

NOTA RESUMEN

Nota resumen del informe 30/2024, relativo a la Agencia de la Vivienda de Cataluña: parque de viviendas, ejercicios 2021 y 2022

Barcelona, 12 de febrero de 2025

La Sindicatura de Cuentas de Cataluña ha emitido el informe 30/2024, relativo a la Agencia de la Vivienda de Cataluña: parque de viviendas, ejercicios 2021 i 2022, en cumplimiento de su Programa anual de actividades.

El informe, presentado por el síndico Josep Viñas como ponente, fue aprobado por el Pleno de la Sindicatura en la sesión del 30 de diciembre de 2024.

El trabajo, de auditoría operativa, se ha centrado en valorar la eficacia y la eficiencia del parque de viviendas que administra la Agencia. Se ha incorporado también el enfoque evaluador al incluir algunos objetivos propios de la evaluación de programas y políticas públicas.

Las conclusiones, derivadas de las 3 preguntas planteadas en el trabajo de fiscalización, son las siguientes:

¿La planificación del parque de viviendas es la adecuada para resolver las necesidades detectadas por la Agencia?

- No hay un contrato programa como documento e instrumento fundamental de gestión de la Agencia y, en concreto, de gestión del parque de viviendas que administra. Tampoco hay un Plan anual de actividades, previsto en los estatutos de la Agencia, como documento en el que cada año habría que concretar los objetivos y las actuaciones del contrato programa.
- Los indicadores incluidos en la Memoria del programa presupuestario 431, Vivienda, del presupuesto de la Generalidad, presentan importantes deficiencias. Esto, unido a la falta de seguimiento y supervisión, restan valor a la Memoria y pone de manifiesto que la Agencia no usa los indicadores como herramienta de control de la gestión de su parque de viviendas.

¿Es eficaz la gestión del parque de viviendas de la Agencia?

- Para los ejercicios 2021 y 2022, el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial presenta una media de solicitudes cercana a los 85.600 inscritos. En este período se adjudicó una media anual aproximada de 3.450 viviendas. Por tanto, solo se pudo 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 los parques de vivienda de las administraciones públicas y de las promociones públicas o privadas de vivienda de protección oficial.

- Si bien hay un Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial, no hay un registro único de viviendas disponibles, necesario para integrar todas las viviendas en un solo registro.
- La Agencia tiene que priorizar los casos de emergencia que se gestionan mediante la Mesa de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña. En el período 2019-2022, de los 1.253 expedientes resueltos favorablemente, se entregó una media anual de 655 viviendas, lo que supone un 52,27% de las resoluciones favorables.
- En los ejercicios 2021 y 2022, el incremento del número de viviendas que administra la Agencia ha sido del 2,06% y del 3,30%, respectivamente. Se pasó de 20.750 viviendas a 31 de diciembre de 2020, a 21.177 a finales de 2021 y a 21.875 a finales de 2022. Este incremento se concentra en viviendas procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto y de la cesión de viviendas de titularidad privada, básicamente de entidades financieras y particulares. Las viviendas procedentes de INCASÒL y del traspaso de viviendas del Estado no presentan ningún incremento desde hace bastantes ejercicios.
- La tasa de ocupación del parque de viviendas administrado por la Agencia –viviendas entregadas respecto al total– ha sido del 86,68% i del 87,18% en los ejercicios 2021 y 2022, respectivamente.
- En el parque de viviendas de la Agencia hay viviendas no disponibles, la mayor parte de las cuales corresponden a viviendas con ocupantes ilegales. En el período analizado se mantiene bastante estable la cifra de viviendas con ocupaciones ilegales, a causa de la ralentización de las ejecuciones de las sentencias judiciales y de las políticas de moratoria de desahucios en los años posteriores a la pandemia de la covid.

¿Es eficiente la gestión del parque de viviendas de la Agencia?

- Los costes medios anuales de la gestión del parque de viviendas varían significativamente según la diversa tipología de procedencia de las viviendas. Los costes de adquisición y cesión son más elevados en el caso de las viviendas adquiridas por las vías de tanteo y retracto y por cesiones de entidades financieras y particulares, opciones que han permitido incrementar en los últimos años el parque de viviendas de la Agencia.
- El plazo medio entre la disponibilidad y la entrega de las viviendas oscila entre 7,5 y 8 meses, valores que se pueden considerar razonables teniendo en cuenta los trabajos de adecuación de las viviendas y los trámites administrativos requeridos.

Por último, la Sindicatura efectúa 9 recomendaciones a la entidad fiscalizada para mejorar la gestión del parque de viviendas.

<p>Esta nota resumen tiene efectos meramente informativos. El informe se puede consultar en www.sindicatura.cat.</p>
