. Por lo tanto, los objetivos concretos formulados en forma de preguntas han sido los siguientes:

- Objetivo 1. ¿La planificación del parque de viviendas es adecuada para resolver las necesidades detectadas por la Agencia?
- Objetivo 2. ¿Es eficaz la gestión del parque de viviendas de la Agencia?
- Objetivo 3. ¿Es eficiente la gestión del parque de viviendas de la Agencia?

Para facilitar la obtención de respuestas, estos objetivos se han desglosado en varios sub-objetivos también formulados en forma de pregunta, y son los siguientes:

Cuadro 5. Objetivos y subobjetivos de la fiscalización

Objetivo 1	¿La planificación del parque de viviendas es adecuada para resolver las necesidades detectadas por la Agencia?
Subobjetivo 1.1	¿Hay objetivos e indicadores predeterminados y coordinación con el departamento de adscripción?
Subobjetivo 1.2	¿El programa presupuestario 431 representa para la Agencia una herramienta útil de control de gestión del parque de viviendas que administra?
Subobjetivo 1.3	¿Se alcanzan los objetivos previstos cuantificados en los indicadores del programa presupuestario 431?
Objetivo 2	¿Es eficaz la gestión del parque de viviendas de la Agencia?
Subobjetivo 2.1	¿En qué medida la Agencia da respuesta a las necesidades de vivienda social detectadas por la Agencia con su parque de viviendas?
Subobjetivo 2.2	¿Qué límites encuentra la Agencia para aumentar el parque de viviendas?
Subobjetivo 2.3	¿Cuál es el grado de ocupación y el número de viviendas entregadas y no entregadas del parque de viviendas de la Agencia?
Subobjetivo 2.4	¿Cuáles son las causas de la existencia de viviendas no entregadas por no estar disponibles?
Objetivo 3	¿Es eficiente la gestión del parque de viviendas de la Agencia?
Subobjetivo 3.1	¿Cuál es el coste medio por vivienda del parque de viviendas de la Agencia según su procedencia?
Subobjetivo 3.2	¿Es eficiente el plazo de entrega de una vivienda en relación con cuándo se incorpora al parque?

Fuente: Elaboración propia.

Para cada uno de estos subobjetivos se han definido los criterios de auditoría que se resumen en el anexo 6.3. Los criterios de auditoría son los puntos de referencia o estándar para evaluar el tema, para determinar de este modo si un programa cumple o supera las expectativas, y proporcionan una base para evaluar la evidencia, llegar a conclusiones y desarrollar conclusiones sobre los objetivos de la auditoría.

Aunque el ámbito temporal de este informe han sido los ejercicios 2021 y 2022, cuando se ha considerado necesario para completar el trabajo, se ha ampliado a períodos anteriores y posteriores. En concreto, se ha ampliado a los ejercicios 2019 y 2020 en aquellos datos para los que se ha considerado oportuno presentar un horizonte de hasta 4 ejercicios, a efectos de evolución. Así, se han presentado datos del período 2019 a 2022 en los análisis relacionados con varios temas como el programa presupuestario 431, las viviendas entregadas mediante el Registro de solicitantes de VPO o mediante Mesa de emergencias, las adquisiciones de viviendas procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto y su financiación, la tasa de ocupación de viviendas del parque y las viviendas del parque no disponibles, o el análisis de plazos medios de las viviendas recuperadas. También se presentan datos del período 2019 a 2022 para la composición del parque de viviendas de la Agencia (véanse los anexos 6.1 y 6.2).

Además, también se ha ampliado el trabajo a períodos anteriores al ejercicio 2019 para casos más concretos como son el análisis del coste de obras del Plan director de obras revisado (PDOR) que se amplía a 2011; el análisis de las cesiones de viviendas procedentes

de la Sareb y el BBVA, que se amplía a 2014 y 2016, respectivamente; el análisis de los precios de adquisición de las viviendas adquiridas mediante el derecho de tanteo y retracto que se inicia en 2015, y el análisis de los datos del programa presupuestario 431, que se amplía hasta 2017.

Por último, se ha ampliado el trabajo a períodos posteriores, ejercicios 2023 o 2024, para hacer un seguimiento de ciertos temas analizados, principalmente en casos como las cesiones procedentes de la Sareb y el BBVA.

El apartado 3 contiene las conclusiones más relevantes que se formulan para cada uno de los objetivos mencionados anteriormente, y el apartado 4 recoge las recomendaciones para mejorar la gestión del parque de viviendas de la Agencia.

2.2. METODOLOGÍA

El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con los principios fundamentales de fiscalización de las instituciones públicas de control externo y las normas técnicas de auditoría de las guías prácticas de fiscalización operativa de los órganos de control externo (GPF-OCEX 3000, GPF-OCEX 3910 y GPF-OCEX 3920).

Para realizar el trabajo se han considerado los datos referidos al parque de viviendas gestionado por la Agencia que, como información pública, recogen las memorias anuales de actividades de la Agencia. Estos datos se han confrontado con la información de mayor detalle de la base de datos y registros de datos del parque de viviendas de que dispone la Agencia. Para el análisis de estos datos se ha dispuesto de documentación soporte relacionada con la procedencia, el estado y el destino de las viviendas y se han mantenido entrevistas con responsables y personal de diferentes direcciones y áreas de la Agencia, entre los que cabe destacar los más específicamente centrados en la administración del parque, como son la Dirección de Promoción de la Vivienda, la Dirección Operativa de Gestión Patrimonial de la Vivienda o la Dirección Operativa de Actuaciones de Urgencia en materia de vivienda. También se han hecho entrevistas con responsables de la Secretaría de Vivienda, en concreto, del Servicio de Estudios y Documentación.

Hay que remarcar que se ha excluido de los trabajos y del objeto de esta fiscalización la evaluación de la calidad, de la exactitud y veracidad de los datos de la base de datos y registros de la Agencia, y que tampoco es objeto de la fiscalización el sistema de información y procesos informáticos usados por la Agencia para la gestión del parque de viviendas.

Las necesidades sociales tratadas en este informe solo hacen referencia a las necesidades detectadas por la Agencia.

3. CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones relativas a los objetivos formulados en forma de pregunta.

3.1. ¿LA PLANIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ES ADECUADA PARA RESOLVER LAS NECESIDADES DETECTADAS POR LA AGENCIA?

Para una correcta planificación, la Agencia debería fundamentar el control de la gestión del parque de viviendas en instrumentos de planificación, previsión y seguimiento, coordinadamente con el departamento de adscripción. Sobre esta cuestión se han detectado carencias significativas que se concretan en las 2 conclusiones siguientes.

1. No existe un contrato programa con un horizonte temporal a medio plazo, como documento e instrumento fundamental de la gestión de la Agencia y, en concreto, de la gestión del parque de viviendas que administra. El contrato programa debería coordinar la Agencia y el departamento al que está adscrita y, según el artículo 16 de la Ley 13/2009, de creación de la Agencia, y con el artículo 44 de sus estatutos, predeterminedar los objetivos y actuaciones para alcanzarlos y establecer cuantificadamente indicadores que permitan valorar su consecución. Tampoco está el Plan anual de actividades, previsto en el artículo 45 de los estatutos de la Agencia como el documento que cada año debería concretar los objetivos y actuaciones del contrato programa. Todo ello debería ser la base para establecer anualmente las actuaciones y objetivos a prever en el programa presupuestario 431, Vivienda. De este modo, la Agencia dispondría de unas herramientas fundamentales de control de gestión y, a su vez, respondería a lo legalmente previsto (apartado 5.1.1).
2. La Memoria del programa presupuestario 431, Vivienda, del presupuesto de la Generalitat presenta unos indicadores respecto de los cuales se han detectado importantes carencias (falta de claridad en su definición, valoraciones de datos previstos y datos reales con errores, cambios de criterio y heterogeneidad, etc.). Eso y la falta de seguimiento y supervisión restan valor a la Memoria y se hace patente que la Agencia no la utiliza como herramienta de control de la gestión de su parque de viviendas. Los objetivos, actuaciones e indicadores previstos en este programa presupuestario, u otros que podrían incorporarse, definidos de manera precisa, junto con el contrato programa, deberían representar herramientas fundamentales de previsión, seguimiento, evaluación, revisión de prioridades, toma de decisiones y, si es necesario, modificación, en relación con la gestión del parque de viviendas.

A pesar de las carencias mencionadas en cuanto al programa presupuestario 431, se ha podido observar que en el ejercicio 2022 se han reducido los errores en la cuantificación de los datos previstos y de los reales. Asimismo, en 6 de los 7 indicadores analizados el grado de consecución es correcto, pues se alcanzan niveles cercanos al 90% y al 100% (apartados 5.1.2 y 5.1.3).

3.2. ¿ES EFICAZ LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA?

La eficacia en la gestión del parque de viviendas debe valorarse en relación con la capacidad para dar respuesta a las necesidades de la población en situación de vulnerabilidad o de emergencia social y residencial. En términos generales se puede concluir, por un lado, que el número de viviendas que conforma el parque de viviendas que administra la Agencia es claramente insuficiente para dar respuesta a las elevadas necesidades de vivienda social y, por otro lado, que el grado de ocupación de las viviendas del parque de viviendas es satisfactorio.

Se han observado carencias de coordinación y homogeneidad en el funcionamiento y control de los datos de los registros de solicitantes de viviendas de protección oficial, al tiempo que se ha remarcado la inexistencia de un registro que unifique la disponibilidad de viviendas de los diferentes parques de viviendas existentes.

También es necesario remarcar que, ante las limitaciones para lograr incrementar el número de viviendas del parque de viviendas, deben considerarse como positivas, dentro de las posibilidades de la Agencia, actuaciones llevadas a cabo en los ejercicios 2021 y 2022 para captar nuevas viviendas procedentes de particulares (programa Reallotgem) o para solucionar y movilizar casos de viviendas no disponibles por estar ilegalmente ocupadas (protocolo para casos con sentencia de desahucio pendientes de ejecución).

Esta conclusión general está fundamentada en las siguientes conclusiones parciales:

3. El Registro de solicitantes de VPO presenta para los ejercicios 2021 y 2022 una media de solicitudes cercana a los 85.600 inscritos. Para los ejercicios 2021 y 2022, se adjudicó un promedio anual aproximado de 3.450 viviendas. Por lo tanto, con estas adjudicaciones solo se ha podido cubrir un 4% anual de las solicitudes inscritas en el Registro. Este porcentaje tan bajo responde al grave desajuste entre la demanda de vivienda social, creciente con la crisis económica, y la oferta de que se dispone mediante los parques de viviendas de las administraciones públicas o mediante las promociones públicas o privadas de viviendas de protección oficial (véase el apartado 5.2.1.1).
4. De las 3.450 viviendas adjudicadas de media anual en los ejercicios 2021 y 2022, solo unos 275 corresponden al parque de viviendas de la Agencia, lo que representa el 7,97%. Además, si en los ejercicios 2021 y 2022 el total de adjudicaciones de las diferentes procedencias respondieron al 4% de las solicitudes inscritas en el Registro de solicitantes de VPO, las viviendas del parque de viviendas de la Agencia dieron respuesta al 0,32% de aquellas solicitudes. Estos bajos porcentajes de adjudicaciones del parque de viviendas administrado por la Agencia como respuesta a las solicitudes del Registro responde a que el parque de viviendas de la Agencia está muy consolidado y no hay

casi movimiento, y que, tanto la Agencia como el conjunto de administraciones públicas, deben priorizar dar respuesta a los casos de emergencia económica y social que se gestionan mediante la Mesa (véase el apartado 5.2.1.1).

5. Si bien el Registro de solicitantes de VPO se constituyó con el fin de ser un registro único que unificara y coordinara los registros municipales existentes y el de la Generalidad, no se puede decir lo mismo en relación con la diversidad de parques de viviendas existentes. Así, la respuesta a las solicitudes del Registro de solicitantes de VPO se hace mediante viviendas de los diversos parques, municipales, de la Agencia, de entidades del tercer sector, etc., o directamente mediante los promotores públicos o privados. No hay, sin embargo, un registro único de parques de viviendas o de viviendas disponibles, de modo que la Agencia no dispone de información ni controla las viviendas de las que dispone (véase el apartado 5.2.1.1).
6. La Mesa, en los ejercicios 2019-2022, inició una media anual de unos 1.860 expedientes de valoración que se corresponden con las solicitudes recibidas, y resolvió favorablemente una media anual de 1.253 casos. Cabe decir que, en este período, tanto las solicitudes recibidas como el número de resoluciones favorables, como la entrega de viviendas del parque de viviendas de la Agencia para hacer frente a estas resoluciones se han visto afectadas por hechos como la pandemia de la covid, o la mayor o menor disponibilidad de viviendas en zonas donde surgen las emergencias. Esto ha supuesto una fuerte variación interanual en los porcentajes de entregas por la Mesa respecto de los expedientes con resolución favorable. Así, en el período 2019-2022, las entregas por adjudicaciones mediante la Mesa han sido, en términos medios, de unas 655 viviendas anuales y han dado respuesta, para dicho período, a un 52,27% de la media de las resoluciones favorables de la Mesa (véase el apartado 5.2.1.2).
7. El incremento del número de viviendas del parque de viviendas que administra la Agencia ha sido, en los ejercicios 2021 y 2022, del 2,06% y del 3,30%, respectivamente, y ha pasado de 20.750 viviendas a 31 de diciembre de 2020, a 21.177 al final de 2021 y a 21.875 viviendas al final del ejercicio 2022. En los últimos ejercicios, y ya desde los años 2015 y 2016, este incremento se concentra en viviendas procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto y de la cesión de viviendas de titularidad privada, principalmente, de la Sareb, el BBVA y particulares que los ceden mediante el programa Reallotgem. El resto de viviendas que históricamente conforman el parque de viviendas administrado por la Agencia, mayoritariamente de promociones de viviendas procedentes del INCASÒL y del histórico traspaso de viviendas del Estado, no presentan ningún incremento desde hace ya bastantes ejercicios (véase el apartado 5.2.2).
8. En relación con el tanteo y retracto y con las cesiones, hay varios motivos que limitan las posibilidades de la Agencia de incorporar al parque de viviendas nuevas viviendas. Los principales motivos son las limitaciones legales que impiden incorporar viviendas con

ciertas características técnicas, como la superficie de la vivienda; la ubicación geográfica (falta de viviendas disponibles en zonas de mayor demanda de alquiler social); las limitaciones en los recursos financieros, que conllevan limitaciones presupuestarias para adquirir viviendas por tanteo y retracto o alquilar o recibir viviendas en cesión; las limitaciones de personal para hacer frente al aumento del número de viviendas, al aumento de las situaciones de emergencia y a las diversas tareas para gestionar el parque de viviendas; las limitaciones a la colaboración por parte de ayuntamientos o profesionales colegiados en el programa Reallotgem, y la limitada capacidad de la Agencia para poder influir en las políticas y decisiones de gestión de las entidades financieras y también de particulares para conseguir aumentar el número de viviendas cedidas (véase el apartado 5.2.2).

9. Las 925 viviendas del parque de viviendas procedentes de la cesión de la Sareb están con el convenio de cesión vencido desde finales de marzo de 2022, lo que representa una situación de riesgo y de falta de garantía de continuidad y de estabilidad en la vivienda para el casi millar de familias que a finales de 2022 residían en esas viviendas. Se ha observado que esta situación se mantiene a lo largo de 2023 y aún durante el primer trimestre de 2024. Debe formalizarse con la Sareb un nuevo convenio que regule las viviendas que se mantienen en cesión para dar cobertura documental y legal suficiente a la gestión de las viviendas cedidas y, de este modo, evitar cualquier riesgo para la Agencia y para los arrendatarios de alquiler social a los que la Agencia tiene adjudicadas las viviendas.

En las otras procedencias analizadas de viviendas del parque que la Agencia recibe en cesión (BBVA y programa Reallotgem) no falta el documento vigente que rija la cesión como en el caso de la Sareb, pero, en todo caso, es necesario considerar que la limitación temporal de la cesión de los propietarios a la Agencia supone también, para los inquilinos en arrendamiento social, riesgos y carencias en cuanto a la garantía de continuidad y estabilidad en la vivienda (véase el apartado 5.2.2.2).

10. La tasa de empleo del parque de viviendas administrado por la Agencia, medida a finales del ejercicio como el porcentaje del total de viviendas entregadas respecto del total de viviendas ha sido, en los ejercicios 2021 y 2022, del 86,68% y del 87,18%, respectivamente. Esta tasa presenta cierta diferencia entre las viviendas de titularidad pública, con una media en torno al 90%, o las de titularidad privada, alrededor del 75%. Estos niveles de ocupación se consideran satisfactorios (véase el apartado 5.2.3).
11. Dentro del parque de viviendas de la Agencia hay también viviendas no disponibles, la mayor parte de las cuales corresponden a viviendas con ocupantes ilegales. En el período 2019-2022 y especialmente a partir del año 2020, se mantiene bastante estable la cifra de viviendas con ocupaciones ilegales, principalmente debido a la ralentización en las ejecuciones de las sentencias de desahucios, consecuencia del paro de los juzgados

durante la pandemia de la covid, y de las políticas tanto del gobierno estatal como del catalán, de moratoria de desahucios en los años posteriores a la pandemia (véase el apartado 5.2.4).

12. Desde finales del ejercicio 2021, y ante la acumulación de casos de viviendas ilegalmente ocupadas con sentencia de desahucio pendiente de ejecución, la Agencia, en colaboración con los ayuntamientos, puso en marcha un protocolo para actualizar la valoración individualizada de todos estos casos y para decidir para cuáles reiniciaba los trámites de ejecución del desahucio y para cuáles otorgaba a los ocupantes una autorización temporal de un año. En aplicación de este protocolo, a principios del ejercicio 2022, la Agencia envió a los ayuntamientos notificaciones por 970 viviendas ocupadas ilegalmente, para que los servicios municipales lo analizaran y respondieran a la Agencia respecto de la continuidad de los ocupantes en la vivienda.

Hay que valorar positivamente la iniciativa de la Agencia de poner en práctica este protocolo para intentar solucionar y movilizar estas viviendas. Con todo, se desprenden claras carencias en la participación y colaboración de los ayuntamientos, ya que de los 970 casos notificados los ayuntamientos solo respondieron 410, es decir, un 42,27%. Hay que tener en cuenta, también, que el reinicio de las ejecuciones de desahucio vuelve a verse frenado por nuevas prórrogas en las moratorias de los desahucios y por el retraso que se genera en la tramitación y las actuaciones que dependen de los juzgados (véase el apartado 5.2.4).

3.3. ¿ES EFICIENTE LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA?

Del análisis realizado se constata que se hace difícil concluir sobre la eficiencia en la gestión del parque de viviendas, en términos globales. No ha sido posible la comparación con otros posibles parques de viviendas de otras comunidades autónomas o, incluso, de otros países, ya que no se dispone de esta información y porque estos parques son difícilmente comparables. También se ha hecho difícil valorar si los costes de la gestión del parque de viviendas y los plazos entre la disposición de una vivienda y su entrega presentan niveles de eficiencia adecuados. En este sentido, el análisis solo ha permitido comparar entre las distintas procedencias de las viviendas del parque.

La eficiencia en la gestión del parque de viviendas debe valorarse en relación con los costes de adquisición y cesión de las viviendas, así como con los gastos generales y otros gastos para administrar y gestionar el parque (adecuación, mantenimiento, vigilancia, limpieza, seguros, etc.). Esto requiere cuantificar los costes necesarios para que las viviendas del parque estén en condiciones de poder ser adjudicadas a los beneficiarios de vivienda social. También hay que valorar los plazos entre que la Agencia dispone de una vivienda y la acaba entregando.

13. Respecto de los costes del parque de viviendas se puede concluir que los costes medios anuales varían significativamente según el tipo de procedencia. Así:

- El coste para disponer de una vivienda (coste de adquisición y cesión) presenta importes más elevados en aquellas viviendas cuyas procedencias han permitido a la Agencia incrementar el número de viviendas del parque en los últimos ejercicios (adquisición por tanteo y retracto, cesiones de entidades financieras y de particulares). Esto responde a la escasez de posibilidades que encuentra la Agencia para captar viviendas a precios razonables, precios con mucho incremento en los últimos años en el mercado de adquisición y de alquiler que también acaban generando incrementos en los costes de adquisición y de cesión de viviendas en el parque de viviendas gestionadas por la Agencia.
- La variabilidad del coste medio radica en el hecho de que, según la procedencia, la Agencia asume todos los gastos generales o solo algunos de ellos. El coste por gastos generales presenta importes más elevados, sobre todo en aquellas procedencias en las que el estado en que se obtienen las viviendas requiere mayores actuaciones de obras para adecuarlas, como en el caso de las adquiridas por tanteo y retracto.
- El coste por otros gastos de gestión aumenta significativamente en 2022 por el incremento del coste de los seguros, tanto por el incremento general de precios como por el causado por las nuevas condiciones del convenio con el BBVA, y también por la actualización de precios de los servicios de seguimiento. El mayor coste de los servicios de seguimiento afecta sobre todo a aquellas procedencias que concentran adjudicaciones para emergencias, como son las viviendas procedentes de tanteo y retracto y del programa Reallotgem. El coste por ayudas implícitas presenta medias más elevadas en aquellas viviendas cuyo precio del alquiler social es superior, como es el caso de las viviendas procedentes de obra nueva.

Debe tenerse en cuenta que no se incluye el coste de personal directamente imputable a la gestión del parque de viviendas, dado que la Agencia no dispone de contabilidad de costes, ni se hace una imputación de las horas directamente imputables a la gestión del parque de viviendas (véase el apartado 5.3.1).

14. El plazo entre la disponibilidad y la entrega de las viviendas, analizado en general por las viviendas recuperadas y, en concreto, por las viviendas adquiridas por tanteo y retracto y por las recibidas en cesión procedentes del programa Reallotgem, presenta unos plazos medios bastante largos, de entre 7,5 y 8 meses. De este plazo medio, entre 5 y 6 meses son para valorar y ejecutar las obras de adecuación, y alrededor de 1,5 y 2 meses son para efectuar los controles y la tramitación administrativa. Estos plazos pueden considerarse razonables teniendo en cuenta que, en general, se requieren obras de adecuación significativas y que la entrega requiere diversas tareas de preparación del contrato, verificación y actualización de datos del adjudicatario y entrega de llaves (véase el apartado 5.3.2).

4. RECOMENDACIONES

A continuación se incluyen las recomendaciones que se consideran pertinentes a partir del resultado del trabajo de fiscalización realizado.

1. Debería formalizarse un contrato programa entre la Agencia y el departamento competente en materia de vivienda como herramienta de gestión a medio plazo del parque de viviendas de la Agencia, y también el Plan anual de actividades que cada año concrete los objetivos y actuaciones del contrato programa.
2. Sería necesaria una correcta elaboración y un seguimiento de los datos previstos y reales de la memoria del programa presupuestario 431, Vivienda, del presupuesto de la Generalidad en la parte que afecta a la Agencia. Además, hay que evitar incluir objetivos que no dependen de la actividad de la Agencia, sino de las líneas de actuación o de las decisiones de terceros, tales como el objetivo previsto de recuperar el 100% del patrimonio residencial de la Sareb, entidad que no depende de la Agencia ni de la Generalidad.
3. Se considera necesaria la integración de las viviendas disponibles en todos los parques de viviendas de Cataluña en un solo Registro de viviendas, dado que la Agencia no dispone de toda la información ni controla todas las viviendas.
4. Sería conveniente unificar criterios y homogeneizar procedimientos en la gestión de los diferentes registros municipales que integran el Registro de solicitantes de VPO, entre ellos y respecto del registro de la Agencia. En el caso concreto del registro de solicitantes del Ayuntamiento de Barcelona, debería unificarse la aplicación informática con la de la Agencia para que esta pueda recibir y disponer los datos completos y sin duplicidades de la ciudad de Barcelona, con movimientos de altas y bajas del ejercicio, y no solo la situación a finales del ejercicio.
5. Sería conveniente, para una mejor coordinación entre la Agencia y los municipios con mesa de emergencia propia, que los representantes de la Agencia en las mesas municipales pudieran participar, en todos los casos, en la valoración para determinar la vulnerabilidad del solicitante y sobre cuál es la vivienda más adecuada en cada caso.⁴
6. Habría que incluir, en las bases de datos que recogen la información de la composición del parque de viviendas de la Agencia y en las memorias, la verdadera procedencia y los verdaderos titulares de las viviendas cedidas, sobre todo en el caso de las viviendas cedidas por BBVA, que posteriormente ha vendido a otras empresas.

4. Texto modificado a raíz de las alegaciones recibidas.

7. Habría que coordinar esfuerzos con las administraciones locales y planificar previamente ciertas actuaciones, de manera que iniciativas como el programa Reallotgem o el protocolo para actualizar la situación de viviendas ilegalmente ocupadas, en que la participación de los ayuntamientos es fundamental, sea más eficaz. Para ello, previamente, la Agencia debería hacer participar a estas entidades en el impulso de estas actuaciones e iniciativas, y asegurar así una colaboración más eficaz.
8. Debería plantearse la posibilidad de establecer criterios específicos y límites a la hora de seleccionar las viviendas a adquirir por tanteo y retracto para alcanzar un equilibrio entre la necesidad de ampliar el parque de viviendas y el coste de adecuaciones que por las viviendas de esta procedencia asume la Agencia.
9. Sería necesario que la Agencia implantara, potenciara o ampliara controles de seguimiento de costes y de plazos, y preestableciera formalmente unos objetivos asumibles y a asumir cuantificando indicadores de costes (de adquisición o cesión, de gastos generales y de otros gastos de gestión), así como indicadores de plazos (de obras de adecuación, de trámites para gestionar la entrega). En cuanto a los costes, sería recomendable que la Agencia llegara a determinar criterios de reparto de los gastos de estructura para poder cuantificar el coste medio de las viviendas del parque de la Agencia con el coste más completo posible (personal directo e indirecto, gastos generales indirectos, etc.).

5. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

En este apartado se recoge el resultado de la fiscalización respecto de cada uno de los objetivos de la fiscalización.

5.1. ¿LA PLANIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ES ADECUADA PARA RESOLVER LAS NECESIDADES DETECTADAS POR LA AGENCIA?

Para valorar la coherencia interna en la planificación, el análisis se ha centrado en la existencia de objetivos e indicadores predeterminados, su seguimiento y control y la coordinación de la Agencia con el departamento de la Generalidad al que está adscrita. En relación con ello, se plantean las preguntas que se desarrollan en los apartados siguientes.

5.1.1. ¿Hay objetivos e indicadores predeterminados y coordinación con el departamento de adscripción?

Una gestión eficaz del parque de viviendas administrado requiere que la Agencia determine, en coordinación con el departamento al que está adscrita, los objetivos, las actuaciones para alcanzarlos, los recursos y los medios para llevar a cabo las actuaciones. Para hacer un buen seguimiento de la gestión deben predefinirse unos indicadores de los que hay que hacer seguimiento y control. Hay que tener en cuenta que en los últimos ejercicios la adscripción departamental de la Agencia ha ido variando entre el Departamento de Territorio y el de Bienestar Social.

Para alcanzar una gestión eficaz es fundamental la formalización entre la Agencia y el departamento de adscripción de un documento, como podría ser un contrato programa de carácter plurianual en el que fundamentar la actividad de la Agencia, al menos a medio plazo, con un horizonte de entre 3 y 5 años, en relación con la gestión y administración del parque de viviendas. Cabe remarcar que la Ley 13/2009, de creación de la Agencia, en los artículos 16 y 17 establece la formalización de un contrato programa de duración plurianual entre el departamento competente en materia de viviendas y la Agencia y que, además, mediante este contrato programa, el departamento ejerza el control de los resultados de la Agencia en cumplimiento de los objetivos encomendados. Los estatutos de la Agencia también prevén el contrato programa en su artículo 44, como instrumento de coordinación entre la Agencia y el departamento de adscripción, establecen en 4 años su duración y las cláusulas que debe contener, entre las cuales las principales hacen referencia a la definición de objetivos a alcanzar, la determinación de instrumentos de seguimiento, control y evaluación de la actividad de la Agencia, la determinación de los parámetros de eficiencia económica y garantía de calidad de los servicios y la financiación. Además, el artículo 45 de los estatutos prevé el Plan de actividades anual, donde anualmente deben concretarse los objetivos del contrato programa, el cual aprueba el Consejo de Administración.

La Agencia no formaliza con el departamento al que está adscrita ningún contrato programa o documento similar, ni el Plan de actividades anual. Como consecuencia de ello, entre la Agencia y el departamento no se prevén unos objetivos plurianuales a alcanzar en relación con el parque de viviendas, ni unos recursos específicos y medios a aplicar en las actuaciones a llevar a cabo para alcanzar los objetivos. Estas previsiones a medio plazo deberían representar la herramienta de control de gestión sobre la que fundamentar cada año los planes anuales de actividad y los objetivos, recursos y medios del ejercicio.

No obstante, lo que sí existe es el programa presupuestario 431, Vivienda, del presupuesto de la Generalidad. El programa incluye una memoria presupuestaria que determina anualmente los objetivos estratégicos, las actuaciones a alcanzar y los indicadores, algunos de los cuales tienen que ver con la gestión y administración del parque de viviendas (anexo 6.4).

Teniendo en cuenta todo esto, el análisis se ha centrado en el estudio de este programa presupuestario en todo lo referente al parque de viviendas.

5.1.2. ¿El programa presupuestario 431 representa para la Agencia una herramienta útil de control de gestión del parque de viviendas que administra?

Los presupuestos de la Generalidad de Cataluña aprobados para los ejercicios 2020⁵ y 2022 incluyen el programa presupuestario 431, Vivienda. El análisis efectuado se centra en la parte del programa presupuestario 431, correspondiente a la agrupación de Territorio y Sostenibilidad, para 2020, y a la de Derechos Sociales para 2022, dado que son las agrupaciones que incluyen a la Agencia.

Las memorias del programa presupuestario 431, Vivienda, detallan el Plan departamental, los gestores del programa, la descripción de la necesidad, los objetivos, las actuaciones y los indicadores (véase el anexo 6.4).

Plan departamental

El Plan departamental varía entre 2020 y 2022 por el cambio de departamento de adscripción. Así, mientras que en el presupuesto de 2020 el Plan departamental buscaba proteger y facilitar el derecho al acceso y la conservación de la vivienda para evitar el riesgo de exclusión social, y ampliar el parque de vivienda pública, potenciando el alquiler asequible, en 2022 el Plan buscaba garantizar el acceso y la permanencia en la vivienda a las personas y familias más vulnerables, fomentar la promoción de vivienda asequible y social, impulsar actuaciones de mejora y dinamización de barrios con especiales dificultades y evitar la despoblación rural.

Gestores del programa

La memoria establece objetivos e indicadores globales del programa, al tiempo que diferencia las actuaciones e indicadores para los 5 gestores en los ejercicios 2020 y 2022. Los gestores del ejercicio 2020 son la Agencia, la Secretaría de Vivienda,⁶ el INCASÒL, el Consorcio de Vivienda de Barcelona y el Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona, y los del 2022 son la Secretaría de Vivienda e inclusión Social, la Agencia, el Consorcio de Vivienda de Barcelona, el INCASÒL y la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Los principales objetivos y actuaciones de la Agencia se detallan más adelante. Para los otros gestores, los principales objetivos y actuaciones que recoge el programa son, entre otros, los siguientes:

- Secretaría de Vivienda: aumentar el número de viviendas a destinar a alquiler social (emisión de informes técnicos de edificios y de cédulas de habitabilidad), apoyar a entidades del tercer sector y a las oficinas locales de vivienda, impulsar la coordinación entre

5. En el ejercicio 2021 no se aprobaron nuevos presupuestos y, por tanto, se prorrogaron los de 2020.

6. La Secretaría de Vivienda era la Secretaría de Hábitat Urbano y Territorio en 2020 y la Secretaría de Vivienda e Inclusión Social a partir de 2022.

ayuntamientos y Generalidad para la gestión de la vivienda a destinar a alquiler social, reforzar mecanismos de intermediación y asesoramiento para evitar desahucios.

- INCASÒL: programar y construir viviendas protegidas priorizando el régimen de alquiler social, fomentar la construcción de vivienda protegida acordada con otros promotores, promover suelo para uso residencial para el mercado de vivienda protegida, impulsar la producción sostenible en relación con la emisión de CO₂.
- Consorcio de la Vivienda de Barcelona: aumentar el número de viviendas de la ciudad de Barcelona a precio asequible, incrementar el número de viviendas protegidas adjudicadas mediante el registro de la ciudad de Barcelona, mantener las ayudas a la rehabilitación, evitar pérdida de vivienda por motivos económicos aumentando las ayudas al pago de la vivienda.
- Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona: impulsar, aprobar y gestionar convocatorias de ayudas para la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, actuar en viviendas con pobreza energética (realización de auditorías energéticas e implantación de medidas preventivas) y ejecutar actuaciones del Programa metropolitano de rehabilitación residencial extensiva en zonas vulnerables (declaración de áreas de conservación y rehabilitación).
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo: movilizar suelo eficientemente para satisfacer las necesidades residenciales, incrementando la superficie de suelo residencial para la construcción de viviendas.

Descripción de necesidad

Las memorias de los ejercicios 2020 y 2022 ponen especial énfasis en el enorme desajuste entre la demanda de vivienda y la oferta actual del mercado, y también en las medidas dirigidas a incrementar el parque de viviendas. Las principales medidas que se prevén son la construcción de nuevas viviendas y la movilización del parque de viviendas existente. Además, las memorias también hacen referencia a las medidas para incentivar la rehabilitación y la calificación energética de las viviendas.

Actuaciones de la Agencia

Las memorias también prevén las actuaciones a realizar por cada uno de los gestores del programa. Las principales actuaciones de la Agencia relacionadas de manera más o menos directa con la gestión y administración del parque de viviendas son las siguientes:

- a) Otorgar las prestaciones para el pago de la vivienda a los colectivos de población con menos recursos, o ayudas implícitas.
- b) Priorizar el destino de las viviendas públicas de alquiler para los casos de las mesas de emergencia.

- c) Reforzar el seguimiento social de las familias a las que se ha adjudicado una vivienda a través de las mesas de emergencia.
- d) Ampliar el parque público de viviendas de alquiler a través de la construcción de más viviendas o del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
- e) Recuperar el 100% del patrimonio residencial de la Sareb para destinarlo a viviendas de alquiler.

Otros objetivos y actuaciones previstos para la Agencia, además de los directamente relacionados con la gestión del parque de viviendas, son los siguientes:

- f) Otorgar ayudas y financiación avalada por el Instituto Catalán de Finanzas para fomentar promociones de obra nueva a destinar al alquiler social.
- g) Otorgar subvenciones para a rehabilitación, en concreto, de edificios con proyectos de mejora de eficiencia energética o viviendas en el mundo rural para evitar la despoblación.
- h) Potenciar las tareas de intermediación mediante la llamada oficina Ofideute, en casos de peligro de pérdida de vivienda por ejecución hipotecaria.

Objetivos e indicadores de la Agencia

El detalle de los objetivos e indicadores para la Agencia para los ejercicios 2020 y 2022 es el siguiente:

Cuadro 6. Programa 431 para la Agencia en los presupuestos de los ejercicios 2020 y 2022. Objetivos e indicadores

Programa 431 - Presupuesto 2020		
Objetivos estratégicos	Objetivos operativos	Indicadores*
OE10.1 Incrementar el parque de vivienda social e invertir en su mantenimiento	1. Aumentar el número de viviendas a precio asequible 2. Incrementar el número de viviendas construidas por la Generalidad y destinadas a alquiler 3. Incrementar las viviendas adquiridas por tanteo y retracto para destinarlas a alquiler	1. Número de viviendas administradas por la Agencia 2. Número de viviendas cedidas a entidades del tercer sector y ayuntamientos para destinarlas a vivienda social (administradas por la Agencia) 3. Número de viviendas adquiridas por tanteo y retracto durante el año 5. Número de viviendas entregadas por la Agencia. Incluye las viviendas adjudicadas a través de las mesas de emergencia 7. Número de personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda protegida
OE10.2 Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones asequibles y promover su rehabilitación	Mantener las ayudas a la rehabilitación de viviendas	4. Viviendas administradas por la Agencia en las que se han realizado obras de rehabilitación, mantenimiento y adecuación

Programa 431 - Presupuesto 2020		
Objetivos estratégicos	Objetivos operativos	Indicadores*
OE10.3 Evitar la pérdida de viviendas por motivos económicos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reducir el número de familias con problemas para hacer frente a los gastos relacionados con la vivienda 2. Mejorar la coordinación entre la Generalidad, las administraciones locales y las entidades del tercer sector que operan en materia de vivienda 3. Aumentar las ayudas de urgencia para suministros básicos 	6. Número de ayudas para pagar el alquiler de las viviendas administradas por la Agencia
Programa 431- Presupuesto 2022		
Objetivos estratégicos	Objetivos operativos	Indicadores*
OE7.1 Garantizar el acceso y la permanencia en la vivienda de las personas y familias más vulnerables	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reducir el número de familias con problemas para hacer frente a los gastos relacionados con la vivienda 2. Mejorar la coordinación entre la Generalidad, las administraciones locales y las entidades del tercer sector que operan en materia de vivienda 3. Aumentar las ayudas al pago de la vivienda 4. Evitar la pérdida de la vivienda por desahucio y paliar el sinhogarismo 	6. Número de ayudas para pagar el alquiler de las viviendas administradas por la Agencia
OE7.2 Aumentar el parque público de vivienda y fomentar la promoción de vivienda asequible y social	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aumentar el número de viviendas a precio asequible 2. Incrementar el número de viviendas construidas por la Generalidad y destinadas a alquiler 3. Incrementar las viviendas adquiridas por tanteo y retracto para destinarlas a alquiler 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Número de viviendas administradas por la Agencia 2. Número de viviendas cedidas a entidades del tercer sector y ayuntamientos para destinarlos a vivienda social (administradas por la Agencia) 3. Número de viviendas adquiridas por tanteo y retracto durante el año 5. Número de viviendas entregadas por la Agencia. Incluye las viviendas adjudicadas a través de las mesas de emergencia 7. Número de personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda protegida
OE7.3 Mejorar la Calidad y las condiciones de las viviendas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mejorar la eficiencia energética de los edificios 2. Promover la implantación de energías renovables 3. Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el mundo rural 4. Aumentar las ayudas a la rehabilitación de viviendas 	4. Viviendas administradas por la Agencia en las que se han realizado obras de rehabilitación, mantenimiento y adecuación

Fuente: Memorias del programa presupuestario 431, Vivienda.

* Los indicadores se numeran de acuerdo con la numeración establecida en el cuadro 7.

Los objetivos estratégicos directamente relacionados con actuaciones concretas del parque de viviendas administrado por la Agencia son, para el ejercicio 2020, el OE10.1, y para el ejercicio 2022, el OE7.2. Estos objetivos presentan conceptos similares y objetivos operativos coincidentes. Con todo, también los objetivos OE10.2 y OE10.3 del ejercicio 2020 y los objetivos OE7.1 y OE7.3 del ejercicio 2022, referentes a otras actuaciones de la Agencia, incluyen determinadas actuaciones relacionadas con la gestión del parque de viviendas.

Se ha llevado a cabo un análisis de los 7 indicadores a partir de la información incluida en las memorias de los ejercicios presupuestarios 2020 y 2022, que incluyen los datos reales de hasta 3 años atrás y los datos previstos para el ejercicio del presupuesto. También se ha dispuesto de información de detalle y seguimiento de los datos reales del ejercicio 2022, información que se recogerá en las memorias que se preparen a partir del ejercicio presupuestario 2024.

El análisis se ha centrado básicamente en verificar y validar la corrección, la claridad y la lógica de los aspectos siguientes:

- Definición del concepto y de las unidades de medida del indicador, en cuanto a su claridad y corrección.
- Cuantificación de los datos previstos, en cuanto a su corrección y lógica respecto de la evolución de los datos previstos y reales para el período 2017-2022.
- Cuantificación de los datos reales, validándolos y conciliándolos con los datos resultantes de otras fuentes, como la base de datos del parque de viviendas, las memorias de actividades de la Agencia. También se ha analizado la corrección y la evolución de los datos en el período 2017-2022.

Las observaciones que se desprenden del análisis realizado son las siguientes:

- La definición del concepto de ciertos indicadores presenta diversas carencias:
 - a) No se especifica claramente el ámbito temporal de referencia de cada indicador. En las definiciones del concepto de todos los indicadores, salvo el 3, no queda claro si el número de viviendas, de ayudas o de personas a cuantificar se refieren a los que han sido objeto de cesión, entrega, obras, etc., durante el ejercicio o si bien se refiere a los acumulados al final del ejercicio. Además, en el caso del indicador 4, la definición incluye obras de rehabilitación, adecuación y mantenimiento cuando, en la práctica, las cuantificaciones no incluyen obras de rehabilitación.

b) Las definiciones de los conceptos de los indicadores 1, 2 y 4 no son claras, lo que ha provocado que en la práctica haya habido un cambio de criterio a la hora de cuantificar el indicador 1, ya que a partir del dato real de 2019 se recopilan las viviendas de todo el parque, cuando antes se recopilaban solo las viviendas del parque público.

En el caso del indicador 2, número de viviendas cedidas a entidades del tercer sector, la redacción no es clara y vuelve a haber cambios de criterio entre datos reales y previstos. También se confunden los datos entre viviendas cedidas y viviendas recibidas en cesión.

En el caso del indicador 4, actuaciones de rehabilitación, los datos reales y los previstos no corresponden a esta definición, sino que corresponden únicamente a actuaciones de mantenimiento y adecuación.

c) En los indicadores 1, 2, 3 y 4 el criterio de cuantificación ha variado durante los ejercicios, lo que ha dado lugar, en determinados ejercicios, a cuantificaciones erróneas sobre todo de las previsiones de 2019 y 2020, o bien a datos heterogéneos que desvirtúan, para determinados años, y no permiten para otros, hacer una correcta valoración de las evoluciones, así como del grado de logro que los datos reales suponen respecto a los previstos.

- Los datos reales que recogen las memorias del programa presupuestario se pueden considerar, en términos generales, correctos y coherentes con las fuentes originarias de la información, como son la base de datos del parque de viviendas y otras bases de datos de control y de seguimiento de la Agencia y el Registro de solicitantes de VPO para el caso del indicador 7. Sin embargo, en el caso de los indicadores 3 y 5 se ha detectado que algunos datos reales no son correctos, ya que presentan diferencias de cierta relevancia respecto a las extraídas de la base de datos del parque de viviendas.
- La evolución de los datos recoge en la mayoría de indicadores el impacto que, a partir de los datos reales de 2020, supuso el paro general de la actividad por el confinamiento debido a la pandemia de la covid. Este impacto se observa claramente en los indicadores 4, 5 y 6, en los que las actividades de obras, de valoración de la Mesa, de entrega de las viviendas y de tramitación de ayudas implícitas se ralentizan o se detienen totalmente.
- Además de los indicadores, la Memoria del programa presupuestario establece, entre otras cuestiones, las actuaciones destacadas que la Agencia debe llevar a cabo. Respecto de estas actuaciones, hay que decir que se prevén actuaciones que no dependen directamente de la Agencia, como la actuación que prevé ampliar el parque público de viviendas a través de la construcción, o bien recuperando el 100% del patrimonio residencial de la Sareb. Resulta obvio que la segunda parte de la previsión no depende directa-

mente de la Agencia y no se ve alcanzable, sobre todo, también, teniendo en cuenta la evolución del porcentaje que suponen las viviendas procedentes de la Sareb en los últimos ejercicios sobre el patrimonio global de la Sareb.

Las carencias remarcadas en relación con los indicadores en cuanto a su definición, así como los errores en las cuantificaciones y los cambios de criterio y heterogeneidad restan valor a la Memoria del programa presupuestario 431. Esto, junto a la falta de seguimiento y supervisión de los datos previstos y reales deja claro que el programa presupuestario no representa para la Agencia una herramienta de control de gestión de su parque de viviendas.

5.1.3. ¿Se alcanzan los objetivos previstos cuantificados en los indicadores del programa presupuestario 431?

Se ha efectuado también un análisis concreto del grado de consecución de los objetivos, comparando los datos reales de los indicadores con los datos previstos y analizando las desviaciones.

Hay que tener en cuenta que para el ejercicio 2021 no se han podido calcular los grados de alcance de los indicadores porque no se aprobaron datos previstos, ya que era un ejercicio de prórroga presupuestaria. Por otra parte, en los ejercicios 2019 y 2020, los datos previstos y reales no son fiables, tal como se pone de manifiesto en el apartado anterior, por lo que tampoco se ha podido valorar el grado de alcance de los indicadores. Por eso este análisis se ha centrado en el ejercicio 2022, que es el primer año en que los datos previstos y reales permiten valorar el grado de alcance.

El detalle de los datos previstos y reales de los indicadores es el siguiente:

Cuadro 7. Datos previstos y reales de los indicadores

Indicador	2017 Real	2018 Real	2019		2020		2021 Real (a)	2022		
			Prev.	Real	Prev.	Real		Prev.	Real	(%)
1. Número de viviendas administradas por la Agencia	15.255	15.570	14.000	20.440	21.000	20.753	21.177	22.000	21.874	99,43
2. Número de viviendas cedidas a entidades del tercer sector y a ayuntamientos por vivienda social (b)	79	98	1.000	47	800	49	62	100	89	89,00
3. Número de viviendas adquiridas por tanteo y retracto durante el año	540	862	500	829	700	376	391	450	447	99,33
4. Viviendas administradas por la Agencia en las que se han hecho obras de rehabilitación, mantenimiento y adecuación	5.936	5.409	14.000	4.810	5.500	3.177	5.669	3.800	6.249	164,45
5. Número de viviendas entregadas por la Agencia (c)	1.789	1.443	1.000	1.246	1.500	943	1.181	1.300	1.037	79,77
6. Número de ayudas para pagar el alquiler de las viviendas administradas por la Agencia	5.950	6.589	6.500	6.392	6.700	5.370	5.277	5.500	5.702	103,67
7. Número de personas inscritas en el Registro de solicitantes de viviendas de protección oficial	115.634	125.426	125.000	137.626	140.000	141.070	84.442	90.000	86.876	96,53

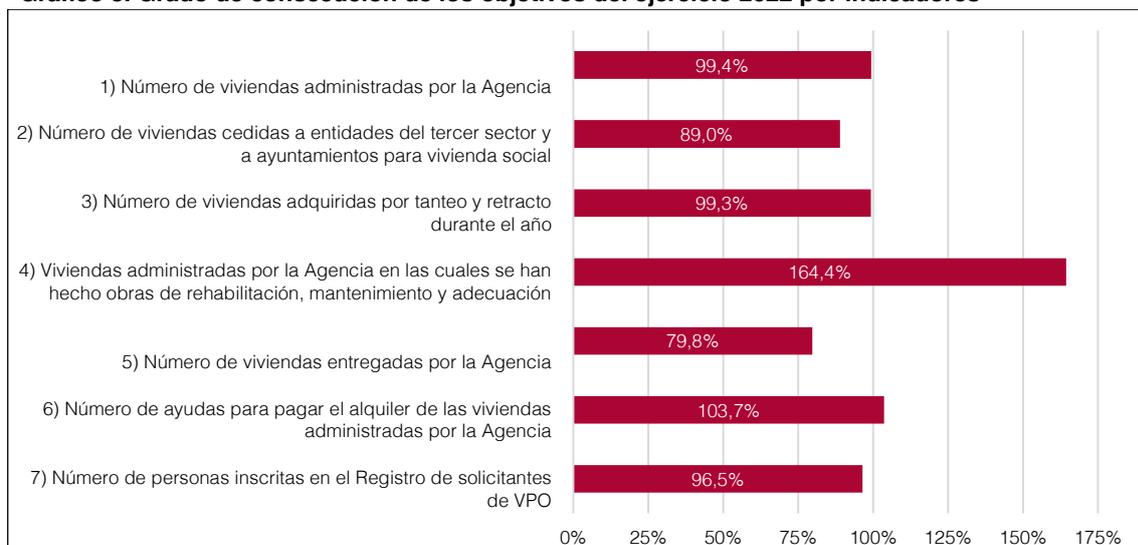
Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas a partir de los datos de las memorias del programa presupuestario de los ejercicios 2020 y 2022.

Notas:

(a) Para el ejercicio 2021 no existe la memoria del programa 431, ya que no se aprobaron nuevos presupuestos, fue un ejercicio de prórroga presupuestaria.

(b) Gestionados por la Agencia.

(c) Incluye las adjudicadas por mesas de emergencia.

Gráfico 3. Grado de consecución de los objetivos del ejercicio 2022 por indicadores

Fuente: Elaboración propia.

Respecto del análisis del grado de alcance de los indicadores del ejercicio 2022, cabe remarcar que la comparación entre datos previstos y reales supone unos grados de alcance aceptables, cercanos al 90% para el indicador 2 y, para el resto, muy cercanos al 100% o que incluso lo superan.

En el caso del indicador 5, los datos reales que constan, 1.037 viviendas, son incorrectos, ya que deberían constar 1.347 viviendas, por lo que el grado de consecución es del 103,62% y no del 79,77%. Esta incorrección remarca la falta de seguimiento y supervisión de los datos ya mencionada (véase el apartado 5.1.2).

El grado de alcance del indicador 4, número de viviendas administradas en las que se han hecho obras de rehabilitación, mantenimiento y adecuación, es de un 164,45%. La razón es que los datos previstos corresponden a los datos reales de 2020, afectados por la pandemia de la covid, en lugar de incorporar los datos reales de 2021. Si se calcula el grado de alcance con los datos reales de 2021, pasa a ser del 110,23%.

5.2. ¿ES EFICAZ LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA DE CATALUÑA?

Para valorar la eficacia de la Agencia en la gestión del parque de viviendas que administra se han analizado diferentes aspectos:

- La capacidad de respuesta del parque de viviendas ante las necesidades de vivienda que se recopilan en la Mesa y en el Registro de solicitantes de VPO.
- Las limitaciones al aumento del parque de viviendas.

- El grado de ocupación del parque de viviendas.
- Las principales causas de las viviendas no entregadas y, más concretamente, las no disponibles.

En relación con estos aspectos se plantean las preguntas que se desarrollan en los apartados siguientes.

5.2.1. ¿En qué medida la Agencia da respuesta a las necesidades de vivienda social detectadas por la Agencia con su parque de viviendas?

Las necesidades de la población de Cataluña se vehiculan, principalmente, a través de las solicitudes recibidas en las mesas de emergencia y del Registro de solicitantes de VPO. Tras un proceso de análisis de estas solicitudes, la Agencia adjudica y entrega las viviendas.

Para dar respuesta a estas necesidades de vivienda social, se dispone del parque de viviendas de la Agencia, pero también de los otros parques de viviendas y otras viviendas del tercer sector, de promociones privadas, etc. Solo en el caso de las solicitudes recibidas a través del Registro de solicitantes de VPO, las adjudicaciones se hacen, no solo con el parque de viviendas de la Agencia, sino también con los otros parques mencionados.

En cuanto a las mesas de emergencia, la Agencia solo gestiona las solicitudes que se reciben mediante la Mesa y no las que se reciben mediante las mesas de emergencia municipales.

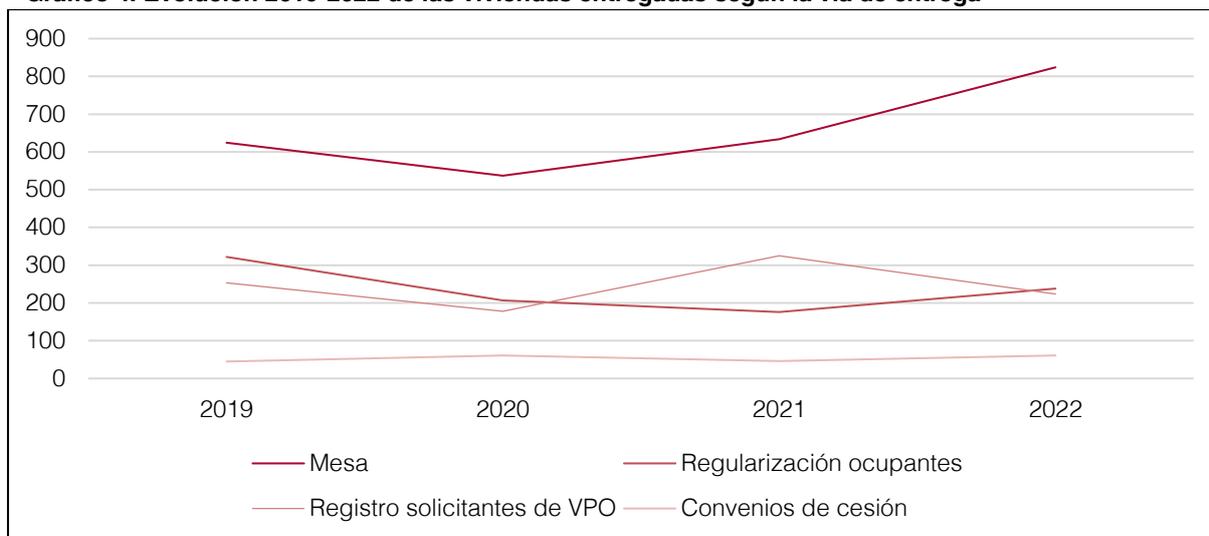
Así, con su parque de viviendas, la Agencia debe dar respuesta a las solicitudes de la Mesa, a las solicitudes del Registro de solicitantes de VPO, a la regularización de ocupantes y a las necesidades de vivienda vehiculadas mediante convenios de cesión.

El detalle de entregas que la Agencia ha hecho en los ejercicios de 2019 a 2022 de viviendas del parque de viviendas es el siguiente:

Cuadro 8. Viviendas del parque de viviendas de la Agencia entregadas

Vía de entrega	2019		2020		2021		2022	
	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje
Mesa	624	50,16	537	54,63	634	53,68	824	61,17
Registro de solicitantes de VPO	253	20,34	178	18,11	325	27,52	224	16,63
Regularización de ocupantes	322	25,88	207	21,06	176	14,90	238	17,67
Convenios de cesión	45	3,62	61	6,20	46	3,90	61	4,53
Total viviendas entregadas	1.244	100,00	983	100,00	1.181	100,00	1.347	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Gráfico 4. Evolución 2019-2022 de las viviendas entregadas según la vía de entrega

Fuente: Elaboración propia.

Como se observa, las entregas de viviendas a través de la Mesa presentan una evolución ascendente entre 2019 y 2022, y pasan de representar un 50,16% de las entregas en 2019 a un 61,17% en 2022. En cambio, el Registro de solicitantes de VPO presenta una evolución descendente, y pasa de un 20,34% de las entregas en 2019 a un 16,63% en 2022.

Aunque los canales previstos para recibir las solicitudes de viviendas son la Mesa y el Registro de solicitantes de VPO, la Agencia también recibe peticiones de vivienda para casos muy concretos que quedan al margen de los casos de vulnerabilidad y emergencia propios del Registro de solicitantes de VPO y de la Mesa, y a los que da respuesta con su parque de viviendas. Estos casos son los siguientes:

- Regularización de ocupantes: cuando la Agencia adquiere viviendas mediante tanteo y retracto o las recibe en cesión, y estas viviendas están ocupadas con personas que residen en ellas sin título habilitante, es decir, sin contrato de alquiler, lo que se hace es analizar si están en situación de vulnerabilidad y, en caso de ser así, se regulariza la situación.
- Formalización de convenios: son el resultado de las peticiones de vivienda que le hacen ayuntamientos y entidades del tercer sector para hacer frente a situaciones y casos concretos de necesidades, como los casos de derrumbes, incendios, etc. que requieren de reubicación de domicilio.

Aunque estas 2 vías de adjudicaciones de viviendas salen fuera de los canales habituales previstos en la normativa, cabe mencionar que su evolución es ascendente y tienen su importancia cuantitativa, dado que superan, incluso, las adjudicaciones que se hacen mediante el Registro de solicitudes de VPO.

Sin embargo, el análisis debe centrarse en los dos canales previstos por normativa que recogen las necesidades de vivienda de la población, el Registro de solicitantes de VPO y la Mesa.

5.2.1.1. Registro de solicitantes de viviendas de protección oficial

La ley de creación de la Agencia, Ley 13/2009, de 22 de julio, establece la gestión y coordinación del Registro de solicitantes de VPO como una de sus funciones (véase el apartado 1.1.3).

La Ley 18/2007 previó la creación del Registro de solicitantes de VPO como registro en el que se debe estar inscrito para poder acceder a una vivienda de protección oficial exceptuando, sin embargo, los casos de adjudicaciones destinadas a hacer frente a las situaciones de emergencia.

El Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial, desarrolló la regulación del Registro de solicitantes de VPO como registro público administrativo. El registro se compone de los registros propios de ayuntamientos que se puedan llegar a constituir y del registro de la Administración de la Generalidad de Cataluña.⁷ Este último registro es aplicable de forma subsidiaria en aquellos municipios que carezcan de uno. Ante esto, se creó un fichero mínimo común en los registros municipales y en el registro de la Generalidad para conformar un fichero único. Así, el Registro de solicitantes de VPO lo integran los datos procedentes del registro de la Generalidad, al que se adhieren los ayuntamientos sin registro propio, y los de los 19 ayuntamientos con registro propio (en general, corresponden a los municipios más grandes de Cataluña y, mayoritariamente, de la zona metropolitana de Barcelona).

El Decreto 106/2009 delimita las personas que pueden inscribirse en el registro, los requisitos que deben cumplir los solicitantes, la casuística y definición de situaciones de necesidad de vivienda y otros aspectos a destacar, como los límites de ingresos máximos que la normativa estipula en función del indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC).⁸

La vigencia de las inscripciones en el Registro de solicitantes de VPO es de un año. Hasta el año 2020, la vigencia era de 3 años y se redujo a 1 para evitar el alto número de solicitantes que variaban sus condiciones.

7. En los ejercicios fiscalizados hay 19 ayuntamientos que tienen constituido registro propio: Barcelona, Badalona, Argentona, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Mataró, El Prat de Llobregat, Mollet del Vallès, Premià de Dalt, Sabadell, Sant Adrià del Besòs, Sant Cugat del Vallès, Sant Joan Despí, Sitges, Terrassa y Vic.

8. El IRSC es el indicador que establece el nivel de ingresos bajo el cual se considera que no se puede vivir con dignidad y que permite acceder a prestaciones sociales de carácter económico, y se regula mediante la Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico. Desde 2010 y hasta 2022, el IRSC quedó establecido en 569,12 € mensuales por 14 mensualidades, lo que supone un IRSC anual de 7.967,73 €.

Los límites de ingresos para poder acceder a una vivienda protegida y, por tanto, para poder inscribirse en el Registro de solicitantes de VPO varían en función de la normativa y del régimen de calificación de la vivienda (general, especial o precio concertado), la zona geográfica donde está ubicada y el número de miembros de la unidad familiar o de convivencia. A pesar de la diversidad de estos límites, se puede decir que pueden estar entre 1,5, 2,5 o 3,5 veces el IRSC, pero que también hay casos en que el límite llega hasta 5, 5,5 o hasta 6,5 veces el IRSC.

La respuesta mediante adjudicaciones de viviendas en las inscripciones en el Registro de solicitantes de VPO se fundamenta en el cumplimiento de los requisitos que la normativa establece para poder registrarse en el Registro, como el límite de ingresos, principalmente, y la antigüedad de la inscripción. Además, se tiene en cuenta también la disponibilidad de vivienda en el área geográfica⁹ del solicitante.

Las adjudicaciones a solicitantes del Registro de solicitantes de VPO pueden hacerse efectivas por disponibilidad de viviendas protegidas de distintas procedencias, como son los parques de viviendas municipales, el parque de viviendas de la Agencia, las viviendas propiedad de las entidades del tercer sector o bien, directamente, las viviendas de promotores públicos o privados.¹⁰

Con todo, hay que destacar que la Agencia prioriza los casos de situaciones de emergencia económica y social que presentan unos grados de vulnerabilidad y riesgo de exclusión residencial muy superiores a los de las solicitudes procedentes del Registro de solicitantes de VPO (situaciones de desahucio, de violencia machista, de personas con enfermedades crónicas graves o discapacitadas, de desalojos por riesgos estructurales del edificio, etc.).

Se han observado debilidades de control en el funcionamiento y gestión del Registro de VPO que afectan a la fiabilidad de los datos resultantes, las más destacables son las siguientes:

- Como ya se ha dicho, el Registro de VPO lo integran 19 registros municipales, además del de la Agencia. Si bien estos registros deben seguir un procedimiento previsto para las inscripciones y bajas de los solicitantes, dado que deben integrarse y verterse en un único registro centralizado, se observa que los gestores no siguen los mismos criterios. La Agencia no dispone de capacidad coercitiva para exigir a los diferentes registros municipales que sigan un único procedimiento y los mismos criterios. Esta debilidad conlleva una falta de homogeneización de los criterios y procedimientos del Registro.

9. Se prioriza a los solicitantes residentes en el municipio de la vivienda frente al resto y, en el caso de que no haya ningún solicitante del municipio, se amplía a escala comarcal y, en último término, al resto de residentes en Cataluña.

10. En el caso de las promociones privadas, se prevé lo siguiente:

a) Reserva del 3%: en términos generales está estipulado que, en caso de promociones privadas de alquiler, el promotor privado deba reservar un 3% de las viviendas como VPO para alquiler social.

b) Promoción en suelo obligado: un ayuntamiento, siguiendo la planificación urbanística municipal, tiene unos terrenos reservados para VPO o suelo obligado. Los ayuntamientos suelen ceder el derecho de superficie a un promotor privado durante 50-75 años para que construya y explote las viviendas. En estos casos todas las viviendas deben ser calificadas como VPO.

c) Promoción en suelo libre: El promotor privado construye en suelo libre, pero para poder disfrutar de ventajas fiscales o de subvenciones debe destinar un porcentaje de las viviendas a VPO o a vivienda social.

- El registro de solicitantes del Ayuntamiento de Barcelona no permite que la Agencia disponga de información completa y de detalle, ya que, a pesar de formar parte del archivo único, utiliza una aplicación distinta que no le permite disponer de información que concrete los movimientos de las altas y las bajas que se producen a lo largo del año, únicamente de la situación a final del ejercicio. Esto conlleva que se generen duplicidades en los datos procedentes del registro de Barcelona ciudad.
- En varios registros municipales no se registran las bajas por caducidad temporal, lo que conlleva que consten solicitantes que ya no pueden acceder a una vivienda por falta de renovación de la inscripción.
- En algunos registros, en el momento de la inscripción, no se requiere a los solicitantes la documentación que sustente los requisitos para poderse registrar, lo que conlleva la posible inscripción de solicitantes que no cumplen los requisitos.

A pesar de las limitaciones mencionadas del Registro de solicitantes de VPO en cuanto a la falta de información completa y de detalle, los datos resultantes del registro permiten disponer de datos globales aproximados referentes al número de solicitantes inscritos a finales del ejercicio, cuantificar los casos de las bajas del registro por diferentes conceptos. Así:

Cuadro 9. Registro de solicitantes de viviendas de protección oficial: solicitudes inscritas y bajas

Concepto	2019	2020	2021	2022
Solicitudes inscritas a 31 de diciembre (I)	137.639	141.068	84.467	86.853
Bajas del ejercicio:				
Por adjudicación de vivienda (II)	3.643	1.991	3.131	3.745
Por caducidad de la solicitud	6.179	4.189	70.229	17.155
Por baja voluntaria	1.572	1.601	4.238	2.860
Bajas por adjudicación / Solicitudes (II/I)	2,65%	1,13%	3,71%	4,31%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos y controles de la Agencia para la gestión del Registro de solicitantes de VPO.

El significativo descenso en el número de solicitudes inscritas en 2021 responde al cambio mencionado por el que, a partir de 2020, la vigencia de la inscripción pasó de 3 a 1 año, lo que supuso, a partir del cierre del ejercicio 2020, una importante concentración de bajas por caducidad por registros que no fueron objeto de renovación.

Las bajas por adjudicación de vivienda corresponden a solicitudes a las que se ha dado respuesta con el otorgamiento de una vivienda. Para estos casos, dejando de lado el ejercicio 2020 por el impacto que supuso la pandemia de la covid, se observa que el nivel de adjudicaciones presenta una media de unas 3.500 adjudicaciones/año, 3.450 si solo se consideran los 2 últimos ejercicios, lo que supone haber dado respuesta a las solicitudes en un porcentaje muy bajo, 2,65% en 2019, 1,13% en 2020, 3,71% en 2021 y 4,31% en 2022.

Este porcentaje tan bajo es consecuencia del grave desajuste entre la demanda de vivienda social de los solicitantes registrados en el Registro de solicitantes de VPO y la oferta de viviendas de la que disponen tanto las administraciones públicas mediante sus promociones y sus parques públicos de vivienda como los promotores del sector privado que destinan parte de sus viviendas a vivienda protegida. Dicho desajuste es histórico, pero se ha ido agravando a partir de la primera década de los años 2000 con el estallido de la burbuja inmobiliaria, a partir del cual se detuvo el sector de la construcción, tanto promociones públicas como privadas. Hay que tener en cuenta que en los últimos 20 años se ha producido un importante incremento demográfico que ha afectado a dicho desajuste. También el agravamiento de la crisis económica general ha supuesto un incremento de personas que entran en situaciones de vulnerabilidad, lo que ha generado un incremento de las solicitudes en el Registro de solicitantes de VPO, pero también ha dado lugar a un crecimiento de emergencias por riesgo de exclusión residencial, casos que las administraciones públicas priorizan por delante de los casos de las solicitudes del Registro de solicitantes de VPO.

En cuanto al parque de viviendas que gestiona y administra la Agencia, se ha observado como, del total de las 3.500 adjudicaciones de media anual, solo una parte muy pequeña corresponde a adjudicaciones de viviendas del parque de viviendas de la Agencia, en concreto:

Cuadro 10. Adjudicaciones a solicitantes del Registro de solicitantes de viviendas de protección oficial

Concepto	2019	2020	2021	2022
Adjudicaciones totales a solicitantes del Registro de solicitantes de VPO	3.643	1.991	3.131	3.745
Entregas del parque de viviendas de la Agencia a solicitantes del Registro de solicitantes de VPO	253	178	325	224
Porcentaje de entregas del parque de la Agencia sobre las adjudicaciones totales	6,94	8,94	10,38	5,98

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos y controles de la Agencia para la gestión del Registro de solicitantes de VPO.

Así, en los ejercicios 2021 y 2022, las adjudicaciones o entregas de 325 y 224 viviendas del parque de viviendas que administra la Agencia representan el 10,38% y el 5,98% del total de las respectivas adjudicaciones anuales destinadas a cubrir las solicitudes del Registro de solicitantes de VPO. Si se consideran de manera conjunta los 2 ejercicios, esto supone una media anual de 275 viviendas y un 8,00% de media porcentual respecto del total de adjudicaciones. Estas adjudicaciones de viviendas del parque de viviendas de la Agencia dan respuesta, en los ejercicios 2021 y 2022 a, aproximadamente, el 0,38% y el 0,26% del volumen de solicitudes inscritas a finales de cada ejercicio (véase el cuadro 9), y un 0,32% si se considera el conjunto de los 2 ejercicios.

Debe remarcar que, si bien el Registro de solicitantes de VPO se constituyó con el fin de ser un registro público administrativo único que bajo un archivo mínimo común aglutinara, unificara y coordinara los registros municipales y el de la Generalidad, no se puede decir lo mismo en relación con la diversidad de parques de viviendas existentes.

Así, se ha remarcado que la respuesta a las solicitudes del Registro de solicitantes de VPO se hace mediante viviendas de los diversos parques, como son los municipales, el de la Agencia, los del tercer sector, o directamente mediante los promotores públicos o privados. No existe, sin embargo, lo que sería un registro único de parques de viviendas o de viviendas disponibles, por lo que la Agencia no dispone de información, ni controla las viviendas de las que se dispone. En este sentido, se considera necesario integrar todas las viviendas disponibles en un solo Registro de viviendas.

5.2.1.2. **Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña**

El número de expedientes iniciados para valorar las solicitudes recibidas mediante la Mesa presentan una media en el período 2019-2022 cercana a los 1.900 casos, aunque en los dos últimos ejercicios, 2021 y 2022, se han superado los 2.000 casos. Cabe mencionar que el análisis se centra en la Mesa gestionada por la Agencia. Las otras mesas municipales no son objeto de fiscalización. El detalle es el siguiente:

Cuadro 11. Mesa de Valoración - Expedientes de emergencias y viviendas entregadas

Concepto	2019	2020	2021	2022
Expedientes iniciados durante el ejercicio	1.975	1.086	2.334	2.046
Expedientes con resolución favorable de la Mesa (A)	1.228	1.095	1.337	1.352
Expedientes con resolución favorable pendientes de adjudicación	821	876	850	781
Viviendas entregadas durante el ejercicio por Mesa con contrato firmado (B)	624	537	634	824
Viviendas entregadas / Resolución favorable (B/A) (%)	50,81	49,04	47,42	60,95

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos y controles de la Agencia para la gestión de la Mesa.

Antes se ha remarcado como la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, cuando regula el Registro de solicitantes de VPO exceptúa los casos o situaciones de emergencia. También se ha dicho que las administraciones públicas priorizan las emergencias ante las solicitudes inscritas en el Registro de solicitantes de VPO, y así lo determinaba específicamente para la Agencia uno de los objetivos estratégicos de la memoria del programa presupuestario 431.

El Decreto 75/2014, del Plan para el derecho a la vivienda, recoge las situaciones que se consideran de emergencia económica y social y considera la Mesa de Cataluña como órgano colegiado de la Agencia, y las mesas que puede haber en el ámbito municipal como órganos colegiados de la Administración local.¹¹

11. Además de la Mesa de Cataluña, existen 11 mesas municipales en municipios que concentran un elevado número de situaciones de emergencia, que principalmente se corresponden con los principales municipios del área metropolitana de Barcelona, en concreto: Barcelona, Badalona, Cornellà de Llobregat, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès, Sabadell, Terrassa y Vic. La Agencia

.../...

La Resolución TES 987/2019, de 15 de abril, por la que se publica el Reglamento de la Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña, detalla las situaciones de emergencia, los niveles de renta y los requisitos para las solicitudes y adjudicaciones de vivienda que hay que articular mediante la Mesa.

Como se ha remarcado, las situaciones de emergencia que deben tratarse mediante la Mesa responden a vulnerabilidades de grado muy superior en comparación con los casos del Registro de solicitantes de VPO. Así, además de las diferentes casuísticas remarcadas (desahucios, víctimas de violencia machista, discapacitados y enfermos crónicos, etc.) que, de por sí, ya son claramente diferenciables conceptualmente como situaciones de vulnerabilidad de mayor gravedad, cabe destacar que los niveles de rentas para acceder a una vivienda mediante la Mesa se limita a personas con rentas iguales o inferiores a 2 veces el IRSC para personas solas, 2,5 veces el IRSC ponderado en casos de unidades familiares o de convivencia de 2 personas o más, o 3 veces el IRSC ponderado para personas con discapacidad o para unidades de convivencia con personas con gran dependencia.

Es necesario remarcar que los expedientes con resolución favorable incluyen expedientes procedentes del ejercicio, pero también de ejercicios anteriores. Dentro de los expedientes con resolución favorable pendientes de adjudicación se incluyen, fundamentalmente, los casos en los que solo falta formalizar la firma de la entrega o en los que, a pesar de estar asignados, falta finalizar las obras de adecuación. Finalmente, en las viviendas entregadas se incluyen las entregadas con contrato firmado por la Mesa (véanse los cuadros 8 y 11).

Así, las viviendas entregadas mediante la Mesa en los ejercicios de 2019 a 2022 representan porcentajes muy variables respecto de los expedientes con resolución favorable de la Mesa (véase la última fila del cuadro 11), porque los firmados en un año pueden provenir de solicitudes y expedientes iniciados y resueltos en ejercicios anteriores. Por todo ello, y por otros hechos, como el impacto de la covid en las distintas magnitudes, es más representativo cuantificar los porcentajes mencionados considerando la media porcentual de los 4 ejercicios. Por lo tanto, se puede afirmar que, en términos medios, las entregas por adjudicaciones mediante la Mesa del período 2019-2022 fueron de 655 viviendas al año, lo que representa una media porcentual del 52,27% respecto de la media de las resoluciones favorables, 1.253 (véase el cuadro 8).

participa en cada una de estas mesas con 1 o 2 representantes. Sin embargo, en algunos casos son los mismos municipios quienes analizan los casos de emergencias procedentes de los servicios sociales municipales y deciden qué vivienda concreta se adjudica para hacer frente a cada una de las emergencias. (Texto modificado a raíz de las alegaciones recibidas.)

5.2.2. ¿Qué límites encuentra la Agencia para aumentar el parque de viviendas?

Para que el parque de viviendas que administra y gestiona la Agencia tenga mayor capacidad de respuesta a las necesidades crecientes de la población en situación de vulnerabilidad y de emergencia, está claro que habría que aumentar su número de viviendas. Este aumento, como se observa en el detalle del período 2019-2022, ha sido bastante reducido en los últimos ejercicios 2020, 2021 y 2022, con incrementos interanuales que no han ido más allá del 1,53%, el 2,06% o el 3,30%, respectivamente (véase el anexo 6.1).

Las procedencias que históricamente han concentrado un mayor número de viviendas del parque de viviendas han sido la obra nueva del INCASÒL o las viviendas titularidad de la Agencia procedentes del traspaso estatal. Estas viviendas están en una situación consolidada, es decir, con bajos niveles de rotación, dado que están entregadas desde hace ya bastantes años a personas que mantienen niveles de vulnerabilidad y a quienes se les prorrogan y renuevan sus contratos de alquiler. Para aumentar el número de viviendas procedentes del INCASÒL sería necesario que esta entidad construyera nuevas promociones y las traspasara a la Agencia. Durante el último período 2010-2022, la Agencia ha recibido 2.441 viviendas procedentes del INCASÒL, cantidad sustancialmente inferior a la del período anterior (véase el cuadro 4).

En el período fiscalizado, el aumento en el parque de viviendas de la Agencia se debe, principalmente, a las viviendas adquiridas por la Agencia en el ejercicio del derecho de tanteo y retracto a partir del año 2015, en las viviendas obtenidas en cesión de acuerdo con los convenios firmados con diversas entidades financieras, y a las viviendas recibidas en cesión procedentes de otras entidades privadas y particulares mediante el programa Reallotgem iniciado en 2021. De entre los convenios firmados con las entidades financieras, cabe destacar el convenio firmado en 2014 con la Sareb y el convenio firmado en 2016 con el BBVA (véanse el apartado 1.1.4 y el anexo 6.1).

Por lo tanto, las nuevas incorporaciones al parque de viviendas provienen mayoritariamente del ejercicio del derecho de tanteo y retracto y de las cesiones de viviendas procedentes de las entidades financieras o de otras entidades privadas o particulares. Estas nuevas incorporaciones son las que la Agencia destina a atender algunas de las necesidades, básicamente las procedentes de la Mesa, pero no permiten cubrir las solicitudes del Registro de solicitudes de VPO.

A continuación se analizan estas dos principales formas de adquisición de vivienda de las que dispone actualmente la Agencia.

5.2.2.1. Viviendas adquiridas por la Agencia en el ejercicio del tanteo y retracto

El Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, y la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, ya recogían la posibilidad del ejercicio del derecho de tanteo y retracto de la Generalidad y de las administraciones locales en las transmisiones de VPO o de precio concertado.

Sin embargo, no fue hasta 2015 cuando se impulsó el ejercicio del derecho de tanteo y retracto como una nueva medida para incrementar el parque de viviendas. El Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, reguló la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto frente a estas viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias.

Estas viviendas provenían, principalmente, de las ejecuciones hipotecarias de las viviendas que las entidades financieras habían acumulado como consecuencia de la crisis económica.

De acuerdo con el Decreto 75/2014, la superficie máxima de las viviendas es de 90 m² ampliable a 120 m² en casos de viviendas destinadas a familias numerosas y en casos de viviendas en municipios no incluidos en las áreas con demanda residencial fuerte y acreditada.¹²

El Decreto ley 1/2015 prefijó, además, otras limitaciones al ejercicio del tanteo y retracto, que son, entre otras, las siguientes:

- El derecho solo se puede ejercer en el caso de viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias, y durante un plazo de 12 años.
- Las viviendas deben estar ubicadas, prioritariamente, en barrios sujetos a especial riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana¹³ en municipios donde sea necesario disponer de viviendas para hacer frente a las necesidades de la Mesa.

El 31 de diciembre de 2022, el detalle de las viviendas adquiridas por la Agencia mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, por año de adquisición, es el siguiente:

12. El Decreto 75/2014 regula las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada. Los municipios que se consideran áreas de demanda residencial fuerte y acreditada se determinan teniendo en cuenta, como mínimo, el número de inscritos en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial, la producción de vivienda protegida, el stock de viviendas terminadas sin vender, el alquiler medio contractual, la renta familiar disponible bruta, los hogares jóvenes, la inmigración económica y la variación de la población.

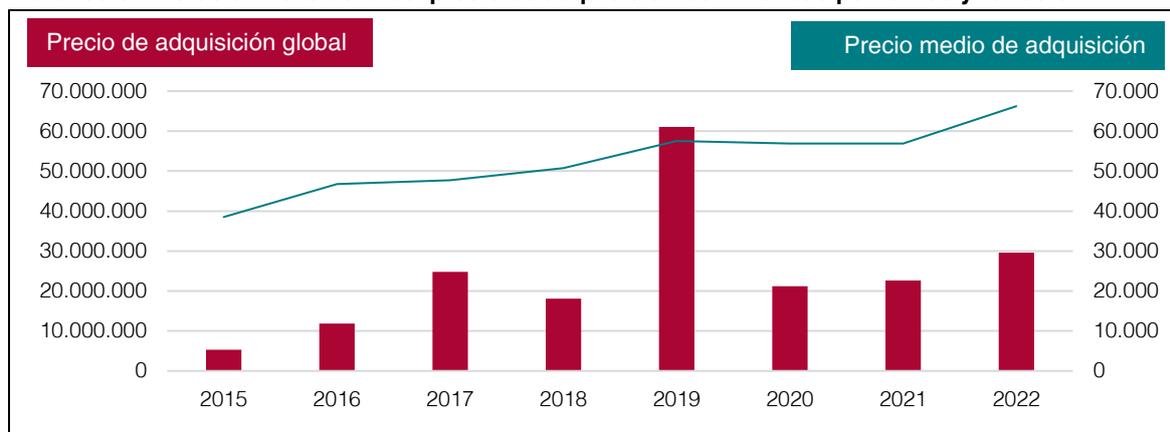
13. El Decreto 75/2014 hace referencia a las áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana. Son barrios donde la problemática social de la vivienda es especialmente grave, con dificultades de cohesión social y donde la existencia de viviendas vacías agrava especialmente los problemas por las posibilidades de ser ocupadas ilegalmente.

Cuadro 12. Viviendas del parque de viviendas de la Agencia adquiridas por tanteo y retracto

Año de adquisición	31.12.2022	
	Número de viviendas	Precio de adquisición global
2015	137	5.275.196
2016	253	11.826.560
2017	519	24.758.043
2018	357	18.117.193
2019	1.061	61.001.962
2020	373	21.231.783
2021	397	22.597.907
2022	447	29.601.105
Total	3.544	194.409.749

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

A continuación se presenta la evolución de las viviendas adquiridas en cada ejercicio, su precio de adquisición global y el precio medio por vivienda.

Gráfico 5. Evolución 2015-2022 del precio de adquisición de viviendas por tanteo y retracto

Fuente: Elaboración propia.

Para la financiación de estas adquisiciones por tanteo y retracto la Agencia ha recibido, mayoritariamente, préstamos procedentes del INCASÒL, pero también transferencias de capital procedentes del departamento de adscripción. El detalle de esta financiación durante los años 2019 a 2022 es el siguiente:

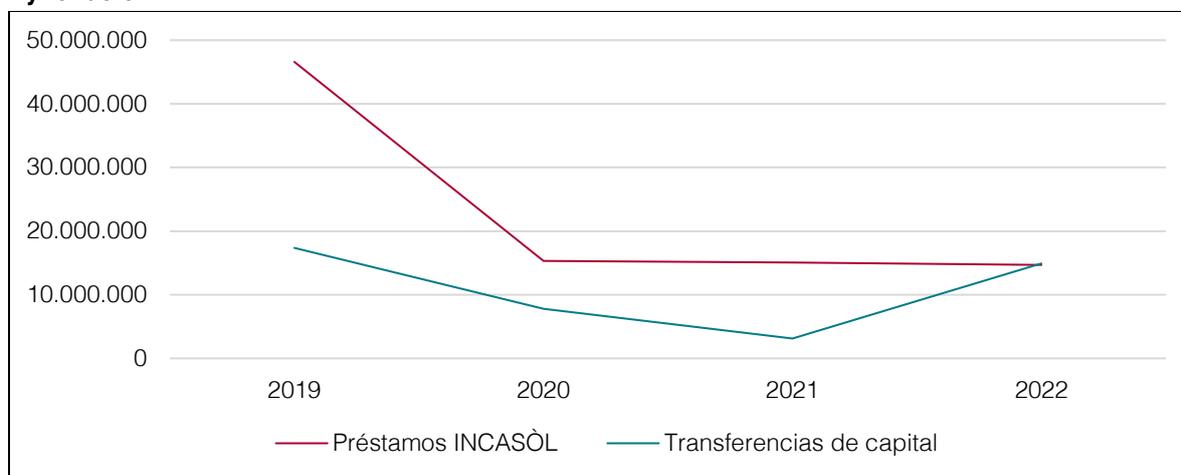
Cuadro 13. Financiación de las viviendas adquiridas por tanteo y retracto

Concepto	2019	2020	2021	2022	Totales
Préstamos INCASÒL	46.592.015	15.303.946	15.047.208	14.685.947	91.629.116
Transferencias de capital	17.362.776	7.778.867	3.122.069	14.915.158	43.178.870
Total	63.954.791	23.082.813	18.169.277	29.601.105	134.807.986

Importes en miles de euros.

Fuente: Elaboración propia.

Nota: Los importes de la financiación no coinciden con los importes globales del coste de adquisición por diferencias de decalaje temporales.

Gráfico 6. Evolución 2019-2022 de los recursos para financiar la adquisición de viviendas por tanteo y retracto

Fuente: Elaboración propia.

Desde 2017 y hasta 2022, la Agencia y el INCASÒL firmaron anualmente acuerdos de financiación mediante los cuales el INCASÒL otorgó préstamos sin intereses a la Agencia, a devolver con los ingresos que la Agencia obtuviera del alquiler de las viviendas adquiridas y en un plazo máximo de 40 años, a contar desde la fecha del acuerdo. Los importes de financiación que se preveían se fundamentaban en el número de viviendas previsto y el coste de adquisición. El total de recursos procedentes de estos acuerdos (2017-2022) con el INCASÒL ha sido de 127,5 M€, de los cuales 91,63 M€ se recibieron entre los ejercicios 2019 y 2022.

En el análisis realizado, se ha observado que las adquisiciones de viviendas por tanteo y retracto se han visto limitadas por los recursos financieros limitados. El ejercicio 2019 es el más afectado por esta limitación. La operación Marina, en la que el BBVA notificó la disposición de 18.000 viviendas para que la Generalidad pudiera adquirirlas mediante tanteo y retracto, hizo que, efectivamente, se aumentara de forma considerable el número de viviendas adquiridas, que pasaron de 357 del año 2018 a 1.061 del año 2019. Los recursos financieros limitados, además de los recursos humanos también limitados para analizar las 18.000 viviendas, hicieron que la adquisición de viviendas no fuera superior.

Conviene recalcar que los medios humanos para la administración y gestión de las viviendas del parque son limitados y no han variado en los últimos ejercicios, más allá de algún refuerzo muy puntual, cuando en los ejercicios de 2020 a 2022, las viviendas adquiridas por tanteo y retracto han aumentado un 52,30% respecto a finales de 2019, lo que supone 1.217 viviendas más que, además, presentan una importante dispersión geográfica, lo que dificulta y aumenta las tareas de gestión.

El incremento de las viviendas adquiridas mediante tanteo y retracto supone un cambio en la gestión diaria del parque de viviendas, dado que implica una acumulación significativa de tareas, no solo en la fase inicial de tramitación del ejercicio del derecho de tanteo y la adquisición de las viviendas, sino también en la fase final de adjudicación de la vivienda. Además, cada nueva adquisición requiere nuevas tareas para inspeccionar y valorar las obras de adecuación iniciales a llevar a cabo, para gestionar y hacer seguimiento de la ejecución de esas obras, así como para tramitar la incorporación de la Agencia en cada una de las comunidades de vecinos de las viviendas adquiridas, participando y haciendo el seguimiento de las reuniones de las comunidades, etc. Además, con posterioridad a la adjudicación en alquiler social, la Agencia debe hacer frente a tareas como los mantenimientos, el seguimiento y acompañamiento social, la gestión de cobro de las rentas mensuales de los inquilinos, etc. Cabe destacar que este conjunto de tareas relacionadas con las viviendas adquiridas por tanteo y retracto se concentran, además de en las tareas de mantenimiento, en la Dirección Operativa de Gestión Patrimonial, cuyos medios humanos se han incrementado en los últimos ejercicios 2020, 2021 y 2022 en 10 trabajadores, un 11% respecto a finales de 2019, mientras que las viviendas adquiridas mediante tanteo y retracto han aumentado en un 52,30%.

5.2.2.2. *Viviendas recibidas en cesión*

El número de viviendas recibidas en cesión en los ejercicios 2021 y 2022 se detalla a continuación:

Cuadro 14. Número de viviendas recibidas en cesión

Concepto	2021	2022
Sareb	930	925
BBVA	1.682	1.732
Otras entidades financieras	719	726
Programas Intermediació y Reallotgem	365	583
Otros privados o tercer sector	124	118
Totales	3.820	4.084

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

La parte del parque de viviendas recibidas en cesión se concentra, a partir del año 2015 y siguientes, en cesiones procedentes de la Sareb y de determinadas entidades financieras, fundamentalmente el BBVA. Con todo, con los programas de cesiones de viviendas de particulares, Intermediació y Reallotgem se obtienen, también, 365 y 583 viviendas en 2021 y 2022, respectivamente.

A continuación se explican las cesiones de viviendas procedentes de la Sareb, del BBVA y del programa Reallotgem, producidas entre 2015 y 2022.

Cesiones de la Sareb

La cesión de la Sareb se formalizó mediante convenio de julio de 2014, y mediante posteriores adendas a dicho convenio firmadas entre 2015 y 2021.

El convenio de julio de 2014 preveía la cesión de 600 viviendas, que se ampliaron en la adenda de junio de 2015 que añadió 300 viviendas, y en la de mayo de 2016, en la que se le añadieron 30 más, en total, 930 viviendas.¹⁴ El coste por la contraprestación de la cesión del usufructo se fijó, desde septiembre de 2018, en 125 € mensuales por vivienda.

La vigencia del convenio se fijó en 4 años, aunque, mediante adendas, se amplió hasta el 31 de marzo de 2022.

El convenio también recogía otros aspectos, como los plazos previstos para ceder las viviendas, para que la Agencia las revisara o para presupuestar las obras de adecuación y aceptarlas definitivamente. El convenio también preveía la posibilidad de que la Agencia rechazara algunas de las viviendas y requiriera su sustitución, o bien que la Sareb acabara requiriendo la devolución de alguna de las viviendas cedidas. También recogía el reparto entre la Sareb y la Agencia de los distintos tipos de gastos asociados a las viviendas, como los seguros, los tributos, los mantenimientos, etc. Por último, el convenio establecía que las obras de primera adecuación de las viviendas las ejecutaría la Agencia, pero irían a cargo

14. La Sareb se creó en 2012 fruto del acuerdo entre las autoridades españolas y europeas para crear una sociedad que se encargara de vender y gestionar los préstamos e inmuebles de las entidades financieras que habían sido rescatadas. Nació con capital privado de bancos no rescatados, pero desde 2021 pasa a ser una entidad pública, ya que el Estado toma el control mediante la participación mayoritaria, que, superando el 50% del capital, pasó a tener mediante el Fondo de reestructuración ordenada bancaria (FROB). Para valorar adecuadamente lo que representa la cesión de Sareb a la Agencia de 930 viviendas cabe remarcar que la actividad inmobiliaria de la Sareb en Cataluña concentra, según datos públicos de la misma Sareb de finales de 2023, un total de entre 13.500 y 13.800 viviendas. De este total, 7.000 están reservadas para ser destinadas a vivienda social, pero en la práctica tiene destinadas unas 4.700 (la diferencia serían viviendas aún no movilizadas porque están pendientes de obras de adecuación o de resolución de procedimientos judiciales). De estas 4.700 viviendas, aproximadamente 3.200 las adjudicó directamente la Sareb en aplicación de su "Programa de alquiler social y acompañamiento", que puso en marcha en abril de 2022, mientras que las 1.500 restantes las tiene cedidas a administraciones públicas, 930 a la Agencia y el resto a ayuntamientos. La diferencia entre las más de 13.500 viviendas de la Sareb en Cataluña y las 7.000 reservadas a vivienda social corresponde a viviendas que la Sareb, fuera de programas sociales, destina a la venta, a razón de unas 1.000 viviendas vendidas al año.

de la Sareb hasta un coste medio de 7.000 € por vivienda; a partir de ese importe, el coste debía asumirlo la Agencia.

A finales de 2018 la Agencia ya había incorporado en su parque de viviendas el total de 930 viviendas cedidas previstas en el convenio, de las que en el ejercicio 2022 se tuvieron que devolver 5 por la necesidad de la Sareb de reubicar a 5 familias.

Así, el 31 de diciembre de 2022 el parque de viviendas de la Agencia incluye 925 viviendas cedidas por la Sareb, aunque desde el 31 de marzo de 2022 el convenio entre la Agencia y la Sareb está vencido.

En esta situación sin un convenio vigente, la Agencia acepta las facturas procedentes de la Sareb y anualmente hace un reconocimiento de deuda por el coste de la contraprestación de la cesión; todo ello para mantener las viviendas recibidas en cesión y evitar tener que retornarlas a la Sareb, con la situación que eso podría generar, sobre todo en relación con los adjudicatarios en alquiler social que residen en esas viviendas.

A fecha de finalización del trabajo de campo, abril de 2024, la Sareb y la Agencia aún no han formalizado un nuevo convenio que regularice la situación, lo que representa una situación de riesgo y de falta de garantía de continuidad y de estabilidad en la vivienda para el casi millar de familias que a finales de 2022 residían en estas viviendas.

Cesiones del BBVA

La Agencia firmó un convenio con el BBVA en julio de 2016 para la cesión de hasta 1.800 viviendas, las cuales se tenían que incorporar al parque de viviendas durante 3 años. El plazo de vigencia del convenio se estableció en 5 años. Al vencimiento del convenio la Agencia debía devolver al BBVA las viviendas vacías y en condiciones adecuadas de habitabilidad y, en caso de no hacerlo, la Agencia debería hacer frente a una penalización de 300 € por cada mes de retraso en la devolución.

De manera similar al convenio formalizado con la Sareb, el convenio con el BBVA estipulaba plazos entre entregas, valoraciones y aceptaciones de las viviendas y el reparto de gastos entre las dos partes.

La contraprestación de la cesión de las viviendas corresponde al coste de las obras de adecuación de la vivienda que debía llevar a cabo la Agencia. Se fija un límite máximo de estas obras.¹⁵

15. Límite que debe calcularse como el equivalente de multiplicar el número de viviendas efectivamente cedidas por toda la duración de la cesión, a razón de 150 € o 75 € mensuales, según sean viviendas vacías u ocupadas, respectivamente, y para las ocupadas, a partir del séptimo mes, también a 150 € mensuales.

Cabe mencionar que, en septiembre de 2018, el BBVA entra en el capital de Divarian Propiedad, SA (Divarian), con la adquisición del 20% del capital social con la aportación, entre otras, de las 933 viviendas cedidas a la Agencia.

En octubre de 2021, el BBVA sale del capital de Divarian y vende su participación a Cerberus Capital Management, LP (Cerberus), la otra sociedad propietaria de Divarian.

En noviembre de 2021, el BBVA y la Agencia formalizan un nuevo convenio para continuar regulando la cesión de las viviendas. Este nuevo convenio ya no incluye a las 933 viviendas propiedad de Divarian, sino que prevé un máximo de hasta 900 viviendas. En este nuevo convenio, además de asumir el coste de las obras de adecuación, la Agencia debe pagar un importe fijo de 300 € mensuales y los gastos de seguros.

El 27 de diciembre de 2022, el BBVA formalizó la venta a Coyoacan Invest, SL (Coyoacan), de un total de 222 viviendas de entre las 900 que tenía cedidas a la Agencia. Coyoacan se subrogó en la posición del BBVA respecto de estas viviendas.

Así, del total de 1.732 viviendas que el 31 de diciembre de 2022 constan en el parque de viviendas de la Agencia como viviendas cedidas por el BBVA, tres son los titulares, según el siguiente detalle:

Cuadro 15. Titularidad de las viviendas que a 31 de diciembre de 2022 constan cedidas por el BBVA

Titular	Número de viviendas cedidas a la Agencia a 31.12.2022
BBVA	630
Divarian	880
Coyoacan	222
Total	1.732

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de la documentación fiscalizada.

En marzo de 2022 Divarian interpone acciones judiciales contra la Agencia y le reclama el pago de la penalización prevista en el convenio por no haber devuelto las viviendas recibidas en cesión. A raíz de ello, las partes iniciaron negociaciones, las cuales finalizaron en noviembre de 2023. Los acuerdos resultantes fueron los siguientes:

- La Agencia pagó a Divarian 2,18 M€, resultantes de los alquileres que la Agencia cobró de los adjudicatarios del alquiler social, a razón de 150 € mensuales por vivienda, durante el período de noviembre de 2021 a noviembre de 2023.
- Las viviendas continúan en cesión, pero dentro del programa Reallotgem, con un coste mensual por vivienda alrededor de los 600 €, el doble de los 300 € fijados en relación con las cesiones del BBVA en el nuevo convenio de finales de 2021.

Las limitaciones que encuentra la Agencia para poder incrementar su parque de viviendas mediante la cesión de viviendas de la Sareb y del BBVA son, en gran parte, similares a las

remarcadas para las adquisiciones de tanteo y retracto, en cuanto a las limitaciones técnicas, economicogeográficas y de limitaciones presupuestarias en recursos financieros y en medios personales. Pero en el caso de la Sareb y entidades financieras cabe destacar la importante limitación que representan sus políticas y decisiones de gestión sobre las que la Agencia no tiene posibilidad de incidir de manera significativa. Eso queda claro al determinar el número de viviendas que la Sareb y las entidades financieras están dispuestas a ceder a la Agencia y también, por ejemplo, en las decisiones del BBVA, al decidir vender a Divarian y Coyoacan parte de las viviendas que tiene cedidas a la Agencia, con los riesgos y mayores costes que el cambio de titularidad puede suponer a la Agencia.

Cesiones de particulares del programa Reallotgem

El programa Reallotgem se puso en marcha en 2021 con el fin de realojar entre 1.300 y 1.500 personas que, a pesar de tener una resolución favorable de la Mesa a su solicitud, estaban a la espera de ser realojadas, por falta de viviendas disponibles. La Resolución del presidente de la Agencia del 1 de diciembre de 2020 preveía, al respecto, destinar durante el ejercicio 2021 21 M€ para obtener viviendas vacías con condiciones de habitabilidad del mercado privado, con el fin de que la Agencia las alquilara al propietario y, posteriormente, las cediera a personas en situación de emergencia, por un plazo de 2 años.

Los importes de los alquileres que la Agencia debe pagar a los propietarios de las viviendas del programa Reallotgem responden al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas.¹⁶ En la práctica, los importes de los alquileres en 2021 y 2022 han sido de promedio de entre 590 € y 630 € mensuales por vivienda.

La resolución mencionada pretendía alcanzar los objetivos siguientes:

- Que los ayuntamientos se adhirieran al programa y fueran los que captaran las viviendas vacías, para lo que se preveía otorgarles una contraprestación de 450 € por vivienda captada e incorporada al programa.
- Que se firmaran contratos de alquiler de entre 5 y 7 años con los propietarios que decidieran aportar su vivienda al programa, con la posibilidad de pagarlos por adelantado hasta 18 meses de renta de alquiler.

El 27 de julio de 2021 el presidente de la Agencia emitió una nueva resolución que ampliaba el programa en la línea de captar, no únicamente viviendas vacías, sino también de incorporar viviendas con personas que residen en ellas y que están en situación de desahucio inminente

16. El índice de referencia de precios de alquiler de viviendas se regula en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y debe elaborarlo el departamento competente en materia de vivienda, a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas. El Índice de referencia informa sobre la media del precio del alquiler de una vivienda de características similares en el mismo entorno urbano. El sistema de cálculo y los elementos o factores correctores que influyen en la determinación de los márgenes del índice se establecen por orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda.

para ofrecerles un alquiler en la misma vivienda o en alguna alternativa. Eso, siempre que las personas residentes dispongan de resolución favorable de la Mesa o se presuponga que cumplen las condiciones para obtenerla. En relación con las viviendas con residentes, la nueva resolución prevé lo siguiente:

- Que la captación se lleve a cabo mediante profesionales colegiados.
- Que se compense al propietario por los retrasos de rentas vencidas y no pagadas por el residente, con un máximo de 6 meses, y por la suspensión del procedimiento de desahucio.

Previsiones y datos reales

Las previsiones que se hicieron sobre el programa Reallotgem han sido claramente excesivas. Se preveía que en 2021 se conseguirían entre 1.300 y 1.500 viviendas, mientras que se adquirieron 100 y 244 viviendas. Se observa, por tanto, una falta de consecución del objetivo previsto; las causas serían las siguientes:

- La dificultad de movilizar viviendas mediante los entes locales, a pesar de remunerarlos por sus gestiones. Esta dificultad ya se preveía en la resolución de julio de 2021, en la que se ampliaba el programa y, ante ello, la resolución amplió la captación y la correspondiente contraprestación a profesionales colegiados.
- Las reticencias de los propietarios a incorporarse a un programa de viviendas a destinar a alquiler social para personas en situación de emergencia, a pesar de las ventajas en el cobro y las compensaciones que se prevén.
- Limitaciones geográficas, dado que hay que captar viviendas en los municipios con personas con resoluciones favorables de la Mesa, pendientes de obtener la vivienda.
- Otras limitaciones que afectan al parque de viviendas, en general, como, principalmente, el límite máximo y mínimo¹⁷ en la superficie de la vivienda.

En el caso del programa Reallotgem, no se puede hablar de limitaciones en cuanto a recursos presupuestarios previstos, ya que el importe presupuestado para este programa, 21 M€,

17. En octubre de 2022, el director de la Agencia emitió la Resolución TER/3596/2022, de 21 de octubre, por la que se aprueban las normas reguladoras del procedimiento de selección de viviendas para su arrendamiento por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en beneficio de las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial, como es el caso concreto de las viviendas del programa Reallotgem. Entre otros aspectos, la Resolución regula las condiciones que deben reunir las viviendas. En concreto, en relación con la superficie de las viviendas, además de la superficie máxima prevista en el Decreto 75/2014, de 90 m² ampliable a 120 m² en casos de viviendas destinadas a familias numerosas y en casos de viviendas en municipios no incluidos en las áreas con demanda residencial fuerte y acreditada, la Resolución prevé una superficie útil mínima de 45 m². Además, la Resolución prevé otros requisitos, como que el inmueble donde se encuentra la vivienda no disponga de zonas comunitarias, jardines ni piscinas.

parece correctamente ajustado para hacer frente al coste del alquiler que la Agencia debía pagar a los propietarios de las más de 1.300 viviendas que se preveía captar, y a los costes de compensaciones y captaciones asociados.

Como se ha explicado en el apartado precedente, relativo a la cesión del BBVA, a partir del ejercicio 2023 las viviendas que son titularidad de Divarian, 669 viviendas, se incorporan al programa Reallotgem y, por lo tanto, este programa presenta un importante incremento de viviendas.

5.2.3. ¿Cuál es el grado de ocupación y el número de viviendas entregadas y no entregadas del parque de viviendas de la Agencia?

La Agencia ha obtenido unos resultados en la gestión del parque de viviendas que se han analizado a partir de indicadores relacionados con el grado de ocupación, con las viviendas entregadas y las no entregadas.

En cuanto al grado de ocupación, hay que destacar que la tasa de ocupación del parque de viviendas administradas por la Agencia para los ejercicios 2019-2022 ha sido la siguiente:

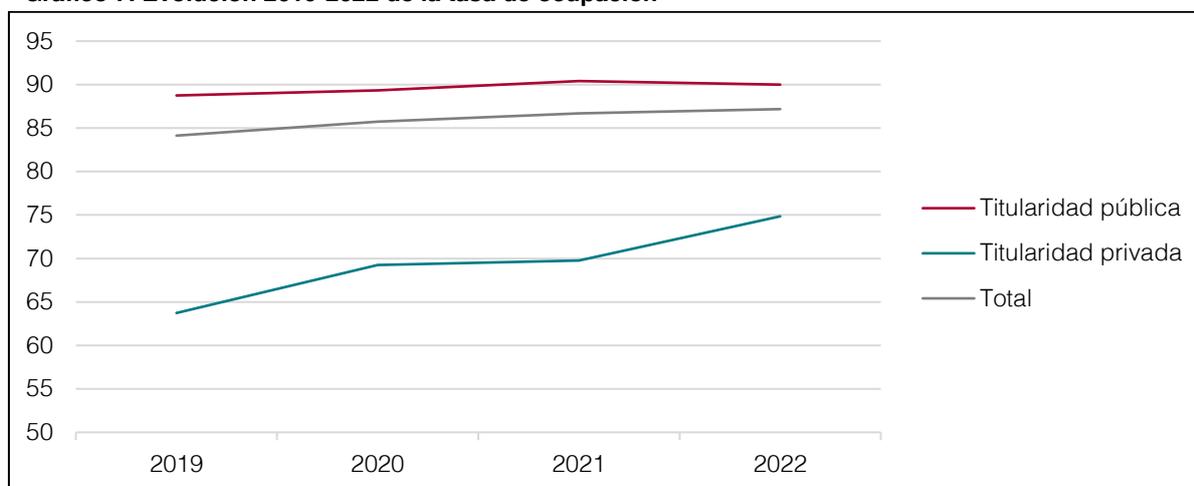
Cuadro 16. Tasa de ocupación. Período 2019-2022

Concepto	2019	2020	2021	2022
Titularidad pública	88,75	89,34	90,41	90,01
Titularidad privada	63,73	69,26	69,76	74,85
Total	84,13	85,73	86,68	87,18

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Gráfico 7. Evolución 2019-2022 de la tasa de ocupación



Fuente: Elaboración propia.

La tasa de ocupación del parque de viviendas, considerada como el porcentaje del número de viviendas entregadas respecto del total de viviendas del parque, ha sido de entre el 84,13% y el 87,18% en los ejercicios de 2019 a 2022, con una tendencia ascendente año tras año.

Para el caso de las viviendas de titularidad pública, la tasa de ocupación entre 2019 y 2022 se mantiene cercana al 90%. Esta tasa es superior a la de las viviendas de titularidad privada que oscila entre el 63,73% y el 74,85%, también con una tendencia ascendente a lo largo de los 4 años.

En el ejercicio 2022, las tasas de ocupación de las diferentes procedencias son las siguientes:

Cuadro 17. Tasa de ocupación. Ejercicio 2022

Viviendas de titularidad pública		Viviendas de titularidad privada	
Procedencia	Porcentaje	Procedencia	Porcentaje
Obra nueva - INCASÒL	93,48	Cesión de entidades financieras	71,93
Traspaso estatal	91,70	Cesión de Sareb	68,97
Subrogación de Adigsa	92,30	Cesión de particulares - Programas Intermediació y Reallotgem	94,34
Tanteo y retracto	77,85		
TOTAL	90,01	TOTAL	74,85

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

La diferencia entre la tasa de ocupación del parque de viviendas de titularidad pública y privada se debe, principalmente, a que en el caso del parque de viviendas de titularidad pública hay un elevado número de viviendas que la Agencia administra desde hace muchos años, con una ocupación muy consolidada y con un nivel de ocupación muy elevado. Se trata, principalmente, de las viviendas procedentes del traspaso estatal, de las viviendas procedentes de la obra nueva ejecutada por el INCASÒL y de subrogación de Adigsa. En las viviendas procedentes del traspaso estatal se mantienen casos de adquirentes con contratos de acceso diferido, y en las procedentes de la obra nueva del INCASÒL se mantienen casos de alquiler con opción de compra.¹⁸ En el caso de las viviendas alquiladas, una vez finaliza

18. Las viviendas procedentes del Estado se recibieron a mediados de los años 80 mayoritariamente ya entregadas y en ciertos casos con contratos de compraventa con acceso diferido a 50 años. En estos casos, una vez el ocupante liquida la última anualidad, la vivienda pasa a ser de su propiedad y es baja del parque de la Agencia. A finales de 2022 había 38 viviendas con contrato de compraventa con acceso diferido. Las viviendas de obra nueva procedentes de promociones del INCASÒL, principalmente de los años 90 y principios de los años 2000, se fueron recibiendo entregadas por el INCASÒL con contratos generalmente de alquiler, aunque también había casos de alquiler con opción de compra a 10 años en que el inquilino podía optar a obtener la propiedad una vez pasado el plazo. A finales de 2022, había 198 viviendas con opción de compra.

la vigencia del contrato se analiza la situación de los inquilinos; si continúan reuniendo los requisitos de permanencia en el parque público, se les renueva el contrato. Estas viviendas no suelen presentar rotación de ocupantes más allá de casos de renunciaciones y de desahucios.

Por el contrario, en las viviendas de titularidad privada la rotación es superior, dado que los contratos son de duración inferior y, mayoritariamente, otorgados para hacer frente a emergencias mediante la Mesa.

Otra característica de las viviendas de titularidad privada procedentes, principalmente, de las cesiones de entidades financieras y de la Sareb¹⁹ es que requieren llevar a cabo trámites de regularización de los ocupantes y obras de rehabilitación que retrasan la disponibilidad y su adjudicación y entrega, hechos que inciden en una tasa de empleo inferior a la de las viviendas del parque público.

Cabe remarcar que, por los motivos mencionados para el parque de viviendas de titularidad privada de cesiones de entidades financieras y Sareb, también las viviendas adquiridas en el parque de viviendas público por tanteo y retracto, con adquisiciones iniciadas a partir de finales de 2015, a pesar de pertenecer al parque de titularidad pública presentan un porcentaje o tasa de ocupación bastante inferior a las otras procedencias del parque público, y se aproximan más a la tasa del parque de cesión o privado.

Por su parte, las viviendas procedentes de cesiones de particulares (Intermediació y programa Reallotgem) presentan un porcentaje o tasa de empleo que supera el 90%, mucho más cercana a las del parque de viviendas públicas y muy superior a las cesiones de entidades financieras y Sareb. En estos casos, las viviendas del programa Reallotgem, procedentes de privados, a diferencia de las adquisiciones por tanteo y retracto y a las cesiones de entidades financieras, llegan al parque de viviendas sin ocupantes a regularizar y además no requieren adecuaciones o solo adecuaciones mínimas. Por lo tanto, estas viviendas se incorporan enseguida al parque.

A continuación se presenta el detalle de las viviendas del parque de viviendas de la Agencia para los ejercicios 2021 y 2022, diferenciando entre las viviendas entregadas y no entregadas.

19. A partir de 2015 y durante 2016 la Agencia formaliza los convenios con Sareb y entidades financieras y se inicia la recepción de las primeras cesiones de viviendas previstas en los convenios.

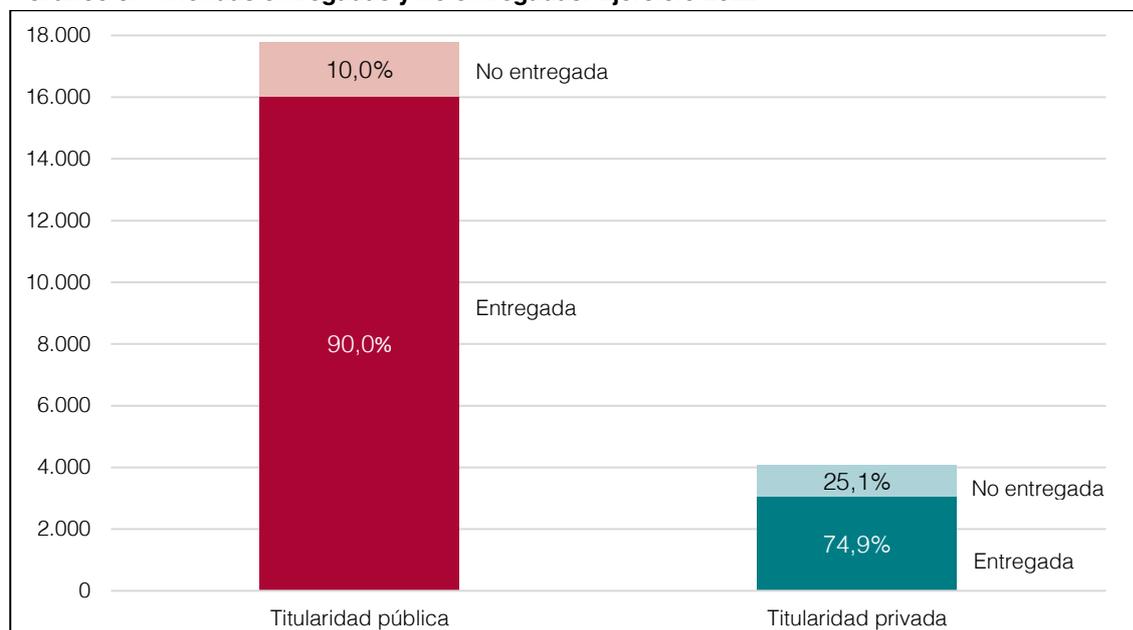
Cuadro 18. Parque de viviendas administrado por la Agencia

Concepto	2021			2022		
	Titularidad pública	Titularidad privada	Total	Titularidad pública	Titularidad privada	Total
Entregadas	15.692	2.665	18.357	16.014	3.057	19.071
No entregadas:	1.665	1.155	2.820	1.777	1.027	2.804
- No disponibles	957	703	1.660	988	608	1.596
- Reservas	239	17	256	269	3	272
- Adjudicadas pendientes de entregar	206	381	587	238	354	592
- En proceso de adjudicación	263	54	317	282	62	344
Total	17.357	3.820	21.177	17.791	4.084	21.875
Porcentaje viviendas entregadas / viviendas totales	90,41	69,76	86,68	90,01	74,85	87,18

Importes en número de viviendas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Nota: Para una visión más amplia de la evolución de los datos del parque de viviendas, en el anexo 6.2 se presenta este mismo cuadro con la incorporación de los datos de los ejercicios 2019 y 2020 y con el detalle de las variaciones interanuales en número de viviendas y en porcentajes.

Gráfico 8. Viviendas entregadas y no entregadas. Ejercicio 2022

Fuente: Elaboración propia.

Las viviendas entregadas son aquellas ya adjudicadas y entregadas al beneficiario y con contrato firmado, y se pueden haber entregado mediante contrato de alquiler o de uso y

habitación; cesiones temporales o de acceso diferido; contratos resultantes de casos de emergencia; casos a precario,²⁰ etc.

Como se puede observar, el porcentaje de viviendas entregadas es del 86,68% en 2021 y del 87,18% en 2022. Si se diferencia entre las viviendas de titularidad pública y privada, el porcentaje varía de forma significativa. En concreto, en 2021 y 2022 el 90,40% y el 90,01% de las viviendas de titularidad pública están ocupadas frente al 69,76% y el 74,85% de las viviendas de titularidad privada, respectivamente.

El resto de viviendas, no entregadas, se clasifican según su situación:

- Viviendas no disponibles, son aquellas que no se pueden entregar. Las causas principales son las siguientes:
 - Viviendas con ocupantes ilegales pendientes de regularización. La Agencia las ha recibido en cesión o las ha adquirido en tanteo y retracto, pero no están vacías, sino con personas que residen en ellas sin ningún título habilitante. En estas situaciones la Agencia les solicita toda la documentación que permita analizar si quienes las ocupan son personas en situación de vulnerabilidad. En caso de ser así, regulariza la situación. La regularización supone pasar la vivienda de no disponible a entregada.
 - Viviendas con ocupantes ilegales. Son viviendas del parque de viviendas de la Agencia que han sido ocupadas ilegalmente. Estos casos se producen, generalmente, en el intervalo de tiempo entre que se marcha un inquilino y se adjudica a otro, pero también se incluyen en esta categoría las viviendas que la Agencia ha recibido en cesión o ha adquirido en tanteo y retracto con residentes sin título habilitante y que no aportan la documentación para poder analizar la posible regularización. En todos estos casos, la Agencia inicia un procedimiento judicial, en el cual, si la sentencia es favorable para la Agencia, son los juzgados los que fijan fecha de lanzamiento o ejecución del desahucio. En este caso, la ejecución de desahucio supondría que esta vivienda pasaría a disponible para la Agencia.
 - Viviendas en rehabilitación. Son viviendas con patologías estructurales que requieren obras de rehabilitación y que exceden los plazos de la mera adecuación de viviendas que se requiere cuando hay un cambio de inquilinos.
- Viviendas en reserva. Son las viviendas que no entran en el proceso de adjudicación del Registro de solicitantes de VPO porque se destinan a cubrir las adjudicaciones de las

20. Los casos a precario son aquellos en los que la Agencia ha emitido una autorización temporal de ocupación en una vivienda de su parque para familias en situaciones especiales que se han quedado sin su vivienda por causa de incendio o derrumbamiento. Además, en los casos a precario también se incluyen las autorizaciones temporales emitidas por la Agencia como consecuencia de la aplicación del protocolo que, en colaboración con los ayuntamientos, la propia Agencia puso en práctica a inicios del año 2022 para intentar solucionar la acumulación de casos de ocupantes ilegales con sentencia de desahucio, pero pendiente de ejecutar (véase el apartado 5.2.4).

mesas o son objeto de cesión o cambio mediante convenios con entidades sociales o ayuntamientos. Cuando las viviendas quedan libres o se adquieren, se quedan en reserva a completa disposición de la Mesa, para casos de solicitudes que están en proceso de tramitación, un plazo máximo de 3 meses. Posteriormente, si la vivienda no encaja con las resoluciones favorables de la Mesa, se libera del estado de reserva y se pasa de nuevo al estado de vivienda en proceso de adjudicación.

- Viviendas ya adjudicadas y pendientes de entregar. Son las viviendas que ya tienen adjudicatario asignado, solo queda la firma de contrato.
- Viviendas en proceso de adjudicación. Son el resto de viviendas, que están en proceso de adjudicación y/o con actuaciones de adecuación, bien porque se acaban de adquirir, bien porque se ha marchado el adjudicatario.

5.2.4. ¿Cuáles son las causas de la existencia de viviendas no entregadas por no estar disponibles?

A continuación se analizan las principales causas por las que no se alcanza el 100% en la tasa de ocupación.

Hay que tener en cuenta que, entre que una vivienda queda vacía y se vuelve a ocupar, hay un decalaje de tiempo necesario para adecuarla y para adjudicarla.

Aparte de eso, es necesario analizar otras causas que hacen que las viviendas del parque no se entreguen.

Las viviendas no entregadas suponen entre el 12,82% y el 15,87% de las viviendas del parque para el período 2019-2022, de acuerdo con los datos de los cuadros 16 y 18. En el conjunto de las viviendas no entregadas es necesario analizar, sobre todo, aquellas que, por diversas causas, no están disponibles y representan la mayor parte de las viviendas no entregadas.

El número de viviendas no disponibles a finales de los ejercicios 2019-2022 es el siguiente:

Cuadro 19. Viviendas no disponibles. Período 2019-2022

Concepto	2019	2020	2021	2022
Viviendas ocupadas ilegalmente	1.621	1.526	1.541	1.520
En rehabilitación, adecuación u otros	130	78	119	76
Total viviendas no disponibles	1.751	1.604	1.660	1.596
Viviendas con ocupantes / viviendas no disponibles (%)	92,57	95,14	92,83	95,24
Viviendas no disponibles / viviendas no entregadas (%)	53,99	54,17	58,86	56,92
Viviendas no disponibles / viviendas totales del parque de viviendas (%)	8,57	7,73	7,84	7,30

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

En el período 2019-2022, las viviendas no disponibles suponen entre un 53,99% y un 58,86% de las viviendas no entregadas, y entre un 7,30% y un 8,57% del parque de viviendas. La mayoría de estas viviendas tienen ocupantes ilegales o por regularizar, los que representan entre un 92,57% y un 95,24% en el mismo período.

Respecto de las viviendas con ocupantes ilegales cabe destacar que, principalmente a partir de 2020, el número de viviendas se mantiene estable, sin demasiada variación. Hay que tener en cuenta que, con motivo del confinamiento provocado por la pandemia de la covid, se detuvo la actividad en general y también la de los juzgados y, por lo tanto, también la ejecución de desahucios. Una vez reanudada la actividad de los juzgados, en mayo de 2020, la normativa de los gobiernos estatal y catalán frenó la ejecución de los desahucios y, posteriormente, la moratoria estatal establecida para casos de vulnerabilidad relacionados con la covid. Así, las ejecuciones de desahucio se mantuvieron paradas y, posteriormente, se fueron retomando de forma lenta. Además, la reanudación de la actividad de los juzgados supuso una acumulación de nuevas sentencias de desahucios que se añadían a los desahucios que ya tenían sentencia, pero que estaban pendientes de ejecutar. Estos hechos explican la importante acumulación de ocupantes ilegales de viviendas del parque de viviendas administrado por la Agencia desde 2019 hasta 2022.

Ante esta situación, en 2021 la Agencia elaboró un Protocolo de actuación para profundizar y actualizar la valoración de vulnerabilidad de los ocupantes. La Agencia solicitó a los ayuntamientos, mediante notificación oficial, que analizaran los casos concretos de 970²¹ viviendas con ocupantes ilegales. Los ayuntamientos debían responder en un plazo de 3 meses con relación a la situación de los ocupantes ilegales de su municipio. El protocolo establecía que la Mesa del municipio correspondiente o, en su defecto, la de la Agencia, debían disponer de la valoración y, en caso de resolver favorablemente al ocupante, otorgarle una autorización temporal de ocupación de 1 año.²² En caso contrario y también en caso de no obtener respuesta del ayuntamiento en el plazo mencionado, la Agencia solicitaría nuevamente la ejecución de la sentencia de desahucio.

Se han analizado las respuestas obtenidas de los ayuntamientos hasta finales de abril de 2024 y las actuaciones a las que posteriormente han dado lugar. El detalle de las respuestas y de las actuaciones es el siguiente:

21. De las 1.541 viviendas con ocupantes ilegales a finales de 2021, en 970 faltaba valorar la vulnerabilidad de los ocupantes.

22. En caso de autorización temporal para un año, los ocupantes siguen siendo considerados como ocupantes ilegales, pero ya constan en las bases de datos de viviendas del parque como que tienen la vivienda entregada en precario. Una vez vence el año, y siempre que hayan cumplido con las obligaciones previstas en el protocolo, pueden obtener la regularización final con un contrato de alquiler.

Cuadro 20. Aplicación del protocolo por ocupaciones ilegales. Período 2021-2024

Concepto	Número	Porcentaje
Total notificaciones enviadas	970	100
Con respuesta	410	42,27
Sin respuesta	560	57,73
Decisiones tomadas y actuaciones efectuadas	970	100
Desahucios	701	72,27
- Desahucios ejecutados	191	19,69
- Desahucios pendientes de ejecutar (a)	510	52,58
Autorizaciones temporales	184	18,97
- Autorizaciones firmadas	123	12,68
- Autorizaciones pendientes de formalizar (b)	61	6,29
Otras	85	8,76
- Pendientes resoluciones de mesas municipales (c)	47	4,84
- Pendientes de valoraciones de la Agencia (d)	38	3,92

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Notas:

- (a) Se retrasan y, por tanto, se acumulan casos de desahucios pendientes de ejecutar por los trámites que deben llevar a cabo los juzgados, tanto para llegar a fijar la fecha como, posteriormente, el día de la ejecución, por tener que suspenderla o aplazarla. Las causas de suspensión suelen ser diversas, como la imposibilidad de notificar el desahucio al demandado, la falta de medios de los juzgados y policiales, la negativa de los ocupantes, la presentación de nuevos informes sociales que los juzgados trasladan a la Agencia para su análisis, etc.
- (b) Las autorizaciones temporales se retrasan y, por tanto, se generan casos de autorizaciones pendientes de formalizar por los trámites que deben seguirse tras la resolución de la mesa municipal, como el traslado del expediente a la Agencia, la tramitación para la obtención de la cédula de habitabilidad, los informes técnicos para calcular la renta del alquiler o la ayuda implícita, etc. Además, también hay atrasos en la firma de las autorizaciones por causas imputables a los ocupantes.
- (c) La valoración de los casos en el ámbito municipal supone, inicialmente, una valoración de los servicios sociales municipales que deben formular una propuesta a la mesa de emergencia municipal (o, en caso de no haber, a la Mesa de la Agencia), que es quien finalmente debe resolver favorable o desfavorablemente.
- (d) Se trata de casos en que la Agencia no ha recibido respuesta de los ayuntamientos, pero dispone de datos suficientes para hacer una valoración y tomar una decisión que, en todo caso, también debe trasladarse a la Mesa, que es quien debe emitir la resolución final.

La aplicación del protocolo ha permitido movilizar la bolsa de viviendas ocupadas ilegalmente. A pesar de ello, con el paso del tiempo hay nuevas ocupaciones. Así, a pesar de la reducción del número de viviendas ocupadas ilegalmente gracias a las ejecuciones de desahucios, 191, o autorizaciones temporales, 123, se observa que las viviendas ocupadas ilegalmente han pasado a ser 1.193 a finales del ejercicio 2023. De todo ello se desprende que la gestión por parte de la Agencia de las ocupaciones ilegales está claramente limitada.

5.3. ¿ES EFICIENTE LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA?

El análisis de la eficiencia del parque de viviendas que administra la Agencia debe fundamentarse en verificar si los recursos empleados se han utilizado de manera satisfactoria o bien si se podían haber conseguido resultados iguales o similares en términos de calidad, cantidad y tiempo con menos recursos. En el análisis realizado se constata que se hace difícil concluir sobre la eficiencia en la gestión del parque de viviendas, en términos globales. No ha sido posible comparar con otros posibles parques de viviendas de otras comunidades autónomas o, incluso, de otros países porque no se dispone de esta información y porque estos parques son difícilmente comparables. También ha sido difícil valorar si los costes de la gestión del parque de viviendas y los plazos entre la disposición de una vivienda y su entrega presentan niveles de eficiencia adecuados. En este sentido, el análisis solo ha permitido comparar entre las diferentes procedencias de las viviendas del parque.

Así, para valorar la eficiencia en el parque de viviendas que administra la Agencia solo se han podido analizar los costes en que se debe incurrir para disponer de las viviendas y tenerlas en condiciones para poderlas poner a disposición de los potenciales beneficiarios y los costes de administración de las viviendas, una vez ya puestas a disposición de los beneficiarios. La eficiencia se ha de valorar en relación con los costes de adquisición y cesión de las viviendas, así como de los gastos generales y otros gastos para administrar y gestionar el parque (adecuación, mantenimiento, vigilancia, limpieza, seguros, etc.). Esto requiere cuantificar los costes necesarios para que las viviendas del parque estén en condiciones de poder ser adjudicadas a los beneficiarios de vivienda social.

Por lo tanto, el análisis se ha efectuado por las procedencias más significativas, que son las siguientes:

Cuadro 21. Análisis de las principales procedencias

Concepto	2021		2022	
	Número de viviendas	Porcentaje sobre el total	Número de viviendas	Porcentaje sobre el total
Titularidad pública:				
- Traspaso del Estado y obra nueva INCASÒL	13.224	62,45	13.208	60,38
- Subrogación Adigsa	299	1,41	299	1,37
- Tanteo y retracto de la Agencia	3.097	14,62	3.544	16,20
Titularidad privada:				
- Cesiones Sareb y BBVA	2.612	12,34	2.657	12,15
- Programa Reallotgem	100	0,47	344	1,57
Totales	19.332	91,29	20.052	91,67

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Por último, para poder valorar la eficiencia en cuanto a los plazos de otorgamiento de las viviendas, se han analizado y valorado los plazos medios desde el alta de las viviendas en el parque o desde la recuperación de la vivienda por la rotación de inquilinos residentes, hasta la entrega de la vivienda al nuevo inquilino.

5.3.1. ¿Cuál es el coste medio por vivienda del parque de viviendas de la Agencia según su procedencia?

Un análisis del coste por vivienda del parque de viviendas de la Agencia requiere diferenciarlos según su procedencia, ya que los costes varían mucho. Estos costes se dividen por el número de viviendas de cada procedencia.

El análisis del coste medio anual por vivienda requiere distinguir los diversos costes por vivienda, que, en concreto, son los siguientes:

- Coste de amortización de la inversión inicial o coste de la cesión (apartado 5.3.1.1).
- Gastos generales, entre los que cabe destacar los gastos de adecuación de la vivienda, de mantenimiento, de servicios diversos, de cuotas comunitarias, tributos, etc. (apartado 5.3.1.2).
- Costes directos, como la vigilancia, la limpieza, los seguros, la mediación y el seguimiento (apartado 5.3.1.3).
- Coste de las ayudas implícitas que otorga la Agencia a los inquilinos de las viviendas cuando se dan ciertos requisitos (apartado 5.3.1.4).

Hay que tener en cuenta que no se incluye el coste de personal directamente imputable a la gestión del parque de viviendas, dado que la Agencia no dispone de contabilidad de costes, ni se hace una imputación de las horas directamente imputables a la gestión del parque de viviendas.

A continuación se incluye un cuadro resumen de estos gastos para los ejercicios 2021 y 2022.

Cuadro 22. Coste medio por vivienda

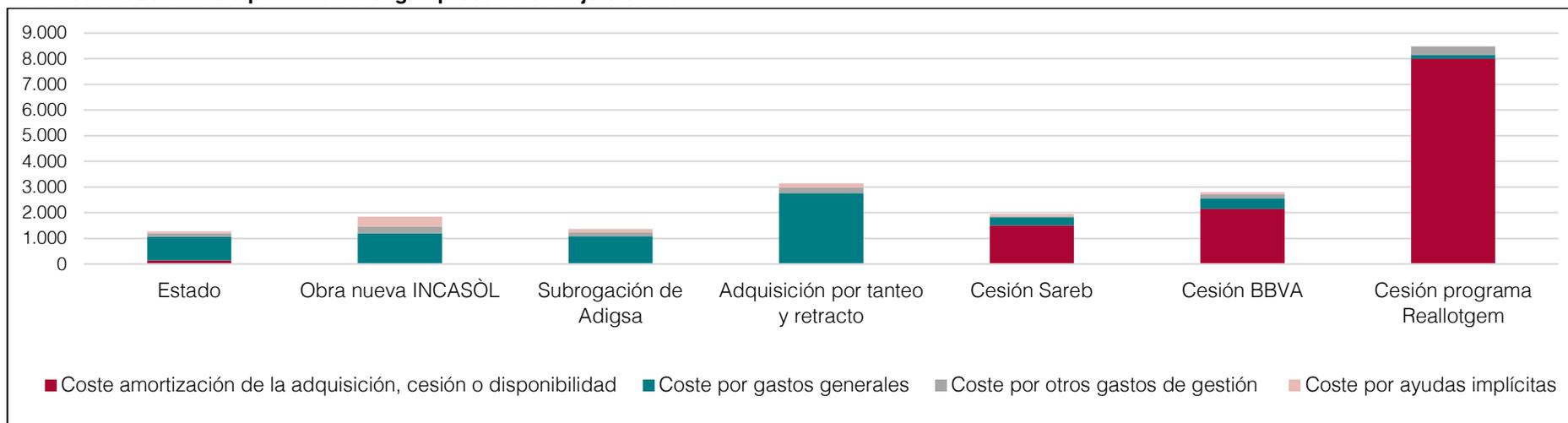
Procedencia	Amortización de la adquisición o gasto por cesión		Gastos generales		Otros gastos de gestión		Ayudas implícitas		Totales		
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	Diferencia 2021-2022 (%)
Estado	220,15	135,77	790,84	936,61	71,54	118,92	83,85	77,54	1.166,38	1.268,84	8,78
Obra nueva INCASÒL	7,72	10,18	1.128,84	1.181,69	197,18	271,80	370,53	373,75	1.704,27	1.837,42	7,81
Subrogación de Adigsa	1.209,36	1.209,36	1.097,54	1.083,01	91,72	156,48	136,37	120,97	2.997,87	3.032,70	1,16
Adquisición por tanteo y retracto	2.171,20	2.238,13	2.528,49	2.760,03	118,72	217,81	181,14	163,46	5.543,24	5.939,74	7,15
Cesión Sareb	1.500,00	1.500,00	346,73	308,68	29,20	58,54	103,80	82,64	1.979,73	1.949,86	(1,51)
Cesión BBVA	853,32	2.153,26	420,80	403,74	37,64	163,74	94,18	71,54	1.405,94	2.792,28	98,61
Cesión programa Reallotgem	7.158,36	8.003,54	58,80	146,87	150,37	327,15	1,12	0,64	7.368,65	8.478,20	15,06

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

72

Gráfico 9. Coste medio por vivienda según procedencia. Ejercicio 2022



Fuente: Elaboración propia.

Como se puede observar, los costes globales varían de forma muy significativa según las diferentes procedencias de las viviendas. Así, en el ejercicio 2022, los costes globales oscilan entre los 1.268,84€ de las viviendas procedentes del Estado y los 8.478,20€ de las viviendas cedidas mediante el programa Reallotgem. Los pisos de titularidad pública procedentes del Estado y del INCASÒL presentan un coste medio muy inferior al resto, ya que incluyen los costes de obras de rehabilitación del Plan director de obras revisado (PDOR), pero ningún coste de adquisición o de cesión. Los costes de las viviendas recibidas en cesión varían según el tipo de cesión. En concreto, las primeras cesiones, que son las de la Sareb y el BBVA, presentan costes muy inferiores a los del programa Reallotgem. De hecho, parte de las viviendas que provenían del BBVA y que se quedó finalmente Divarian pasaron al programa Reallotgem, en que el precio mensual que se paga al propietario es muy superior.

Si se comparan los costes entre 2021 y 2022, destaca el significativo aumento de los costes de las viviendas cedidas por el BBVA. Este aumento del 98,61% responde, principalmente, a que el coste de cesión se fijaba como el coste de las obras de primera adecuación hasta el ejercicio 2021,²³ mientras que a partir de mediados de 2022 el coste pasa a ser de 300 € mensuales. También destaca el aumento de los otros gastos de gestión, principalmente, debido al hecho de que el nuevo convenio supone que la Agencia pase a asumir el gasto por el seguro multirriesgo del hogar.

Respecto al coste de viviendas de determinadas procedencias cabe remarcar lo siguiente:

- Viviendas procedentes del Estado: destaca el aumento de los gastos generales en 2022, que responde sobre todo al incremento de obras o actuaciones por adecuación y mantenimiento que hubo en aquel ejercicio en las viviendas de esa procedencia. El aumento de los otros gastos de gestión responde sobre todo al incremento del coste por seguros.
- Obra nueva del INCASÒL: el incremento del coste en 2022 se produce principalmente en los otros gastos de gestión por los incrementos de los gastos por seguros y seguimiento.
- Adquisición por tanteo y retracto: el incremento del coste en 2022 se explica en parte por el incremento de los otros gastos de gestión que por la parte del aumento de gastos de seguimiento impacta especialmente en esta procedencia. También dentro de los gastos generales las viviendas adquiridas por tanteo y retracto presentaron un incremento remarcable del coste por obras o actuaciones por adecuación y mantenimiento que se produjo en 2022 en las viviendas de esta procedencia.

23. Se observa una gran variabilidad en el coste de cesión de las viviendas del BBVA hasta el ejercicio 2021 debido a que el coste de las obras de primera adecuación varía de forma significativa de una vivienda a otra y según los años. Por ello, el coste de cesión se ha obtenido como una media de estos costes en los ejercicios de vigencia del convenio, 2016-2021. De acuerdo con ello, resulta un coste de cesión mensual de 71,11 € por vivienda, es decir, un coste anual de 853,32 € por vivienda. Este coste anual es lo que hay que considerar para el ejercicio 2021 en relación con las casi 1.700 viviendas cedidas por el BBVA.

- Cesión programa Reallotgem: el significativo aumento del coste de cesión responde, sobre todo, al aumento en los gastos de adquisición de 2022, que no solo incluían los gastos en captación de viviendas como en 2021, sino también los nuevos gastos en compensación a los titulares por el parón de desahucios y por rentas impagadas.

5.3.1.1. Análisis del coste de amortización o del gasto por cesión

Para el cálculo del coste de amortización o del gasto por cesión se ha diferenciado entre las distintas procedencias. Se debe distinguir entre las viviendas que tienen un coste de adquisición y las viviendas obtenidas en cesión, que tienen costes de cesión. En concreto, para cada procedencia se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- Las viviendas procedentes del Estado y las de obra nueva del INCASÒL han sido objeto de importantes obras estructurales llevadas a cabo mediante actuaciones de rehabilitación. Estas obras se previeron en el Plan director de obras revisado (PDOR) que, formalizado en 2006,²⁴ previó actuaciones en las viviendas procedentes del Estado. En posteriores actualizaciones se incorporaron las actuaciones a ejecutar sobre las viviendas procedentes de promociones de obra nueva.

Hay que considerar el coste de las actuaciones del PDOR como mayor coste de adquisición de estas viviendas y, teniendo en cuenta que son viviendas antiguas y destinadas al alquiler social, se ha estimado una vida útil de estas obras de 10 años.

Para efectuar este cálculo, se ha hecho un análisis de todas las obras relacionadas con las viviendas que se mantienen en el parque de viviendas en los ejercicios 2021 y 2022, es decir, unas 2.200 viviendas procedentes del Estado y unas 11.000 viviendas procedentes de la obra nueva del INCASÒL.²⁵ Los cálculos han requerido recopilar las actuaciones del PDOR llevadas a cabo entre 2011 y 2022, relacionarlas con las viviendas del parque de viviendas y, finalmente, calcular un coste medio anual por vivienda.

24. El Plan director de obras (PDO) para el período 1997-2005 fue formalizado en enero de 1997 y recogía el inventario de actuaciones y obras previstas que Adigsa debía llevar a cabo en el parque de viviendas transferidas del Estado a la Generalidad entre los ejercicios 1982 y 1985. En julio de 2006 se formalizó el Plan director de obras revisado (PDOR) que incorporó las actuaciones del PDO que habían quedado pendientes de ejecutar, actualizó el inventario de actuaciones a realizar y previó su ejecución, fundamentalmente, entre los ejercicios 2007 y 2011, aunque también preveía actuaciones a finalizar entre 2012 y 2017. Las actualizaciones posteriores del PDOR fueron incorporando nuevas actuaciones hasta la actualidad.

25. En el análisis se ha tenido en cuenta que las actuaciones por obras del PDOR abarcaban barrios enteros y grupos de edificios, por lo que afectaban al mismo tiempo a viviendas incluidas en el parque de viviendas y a viviendas que no. Además, también se ha tenido en cuenta que las viviendas procedentes de traspasos del Estado y de obra nueva del INCASÒL se incorporaron al parque con adjudicatarios no solo en régimen de alquiler, sino también en regímenes como el acceso diferido no amortizado y el alquiler con opción de compra, con el paso de los años estas viviendas han ido generando bajas del parque.

- En las viviendas procedentes de la subrogación de Adigsa se han obtenido y considerado como coste de la vivienda los costes de adquisición y rehabilitación. En concreto, el coste de adquisición y rehabilitación de las 171 viviendas de segunda mano adquiridas por Adigsa a inicios de los años 90 y las 128 viviendas adquiridas entre 2003 y 2005²⁶ fue de 5,63 M € y 9,04 M €, respectivamente (en estos importes no está incluido el valor del suelo). Todas estas 299 viviendas continúan formando parte del parque de viviendas de la Agencia.

A efectos de cuantificación del coste anual de la amortización, se ha estimado que la vida útil de las viviendas es de 25 años. Para esta estimación, se ha tenido en cuenta que la vida útil de los inmuebles oscila generalmente entre 33 y 50 años. En este caso, como son de segunda mano y destinados a alquiler social, se ha considerado una vida útil menor.

Así, las 171 viviendas adquiridas a inicios de los años 90 están totalmente amortizadas en el período fiscalizado, dado que han pasado más de 25 años. Por lo tanto, del coste total de adquisición solo se reparten los 9,04 M €, que, dividido entre las 299 viviendas de la procedencia de subrogación de Adigsa, supone un coste medio anual por vivienda, igual para ambos ejercicios, de 1.209,36 € anuales por vivienda.

- En las viviendas adquiridas por tanteo y retracto se ha dispuesto también del coste de adquisición de las viviendas (que incluyen los costes de notaría, registro, etc.). Se ha calculado el coste medio de adquisición por vivienda ponderando el número de viviendas con el coste y la fecha de adquisición de cada una de ellas. De nuevo, a efectos del cálculo del coste de la amortización se ha considerado una vida útil de 25 años.
- En las viviendas procedentes de la Sareb, el coste de cesión es el previsto en convenio, 125 €/mes.
- En las viviendas procedentes de la cesión del BBVA, hay que distinguir entre los costes de 2021 y de 2022, ya que mientras que en 2021 regían las condiciones del primer convenio y, por tanto, el coste de cesión se equiparaba a los costes de las obras de adecuación de las viviendas, en 2022, con el nuevo convenio, el coste de cesión se fijó en 300 €/mes.

En el caso de los costes de 2021, los cálculos se efectúan dividiendo los costes de las obras de primera adecuación por los años de vigencia del convenio. De acuerdo con eso, resulta un coste de 853,32 €/año por vivienda.

En el ejercicio 2022, el importe medio mensual queda bastante por debajo de los 300 € mensuales preestablecidos, dado que el BBVA solo facturó el coste de cesión por las 497 viviendas por las que se había formalizado la aceptación de la cesión, en vez de por las 852 viviendas de las que la Agencia ya disponía.

26. Entre los inicios de los años 90 y el año 2003, Adigsa no adquirió viviendas de segunda mano y, a partir de 2003, tampoco.

Queda claro que las condiciones de la contraprestación de la cesión establecidas en el primer convenio de julio de 2016 fueron bastante favorables a la Agencia si se comparan con las nuevas condiciones del nuevo convenio con el BBVA de noviembre de 2021.

- En las viviendas propiedad de particulares mediante el programa Reallotgem se ha obtenido el gasto por el alquiler, al que hay que añadir los gastos de captación de viviendas y de compensación a los titulares por rentas impagadas del inquilino o para detener un posible desahucio.

5.3.1.2. **Gastos generales**

Los gastos generales para gestionar y administrar las viviendas del parque se obtienen a partir de la base de datos del parque de viviendas, en que estos gastos generales se imputan individualmente a cada vivienda. El detalle de estos gastos generales para los ejercicios 2021 y 2022 es el siguiente:

Cuadro 23. Gastos generales

Concepto	2021	2022
Tributos	6.633.726	5.528.736
Cuotas comunitarias	3.089.001	3.471.083
Servicios	2.463.174	2.888.959
Adecuación y mantenimiento	11.834.890	15.554.804
Total	24.020.791	27.443.582

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Como se observa, los gastos generales aumentan un 14,25% entre 2021 y 2022. Los principales conceptos incluidos en los gastos generales son los siguientes:

- Dentro de los tributos se incluye, principalmente, el IBI y tasas municipales.
- Dentro de los servicios se incluyen los gastos habituales de las comunidades de vecinos, como la luz, el agua comunitaria, los mantenimientos de ascensor, etc.
- Gastos de adecuación y de mantenimiento. Se trata de gastos que, en general, se contratan a proveedores externos. Los gastos de adecuación incluyen las obras de primera adecuación o de adecuación para recuperación de la vivienda, para dejarla en las condiciones mínimas requeridas para ponerla en disposición de ser entregada a un nuevo inquilino. Los gastos de mantenimiento incluyen los servicios necesarios en casos de averías o pequeñas incidencias.

El detalle de estos gastos generales por viviendas según su procedencia, para los ejercicios 2021 y 2022, es el siguiente:

Cuadro 24. Gastos generales según procedencias, 2021

Concepto	Tributos	Cuotas comunitarias	Servicios	Adecuación y mantenimiento	Gastos generales por vivienda	Número de viviendas	Gastos generales totales
Estado	289,93	131,98	34,07	334,86	790,84	2.219	1.754.874
Obra nueva - INCASÒL	430,21	112,60	198,57	387,46	1.128,84	11.005	12.422.884
Subrogación de Adigsa	282,21	366,25	11,74	437,34	1.097,54	299	328.164
Tanteo y retracto	304,92	426,01	5,54	1.792,02	2.528,49	3.097	7.830.734
Cesión Sareb	-	-	17,05	329,68	346,73	930	322.459
Cesión BBVA	-	-	-	420,80	420,80	1.682	707.786
Cesión programa Reallotgem	-	-	54,64	4,16	58,80	100	5.880
Otras	123,14	69,44	86,90	71,75	351,23	1.845	648.010
Totales						21.177	24.020.791

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 25. Gastos generales según procedencias, 2022

Concepto	Tributos	Cuotas comunitarias	Servicios	Adecuación y mantenimiento	Gastos generales por vivienda	Número de viviendas	Gastos generales totales
Estado	287,29	147,47	40,56	461,29	936,61	2.206	2.066.162
Obra nueva - INCASÒL	329,90	122,45	229,37	499,97	1.181,69	11.002	13.000.953
Subrogación de Adigsa	258,93	370,40	6,52	447,16	1.083,01	299	323.820
Tanteo y retracto	276,36	444,65	5,01	2.034,01	2.760,03	3.544	9.781.546
Cesión Sareb	-	-	23,94	284,74	308,68	925	285.529
Cesión BBVA	-	-	-	403,74	403,74	1.732	699.278
Cesión programa Reallotgem	-	-	59,72	87,15	146,87	344	50.523
Otras	114,41	169,20	125,64	901,47	1.310,73	1.823	1.235.771
Total						21.875	27.443.582

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Según las diferentes procedencias, la Agencia debe hacer frente a algunas o a todas las tipologías de gasto general. Así, por ejemplo, la Agencia asume los gastos por tributos, cuotas comunitarias y servicios de las viviendas de titularidad pública, mientras que en el caso de viviendas de titularidad privada, recibidas en cesión, quien asume estas tres tipologías de gasto son, mayoritariamente, las entidades financieras o los particulares propietarios de

las viviendas. Por el contrario, la Agencia asume en mayor o menor grado los gastos por adecuación y mantenimiento, tanto de viviendas de titularidad pública como privada.

Destaca el elevado coste de las adecuaciones que requieren las viviendas adquiridas por tanteo y retracto, mientras que, en el otro extremo, las procedentes del programa Reallotgem presentan un coste medio de adecuación muy bajo, ya que en el programa se establece que las viviendas cedidas estén en condiciones de ser ocupadas de manera inminente, por tanto, sin necesidad de adecuarlas. Respecto de este coste por gastos de adecuación, cabe remarcar nuevamente el caso del BBVA, en que, hasta el año 2021, las obras de primera adecuación quedan recogidas en los costes de contraprestación de la cesión y como gastos generales solo se incluyen las adecuaciones posteriores, es decir, las adecuaciones por recuperación. Desde 2022 esto ya no es así, ya que la contraprestación al BBVA por la cesión no se equipara con el coste de la primera adecuación y, por tanto, las adecuaciones de 2022 de las viviendas del BBVA incluyen cualquier coste de adecuación, sea primera adecuación o adecuaciones de viviendas recuperadas.

5.3.1.3. Otros gastos de gestión

Los demás gastos de gestión son gastos contratados a proveedores externos, cuyo detalle para los ejercicios 2021 y 2022 es el siguiente:

Cuadro 26. Otros gastos de gestión

Concepto	2021	2022	Variación interanual (%)
Vigilancia, limpieza y mediación	1.227.581	1.343.503	9,44
Seguros	1.050.072	1.851.671	76,34
Seguimiento	661.139	1.503.201	127,37
Total	2.938.792	4.698.375	59,87

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

Cabe destacar el incremento del 59,87% en el ejercicio 2022, concentrado especialmente en los gastos de seguros y de seguimiento. A continuación se explican estos gastos y los incrementos más significativos:

- Servicios de vigilancia, limpieza y mediación: estos servicios se prestan en las promociones de obra nueva del INCASÒL. El servicio de vigilancia es para las promociones donde hay viviendas vacías o donde pueden producirse incidencias, para evitar ocupaciones ilegales. El servicio de limpieza engloba la limpieza de los espacios y elementos comunes, y el servicio de mediación es un servicio de apoyo social para los beneficiarios de

las viviendas del parque de la Agencia y se presta con el objeto de mediar y solucionar conflictos entre vecinos.

- Seguros: contratación de pólizas multirriesgo para cubrir pérdidas o daños materiales de bienes muebles o inmuebles. Las coberturas de las pólizas abarcan las viviendas de titularidad pública del parque, pero también las procedentes de cesiones de particulares. Desde 2022, con el nuevo convenio, la Agencia también debe hacer frente a los seguros de las viviendas procedentes del BBVA.
- El incremento del gasto responde al aumento generalizado del coste de los seguros, pero, además, a que desde 2022 la Agencia asume los gastos por los seguros de las viviendas procedentes del BBVA. También aumenta el número de viviendas del programa Reallotgem a los que hay que dar cobertura, que pasan de las 100 viviendas cedidas a finales de 2021 a las 344 a finales de 2022.
- Seguimiento: servicio de atención y acompañamiento social a las familias que se han convertido en adjudicatarias de una vivienda del parque administrado por la Agencia a propuesta de la Mesa de emergencias. Incluye tanto servicios de asesoramiento en la tramitación para darse de alta o ajustar los datos en el padrón municipal y en las compañías de suministro (agua, gas, electricidad) como servicios de seguimiento de la adaptación al vecindario, de la conservación de la vivienda o del pago del alquiler social.
- En el ejercicio 2021 vencieron los contratos que la Agencia había adjudicado por la prestación de estos servicios, y no se volvieron a contratar hasta 4 meses más tarde del plazo de su vigencia, período en que el servicio estuvo parado. Estas tareas no se reiniciaron hasta el ejercicio 2022, con los nuevos contratos. Además, los nuevos contratos supusieron una actualización, de forma que se incrementaron tanto los precios como el número de seguimientos a llevar a cabo.

Se ha hecho un análisis de los otros gastos de gestión y se ha calculado un coste medio por vivienda y según la procedencia, teniendo en cuenta a cuáles de estas viviendas se presta cada uno de los servicios. El gasto de seguimiento, que afecta a las viviendas adjudicadas mediante la Mesa, se divide entre todas las viviendas del parque adjudicadas por la Mesa. El detalle de los otros gastos de gestión para los ejercicios 2021 y 2022 es el siguiente:

Cuadro 27. Otros gastos de gestión según procedencias, 2021

Concepto	Vigilancia, limpieza y mediación	Seguimiento	Seguros	Otros gastos de gestión por vivienda	Número de viviendas	Gastos generales totales
Estado	-	12,53	59,01	71,54	2.219	158.747
Obra nueva (INCASÒL)	110,32	27,85	59,01	197,18	11.005	2.169.966
Subrogación de Adigsa	-	32,71	59,01	91,72	299	27.424
Adquisición por tanteo y retracto	-	59,71	59,01	118,72	3.097	367.676
Cesión Sareb	-	29,20	-	29,20	930	27.156
Cesión BBVA	-	37,64	-	37,64	1.682	63.310
Cesión programa Reallotgem	-	91,36	59,01	150,37	100	15.037
Otras	7,32	17,64	34,38	59,34	1.845	109.476
Total					21.177	2.938.792

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 28. Otros gastos de gestión según procedencias, 2022

Concepto	Vigilancia, limpieza y mediación	Seguimiento	Seguros	Otros gastos de gestión por vivienda	Número de viviendas	Gastos generales totales
Estado	-	27,12	91,80	118,92	2.206	262.337
Obra nueva (INCASÒL)	120,60	59,10	91,80	271,50	11.002	2.987.043
Subrogación de Adigsa	-	64,68	91,80	156,48	299	46.787
Adquisición por tanteo y retracto	-	126,01	91,80	217,81	3.544	771.918
Cesión Sareb	-	58,54	-	58,54	925	54.150
Cesión BBVA	-	71,94	91,80	163,74	1.732	283.598
Cesión programa Reallotgem	-	235,35	91,80	327,15	344	112.539
Otras	9,14	37,04	52,56	98,74	1.823	180.003
Total					21.875	4.698.375

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Los gastos de seguimiento presentan importes más elevados en las viviendas adquiridas mediante tanteo y retracto o mediante el programa Reallotgem, dado que son los que tienen una proporción más elevada de viviendas adjudicadas mediante la Mesa.

5.3.1.4. Ayudas implícitas

El Decreto 75/2014 regula, en los artículos del 11 al 14, las ayudas para el pago a la vivienda, entre ellas las ayudas implícitas que la Agencia concede en el caso de potenciales beneficiarios del parque de viviendas con niveles más bajos de renta. El objetivo de la ayuda es hacerse cargo de una parte del alquiler para que su coste no suponga situarlos en riesgo de exclusión residencial.

La ayuda implícita representa, por tanto, un gasto para la Agencia e incluye el coste de una parte o de todo el alquiler de la vivienda y de los elementos vinculados, los gastos que deben repercutirse al inquilino y los gastos comunitarios. La ayuda se descuenta directamente del recibo del alquiler y se calcula como diferencia entre el precio del alquiler social²⁷ y los ingresos ponderados de la familia o grupo de convivencia del arrendatario.

En términos generales, las ayudas implícitas están previstas para unidades de convivencia con ingresos ponderados inferiores a 2,33 veces el IRSC. Hay un límite de ayuda implícita mínima de 20 € mensuales y máxima de 200 € mensuales. También existe lo que se denomina renta de corresponsabilidad, que es el importe mínimo que debe satisfacer el inquilino, establecido en 50 € mensuales. Con todo, hay que remarcar que estos límites máximos y mínimos no son aplicables para las adjudicaciones de emergencia que se tramitan mediante la Mesa.

En los ejercicios 2021 y 2022, estas ayudas implícitas se dieron a 5.055 y 5.036 viviendas del parque de viviendas de la Agencia, respectivamente. El detalle de los gastos por ayudas implícitas en los ejercicios 2021 y 2022 es el siguiente:

Cuadro 29. Ayudas implícitas

Tipo de vivienda	2021	2022
Alquiler y cesión de uso adjudicados por Mesa	3.267.592	3.292.518
Otros alquileres y cesiones no adjudicados por Mesa	2.234.104	2.184.768
Ocupantes a regularizar, precarios y otros casos	52.428	46.145
Total	5.554.124	5.523.431

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de datos de la Agencia.

La mayor parte de las ayudas implícitas corresponden a las viviendas adjudicadas mediante la Mesa, el 58,83% y el 59,61% para los ejercicios 2021 y 2022, respectivamente.

27. Los precios de los alquileres sociales que la Agencia establece a los adjudicatarios de viviendas del parque pueden tener una gran variedad y se rigen según lo siguiente:

- En el caso de viviendas con calificación de protección oficial, tienen un precio o alquiler máximo que se estableció en el momento de su calificación según los módulos de valoración que estaban vigentes en aquel momento (según superficie, zona geográfica, régimen de la promoción, etc.). Este alquiler se actualiza anualmente con el IPC. En la actualidad las viviendas de protección oficial del parque son, principalmente, los casos procedentes del Estado y de la obra nueva del INCASÒL. Los alquileres por las viviendas procedentes del Estado están alrededor de unos 200 €/mes, mientras que por las viviendas de obra nueva están alrededor de 250 €/mes (aunque pueden llegar a 500 €).
- En el caso de las viviendas del parque sin calificación, que son las procedentes de las adquisiciones por tanteo y retracto, de las cesiones de entidades financieras y de particulares, tienen un precio o alquiler máximo de 150 € mensuales que varía según la procedencia.

De los cálculos del coste medio de las ayudas implícitas diferenciándolas por las viviendas de las principales procedencias resulta lo siguiente:

Cuadro 30. Ayudas implícitas según procedencias. Ejercicio 2021

Concepto	Ayudas implícitas por vivienda	Número de viviendas	Ayudas implícitas totales
Estado	83,85	2.219	186.063
Obra nueva (INCASÒL)	370,53	11.005	4.077.683
Subrogación de Adigsa	136,37	299	40.775
Adquisición por tanteo y retracto	181,14	3.097	560.990
Cesión Sareb	103,80	930	96.534
Cesión BBVA	94,18	1.682	158.411
Cesión programa Reallotgem	1,12	100	112
Otras	234,99	1.845	433.556
Total		21.177	5.554.124

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 31. Ayudas implícitas según procedencias. Ejercicio 2022

Concepto	Ayudas implícitas por vivienda	Número de viviendas	Ayudas implícitas totales
Estado	77,54	2.206	171.053
Obra nueva (INCASÒL)	373,75	11.002	4.111.997
Subrogación de Adigsa	120,97	299	36.170
Adquisición por tanteo y retracto	163,46	3.544	579.302
Cesión Sareb	82,64	925	76.442
Cesión BBVA	71,54	1.732	123.907
Cesión programa Reallotgem	0,64	344	220
Otras	232,77	1.823	424.340
Total		21.875	5.523.431

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Se observa que el nivel de ayudas en las viviendas de obra nueva del INCASÒL es bastante más elevado que el del resto de procedencias, esto debido a los mayores precios de alquiler social en la obra nueva. Por el contrario, las ayudas implícitas son inferiores en los casos de las cesiones porque los alquileres son también inferiores.

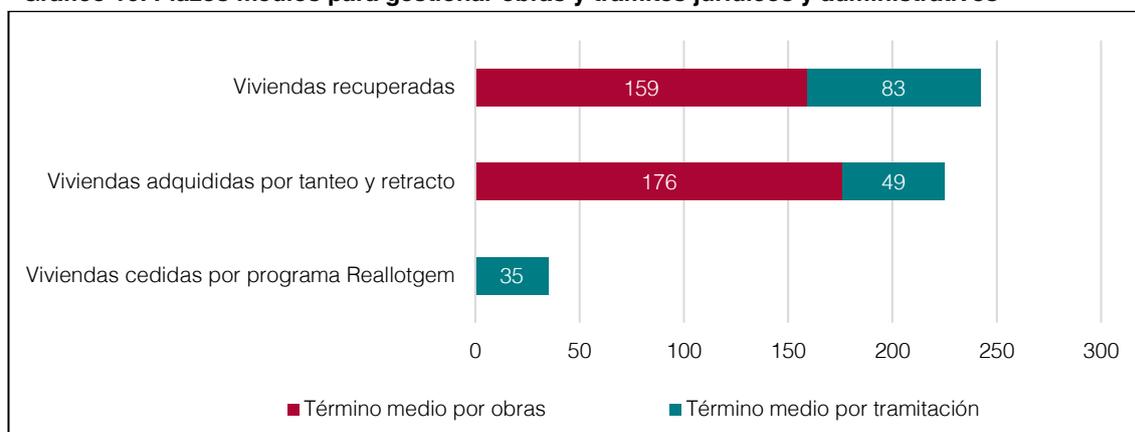
Las viviendas procedentes del Estado presentan un promedio de ayudas implícitas muy por debajo de las de obra nueva del INCASÒL ya que, además de los precios de alquiler social más ajustados, los inquilinos acumulan más antigüedad y mayor consolidación, es decir, menor rotación o grado de renovación de los inquilinos.

En el caso del programa Reallotgem, dado que el alquiler social se determina y se ajusta a priori en función de los ingresos del inquilino, cabía esperar un importe nulo de ayudas implícitas. El importe insignificante que surge responde a 3 casos concretos en los que los importes de alquiler social no se cuantificaron correctamente, por lo que, posteriormente, se han ajustado mediante la tramitación de ayudas implícitas.

5.3.2. ¿Es eficiente el plazo de entrega de una vivienda con relación a cuándo se incorpora al parque?

El plazo de tiempo entre que una vivienda se incorpora al parque administrado por la Agencia o se queda libre y se entrega al adjudicatario requiere diferenciarse según su procedencia, ya que las viviendas de una u otra procedencia presentan procedimientos y tramitaciones diferentes. El análisis de este plazo se ha centrado en las viviendas recuperadas en 2021 y 2022 y que se vuelven a entregar, y en las viviendas que han generado mayor número de altas en los ejercicios 2021 y 2022, que son las adquiridas por tanteo y retracto y las cedidas mediante el programa Reallotgem. En general, se consideran razonables los plazos medios resultantes del análisis efectuado, que se explican a continuación y se observan en el gráfico siguiente:

Gráfico 10. Plazos medios para gestionar obras y trámites jurídicos y administrativos



Cifras en número de días.

Fuente: Elaboración propia.

Plazos medios de las viviendas recuperadas

El análisis para calcular el promedio de días que pasan entre que la Agencia recupera una vivienda y la entrega a un nuevo inquilino se ha acotado al universo de las viviendas recuperadas durante el período 2019-2022 y que han cumplido el ciclo entero de la recuperación y la entrega dentro de este período. Por lo tanto, se han excluido del análisis aquellas viviendas que se han entregado dentro del período mencionado pero su recuperación fue anterior a 2019, y también aquellas recuperadas dentro del período pero entregadas con posterioridad a 2022.

Este universo lo forman 1.283 viviendas sobre las que se ha analizado el plazo entre la recuperación por parte de la Agencia y la entrega a un nuevo inquilino.²⁸

28. Las 1.283 viviendas recuperadas son las que resultan de acotar el universo a viviendas que en el período 2019-2022 hayan cumplido el ciclo recuperación-entrega, y representan el 65,8% de las 1.951 recuperaciones totales del

.../...

En el análisis efectuado se ha comprobado que el plazo entre la recuperación de una vivienda y la entrega a un nuevo inquilino es de 242 días de media. En cada una de las principales fases, los plazos son los siguientes:

- En la fase de ejecución de las obras de adecuación de la vivienda, una media de 159 días.
- En la fase en que se han terminado las obras adecuación y la vivienda se mantiene en estado de reserva, pendiente de las tramitaciones y análisis de la Mesa, un promedio de 11 días. Esta media se explica porque, aunque el estado de reserva es de un máximo de 3 meses, esta fase de reserva se solapa con la fase de ejecución de las obras de adecuación de la vivienda. La media de 11 días se produce por los casos en que las obras se ejecutan en un período inferior al estado de reserva y el período de reserva aún no ha finalizado.
- En la fase de tramitación de la adjudicación y la entrega de la vivienda al nuevo inquilino, una media de 72 días. En esta fase, la Dirección operativa de gestión patrimonial de la vivienda de la Agencia lleva a cabo las tareas para tramitar su adjudicación. Estas tareas son, fundamentalmente, las de verificar los datos generales definitivos del adjudicatario, actualizar los datos de sus ingresos y los de la unidad de convivencia, elaborar el contrato de alquiler y, finalmente, acordar con el adjudicatario una fecha para visitar la vivienda, formalizar la firma del contrato de alquiler y entregar las llaves.

Plazos medios para viviendas adquiridas por tanteo y retracto

Las adquisiciones por tanteo y retracto han sido de 288 viviendas en 2021 y de 447 viviendas en 2022 (véase el cuadro 12).

Para el total de estas 735 viviendas adquiridas en los 2 ejercicios se ha llevado a cabo un análisis para valorar el plazo medio entre que se adquieren las viviendas y se entregan. Los principales resultados son los siguientes:

- 587 viviendas, un 79,86% de las adquiridas, se han entregado durante los años 2021 y 2022.
- 148 viviendas, un 20,14% de las adquiridas, no se han entregado durante los años 2021 y 2022 por las razones siguientes:
 - 55 viviendas, que suponen el 7,48% del total, están ocupadas ilegalmente;
 - 47 viviendas, el 6,40% del total, están en proceso de adjudicación o pendientes de regularizar²⁹, y
 - 46 casos, el 6,26% del total, se adquirieron con ocupantes que han sido regularizados.

período. Del universo de 1.283 viviendas las recuperaciones responden, en 913 casos, a renuncias de los inquilinos, en 205 casos, a finalizaciones del contrato que no han sido renovados, en 150, a recuperaciones consecuencia de desahucios, y en 15, a adjudicatarios que han cambiado de vivienda para pasar a otra vivienda del parque.

29. Las viviendas pendientes de regularizar son aquellas que se han recibido con residentes, la regularización de los cuales está valorando la Agencia.

En el análisis efectuado se ha comprobado que el plazo entre la recuperación de una vivienda y la entrega a un nuevo inquilino es de 225 días de media. En cada una de las fases principales, los plazos son los siguientes:

- En la fase de ejecución de las obras de adecuación de la vivienda, una media de 176 días.
- En estas viviendas, no hay ningún caso en que se hayan terminado las obras de adecuación y la vivienda se mantenga en estado de reserva, porque en todos los casos las obras de adecuación han superado los 3 meses de ejecución.
- En la fase de tramitación de la adjudicación y la entrega de la vivienda al nuevo inquilino, una media de 49 días. En esta fase, la Dirección operativa de gestión patrimonial de la vivienda de la Agencia lleva a cabo las tareas para tramitar su adjudicación. Estas tareas son, fundamentalmente, las de verificar los datos generales definitivos del adjudicatario, actualizar los datos de sus ingresos y los de la unidad de convivencia, elaborar el contrato de alquiler y, finalmente, acordar con el adjudicatario una fecha para visitar la vivienda, formalizar la firma del contrato de alquiler y entregar las llaves.

De estos 49 días, 4 corresponden a la media de días necesarios para finalizar la tramitación y formalización de las escrituras de adquisición y 45, al plazo desde que se han finalizado las obras de adecuación y se entrega la vivienda (para llevar a cabo los trámites de verificación y actualización de datos generales y de ingresos del adjudicatario, de elaboración y firma del contrato de alquiler y de entrega de llaves).

Plazos medios para viviendas cedidas por el programa Reallotgem

El programa Reallotgem permitió incorporar al parque de viviendas de la Agencia 100 viviendas en 2021 y 244 en 2022. Respecto del total de estas 344 viviendas se ha calculado que el plazo medio entre recibirlas en cesión y entregarlas a los adjudicatarios ha sido de 35 días.

Este plazo es bastante inferior a los plazos para las viviendas recuperadas y adquiridas por tanteo y retracto. La razón es que en este programa se exige que las viviendas que se reciben en cesión estén en un buen estado de conservación, de forma que se puedan entregar sin necesidad de obras de adecuación.

Así, la totalidad de los 35 días de este plazo corresponde a tareas para llevar a cabo los trámites de verificación y actualización de datos, de preparación y firma del contrato y de entrega de llaves.

6. ANEXOS

6.1. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ADMINISTRADO POR LA AGENCIA SEGÚN PROCEDENCIAS. PERÍODO 2019-2022

Cuadro 32. Parque de viviendas según procedencias

Concepto	2019	2020	2021	2022	Variación 2019-2020		Variación 2020-2021		Variación 2021-2022	
					Número de viviendas	Porcentaje	Número de viviendas	Porcentaje	Número de viviendas	Porcentaje
Parque de titularidad pública	16.665	17.015	17.357	17.791	350	2,10	342	2,01	434	2,50
Titularidad Agencia	4.899	5.257	5.615	6.049	358	7,31	358	6,81	434	7,73
Traspaso estatal	2.273	2.258	2.219	2.206	(15)	(0,66)	(39)	(1,73)	(13)	(0,59)
Tanteo y retracto	2.327	2.700	3.097	3.544	373	16,03	397	14,70	447	14,43
Subrogación Adigma	299	299	299	299	-	-	-	-	-	-
Titularidad INCASÒL	11.410	11.407	11.396	11.394	(3)	(0,03)	(11)	(0,10)	(2)	(0,02)
Obra nueva	11.018	11.015	11.005	11.002	(3)	(0,03)	(10)	(0,09)	(3)	(0,03)
Tanteo y retracto	148	148	147	146	-	-	(1)	(0,68)	(1)	(0,68)
Otras	244	244	244	246	-	-	-	-	2	0,82
Titularidad de otros	356	351	346	348	(5)	(1,40)	(5)	(1,42)	2	0,58
Consorcio del barrio de la Mina	301	298	289	287	(3)	(1,00)	(9)	(3,02)	(2)	(0,69)
Otras	55	53	57	61	(2)	(3,64)	4	7,55	4	7,02
Parque de titularidad privada	3.772	3.735	3.820	4.084	(37)	(0,98)	85	2,28	264	6,91
Cesión Sareb	930	930	930	925	0	-	-	-	(5)	(0,54)
Cesión entidades financieras	2.437	2.425	2.401	2.458	(12)	(0,49)	(24)	(0,99)	57	2,37
BBVA	1.766	1.712	1.682	1.732	(54)	(3,06)	(30)	(1,75)	50	2,97
Critería Caixa	214	217	217	217	3	1,40	-	-	-	-
CaixaBank	142	144	146	152	2	1,41	2	1,39	6	4,11
Bankia	104	147	147	147	43	41,35	-	-	-	-
Otras	211	205	209	210	(6)	(2,84)	4	1,95	1	0,48
Otras cesiones de privados y tercer sector	405	380	489	701	(25)	(6,17)	109	28,68	212	43,35
Intermediación y programa Reallotgem	301	277	365	583	(24)	(7,97)	88	31,77	218	59,73
Otras	104	103	124	118	(1)	(0,96)	21	20,39	(6)	(4,84)
Total	20.437	20.750	21.177	21.875	313	1,53	427	2,06	698	3,30

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de la Agencia.

6.2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ADMINISTRADO POR LA AGENCIA SEGÚN EL ESTADO. PERÍODO 2019-2022

Cuadro 33. Número de viviendas del parque de viviendas al cierre de cada ejercicio según estados

Concepto	2019	2020	2021	2022	Variación 2019-2020		Variación 2020-2021		Variación 2021-2022	
					Número de viviendas	Porcentaje	Número de viviendas	Porcentaje	Número de viviendas	Porcentaje
Parque de titularidad pública	16.665	17.015	17.357	17.791	350	2,10	342	2,01	434	2,50
Entregadas	14.790	15.202	15.692	16.014	412	2,79	490	3,22	322	2,05
No disponibles	810	954	957	988	144	17,78	3	0,31	31	3,24
Reservas	255	320	239	269	65	25,49	(81)	(25,31)	30	12,55
Adjudicadas pendientes de entregar	397	277	206	238	(120)	(30,23)	(71)	(25,63)	32	15,53
En proceso de adjudicación	413	262	263	282	(151)	(36,56)	1	0,38	19	7,22
Parque de titularidad privada	3.772	3.735	3.820	4.084	(37)	(0,98)	85	2,28	264	6,91
Entregadas	2.404	2.587	2.665	3.057	183	7,61	78	3,02	392	14,71
No disponibles	941	650	703	608	(291)	(30,92)	53	8,15	(95)	(13,51)
Reservas	37	70	17	3	33	89,19	(53)	(75,71)	(14)	(82,35)
Adjudicadas pendientes de entregar	364	412	381	354	48	13,19	(31)	(7,52)	(27)	(7,09)
En proceso de adjudicación	26	16	54	62	(10)	(38,46)	38	237,50	8	14,81
Totales	20.437	20.750	21.177	21.875	313	1,53	427	2,06	698	3,30
Entregadas	17.194	17.789	18.357	19.071	595	3,46	568	3,19	714	3,89
No disponibles	1.751	1.604	1.660	1.596	(147)	(8,40)	56	3,49	(64)	(3,86)
Reservas	292	390	256	272	98	33,56	(134)	(34,36)	16	6,25
Adjudicadas pendientes de entregar	761	689	587	592	(72)	(9,46)	(102)	(14,80)	5	0,85
En proceso de adjudicación	439	278	317	344	(161)	(36,67)	39	(14,03)	27	8,52

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de las bases de la Agencia.

6.3. OBJETIVOS, SUBOBJETIVOS Y CRITERIOS DE AUDITORÍA

Cuadro 34. Objetivos, subobjetivos y criterios de auditoría

Objetivos	Subobjetivos	Criterios de auditoría
1. ¿La planificación del parque de viviendas es adecuada para resolver las necesidades detectadas por la Agencia?	1.1. ¿Hay objetivos e indicadores predeterminados y coordinación con el departamento de adscripción?	Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y Decreto 157/2010, de 2 de noviembre, de reestructuración de la Secretaría de Vivienda, creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana y aprobación de los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.
	1.2. ¿El programa presupuestario 431 representa para la Agencia una herramienta útil de control de gestión del parque de viviendas que administra?	Memorias del programa presupuestario 431.
	1.3. ¿Se alcanzan los objetivos previstos cuantificados en los indicadores del programa presupuestario 431?	Memorias del programa presupuestario 431.
2. ¿Es eficaz la gestión del parque de viviendas de la Agencia?	2.1. ¿En qué medida la Agencia da respuesta a las necesidades de vivienda social detectadas por la Agencia con su parque de viviendas?	Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial; Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, y Resolución TES/987/2019, de 15 de abril, por la que se publica el Reglamento de la Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña.
	2.2. ¿Qué límites encuentra la Agencia para aumentar el parque de viviendas?	Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda; Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria; Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad; los diversos convenios de colaboración con la Sareb para la cesión de viviendas a destinar a alquiler social, y las resoluciones del director de la Agencia de 1 de diciembre de 2020 y de 27 de julio de 2021 para el desarrollo y ampliación del programa Reallotgem.
	2.3. ¿Cuál es el grado de ocupación y el número de viviendas entregadas y no entregadas del parque de viviendas de la Agencia?	Base de datos del parque de viviendas de la Agencia 2019-2022, evoluciones por procedencias y estados, Protocolo de actuación de ocupaciones ilegales del parque de viviendas gestionado por la Agencia.
	2.4. ¿Cuáles son las causas de la existencia de viviendas no entregadas por no estar disponibles?	Base de datos del parque de viviendas de la Agencia 2019-2022, evoluciones por procedencias y estados, Protocolo de actuación de ocupaciones ilegales del parque de viviendas gestionado por la Agencia.
3. ¿Es eficiente la gestión del parque de viviendas de la Agencia?	3.1. ¿Cuál es el coste medio por vivienda del parque de viviendas de la Agencia según su procedencia?	Base de datos del parque de viviendas de la Agencia 2019-2022, evoluciones por procedencias: costes de adquisición y cesión, gastos generales, otros gastos de gestión y ayudas implícitas.
	3.2. ¿Es eficiente el plazo de entrega de una vivienda con relación a cuándo se incorpora al parque?	Base de datos del parque de viviendas de la Agencia 2019-2022, fechas y plazos.

Fuente: Elaboración propia.

6.4. MEMORIAS DEL PROGRAMA PRESUPUESTARIO 431. VIVIENDA

6.4.1. Memoria del programa en los presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2020

La Memoria del programa presupuestario 431, Vivienda, relativa a la agrupación Territorio y Sostenibilidad, es la siguiente:



PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
Pla de Govern: 1.Un país cohesionat amb drets i oportunitats per a tothom	
Pla Departamental: 10.Protégir i facilitar el dret d'accés i la conservació de l'habitatge per evitar el risc d'exclusió social, i ampliar el parc d'habitatge públic, potenciant el lloguer assequible	
<p>Diagnòstic de la situació Necessitat a la qual fa front el programa: El dret a l'habitatge, que recull l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, es configura amb un marcat contingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat sobre la base de la dignitat humana. I correspon als poders públics promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents perquè aquest dret sigui efectiu. En la realitat del mercat de l'habitatge a Catalunya, però, concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra la manca d'habitatges a preu assequible que perjudica greument el dret de la ciutadania a l'accés a l'habitatge. A més, la situació econòmica dels darrers anys ha dificultat l'accés a l'habitatge, fins al punt que la demanda de compra d'habitatges s'ha reduït a mínims històrics i, alhora, s'ha incrementat la demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles. En aquest escenari de crisi econòmica, l'adopció de mesures dirigides a atendre les dificultats per a accedir a un habitatge o per a mantenir-lo ha esdevingut una prioritat dins les polítiques socials d'habitatge de la Generalitat.</p> <p>Població objectiu: La població que no pot accedir a un habitatge en condicions de mercat o que es troba en situació de perill de pèrdua de l'habitatge, integrada en la seva major part pels sectors socials sensibles com els joves, gent gran, immigrants i persones en situació de risc que pateixen situacions de marginalitat o exclusió del dret a l'habitatge.</p> <p>Descripció detallada de la necessitat: L'accés a un habitatge, bé de primera necessitat, segueix essent una de les preocupacions més importants per als ciutadans. En aquest sentit, malgrat la situació generada per la crisi immobiliària i el reajustament de preus que s'està produint, els preus dels pisos segueixen essent excessivament elevats respecte al nivell de renda de les famílies que hi volen accedir. Malgrat totes les mesures adoptades per tal de fer front a la crisi del sistema financer, les famílies continuen tenint problemes d'accés al crèdit i per tant a la compra d'un habitatge. En aquests moments ens trobem amb un gran nombre de famílies que tenen moltes dificultats per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge, la qual cosa suposa que en molts casos hi hagi una situació de risc de pèrdua del seu habitatge i en d'altres que s'arribi a la pèrdua efectiva. Per fer front a aquesta situació s'han adoptat un conjunt de mesures relacionades amb l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, especialment adreçades als col·lectius de població més vulnerables. Hi ha un enorme desajust entre la demanda d'habitatge i l'oferta actual del mercat. En aquest sentit s'estan intentant impulsar mesures adreçades a incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials, no només a partir de la construcció de nous habitatges si no també amb la mobilització del parc existent a partir de diverses fórmules. No s'ha d'oblidar l'habitatge com a sector econòmic impulsor d'activitat, en especial en l'àmbit de la rehabilitació. Les mesures adoptades per a incentivar la rehabilitació d'habitatges permeten garantir que les ciutats ja construïdes es mantinguin vives i amb uns mínims nivells de qualitat, d'aquesta manera s'evita la degradació social dels nuclis històrics i l'expansió de les ciutats sobre el territori. Si a més aquesta rehabilitació es fa amb objectius i estàndards de qualificació energètica, es contribueix de forma important als objectius de reducció d'emissions de CO2 i d'estalvi energètic, que com a país ens hem fixat. Aquest escenari fa que calgui dissenyar polítiques que garanteixin l'accés a l'habitatge per part dels ciutadans i el manteniment del seu habitatge i posar en marxa accions que permetin mantenir el ritme de producció necessari per a cobrir la demanda i reactivar el sector. Cal, així mateix, crear un parc específic d'habitatges assequibles amb l'objectiu d'atendre les necessitats dels sectors socials més sensibles i una oferta de sòl residencial ajustada a la demanda i a l'entorn, amb fórmules que permetin generar sòl més barat. Tot això ha d'anar acompanyat d'unes condicions de finançament més assequible i una millora en la gestió dels tràmits administratius.</p> <p>Marc regulador del programa: Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Decret Llei 1/2015, de 24 de maig, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre habitatges buits. Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones amb risc d'exclusió residencial. Real Decreto 106/2018, de 9 de març, pel que es regula el Pla estatal de l'habitatge 2018-2021.</p> <p>Missió Facilitar l'accés a l'habitatge a preu assequible i promoure actuacions que evitin que les famílies perdin el seu habitatge per manca de pagament, és una de les prioritats de les polítiques d'habitatges del Govern, a més de fomentar la reactivació del sector amb polítiques de foment a la rehabilitació d'habitatges. Per aconseguir aquests objectius cal: incentivar la construcció d'habitatges, la cooperació amb promotors privats i entitats financeres, fomentar la rehabilitació d'habitatges, ajudar a pagar l'habitatge als col·lectius més vulnerables que poden tenir dificultats per mantenir-lo, tot amb una simplificació de tràmits administratius, per tal de garantir el dret a un habitatge digne al conjunt de la població, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables.</p>	


PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

Objectius estratègics i operatius del programa	
Incrementar el parc d'habitatge social i invertir en el seu manteniment (OE10.1)	
1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.	
2. Incrementar el nombre d'habitatges construïts per la Generalitat destinats a lloguer.	
3. Incrementar els habitatges adquirits a través del Tanteig i Retracte per destinar-los a lloguer.	
Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i promoure la rehabilitació (OE10.2)	
1. Mantenir els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.	
Evitar la pèrdua d'habitatges per motius econòmics (OE10.3)	
1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.	
2. Millorar la coordinació entre Generalitat i Administració Local, i entitats del tercer sector que operen en matèria d'habitatge.	
3. Augmentar els ajuts d'urgència per a subministraments bàsics.	

Indicadors del programa	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'habitatges iniciats directament per l'Incasòl	Nombre	OE10.1	44,00	0,00	91,00	220,00
2. Nombre d'habitatges de lloguer que han constituït la garantia de l'Avalloguer	Nombre	OE10.1	40.610,00	43.349,00	45.000,00	45.000,00
3. Nombre de persones ateses per OFIDEUTE	Nombre	OE10.3	2.331,00	2.274,00	2.400,00	2.600,00
4. Nombre d'unitats de convivència que han rebut ajut per al pagament del lloguer	Nombre	OE10.3	59.919,00	65.281,00	70.000,00	40.000,00
5. Nombre d'habitatges administrats per l'AHC	Nombre	OE10.1	15.255,00	15.570,00	14.600,00	21.000,00
6. Nombre de contractes de lloguer formalitzats a través de les borses d'habitatge de lloguer social	Nombre	OE10.2	1.415,00	1.524,00	2.000,00	1.500,00
7. Nombre d'OHL i Borses de la XMLLS que es dona suport per a temes relacionats amb l'habitatge	Nombre	OE10.1	129,00	128,00	129,00	128,00
8. Nombre d'habitatges iniciats amb protecció oficial	Nombre	OE10.1	1.057,00	1.394,00	1.250,00	2.000,00
9. Nombre d'habitatges cedits a entitats del tercer sector i ajuntaments per destinar-los a habitatge social (gestionats per l'AHC)	Nombre	OE10.1	79,00	98,00	1.000,00	800,00
10. Nombre d'habitatges privats que han rebut subvenció per ser rehabilitats	Nombre	OE10.2	24.594,00	19.123,00	3.000,00	6.000,00

Despeses per capítols del programa (EUR)	Import consolidat
1 Remuneracions del personal	41.081.202,55
2 Despeses corrents de béns i serveis	60.404.856,57
3 Despeses financeres	4.768.025,79
4 Transferències corrents	105.988.056,08
6 Inversions reals	82.121.398,34
7 Transferències de capital	42.200.000,00
8 Variació d'actius financers	14.538.165,95
9 Variació de passius financers	27.778.438,69
Total despeses	378.880.143,97
Llocs de treball pressupostats del programa	728



PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: PO09. Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori
	Subsector: GC

Objectius estratègics i operatius del programa
Tots els objectius del programa

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'habitatges tutelats inclosos en la xarxa d'inclusió social	Nombre	OE10.3	2.020,00	2.240,00	2.200,00	3.200,00
2. Nombre d'habitatges acabats amb protecció oficial	Nombre	OE10.1	1.358,00	768,00	900,00	1.500,00
3. Nombre d'informes tècnics realitzats en edificis d'habitatges (ITE)	Nombre	OE10.2	8.935,00	29.650,00	20.000,00	15.000,00
4. Nombre de còdules concedides a l'any, tant de nova construcció com de segona ocupació	Nombre	OE10.2	96.862,00	97.965,00	100.000,00	100.000,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

1. Augmentar el nombre de famílies amb dret a percebre l'ajut al pagament del lloguer
2. Reforçar el sistema de prestacions d'especial urgència pel pagament de l'habitatge.
3. Mantenir el suport a entitats sense ànim de lucre per a l'allojament a col·lectius que requereixen una especial atenció.
4. Reforçar els mecanismes d'assessorament i intermediació per evitar desnonaments.
5. Revisar el sistema d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial i el funcionament del Registre de sol·licitants d'HPO.
6. Impulsar el paper de les entitats del tercer sector en la gestió dels habitatges públics.
7. Ampliar els acords de cessió d'habitatges d'entitats financeres per a destinar-los a lloguer social.
8. Augmentar el nombre d'habitatges del parc públic per destinar-lo a lloguer social.
9. Promoure les tinences intermèdies d'habitatge.
10. Impulsar la coordinació entre ajuntaments i Generalitat per la gestió d'habitatges destinats a emergències socials.
11. Aprovar el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.
12. Mantenir el suport a les Oficines Locals d'Habitatges i a les Borses de Mediació de Lloguer com a punts d'atenció en el territori.
13. Fomentar el manteniment, conservació i rehabilitació d'habitatges, i la implantació de les Inspeccions tècniques d'edificis

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	0,00
2 Despeses corrents de béns i serveis	132.843,50
3 Despeses financeres	0,00
4 Transferències corrents	150.583.709,26
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	60.032.011,15
8 Variació d'actius financers	988.441,14
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	211.737.005,05
Llocs de treball pressupostats del gestor	0



PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: 6740. Institut Català del Sòl (INCASOL) Subsector: EDP

Objectius estratègics i operatius del programa

- Incrementar el parc d'habitatge social i invertir en el seu manteniment (OE10.1)
 1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.
 2. Incrementar el nombre d'habitatges construïts per la Generalitat destinats a lloguer.

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Hectàrees de sòl residencial gestionades per al seu desenvolupament urbanístic	Ha	OE10.1	0,67	12,89	3,90	1,03
2. Habitatges protegits generats en el Sòl Residencial gestionat durant l'exercici	Nombre	OE10.1	123,00	708,00	170,00	457,00
3. Gestió d'encàrrecs	Nombre	OE10.1	1,00	0,00	0,00	0,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

1. Programar i construir habitatge protegit, prioritant la promoció en règim de lloguer i la remodelació de barris.
2. Impulsar una producció sostenible que permeti acomplir amb els objectius d'emissió de CO².
3. Fomentar la construcció d'habitatge de protecció oficial acordat amb d'altres promotors i impulsar-ne la seva edificació.
4. Mantenir la figura de l'avalloguer per evitar la demanda abusiva de garanties per accedir a l'habitatge de lloguer.
5. Posar a l'abast de la Generalitat i dels ens locals l'expertesa i serveis en la gestió integral d'actius immobiliaris.
6. Promoure el sòl per a ús residencial que garanteixi l'accés al mercat de l'habitatge protegit necessari.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	11.976.420,66
2 Despeses corrents de béns i serveis	14.885.784,62
3 Despeses financeres	4.599.829,20
4 Transferències corrents	180.000,00
6 Inversions reals	45.820.265,51
7 Transferències de capital	0,00
8 Variació d'actius financers	33.489.364,51
9 Variació de passius financers	27.489.008,97
Total despeses	138.440.671,47
Llocs de treball pressupostats del gestor	185


PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: 7215. Agència de l'Habitatge de Catalunya
	Subsector: EDP

Objectius estratègics i operatius del programa
Tots els objectius del programa

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'ajuts personalitzats, per al pagament del lloguer o l'hipoteca, per evitar ser desnonats	Nombre	OE10.3	2.549,00	2.012,00	2.000,00	2.500,00
2. Nombre d'ajuts per a pagar el lloguer dels habitatges administrats per l'AHC	Nombre	OE10.3	5.950,00	6.589,00	6.500,00	6.700,00
3. Nombre d'habitatges lliurats per l'AHC. Inclou els habitatges adjudicats a través de les meses d'emergència	Nombre	OE10.1	1.789,00	1.443,00	1.000,00	1.500,00
4. Nombre de persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit	Nombre	OE10.1	115.634,00	125.426,00	125.000,00	140.000,00
5. Nombre d'habitatges adquirits per tanteig i retracte durant l'any	Nombre	OE10.1	540,00	862,00	500,00	700,00
6. Habitatges administrats per l'AHC on s'han realitzat obres de rehabilitació, manteniment i adequació	Nombre	OE10.2	5.936,00	5.409,00	14.000,00	5.500,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

- Atorgar les prestacions pel pagament de l'habitatge als col·lectius de població amb menys recursos.
- Potenciar l'oficina (OFIDEUTE) per fer tasques d'intermediació, quan hi ha perill de pèrdua de l'habitatge.
- Donar suport econòmic a entitats de la XHI, que allotgen a col·lectius de població amb dificultats d'integració social.
- Prioritzar la destinació dels habitatges públics de lloguer per als casos de les meses d'emergències.
- Reforçar el seguiment social de les famílies que se'ls hi ha adjudicat un habitatge a través de les meses d'emergència.
- Impulsar l'Estratègia catalana integral d'abordatge del sensellarisme.
- Ampliar el parc públic d'habitatges de lloguer a través de la construcció o exercici del dret de tanteig i retracte.
- Fomentar l'obra nova de lloguer social a través de les convocatòries d'ajuts de promoció d'aquests habitatges.
- Activar els mecanismes de gestió de l'impost sobre els habitatges buits.
- Impulsar el fons d'habitatges de lloguer per polítiques socials perquè s'hi incorporin la totalitat dels parcs públics municipals.
- Atorgar subvencions a les famílies i a les comunitats de veïns per a la rehabilitació d'habitatges i edificis.
- Elaborar un protocol amb rang normatiu per a la gestió de la pobresa energètica.
- Desplegar amb els ajuntaments mesures d'estímul fiscal vinculades a l'ús de l'índex de referència de preus de lloguer.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	27.739.983,70
2 Despeses corrents de béns i serveis	38.560.115,69
3 Despeses financeres	118.196,59
4 Transferències corrents	97.190.834,45
6 Inversions reals	36.301.132,83
7 Transferències de capital	34.935.000,00
8 Variació d'actius financers	7.622.570,65
9 Variació de passius financers	988.441,14
Total despeses	243.456.275,05
Llocs de treball pressupostats del gestor	519


PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat
PROGRAMA PRESSUPOSTARI	: 431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: 8510. Consorci de l'Habitatge de Barcelona
	Subsector: CONS.

Objectius estratègics i operatius del programa							
- Incrementar el parc d'habitatge social i invertir en el seu manteniment (OE10.1)							
1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.							
- Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i promoure la rehabilitació (OE10.2)							
1. Mantenir els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.							
- Evitar la pèrdua d'habitatges per motius econòmics (OE10.3)							
1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.							

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'Habitatges protegits adjudicats mitjançant el registre a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE10.1	229,00	650,00	750,00	500,00
2. Ajuts al pagament de l'habitatge a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE10.3	8.456,00	8.518,00	8.500,00	8.500,00
3. Nombre d'habitatges que han rebut ajuts per ser rehabilitats a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE10.2	18.292,00	13.627,00	8.000,00	8.000,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades							
1. Planificar les actuacions d'habitatge públic en l'àmbit municipal de Barcelona.							
2. Planificar la promoció directa o convinguda amb altres ens d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona.							
3. Promoure una política d'habitatges de lloguer assequible, en especial per a joves o per a altres col·lectius específics.							
4. Planificar les actuacions de remodelació i de rehabilitació de barris que s'hagin de dur a terme a la ciutat de Barcelona.							
5. Programar i promoure la rehabilitació, la reparació i la millora dels barris de promoció pública existents.							
6. Gestionar el patrimoni públic d'habitatge i, prèvia delegació, el patrimoni públic de sòl de les administracions consorciades.							
7. Gestionar prèvia delegació, el sòl, la titularitat del qual sigui ostentada per altres administracions a la ciutat.							
8. Redactar, tramitar i aprovar el reglament de fixació dels criteris de selecció i accés a l'habitatge públic.							
9. Gestionar el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona.							
10. Activitat de foment de la rehabilitació d'habitatges, aprovant els instruments de planificació, programació, gestió i execució.							
11. Ajuts i prestacions al lloguer d'habitatges i aprovar tots els instruments de planificació, programació, gestió i execució.							
12. Gestionar integralment les borses d'habitatge social i aprovar els instruments de planificació, programació, gestió i execució.							
13. Dur el control, tutela i seguiment de les actuacions executades, si escau, pels ens encarregats de la gestió de l'habitatge públic.							

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	0,00
2 Despeses corrents de béns i serveis	7.404.919,30
3 Despeses financeres	0,00
4 Transferències corrents	21.659.731,00
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	12.000.000,00
8 Variació d'actius financers	0,00
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	41.064.650,30

Llocs de treball pressupostats del gestor	0
--	----------



PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: 8530. Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona
	Subsector: CONS.

Objectius estratègics i operatius del programa	
- Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i promoure la rehabilitació (OE10.2)	
1. Mantenir els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.	
- Evitar la pèrdua d'habitatges per motius econòmics (OE10.3)	
2. Millorar la coordinació entre Generalitat i Administració Local, i entitats del tercer sector que operen en matèria d'habitatge.	
3. Augmentar els ajuts d'urgència per a subministraments bàsics.	

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'habitatges en què s'han realitzat auditories energètiques i implementació de mesures preventives contra la pobresa energètica.	Nombre	OE10.3		0,00	1.000,00	1.000,00
2. Nombre d'edificis d'habitatges amb projecte de rehabilitació subvencionat (AMB)	Nombre	OE10.2				250,00
3. Nombre d'Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR) declarades dins el Programa de Rehabilitació Residencial Extensiva en Zones Vulnerables de l'Àrea Metropolitana de Barcelona	Nombre	OE10.2				2,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades	
1. L'impuls, l'aprovació i la gestió de convocatòries ajuts per a la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial col·lectiva.	
2. Actuacions en habitatges que pateixen pobresa energètica.	
3. Programa Metropolità de rehabilitació residencial extensiva en zones vulnerables de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.	

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	1.364.798,19
2 Despeses corrents de béns i serveis	915.293,46
3 Despeses financeres	50.000,00
4 Transferències corrents	0,00
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	800.000,00
8 Variació d'actius financers	0,00
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	3.130.091,65
Llocs de treball pressupostats del gestor	24

6.4.2. Memoria del programa en los presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2022

La Memoria del programa presupuestario 431, Vivienda, relativa a la agrupación Derechos Sociales, es la siguiente:



PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIO	: Drets Socials
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
Pla de Govern: 2.Per un país de drets, d'igualtat d'oportunitats i de benestar	
Pla Departamental: 7.Garantir l'accés i la permanència a l'habitatge a les persones i famílies més vulnerables, fomentar la promoció d'habitatge assequible i social i impulsar actuacions de millora i dinamització de barris amb especials dificultats i evitar el desdoblament rural.	
<p>Diagnòstic de la situació Necessitat a la qual fa front el programa: El dret a l'habitatge, que recull l'Estatut d'autonomia de Catalunya, es configura amb un marc contingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat sobre la base de la dignitat humana. I correspon als poders públics promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents perquè aquest dret sigui efectiu. En la realitat del mercat de l'habitatge a Catalunya, però, concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra la manca d'habitatges a preu assequible que perjudica greument el dret de la ciutadania a l'accés a l'habitatge. Els problemes derivats de la crisi econòmica, agreujada per la pandèmia COVID-19, ha dificultat l'accés a l'habitatge i ha situat a moltes famílies i unitats de convivència en situació de vulnerabilitat i en risc d'exclusió social residencial. En aquest escenari, l'adopció de mesures dirigides a atendre les dificultats per a accedir a un habitatge o per a mantenir-lo ha esdevingut una prioritat dins les polítiques socials d'habitatge de la Generalitat, així com els temes que se'n deriven de la pobresa energètica. També cal abordar els temes de sensellarisme i mal allotjament. Una altra de les necessitats que cal fer front és a la crisi climàtica i l'impacte dels habitatges en aquest aspecte, tant pel que fa a l'ús com als derivats de la construcció.</p> <p>Població objectiu: La població que no pot accedir a un habitatge en condicions de mercat o que es troba en situació de perill de pèrdua de l'habitatge, integrada en la seva major part pels sectors socials sensibles com els joves, gent gran, immigrants i persones en situació de risc que pateixen situacions de marginalitat o exclusió del dret a l'habitatge.</p> <p>Descripció detallada de la necessitat: L'accés a un habitatge, bé de primera necessitat, segueix essent una de les preocupacions més importants per als ciutadans. En aquest sentit, malgrat la situació generada per la crisi immobiliària i el reajustament de preus que s'està produint, els preus dels pisos segueixen essent excessivament elevats respecte al nivell de renda de les famílies que hi volen accedir. Malgrat totes les mesures adoptades per tal de fer front a la crisi del sistema financer, les famílies continuen tenint problemes d'accés al crèdit i per tant a la compra d'un habitatge. En aquests moments ens trobem amb un gran nombre de famílies que tenen moltes dificultats per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge, la qual cosa suposa que en molts casos hi hagi una situació de risc de pèrdua del seu habitatge i en d'altres que s'arribi a la pèrdua efectiva. Per fer front a aquesta situació s'han adoptat un conjunt de mesures relacionades amb l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, especialment adreçades als col·lectius de població més vulnerables. Hi ha un enorme desajust entre la demanda d'habitatge i l'oferta actual del mercat. En aquest sentit s'estan intentant impulsar mesures adreçades a incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials, no només a partir de la construcció de nous habitatges si no també amb la mobilització del parc existent a partir de diverses fórmules. No s'ha d'oblidar l'habitatge com a sector econòmic impulsor d'activitat, en especial en l'àmbit de la rehabilitació. Les mesures adoptades per a incentivar la rehabilitació d'habitatges permeten garantir que les ciutats ja construïdes es mantinguin vives i amb uns mínims nivells de qualitat, d'aquesta manera s'evita la degradació social dels nuclis històrics i l'expansió de les ciutats sobre el territori. Si a més aquesta rehabilitació es fa amb objectius i estàndards de qualificació energètica, es contribueix de forma important als objectius de reducció d'emissions de CO2 i d'estalvi energètic, que com a país ens hem fixat. Aquest escenari fa que calgui dissenyar polítiques que garanteixin l'accés a l'habitatge per part dels ciutadans i el manteniment del seu habitatge i posar en marxa accions que permetin mantenir el ritme de producció necessari per a cobrir la demanda i reactivar el sector. Cal, així mateix, crear un parc específic d'habitatges assequibles amb l'objectiu d'atendre les necessitats dels sectors socials més sensibles i una oferta de sòl residencial ajustada a la demanda i a l'entorn, amb fórmules que permetin generar sòl més barat. Tot això ha d'anar acompanyat d'unes condicions de finançament més assequible i una millora en la gestió dels tràmits administratius. Per fer front a la crisi climàtica i assolir els objectius de reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle cal impulsar l'ús de les energies renovables, fomentar una construcció més sostenible i fomentar la rehabilitació energètica del parc d'habitatges ja construït.</p> <p>Marc regulador del programa: Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Real Decreto 108/2018, de 9 de març, pel que es regula el Pla estatal de l'habitatge 2018-2021. Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. RDlle 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19. Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer (modifica la Llei 18/2007).</p> <p>Missió Facilitar l'accés a l'habitatge a preu assequible i promoure actuacions que evitin que les famílies perdin el seu habitatge per manca de pagament, és una de les prioritats de les polítiques d'habitatges del Govern, a més de fomentar la reactivació del sector amb polítiques de foment a la rehabilitació d'habitatges. Per aconseguir aquests objectius cal: incentivar la construcció d'habitatges, la cooperació amb promotors privats i entitats financeres, fomentar la rehabilitació d'habitatges, ajudar a pagar l'habitatge als col·lectius més vulnerables que poden tenir dificultats per mantenir-lo, tot amb una simplificació de tràmits administratius, per tal de garantir el dret a un habitatge digne al conjunt de la població, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables.</p>	



PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

Objectius estratègics i operatius del programa	
· Garantir l'accés i la permanència a l'habitatge de les persones i famílies més vulnerables. (OE7.1)	
1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.	
2. Millorar la coordinació entre la Generalitat i l'Administració Local, i les entitats del tercer sector que operen en matèria d'habitatge.	
3. Augmentar els ajuts al pagament de l'habitatge.	
4. Evitar la pèrdua de l'habitatge per desnonament i pal·liar el sensellarisme.	
· Augmentar el parc públic d'habitatge i fomentar la promoció d'habitatge assequible i social. (OE7.2)	
1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.	
2. Incrementar el nombre d'habitatges construïts per la Generalitat destinats a lloguer.	
3. Incrementar els habitatges adquirits a través del Tanteig i Retraete per destinar-los a lloguer.	
· Millorar la qualitat i les condicions dels habitatges. (OE7.3)	
1. Millorar l'eficiència energètica dels edificis.	
2. Promoure la implantació d'energies renovables.	
3. Millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges en el món rural.	
4. Augmentar els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.	

Indicadors del programa	Unitat	Obj.	2019 Real	2020 Real	2021 Previst	2022 Previst
1. Nombre de persones ateses per OFIDEUTE	Nombre	OE7.1	2.574,00	3.585,00		5.000,00
2. Nombre d'unitats de convivència que han rebut ajut per al pagament del lloguer	Nombre	OE7.1	52.073,00	55.420,00		60.000,00
3. Nombre de contractes de lloguer formalitzats a través de les borses d'habitatge de lloguer social	Nombre	OE7.3	1.526,00	1.143,00		1.200,00
4. Nombre d'habitatges privats que han rebut subvenció per ser rehabilitats	Nombre	OE7.3	18.059,00	9.293,00		20.000,00
5. Nombre d'habitatges administrats per l'AHC	Nombre	OE7.2	20.440,00	20.753,00		22.000,00
6. Nombre d'OHL i Borses de la XMLLS que es dona suport per a temes relacionats amb l'habitatge	Nombre	OE7.2	128,00	130,00		130,00
7. Nombre d'habitatges iniciats amb protecció oficial	Nombre	OE7.2	1.884,00	1.943,00		2.700,00
8. Nombre d'habitatges cedits a entitats del tercer sector i ajuntaments per destinar-los a habitatge social (gestionats per l'AHC)	Nombre	OE7.2	47,00	49,00		100,00

Despeses per capítols del programa (EUR)	Import consolidat
1 Remuneracions del personal	30.538.281,41
2 Despeses corrents de béns i serveis	48.278.795,67
3 Despeses financeres	86.931,09
4 Transferències corrents	125.696.987,97
6 Inversions reals	30.632.321,48
7 Transferències de capital	415.442.132,38
8 Variació d'actius financers	14.252.608,70
9 Variació de passius financers	3.347.391,30
Total despeses	668.275.430,00
Llocs de treball pressupostats del programa	576


PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Drets Socials
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: BE22. Secret. Habitatge i Inclusió Social
	Subsector: GC

Objectius estratègics i operatius del programa	
Tots els objectius del programa	

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2019 Real	2020 Real	2021 Previst	2022 Previst
1. Nombre d'habitatges tutelats inclosos en la xarxa d'inclusió social	Nombre	OE7.1	2.400,00	2.828,00		3.000,00
2. Nombre d'informes tècnics realitzats en edificis d'habitatges (ITE)	Nombre	OE7.3	12.092,00	7.228,00		7.000,00
3. Nombre de cèdules concedides a l'any, tant de nova construcció com de segona ocupació	Nombre	OE7.3	97.270,00	94.581,00		100.000,00
4. Nombre d'habitatges acabats amb protecció oficial	Nombre	OE7.2	945,00	1.219,00		2.500,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentar el nombre de famílies amb dret a percebre l'ajut al pagament del lloguer. 2. Reforçar el sistema de prestacions d'especial urgència pel pagament de l'habitatge. 3. Mantenir el suport a entitats sense ànim de lucre per a l'allotjament a col·lectiu que requereixen una especial atenció. 4. Reforçar els mecanismes d'assessorament i intermediació per evitar desnonaments. 5. Revisar el sistema d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial i el funcionament del Registre de sol·licitants d'HPO. 6. Impulsar el paper de les entitats del tercer sector en la gestió dels habitatges públics. 7. Ampliar els acords de cessió d'habitatges d'entitats financeres per a destinar-los a lloguer social. 8. Augmentar el nombre d'habitatges del parc públic per destinar-lo a lloguer social. 9. Promoure les tinençes intermèdies d'habitatge. 10. Impulsar la coordinació entre ajuntaments i Generalitat per la gestió d'habitatges destinats a emergències socials. 11. Aprovar el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge i impulsar un nou Pacte Nacional per l'Habitatge. 12. Mantenir el suport a les Oficines Locals d'Habitatge i a les Borses de Mediació de Lloguer com a punts d'atenció en el territori. 13. Fomentar el manteniment, conservació i rehabilitació d'habitatges, i la implantació de les Inspeccions tècniques d'edificis. 14. Fomentar la rehabilitació dels edificis i habitatges per millorar l'eficiència energètica. 15. Fomentar la rehabilitació d'habitatges en els nuclis rurals. 	

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	0,00
2 Despeses corrents de béns i serveis	172.800,00
3 Despeses financeres	0,00
4 Transferències corrents	179.619.779,39
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	438.199.998,16
8 Variació d'actius financers	988.441,14
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	618.981.016,69
Llocs de treball pressupostats del gestor	0



PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Drets Socials
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: 7215. Agència de l'Habitatge de Catalunya
	Subsector: EDP

Objectius estratègics i operatius del programa	
Tots els objectius del programa	

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2019 Real	2020 Real	2021 Previst	2022 Previst
1. Nombre d'ajuts personalitzats, per al pagament del lloguer o l'hipoteca, per evitar ser desnonats	Nombre	OE7.1	1.737,00	1.353,00		2.800,00
2. Nombre d'ajuts per a pagar el lloguer dels habitatges administrats per l'AHC	Nombre	OE7.1	6.392,00	5.370,00		5.500,00
3. Habitatges administrats per l'AHC on s'han realitzat obres de rehabilitació, manteniment i adequació	Nombre	OE7.3	4.810,00	3.177,00		3.800,00
4. Nombre d'habitatges lliurats per l'AHC. Inclou els habitatges adjudicats a través de les meses d'emergència	Nombre	OE7.2	1.246,00	943,00		1.300,00
5. Nombre de persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit	Nombre	OE7.2	137.626,00	141.070,00		90.000,00
6. Nombre d'habitatges adquirits per tanteig i retracte durant l'any	Nombre	OE7.2	829,00	376,00		450,00

Principals béns/servis i actuacions destacades	
<ol style="list-style-type: none"> Atorgar les prestacions pel pagament de l'habitatge als col·lectius de població amb menys recursos. Potenciar l'oficina (OFIDEUTE) per fer tasques d'intermediació, quan hi ha perill de pèrdua de l'habitatge. Donar suport econòmic a entitats de la XHI, que allotgen a col·lectius de població amb dificultats d'integració social. Prioritzar la destinació dels habitatges públics de lloguer per als casos de les meses d'emergències. Reforçar el seguiment social de les famílies que se'ls hi ha adjudicat un habitatge a través de les meses d'emergència. Impulsar l'Estratègia del Sensellarisme. Ampliar el parc públic d'habitatges de lloguer a través de la construcció o exercici del dret de tanteig i retracte. Fomentar l'obra nova de lloguer social a través de les convocatòries d'ajuts de promoció d'aquests habitatges. Dotar de línies de finançament i ajuts avalats per l'ICF i l'AHC destinats al foment de l'habitatge de Lloguer social. Recuperar el 100% del patrimoni residencial de la SAREB per destinar-lo a habitatges de lloguer. Atorgar subvencions per a la rehabilitació d'habitatges i edificis en projectes que comportin millores en l'eficiència energètica. Ajuts a la rehabilitació d'habitatges al món rural i foment d'actuacions que evitin el despoblament. Desplegar actuacions en l'àmbit de l'habitatge en barris amb especial situació de vulnerabilitat social. 	

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	30.538.281,41
2 Despeses corrents de béns i serveis	41.404.156,37
3 Despeses financeres	86.931,09
4 Transferències corrents	118.919.902,75
6 Inversions reals	30.632.321,48
7 Transferències de capital	408.644.320,00
8 Variació d'actius financers	14.252.608,70
9 Variació de passius financers	3.347.391,30
Total despeses	645.825.913,10
Llocs de treball pressupostats del gestor	578



PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Drets Socials
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: 8510. Consorci de l'Habitatge de Barcelona
	Subsector: CONS.

Objectius estratègics i operatius del programa	
Garantir l'accés i la permanència a l'habitatge de les persones i famílies més vulnerables. (OE7.1)	
1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.	
Augmentar el parc públic d'habitatge i fomentar la promoció d'habitatge assequible i social. (OE7.2)	
1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.	
Millorar la qualitat i les condicions dels habitatges. (OE7.3)	
4. Augmentar els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.	

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2019 Real	2020 Real	2021 Previst	2022 Previst
1. Ajuts al pagament de l'habitatge a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE7.1	7.217,00	7.838,00		10.000,00
2. Nombre d'habitatges que han rebut ajuts per ser rehabilitats a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE7.3	8.262,00	4.779,00		30.000,00
3. Nombre d'Habitatges protegits adjudicats mitjançant el registre a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE7.2	600,00	338,00		1.000,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades	
1. Planificar les actuacions d'habitatge públic en l'àmbit municipal de Barcelona.	
2. Planificar la promoció directa o convinguda amb altres ens d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona.	
3. Promoure una política d'habitatges de lloguer assequible, en especial per a joves o per a altres col·lectius específics.	
4. Planificar les actuacions de remodelació i de rehabilitació de barris que s'hagin de dur a terme a la ciutat de Barcelona.	
5. Programar i promoure la rehabilitació, la reparació i la millora dels barris de promoció pública existents.	
6. Gestionar el patrimoni públic d'habitatge i, prèvia delegació, el patrimoni públic de sòl de les administracions consorciades.	
7. Gestionar prèvia delegació, el sòl, la titularitat del qual sigui ostentada per altres administracions a la ciutat.	
8. Redactar, tramitar i aprovar el reglament de fixació dels criteris de selecció i accés a l'habitatge públic.	
9. Gestionar el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona.	
10. Activitat de foment de la rehabilitació d'habitatges, aprovant els instruments de planificació, programació, gestió i execució.	
11. Ajuts i prestacions al lloguer d'habitatges i aprovar tots els instruments de planificació, programació, gestió i execució.	
12. Gestionar integralment les borses d'habitatge social i aprovar els instruments de planificació, programació, gestió i execució.	
13. Dur el control, tutela i seguiment de les actuacions executades, si escau, pels ens encarregats de la gestió de l'habitatge públic.	

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	0,00
2 Despeses corrents de béns i serveis	6.701.839,30
3 Despeses financeres	0,00
4 Transferències corrents	10.148.643,57
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	6.930.597,04
8 Variació d'actius financers	0,00
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	23.781.079,91
Llocs de treball pressupostats del gestor	0

7. TRÁMITE DE ALEGACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, el proyecto de informe de fiscalización fue enviado a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el 29 de noviembre de 2024, para cumplir el trámite de alegaciones.

7.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

El escrito de alegaciones presentado por la Agencia de la Vivienda de Cataluña a la Sindicatura de Cuentas con registro de entrada número E/006591/2024, de 16 de diciembre de 2024, se reproduce a continuación:³⁰



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

ALEGACIONES AL INFORME PRESENTADO POR LA SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA CON CÓDIGO-05/2023-B

En fecha 29 de noviembre de 2024 la Sindicatura de Cuentas de Cataluña ha notificado por EACAT a esta entidad el informe de fiscalización núm. 5/2023 correspondiente a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, Parque de Viviendas ejercicios 2021-2022, revisado por el Pleno de la Sindicatura, para que, si lo consideramos oportuno, presentemos las alegaciones que consideremos pertinentes,

En este sentido revisado el informe se hace constar una serie de conclusiones del trabajo de fiscalización realizado por la Sindicatura en relación con las que consideramos que,

En cuanto a la conclusión primera:

No existe un contrato programa ni un Plan anual de actividades que, de acuerdo con la normativa aplicable debería incluir los objetivos y las actuaciones para lograrlos y establecer indicadores cuantificados.

De acuerdo con el artículo 44 del Decreto 157/2010, de 2 de noviembre, que aprueba los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, la financiación de la Agencia se articula a través del correspondiente contrato programa entre el departamento competente en materia de vivienda y la Agencia, que debe incluir, entre otros aspectos, la definición de los objetivos a alcanzar, en lo referente a la actividad de promoción de la vivienda y la obtención y generación de recursos propios para la Agencia.

30. El escrito original estaba redactado en catalán. Aquí figura traducido al castellano.

A continuación, el artículo 45 del mismo Decreto dispone que los objetivos establecidos en el contrato programa se concretan anualmente en el correspondiente Plan de actividades, el cual debe ser aprobado por el Consejo de Administración durante el primer trimestre de cada año.

Si bien, no se ha formalizado el contrato programa entre el Departamento de Territorio y la Agencia y, por tanto, no se ha aprobado el Plan de actividades que se integra dentro del contrato programa, hay que tener presente, por un lado, que el Consejo de Administración de la Agencia aprueba anualmente el presupuesto de esta entidad, donde se recogen las diferentes líneas de actuaciones de la Agencia, por capítulos y programas.

Y, por otro lado, cabe considerar que el Plan Territorial Sectorial de Vivienda es el instrumento de planificación de las políticas de vivienda, que establece la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, donde se establecen los objetivos del parque de viviendas de alquiler social y donde se concretan y territorializan las actuaciones que deben llevarse a cabo en materia de vivienda en todo el territorio de Cataluña.

En cuanto a la conclusión segunda:

En el ejercicio 2022, el grado de consecución de los objetivos previstos en el programa presupuestario 431 es correcto. Sin embargo, no se hace uso de este programa como herramienta de control de la gestión del parque de viviendas. Los indicadores presentan varias carencias y no se hace seguimiento y supervisión.

La Dirección de Promoción de la Vivienda tiene fijados unos objetivos, las actuaciones para cumplirlos y unos indicadores para hacer el seguimiento y poder comparar el estado de cumplimiento dentro del ámbito de la propia dirección. Actualmente existen dificultades que hacen complejo conseguir determinados objetivos y sería necesario hacer una reelaboración de estos.

Como ya hemos comentado, desde la Dirección de Promoción de la Vivienda se hace el seguimiento para el cumplimiento de los objetivos generales establecidos en su día, como mantener el 5% de ratio de desempleo del parque de viviendas disponibles, a pesar del incremento de este; reducir la tasa de morosidad sobre la facturación del parque de viviendas gestionado o reducir el plazo del tiempo medio de tramitación de las solicitudes del Registro de Solicitantes de VPO.

Otro de los objetivos es incrementar el parque público de viviendas mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, pero este objetivo está supeditado a la disponibilidad presupuestaria anual que disponga la Agencia para poder adquirir viviendas.

La nueva Dirección de la Agencia de la Vivienda valorará conjuntamente con las personas responsables del Departamento de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, las posibilidades y recursos para desarrollar un contrato programa como una herramienta estratégica de planificación, coordinación y financiación donde se determinarán objetivos y los indicadores para evaluarlos.

Asimismo, consideramos que en relación con el punto **5.2.1.2. Mesa de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña**

La auditoría corresponde a las anualidades 2019-2022, cabe precisar que, a estas alturas, en lugar de 11 mesas municipales existen 12 mesas propias, ya que últimamente se ha constituido la Mesa de El Prat de Llobregat.

Asimismo, cabe mencionar que la Agencia de la Vivienda, mediante personal adscrito a la dirección Operativa de Actuaciones de Urgencias en Materia de Vivienda, asiste como vocal a todas las Mesas propias con voz y con voto. Hay un único municipio donde se asiste sin voto y que es la Mesa de Sant Adrià de Besòs con la Comisión de adjudicación.

Se trata de órganos colegiados locales, con reglamentos propios y donde cada uno trabaja con procedimientos específicos y a medida de acuerdo con su organización. Es decir, en cuanto a la gestión y circuitos de lo que supone el desarrollo del trabajo previo a la presentación de los casos presentados en cada sesión, así como el desempeño del trabajo que se deriva.

Dependiendo de cada mesa, según el componente técnico de cada una, la Agencia se posiciona en:

- La valoración de las situaciones de vulnerabilidad: diferente en cada municipio, dado que esta parte ya se trabaja previamente por las comisiones sociales previas (de Servicios Sociales) de cada municipio y en sede de mesa se ratifica, comenta y vota.
- En cuanto al fondo de vivienda aportado (parque público administrado desde la Agencia) y circuitos propios (Protocolos de ocupación y regularización).
- Insistir y reiterar los programas alternativos que también pone a disposición la Agencia (PEEU, GARANTIM, REALLOTGEM, 60-40) para el realojo adecuado de las familias con valoración favorable.
- En algunas también se tiene voz y voto en la solicitud de cambio de vivienda que presentan los solicitantes.

El director de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

7.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas por la Sindicatura de Cuentas. Como consecuencia de las alegaciones presentadas se han modificado parcialmente la nota 11 y la recomendación 5, según se indica en la nota al pie de la página correspondiente.

Pots mirar delEl resto del texto del proyecto de informe no se ha alterado porque se entiende que las alegaciones enviadas son explicaciones que confirman la situación descrita inicialmente o porque no se comparten los juicios que en ellas se exponen.

APROBACIÓN DEL INFORME

Certifico que en Barcelona, el 30 de diciembre de 2024, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, presidido por el síndico mayor, Miquel Salazar Canalda, con la asistencia de los síndicos Anna Tarrach Colls, Manel Rodríguez Tió, Llum Rodríguez Rodríguez, Maria Àngels Cabasés Piqué, Ferran Roquer Padrosa y Josep Viñas Xifra, y de la secretaria general de la Sindicatura, Marta Junquera Bernal, actuando como ponente el síndico Josep Viñas Xifra, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 30/2024, relativo a la Agencia de la Vivienda de Cataluña: parque de viviendas, ejercicios 2021 y 2022.

Y, para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del síndico mayor.

[Firma digital de Marta Junquera Bernal]

La secretaria general

Visto bueno,

[Firma digital de Miquel Salazar Canalda]

El síndico mayor

