

Informe 9/2000-C

**Subvenciones a la promoción,  
adquisición y rehabilitación de  
viviendas, del Departamento  
de Política Territorial y Obras  
Públicas**

Ejercicio 1999



**Sindicatura de Comptes  
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

El secretari general

JOSEP RAMON DUESO PARATGE, Secretario General de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el día 24 de mayo de 2001, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor en funciones, Iltre. Sr. D. Xavier Vela Parés, con la asistencia de los síndicos Sres. D. Jacint Ros Hombravella, D. Josep M. Carreras Puigdengolas, D. Marià Nicolàs Ros, D. Jordi Petit Fontserè, D. Manuel Barrado Palmer y la Síndica Sra. Dña. Montserrat de Vehí Torra, actuando como secretario el Secretario General de la Sindicatura, Sr. D. Josep Ramon Dueso Paratge, y como ponente el Síndico Sr. D. Marià Nicolàs Ros, con deliberación previa, se acordó aprobar el informe de fiscalización 9/2000-C relativo a Subvenciones a la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, ejercicio 1999.

Y para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo este certificado, con el visto bueno del Síndico Mayor en funciones.

Barcelona, 31 de mayo de 2001

[Firma]

[Firma]

Vº Bº  
El Síndico Mayor (e.f.)



## ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	6
1. INTRODUCCIÓN .....	7
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME.....	7
1.1.1. Objeto y alcance .....	7
1.1.2. Metodología y limitaciones.....	7
1.2. INTRODUCCIÓN A LAS ACTUACIONES FISCALIZADAS .....	8
1.2.1. Estructura y funciones de la Dirección General de Actuaciones Concertadas, Arquitectura y Vivienda .....	8
1.2.2. Planes de la vivienda.....	8
1.2.3. Actuaciones protegibles .....	10
1.2.4. Normativa reguladora .....	11
2. CRÉDITO INICIAL Y MODIFICACIONES PRESUPUESTARIAS .....	12
3. ANÁLISIS DE LAS OBLIGACIONES RECONOCIDAS .....	15
3.1. OBLIGACIONES RECONOCIDAS FINANCIADAS POR EL ESTADO .....	16
3.1.1. Adquisición de viviendas de protección oficial .....	16
3.1.2. Adquisición de viviendas a precio tasado.....	18
3.1.3. Rehabilitación.....	18
3.1.4. Áreas de rehabilitación integrada .....	20
3.1.5. Subvención personal y especial del IVA en la adquisición de viviendas de protección oficial .....	22
3.2. OBLIGACIONES RECONOCIDAS CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS DE LA GENERALIDAD .....	22
3.2.1. Adquisición de viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado .....	23
3.2.2. Rehabilitación.....	24
3.2.3. Honorarios de redacción de proyectos y dirección de obras .....	26
4. DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE GESTIÓN ESTABLECIDOS .....	26
4.1. PUBLICIDAD PREVIA DE LAS ACTUACIONES .....	27
4.2. RECEPCIÓN, ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE SOLICITUDES .....	28
4.3. CONCESIÓN DE AYUDAS Y PAGO EFECTIVO .....	28
4.4. CONTROL DEL DESTINO DE LAS AYUDAS .....	30
5. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES .....	31
6. TRÁMITE DE ALEGACIONES .....	33

## ABREVIACIONES

ICF	Instituto Catalán de Finanzas
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
LFPC	Ley de finanzas públicas de Cataluña
LPGC99	Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña, ejercicio 1999
MPTA	Millones de pesetas
mPTA	Miles de pesetas
PTOP	Política Territorial y Obras Públicas
RD	Real decreto
SMI	Salario mínimo interprofesional

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME**

#### **1.1.1. Objeto y alcance**

De acuerdo con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente informe recogiendo el resultado del trabajo de fiscalización realizado sobre el conjunto de gastos por ayudas concedidas, registradas en la aplicación Subvenciones a la promoción, a la adquisición y rehabilitación de viviendas, recogidas en el capítulo 7 del presupuesto de gastos de la Dirección General de Actuaciones Concertadas, Arquitectura y Vivienda (DGACAV) del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas (PTOP), durante el ejercicio 1999.

#### **1.1.2. Metodología y limitaciones**

La revisión se ha basado en el estudio previo de los sistemas de gestión establecidos y la verificación posterior del funcionamiento general de los mismos, mediante el seguimiento detallado de una muestra de expedientes seleccionados.

No hemos tenido ningún tipo de limitación en cuanto al alcance y la aplicación de los procedimientos que hemos creído adecuados en la realización del trabajo de campo. En todo momento, el personal involucrado ha mostrado una actitud positiva de colaboración.

El trabajo de campo se ha llevado a cabo en la sede central y en la delegación territorial de Barcelona del Departamento de PTOp.

En el apartado 2 de este informe se muestra el análisis del presupuesto inicial de gastos con sus modificaciones durante los ejercicios 1998 y 1999 a la aplicación, Subvenciones a la promoción, a la adquisición y rehabilitación de viviendas.

El apartado 3 recoge el detalle de las obligaciones reconocidas en la aplicación verificada, analizando las fluctuaciones habidas en los últimos dos años y el tipo de gastos imputados.

El apartado 4 incluye una breve descripción de los diferentes sistemas de gestión establecidos para cada tipo de ayuda incluida en los gastos analizados.

Finalmente, como conclusión del trabajo realizado, el apartado 5 recoge una serie de observaciones y recomendaciones que se han puesto de manifiesto como resultado de nuestra revisión.

## **1.2. INTRODUCCIÓN A LAS ACTUACIONES FISCALIZADAS**

### **1.2.1. Estructura y funciones de la Dirección General de Actuaciones Concertadas, Arquitectura y Vivienda**

El Departamento de PTOP está estructurado en cinco direcciones generales, entre las que se encuentra la Dirección General de Actuaciones Concertadas, Arquitectura y Vivienda. Esta Dirección General tiene por objeto la planificación, la coordinación y el seguimiento de la política de concertación territorial; el asesoramiento y el apoyo técnico a los entes y órganos implicados en la implantación de los planes específicos de desarrollo territorial; la promoción y el fomento de la intervención de los agentes socio-económicos en los planes; la planificación, la coordinación y el seguimiento de la política de vivienda y de ordenación de la edificación, así como el ejercicio del control y la supervisión de los organismos que de ella dependen.

### **1.2.2. Planes de la vivienda**

El derecho a una vivienda digna está reconocido en el artículo 47 de la Constitución, que obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas pertinentes a fin de hacer efectivo este derecho.

La vivienda constituye un sector económico de gran importancia y repercusión social. El Estado tiene atribuidas por el artículo 149.1.13 de la Constitución las competencias exclusivas sobre las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Las diferentes administraciones implicadas—Administración del Estado, Autonómica y Local—, han ido adoptando diferentes medidas a través de planes de viviendas con la finalidad de permitir a los ciudadanos acceder a una vivienda y velar por su calidad.

A principios de la década de los noventa, después de un breve período de actuaciones de carácter anual, se inició la política de planes plurianuales de vivienda, que tuvo su concreción con el Real decreto (RD) 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del plan 1992-1995.

Estas actuaciones fueron prorrogadas, con algunas modificaciones, por el RD 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.

El entorno económico y financiero en que se desarrolló el último plan se vio afectado por el fuerte descenso de los tipos de interés y la amplia oferta de préstamos hipotecarios. Por este motivo, se consideró conveniente modificar el

plan antes de su finalización con el RD 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1998-2001.

La diferencia principal del nuevo plan respecto a los anteriores ha sido la supresión de subvenciones a la adquisición de viviendas de protección oficial en régimen general y de viviendas a precio tasado. El nuevo plan sólo contempla subvenciones a la adquisición de viviendas de protección oficial en régimen especial.

Los diferentes planes de la vivienda aprobados con estos reales decretos establecen inicialmente las bases generales en materia de vivienda para todas las comunidades autónomas. Posteriormente, cada comunidad autónoma, mediante un convenio con el Ministerio competente en la materia, cuantifica los objetivos establecidos en los planes estatales y los distribuye por programas anuales de actuación.

Los convenios entre la Generalidad de Cataluña y el Ministerio correspondiente sobre actuaciones de vivienda y suelo para los diferentes planes de la vivienda han sido los siguientes:

Plan vivienda Estado	Fecha Convenio Estado-Generalidad de Cataluña	Número de actuaciones	Importe de las ayudas
1992-1995	21-01-1992	82.285	Delimita una cuantía máxima de 44.974 MPTA en valor actual a 1 de enero de 1992 para ayudas económicas directas.
1996-1999	23-01-1996	78.522	Delimita una cuantía máxima de 53.644 MPTA en valor actual calculado a 1 de enero de 1996 para ayudas económicas directas.
1998-2001	22-10-1998	22.585	Delimita una cuantía máxima global del conjunto de las ayudas por el concepto de subvenciones de 9.260 MPTA.

Fuente: Elaboración propia.

Los convenios establecen que el abono de la subvención por parte del Ministerio se efectuará una vez acreditado el gasto producido por la comunidad autónoma, mediante certificaciones.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 9.9 del Estatuto de Autonomía, la Generalidad de Cataluña tiene competencia exclusiva en materia de vivienda y urbanismo. En base a estas competencias, se han elaborado decretos que, además de regular la gestión de las ayudas previstas en los reales decretos de aprobación de los planes de vivienda estatales, establecen ayudas públicas adicionales o complementarias a las estatales, a cargo de los presupuestos de la Generalidad.

### 1.2.3. Actuaciones protegibles

Las actuaciones protegibles fijadas en los planes de la vivienda 1992-1995 y 1996-1999 son prácticamente idénticas, por lo que las expondremos de forma conjunta. En resumen, las actuaciones protegibles correspondientes a los diferentes planes de vivienda son las siguientes:

Plan vivienda 1992-1995 Plan vivienda 1996-1999	Plan vivienda 1998-2001
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoción de viviendas de protección oficial y de otras destinadas a alquiler.</li> <li>• Adquisición de viviendas protegidas.</li> <li>• Actuaciones en áreas de rehabilitación y rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.</li> <li>• Urbanización de suelo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoción de viviendas cualificadas de promoción pública destinadas a venta y alquiler.</li> <li>• Promoción de viviendas de régimen de protección pública destinadas a venta o alquiler.</li> <li>• Promoción de alojamientos protegidos destinados a alquiler u otras formas de explotación.</li> <li>• Adquisición de viviendas de protección pública.</li> <li>• Adquisición protegida de viviendas construidas.</li> <li>• Actuaciones en áreas de rehabilitación y rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.</li> <li>• Urbanización de suelo.</li> </ul>

Fuente: Reales decretos y decretos relativos a los diferentes planes de la vivienda.

En primer lugar, comentaremos las diferentes actuaciones protegibles y, posteriormente, los diferentes tipos de financiación cualificada que les corresponde.

La vivienda protegida reúne las viviendas de protección oficial promovidas en cualquiera de sus modalidades, pública o privada, y las viviendas a precio tasado.

Las viviendas de protección oficial deben ser destinadas a domicilio habitual y permanente, tener una superficie útil máxima de 70 m<sup>2</sup>, y cumplir los requisitos establecidos en las disposiciones correspondientes para ser cualificadas como tales.

Las viviendas de protección oficial se clasifican en dos regímenes:

- General: Para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 veces el salario mínimo interprofesional (SMI).
- Especial: Para destinatarios con ingresos familiares ponderados no superiores a 2,5 veces el SMI.

Se considera adquisición protegida de viviendas a precio tasado la compra o adjudicación en propiedad a título oneroso de las viviendas de protección oficial en segunda o posterior transmisión o adjudicación, o de las viviendas no acogidas a protección oficial usadas o de nueva construcción, siempre que su superficie útil no supere los 120 m<sup>2</sup> y su precio no supere el establecido en la normativa.

La financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo incluye las siguientes modalidades:

- Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con el Ministerio competente. En estos casos el tipo de interés del préstamo, inferior al del mercado, es fijado por el Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.
- Ayudas económicas directas como, por ejemplo:
  - Subsidiación de préstamos cualificados, consistente en el abono a la Entidad de crédito prestadora, con cargo a los presupuestos del Ministerio, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital y/o intereses del préstamo cualificado.
  - Subvenciones personales.

#### **1.2.4. Normativa reguladora**

Las principales disposiciones normativas que regulan la concesión de las ayudas analizadas son las siguientes:

Normativa estatal:

- Real decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, desarrolla el Real decreto ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento, sobre viviendas de protección oficial.
- Real decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del plan 1992-1995.
- Real decreto 726/1993, de 14 de mayo, por el que se regula la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles y se modifican determinados artículos del RD 1932/1991, de 20 de diciembre.
- Real decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.
- Real decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, plan 1998-2001.

Normativa de la Generalidad:

- Decreto 150/1988, de 24 de mayo, sobre ayudas para la rehabilitación de viviendas.
- Decreto 54/1992, de 10 de febrero, por el que se establecen las compatibilidades y los límites de las ayudas directas existentes a cargo de la Generalidad de Cataluña en materia de vivienda con el RD 1932/1991, de 20 de diciembre.
- Decreto 268/1994, de 14 de octubre, sobre adopción de medidas para paliar los daños ocasionados por las inundaciones de octubre de 1994.
- Decreto 65/1996, de 23 de enero, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña y se regula la gestión de las ayudas previstas en el RD 2190/1995, para el período 1996-1999.
- Decreto 322/1996, de 1 de octubre, por el que se modifica el Decreto 65/1996, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña y se unifica en el Departamento de PTOPI la concesión de las ayudas a los menores de 30 años adquirentes de viviendas.
- Decreto 30/1997, de 30 de enero, de modificación del Decreto 65/1996, de 23 de enero, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña y se regula la gestión de las ayudas previstas en el RD 2190/1995, para el período 1996-1999.
- Decreto 201/1998, de 30 de julio, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña y se regula la gestión de las ayudas previstas en el RD 1186/1998, para el período 1998-2001.

## **2. CRÉDITO INICIAL Y MODIFICACIONES PRESUPUESTARIAS**

A continuación se muestra la evolución de los créditos iniciales y sus modificaciones en la aplicación presupuestaria, Subvenciones a la promoción, a la adquisición y rehabilitación de vivienda, durante el período 1998-1999:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2000-C

Aplicación presupuestaria	Crédito inicial	Modificaciones	Crédito definitivo
1998			
Dotación	6.000	5.892	11.892
Remanentes ejercicio 1997	-	9.173	9.173
Remanentes ejercicios anteriores	-	161	161
<b>Total</b>	<b>6.000</b>	<b>15.226</b>	<b>21.226</b>
1999			
Dotación	6.000	2.314	8.314
Remanentes ej. anteriores	-	2.303	2.303
<b>Total</b>	<b>6.000</b>	<b>4.617</b>	<b>10.617</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Liquidaciones presupuestarias.

Las fluctuaciones más significativas corresponden a la disminución del crédito definitivo y están motivadas por dos factores clave:

- El último plan de la vivienda suprimió la mayoría de las ayudas a la adquisición de viviendas de protección oficial y de viviendas a precio tasado establecidas en los planes anteriores, hecho comentado en detalle en el apartado 1.2.2.
- Se ha traspasado al Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) la gestión y el abono directo de las subvenciones a los adquirentes de viviendas de protección oficial de viviendas de precio tasado sujetas al Decreto 65/1996, de 23 de enero, que comentamos más adelante en este mismo apartado.

Las modificaciones de crédito del ejercicio 1999 han sido las siguientes:

Concepto	Importe
Generados por ingresos	6.552
Remanentes incorporados	2.303
Bajas por transferencias	(4.238)
<b>Total</b>	<b>4.617</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Liquidaciones presupuestarias.

El presupuesto de ingresos de la Generalidad de Cataluña no prevé ninguna cantidad por las transferencias de capital a recibir del Estado para hacer frente a los gastos de los planes de la vivienda. El presupuesto de gastos sólo incluye la previsión por los gastos que corren a cargo de la Generalidad. Posteriormente, a medida que se reciben los fondos del Estado, se amplían los créditos de gastos mediante las correspondientes modificaciones de crédito por generación de ingresos.

Las modificaciones de crédito generadas por ingresos incluyen 6.214 MPTA por transferencias del Ministerio de Fomento no previstas inicialmente y 338 MPTA por reintegro de subvenciones.

Las transferencias del Ministerio de Fomento se desglosan de la siguiente manera:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2000-C

Concepto	Importe
Subvenciones personales a la adquisición, promoción privada y rehabilitación	5.222
Subvenciones en áreas de rehabilitación integrada	749
Subvención del IVA a los adquirentes de viviendas de promoción pública	243
<b>Total</b>	<b>6.214</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Servicio de gestión presupuestaria y contratación.

Del total de 6.214 MPTA, 924 MPTA corresponden a ingresos recibidos el año 1998 y 381 MPTA a ingresos recibidos el año 2000.

De este total sólo 465 MPTA corresponden al plan de la vivienda 1998-2001, mientras que el resto procede de los planes de vivienda anteriores.

De acuerdo con el artículo 6.3 de la Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para este ejercicio (LPGC-99), se han incorporado 2.303 MPTA por remanentes de crédito de 1998, ya que los créditos de estas aplicaciones se habían generado sobre la base de ingresos finalistas.

Los 4.238 MPTA de bajas por transferencias de crédito se han realizado de acuerdo con la disposición adicional cuadragésima de la LPGC-99, e incluyen los siguientes conceptos:

Concepto	Importe
<b>AI INCASOL:</b>	
• Remodelación de barrios y rehabilitación de centros históricos, patrimonio arquitectónico y espacios urbanos en general.	3.150
• Pago de los intereses del préstamo del INCASOL con el ICF	244
• Subvención del 4% del IVA a adquirentes de viviendas de promoción pública.	209
Actuaciones directas en montaña	400
Subvenciones viviendas régimen especial	130
Subvenciones rehabilitación patologías estructurales	105
<b>Total</b>	<b>4.238</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Servicio de Gestión presupuestaria y contratación de PTOp.

Esta disposición adicional, en su apartado 1, establece que el INCASOL gestiona y abona directamente las subvenciones reconocidas por el Departamento de PTOp, por medio de los Servicios Territoriales de Actuaciones Concertadas, Arquitectura y Vivienda, a los adquirentes de viviendas de protección oficial y de viviendas a precio tasado al amparo del Decreto 65/1996 de 23 de enero.

El apartado 2 de la disposición adicional autoriza al INCASOL a contratar durante 1999 operaciones de endeudamiento con el Instituto Catalán de Finanzas (ICF), por un importe máximo de 7.500 MPTA destinadas a financiar los pagos indicados en el apartado 1 anterior.

El apartado 3 establece que el Gobierno ha de incluir en los presupuestos anuales las partidas presupuestarias suficientes para transferir al INCASOL el importe de las amortizaciones y los intereses devengados anualmente por este endeudamiento.

Por acuerdos de Gobierno de 9 de marzo y de 13 de julio de 1999, se autoriza al ICF a conceder al INCASOL dos préstamos por 5.600 MPTA y 1.000 MPTA, respectivamente; y se autoriza al Departamento de PTOP a realizar un gasto de alcance plurianual en concepto de devolución del principal y de los gastos financieros del préstamo con el siguiente detalle:

Año	Principal		Intereses		Total		
	Acuerdo 9.3.99	Acuerdo 13.7.99	Acuerdo 9.3.99	Acuerdo 13.7.99	Principal	Intereses	Total
1999	0	0	220	24	0	244	244
2000	1.400	250	240	43	1.650	283	1.933
2001	1.400	250	175	35	1.650	210	1.860
2002	1.400	250	112	20	1.650	132	1.782
2003	1.400	250	48	9	1.650	57	1.707
Total	5.600	1.000	795	131	6.600	926	7.526

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Servicio de gestión presupuestaria y contratación.

### 3. ANÁLISIS DE LAS OBLIGACIONES RECONOCIDAS

Las obligaciones reconocidas durante los ejercicios 1998 y 1999 en las aplicaciones relacionadas con las subvenciones a la promoción, a la adquisición y rehabilitación de viviendas, han sido las siguientes:

Aplicación	1998	1999
Subvenciones a la promoción, la adquisición y rehabilitación de viviendas	9.647	5.433
Crédito incorporado del ejercicio anterior	9.114	2.303
Crédito incorporado de otros ejercicios	161	-
Total	18.922	7.736

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

La clasificación de las obligaciones reconocidas, según hayan sido financiadas por el Ministerio de Fomento o por la Generalidad de Cataluña, es la siguiente:

Concepto	1998	1999
Estado	11.307	5.648
Generalidad	7.615	2.088
Total	18.922	7.736

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Servicio de presupuestos y contratación.

**3.1. OBLIGACIONES RECONOCIDAS FINANCIADAS POR EL ESTADO**

Las obligaciones reconocidas por ayudas públicas en materia de vivienda financiadas por el Estado durante los ejercicios 1998 y 1999, según tipo, se clasifican de la siguiente manera:

Concepto	1998	1999
Adquisición de viviendas de protección oficial	3.512	1.179
Adquisición de viviendas a precio tasado	4.716	1.403
Rehabilitación de viviendas o edificios	1.780	1.903
Actuaciones en áreas de rehabilitación integrada	1.255	1.136
Subvención del IVA en la adquisición de viviendas de protección oficial	44	27
<b>Total</b>	<b>11.307</b>	<b>5.648</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Servicio de presupuestos y contratación.

Como ya se ha explicado en el apartado 1.2.3 de este informe, la financiación cualificada puede consistir en la obtención de préstamos a intereses inferiores a los de mercado, en la subsidiación de las cuotas de los préstamos, y en ayudas directas en forma de subvención.

La Dirección General determina el derecho del beneficiario a obtener un préstamo cualificado y su subsidiación, lo cual no genera gasto alguno en su presupuesto, ya que es el Estado quien soporta directamente el gasto correspondiente mediante convenios de colaboración establecidos con entidades de crédito.

Periódicamente, la Dirección General debe notificar al Ministerio de Fomento la relación de las personas que han obtenido el reconocimiento del derecho a obtener un préstamo cualificado y su subsidiación. Recíprocamente, el Ministerio ha de informar a la Dirección General de los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, según las modalidades de actuaciones protegibles y distinguiendo si son subsidiados o no.

Por lo tanto, las aplicaciones analizadas sólo incluyen gastos generados por subvenciones concedidas y no el gasto soportado directamente por el Estado por la concesión de préstamos cualificados a intereses inferiores al de mercado y la posible subsidiación de cuotas.

**3.1.1. Adquisición de viviendas de protección oficial**

Las obligaciones reconocidas los ejercicios 1998 y 1999 por ayudas a la adquisición de viviendas de protección oficial, según el plan de la vivienda a que corresponden, son las siguientes:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2000-C

Plan vivienda	1998	1999
1992-1995	2.562	250
1996-1999	290	898
1998-2001	-	31
Presupuesto anterior	660	-
Total	3.512	1.179

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaboración propia

La supresión en el plan de la vivienda 1998-2001 de la mayoría de subvenciones a la adquisición de viviendas de protección oficial establecidas en los planes anteriores ha supuesto una reducción muy importante de las obligaciones reconocidas el ejercicio 1999 por este concepto.

A parte de los préstamos cualificados y de la subsidiación de cuotas, los planes de la vivienda para el período 1992-1995 y 1996-1999 establecían los siguientes tipos de subvenciones, según su régimen:

Subvención	Régimen general	Régimen especial
A la adquisición de viviendas de protección oficial	5%	10%
A las viviendas de protección oficial destinadas a alquiler	10%	15%

Porcentaje sobre el precio de venta de la vivienda.

Fuente: Elaboración propia.

La ayuda a la adquisición de viviendas de protección oficial se destina a los adquirentes de las viviendas, y la ayuda a las viviendas de protección oficial destinadas a alquiler se concede a los promotores.

En el caso de las ayudas a la adquisición de viviendas de protección oficial, si en el momento de la solicitud de la subvención se acredita haber constituido una cuenta vivienda durante un período mínimo de dos años, los tipos de ayudas pueden ser los que se detallan a continuación:

Plan vivienda	Régimen general	Régimen especial
Plan 1992-1995	10%	15%
Plan 1996-1999	Gasto por intereses devengados durante el primer año a cargo del Ministerio de Fomento.	

Fuente: Elaboración propia.

El plan de la vivienda 1998-2001 mantiene la concesión de préstamos cualificados y la subsidiación de cuotas, pero prácticamente elimina las subvenciones a la adquisición de viviendas de protección oficial. Tan sólo pueden obtener una subvención de un 5% del precio total de la vivienda los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales que adquieran una vivienda de protección oficial de régimen especial. También establece una subvención de un 15% del

precio máximo de venta para los promotores de viviendas de protección oficial destinadas a alquiler con una superficie útil no superior a 70 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2. Adquisición de viviendas a precio tasado

Las obligaciones reconocidas durante 1998 y 1999 por las ayudas a la adquisición de viviendas a precio tasado, según el plan de la vivienda a que corresponden, se detallan a continuación:

Plan vivienda	1998	1999
1992-1995	1.699	17
1996-1999	2.956	1.386
1998-2001	-	-
Presupuesto anterior	61	-
<b>Total</b>	<b>4.716</b>	<b>1.403</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

La disminución de las obligaciones reconocidas por estas subvenciones es consecuencia de su supresión en el plan de la vivienda 1998-2001.

Los planes de la vivienda 1992-1995 y 1996-1999 establecían la posibilidad de obtener préstamos cualificados, la subsidiación de préstamos, y subvenciones para el primer acceso en propiedad de viviendas a precio tasado equivalente al 5% del precio de la vivienda según el contrato de compraventa.

Si el solicitante de la subvención acredita haber constituido durante dos años una cuenta vivienda, la subvención puede ser del 10% del precio de la vivienda.

El plan de la vivienda 1998-2001 eliminó estas subvenciones, pero incluyó la posibilidad de obtener préstamos cualificados y la subsidiación de préstamos en la adquisición de determinadas viviendas a precio tasado, lo cual no supone gasto alguno para la Generalidad.

### 3.1.3. Rehabilitación

Las obligaciones reconocidas durante 1998 y 1999 por ayudas a la rehabilitación, según el plan de la vivienda a que corresponden, han sido las siguientes:

Plan vivienda	1998	1999
1992-1995	777	206
1996-1999	949	1.509
1998-2001	-	188
Presupuesto anterior	54	-
Total	1.780	1.903

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Los diferentes planes de la vivienda establecen como actuaciones protegibles la rehabilitación de edificios, de viviendas y la adecuación del equipamiento comunitario primario.

El objeto de la rehabilitación de edificios y viviendas puede ser:

- Adecuación estructural o funcional.
- Remodelación de un edificio para modificar la superficie útil destinada a vivienda o modificar el número de viviendas.
- Realización de obras complementarias a las actuaciones de rehabilitación.
- Realización de obras de mejora que posibilitan el ahorro de consumo energético o la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antenas colectivas, protección contra incendios o saneamiento.

Se entiende por equipamiento comunitario primario los espacios libres, viales e infraestructuras que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal.

Las ayudas establecidas para la rehabilitación de edificios, viviendas o equipamiento comunitario primario son la concesión de préstamos cualificados, la subsidiación de los préstamos y subvenciones, independientemente de que se hayan obtenido o no préstamos cualificados.

En función del plan de la vivienda se pueden obtener las subvenciones siguientes:

Plan de la vivienda	Rehabilitación de edificios	Rehabilitación de viviendas	Equipamiento comunitario primario
1992-1995 • Subvención general • Propietarios de más de una vivienda • Viviendas arrendadas con contrato en vigor y prórroga forzosa • Edificio de más de 30 años	20%(1) 30% - 3% adicional	20%(1) - 30% -	25%(2) - - -
1996-1999 • Subvención general • Propietarios de más de una vivienda • Viviendas arrendadas con contrato en vigor y prórroga forzosa • Edificio de más de 30 años	20% 30% - 3% adicional	20% - 30% -	25% - - -
1998-2001 • Subvención general • Beneficiarios de más de 65 años	Límite 10% 200 mPTA 15% (3) 350 mPTA	Límite 25% 400 mPTA 35% (4) 500 mPTA	Ayuda no prevista

Porcentajes sobre el presupuesto de la obra.

Notas:

- (1) Este porcentaje era inicialmente del 10%, pero fue modificado por el RD 726/1993.
- (2) Inicialmente no se concedían subvenciones a este tipo de actuación. Fue el RD 726/1993 el que fijó una subvención del 25% del coste total de la actuación.
- (3) Si los beneficiarios tienen 65 años o más y son propietarios de una o más viviendas del edificio arrendadas con contrato en vigor y prórroga forzosa, la subvención será del 25% de la parte del presupuesto protegible correspondiente, con un límite de 400.000 pesetas por vivienda.
- (4) Si la vivienda está arrendada con un contrato sujeto a prórroga forzosa, el límite será de 550 mPTA.

En general, según el plan de la vivienda 1996-1999, se pueden conceder subvenciones a los promotores que, teniendo unos ingresos inferiores a 3,5 veces el SMI, hayan renunciado al préstamo cualificado. En cambio, el plan de la vivienda 1992-1995 no requería esta renuncia al préstamo cualificado.

El plan de la vivienda 1998-2001 establece el requisito de ingresos inferiores a 5,5 MPTA anuales.

### 3.1.4. Áreas de rehabilitación integrada

Las áreas de rehabilitación integrada son zonas o barrios en proceso de degradación o áreas ubicadas en ciudades declaradas por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, que son declaradas así por el órgano competente de la Comunidad Autónoma previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

Pueden ser protegidas las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, incluida la ejecución de la urbanización o reurbanización y las obras de demolición.

La financiación cualificada en este caso es una subvención con cargo a los presupuestos del Estado destinada al promotor y abonada mediante la Comunidad Autónoma.

La financiación específica correspondiente a las áreas y las formas concretas de gestión y seguimiento deben ser acordadas individualmente para cada área en el ámbito de una comisión bilateral de seguimiento Estado-Comunidad Autónoma creada a tales efectos.

Asimismo, los diferentes planes de la vivienda establecen unos porcentajes máximos de subvención sobre el presupuesto de la obra que se detallan a continuación:

Plan de la vivienda	%
1992-1995	30
1996-1999	40
1998-2001	40

Fuente: Elaboración propia.

El plan de la vivienda 1998-2001 establece que la subvención media por vivienda en la rehabilitación de edificios y viviendas no puede exceder las 600.000 PTA.

Para obras de urbanización y reurbanización la subvención puede llegar al 25% del coste de la operación.

El único requisito establecido para poder acceder a este tipo de subvención es que la vivienda se encuentre ubicada en un área de rehabilitación integrada.

Las obligaciones reconocidas por este concepto, durante los ejercicios 1998 y 1999, clasificadas por áreas de rehabilitación y según el plan de vivienda a que corresponden, son las siguientes:

Áreas de rehabilitación integrada	1998	1999
Ciutat Vella, Plan 1992-1995	577	251
Ciutat Vella, Plan 1996-1999	491	462
Ciutat Vella, Plan 1998-2001	-	222
Manresa, Plan 1992-1995	5	10
Manresa, Plan 1996-1999	1	21
Lleida, Plan 1992-1995	52	-
Lleida, Plan 1996-1999	-	33
Girona, Plan 1996-1999	12	14
Olot, Plan 1996-1999	5	8
Sant Boi, Plan 1996-1999	13	31
Terrassa, Plan 1996-1999	-	2
Santa Coloma de Gramenet, Plan 1996-1999	99	82
Total	1.255	1.136

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Servicio de presupuestos y contratación.

Las comisiones bilaterales suelen fijar en los convenios un pago a cuenta de la primera anualidad de la subvención por parte del Ministerio de Fomento, y el resto se hace efectivo previa certificación de los gastos o justificaciones del uso de los fondos transferidos para este concepto. Durante 1999, la Dirección General ha certificado al Ministerio de Fomento 844 MPTA.

### **3.1.5. Subvención personal y especial del IVA en la adquisición de viviendas de protección oficial**

De acuerdo con los RD 1932/1992, 2190/1995 y 1186/1998 sobre medidas de financiación de actuaciones en materia de vivienda y suelo, el Ministerio correspondiente ha de satisfacer a los adquirentes en primera transmisión de una vivienda de protección oficial de promoción pública una subvención personal y especial por un importe coincidente con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del IVA que grave la transmisión de dichas viviendas.

Por este motivo, la Dirección General envía anualmente al Ministerio correspondiente una relación de todos los solicitantes de este tipo de subvención para reclamar los fondos.

Una vez se han recibido los fondos se emiten las resoluciones individuales de concesión de la subvención, notificándolas a los beneficiarios.

En algunas ocasiones el beneficiario cede la subvención al INCASOL, que actúa como promotor. En este caso, cuando se han recibido los fondos del Ministerio de Fomento, la Dirección General los transfiere al INCASOL.

Durante 1999 se han recibido 243 MPTA procedentes del Estado en concepto de subvención del IVA a la adquisición de viviendas de protección oficial que han sido liquidadas en el capítulo 7 del presupuesto de ingresos de la Generalidad; en cambio, se han transferido al INCASOL 209 MPTA por este concepto, se han reconocido obligaciones en el presupuesto de gastos por 27 MPTA, y el resto estaba pendiente de ser transferido, a la espera de recibir información sobre los datos bancarios.

### **3.2. OBLIGACIONES RECONOCIDAS CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS DE LA GENERALIDAD**

Las obligaciones reconocidas en materia de ayudas a la vivienda a cargo de la Generalidad durante los ejercicios 1998 y 1999 se pueden clasificar de la siguiente manera:

Concepto	1998	1999
Adquisición de viviendas de protección oficial	1.023	172
Adquisición de viviendas de protección oficial por menores de 30 años	1.127	12
Adquisición de viviendas a precio tasado	2.709	299
Adquisición de viviendas a precio tasado por menores de 30 años	2.103	1.059
Rehabilitación	463	476
Honorarios de proyectos	190	70
<b>Total</b>	<b>7.615</b>	<b>2.088</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Servicio de presupuestos y contratación.

La reducción de las obligaciones reconocidas a cargo de la Generalidad se explica por el traspaso al INCASOL de la gestión y el abono de las subvenciones a los adquirentes de viviendas de protección oficial y de viviendas a precio tasado al amparo del Decreto 65/1996, de 23 de enero, comentado anteriormente en el apartado 2 de este informe.

### 3.2.1. Adquisición de viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado

Las obligaciones reconocidas durante los ejercicios 1998 y 1999 por la adquisición de viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado, según el plan de la vivienda a que corresponden, son las siguientes:

Plan vivienda	Viviendas precio oficial		Viviendas precio tasado	
	1998	1999	1998	1999
1992-1995	770	172	413	29
1996-1999	173	-	2.150	270
1996-1999 menores 30 años	1.127	12	2.103	1.059
Presupuesto anterior	80	-	146	-
<b>Total</b>	<b>2.150</b>	<b>184</b>	<b>4.812</b>	<b>1.358</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

El Decreto 54/1992, de 10 de febrero, por el que se establecen las compatibilidades y los límites de las ayudas directas a cargo de la Generalidad de Cataluña en materia de vivienda con las del Estado, RD 1932/1991 de 20 de diciembre, fijó una subvención del 5% del precio de venta, adjudicación o coste de la edificación para los adquirentes, adjudicatarios o promotores, para uso propio de viviendas de precio oficial en régimen general y de viviendas a precio tasado con una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup> y unos ingresos no superiores a 3,5 veces los SMI.

El Decreto 65/1996, de 23 de enero, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña y se regula la gestión de las ayudas previstas en el RD 2190/1995, de 28 de diciembre, para el período 1996-1999, fija subvenciones específicas a los adquirentes, adjudicatarios o promotores, para uso propio de viviendas de precio

oficial en régimen general y de viviendas a precio tasado que hayan obtenido préstamo cualificado y se hallen en alguno de estos supuestos:

- Solicitantes menores de 30 años que tengan derecho a la subvención al primer acceso en propiedad a cargo del Estado.
- Solicitantes menores de 30 años que no puedan acceder a la subvención al primer acceso en propiedad a cargo del Estado, como, por ejemplo, aquéllos que tengan una vivienda de entre 70 y 90 m<sup>2</sup>.
- Núcleo familiar monoparental con uno o más hijos.
- Las personas que se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa en el arrendamiento.
- Familias numerosas.
- Familias con algún hijo afectado por alguna disminución psíquica o física.

La cuantía de la subvención será, en el segundo caso, del 10% del precio de venta o del coste de la edificación más el valor del suelo, y del 5% para el resto de casos.

El Decreto 201/1998, de 30 de julio, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña y se regula la gestión de las ayudas previstas en el RD 1186/1998, de 12 de junio, para el período 1998-2001, fija una subvención adicional del 5% del precio de venta o adjudicación a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen especial siempre que se trate del primer acceso.

### 3.2.2. Rehabilitación

Las obligaciones reconocidas en 1998 y 1999 por ayudas a la rehabilitación, según el plan de la vivienda a que corresponden, se detallan en el siguiente cuadro:

Plan vivienda	1998	1999
Plan 1992-1995	-	3
Plan 1996-1999	271	453
Plan 1998-2001	-	4
Decreto 150/1988	146	16
Presupuesto anterior	33	-
Inundaciones 1994	13	-
<b>Total</b>	<b>463</b>	<b>476</b>

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

El Decreto 150/1988, de 24 de mayo, sobre ayudas para la rehabilitación de viviendas, estableció que el Departamento de PTOp podía conceder subvenciones a cargo de su presupuesto a los propietarios y usuarios de

viviendas o edificios para su rehabilitación total o parcial, siempre que se destinasen a residencia habitual y se hallasen en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 1.1, como por ejemplo:

- Edificios o promociones de más de 300 viviendas de precio oficial y más de 20 años.
- Edificios en áreas de rehabilitación integrada con una antigüedad de más de 40 años.
- Edificios de viviendas comprendidos en las áreas de rehabilitación que se determinen por Orden del Consejero del Departamento de PTOB como consecuencia de un programa específico de rehabilitación.
- Edificaciones declaradas monumentos de interés nacional, provincial o local.
- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad situadas en municipios de menos de 2.000 habitantes, en núcleos rurales o zonas de montaña.

Para optar a las ayudas de este decreto, la actuación debía tener un presupuesto superior a las 300.000 PTA.

El Decreto 54/1992, de 10 de febrero, no estableció subvenciones complementarias a las establecidas por el Estado, pero especificó que en el supuesto de que las actuaciones de rehabilitación protegibles cumplieran simultáneamente los requisitos que establecía el RD 1932/1991, de 28 de julio, y cualquiera de los Decretos de la Generalidad, les sería de aplicación la disposición que permitiera obtener la subvención más elevada.

El Decreto 65/1996, de 23 de enero, incluyó las subvenciones establecidas en el Decreto 150/1988, de 24 de mayo, con la particularidad de que tan sólo podían acogerse las actuaciones con un presupuesto superior a 500.000 PTA.

La cuantía de la subvención dependía de si las actuaciones se realizaban en elementos comunes –con finalidades concretas como la consolidación de la estructura, la estanquidad a la lluvia y humedad, la reparación y dotación de instalaciones generales de agua, gas y electricidad, el aislamiento térmico o acústico, la adecuación a los niveles de habitabilidad, etc.– o privativos, con finalidades diferentes a las establecidas anteriormente.

Según la normativa por la que se rigen, los límites de las subvenciones podían ser:

Tipo de ayuda	Decreto 150/1988		Decreto 65/1996	
Apartado 1	30%	350 mPTA	30%	750 mPTA
Apartado 2	20%	250 mPTA	20%	500 mPTA

Fuente: Elaboración propia.

El Decreto 65/1996, de 23 de enero, especificaba que para el apartado 1 y para beneficiarios con ingresos superiores a 3,5 veces el SMI o para personas jurídicas, la subvención sería del 10% del presupuesto de las obras; y para el apartado 2 sólo tenían derecho a la subvención los beneficiarios con ingresos iguales o inferiores a 3,5 veces el SMI.

El Decreto 201/1998, de 30 de julio, estableció una subvención complementaria a los propietarios y usuarios de viviendas y edificios situados en las comarcas y zonas de montaña. La cuantía de la subvención era del 5% del presupuesto protegible.

La Generalidad ha establecido límites a la disponibilidad de viviendas, en aquellos casos en que se haya recibido una subvención de este tipo, consistente en la prohibición de ceder la vivienda durante cuatro o cinco años, según casos, a partir de la concesión de la subvención. Para garantizar el cumplimiento de esta cláusula, la Administración puede exigir al beneficiario la anotación preventiva de la resolución por la que se concede la subvención en el Registro de la Propiedad.

### **3.2.3. Honorarios de redacción de proyectos y dirección de obras**

El Decreto 65/1996, de 23 de enero, fija una subvención con cargo a los presupuestos de la Generalidad por los honorarios derivados de la redacción de proyectos y dirección de obras en la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial promovidas por promotores públicos y promotores sin ánimo de lucro.

Conviene subrayar que este tipo de subvención tan sólo se ha establecido en este Decreto 65/1996, y no en los anteriores ni posteriores.

La cuantía de la subvención varía del 3,2% al 4% del precio máximo de venta de las viviendas, según el número de viviendas construidas.

Las obligaciones reconocidas por este concepto durante 1998 y 1999 han sido de 190 MPTA y de 70 MPTA, respectivamente.

## **4. DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE GESTIÓN ESTABLECIDOS**

La finalidad del trabajo ha sido analizar los procedimientos de gestión, el control interno y el cumplimiento de la normativa aplicable, tanto en su diseño como en su funcionamiento efectivo. Por esta razón, nuestro trabajo se ha basado en el estudio previo del conjunto de procedimientos de gestión establecidos y la posterior revisión de su funcionamiento efectivo, mediante el seguimiento de

una muestra de expedientes de ayudas que se han seleccionado a partir del detalle de aplicaciones presupuestarias.

Los procedimientos generales seguidos para la gestión de las ayudas a la vivienda se pueden clasificar en cuatro fases:

- Publicidad previa de las actuaciones.
- Recepción, estudio y evaluación de solicitudes.
- Concesión de ayudas y pago efectivo.
- Control del destino de las ayudas.

#### **4.1. PUBLICIDAD PREVIA DE LAS ACTUACIONES**

Los decretos que establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña y que regulan la gestión de las ayudas previstas en los reales decretos estatales especifican la documentación que debe presentarse al solicitar una ayuda. El Departamento de PTOP no ha publicado ninguna Orden que desarrolle y establezca detalladamente las bases reguladoras para la obtención de las ayudas a la vivienda.

La documentación requerida, en el caso de ayudas para la adquisición de viviendas de protección oficial o viviendas a precio tasado, es la siguiente:

- Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal.
- Contrato de opción de compra, compraventa o adjudicación y copia.
- Declaraciones de renta que correspondan a la unidad familiar del período impositivo inmediatamente anterior al momento de la solicitud.
- Si se trata de un primer acceso a la vivienda en propiedad y el solicitante es titular de un depósito en cuenta vivienda, se requiere la certificación de la entidad donde esté constituida, en la que se indique los titulares, la fecha de constitución y el saldo existente en la fecha de solicitud de la ayuda.
- Si se solicita una ayuda para la adquisición de una vivienda usada, plano acotado con indicación de la superficie útil total, o copia de la cualificación definitiva si se trata de una vivienda de protección oficial.
- Para la obtención de las subvenciones para la adquisición de viviendas protegidas, debe presentarse previamente la escritura de compraventa y la justificación de haber obtenido el préstamo cualificado.

La documentación necesaria al presentar una solicitud de ayuda a la rehabilitación es la siguiente:

- Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal.
- Declaración o declaraciones de renta que correspondan a la unidad familiar del período impositivo inmediatamente anterior al momento de la solicitud.

- Título justificativo de la propiedad o contrato de arrendamiento.
- Proyecto técnico o, en su caso, memoria con la descripción de las obras, cuadro de la superficie útil, presupuesto de las obras desglosado por partidas, croquis acotado de las viviendas en el que conste el estado actual y el estado final.
- Fotografías de los inmuebles y de los elementos interiores a rehabilitar.
- Licencia municipal de obras o justificante de haberla solicitado.
- En su caso, acuerdo entre propietarios y arrendatarios o de la comunidad de propietarios para la realización de obras.
- En caso de solicitud de subvención, aportación del impreso de solicitud de transferencia bancaria para el pago según modelo normalizado del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña.

#### **4.2. RECEPCIÓN, ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE SOLICITUDES**

Los procedimientos se inician con la presentación de las solicitudes de las ayudas en los servicios territoriales del Departamento de PTO y en las oficinas de los consejos comarcales. Las solicitudes se revisan para comprobar si reúnen los requisitos establecidos y si se ha aportado la documentación necesaria.

El servicio territorial mecaniza los datos de las solicitudes con una aplicación informática que facilita la gestión de estas actuaciones. Se introducen los datos sobre ingresos de la unidad familiar, metros cuadrados de la vivienda y presupuesto de las obras o precio de adquisición o adjudicación. La aplicación genera un informe administrativo que determina las posibles ayudas a las que tiene derecho el solicitante.

En determinados casos, como cuando se solicitan ayudas a la rehabilitación de viviendas, un técnico de la Dirección General realiza una inspección física previa y emite un informe donde se describen las obras a realizar, el tipo de vivienda y otras observaciones.

#### **4.3. CONCESIÓN DE AYUDAS Y PAGO EFECTIVO**

##### **Ayudas para la adquisición de viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado**

En la tramitación de las solicitudes de ayudas para la adquisición de viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado, una vez comprobada la existencia de toda la documentación necesaria y el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa, la jefa de servicio territorial emite dos resoluciones. La primera de estas resoluciones reconoce el derecho del solicitante a acceder a un préstamo cualificado, y la segunda admite a trámite la solicitud de subvención, que queda pendiente de resolución definitiva hasta que se presente la escritura de compraventa de la vivienda y se compruebe la formalización del préstamo cualificado.

La primera resolución se notifica al solicitante inmediatamente y a la administración del Estado enviando periódicamente al Ministerio de Fomento una relación de las personas que han obtenido el derecho.

Este reconocimiento de derechos no genera ningún gasto en el presupuesto de la Generalidad.

El beneficiario debe contactar directamente con las entidades de crédito colaboradoras, que transmiten al Ministerio la petición de préstamo cualificado. El Ministerio verifica si el solicitante está en la relación enviada por la Dirección General y, si es así y no se ha alcanzado el número máximo de préstamos cualificados establecidos en el convenio, comunica a la entidad colaboradora que lo puede conceder.

Una vez formalizado el préstamo cualificado, el solicitante de la ayuda envía copias de las escrituras de dicho préstamo y de la compraventa a la Dirección General para que emita la propuesta de resolución de concesión de subvención.

Posteriormente, el expediente, incluyendo la propuesta de resolución de concesión de subvención y el certificado de existencia de crédito emitido por el Servicio de gestión de presupuestos y contratación, es fiscalizado por la Intervención delegada.

A continuación, si no hay incidencias, el jefe del servicio territorial resuelve la concesión de subvención y lo notifica al interesado y al Servicio de Gestión Económica y Presupuestaria para que contabilice y tramite el pago.

### **Ayudas para la rehabilitación de edificios o viviendas**

En la tramitación de las solicitudes de ayudas para la rehabilitación de edificios o viviendas, una vez elaborado el informe técnico y comprobado el cumplimiento de la normativa, la Jefa de Servicio territorial emite un certificado provisional de actuaciones protegibles acreditando que el promotor reúne los requisitos para solicitar las ayudas correspondientes.

Finalizadas las obras, el solicitante, el contratista y el técnico de la obra emiten una certificación de obra acabada, y un técnico de la Dirección General inspecciona físicamente las obras elaborando un informe.

El procedimiento de propuesta de resolución de concesión y los trámites posteriores son similares a los establecidos para las ayudas a la adquisición de viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado.

#### 4.4. CONTROL DEL DESTINO DE LAS AYUDAS

La normativa existente establece que las viviendas de protección oficial y las viviendas a precio tasado financiadas al amparo de los planes de vivienda estatales no pueden ser objeto de transmisión *inter vivos* sin autorización previa de la administración competente durante un período de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, a menos que se cancele el préstamo y se reintegren los subsidios y subvenciones recibidos. Transcurrido este período de cinco años, la transmisión *inter vivos* o la cesión de uso de estas viviendas supondrá la interrupción de la subsidiación y puede determinar la resolución del préstamo cualificado. Estas limitaciones deben constar expresamente en la escritura de compraventa y en la póliza de préstamo.

Esta autorización previa de las transmisiones por parte de la Dirección General constituye un fuerte control del cumplimiento de las condiciones establecidas para las ayudas.

En las escrituras de compraventa de las viviendas de protección oficial se debe consignar expresamente que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial durante un período de treinta años y, en particular, en lo referente a los precios máximos de venta determinados en la cédula de cualificación definitiva, comprometiéndose a utilizar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

Las destinadas a alquiler no pueden ser vendidas durante un período que oscila entre los 10 y 25 años, dependiendo del régimen de protección oficial y del plan de la vivienda a que estén sujetos. No se han establecido mecanismos de control de esta limitación.

En el caso de la concesión de ayudas a la rehabilitación, los técnicos de la Dirección General siempre realizan una inspección física de las obras finalizadas para comprobar su adecuación.

El artículo 8.1 del Decreto 150/1988, de 24 de mayo, sobre ayudas para la rehabilitación de viviendas, establece que las viviendas para las que se haya recibido subvención no podrán ser objeto de cesión *inter vivos* por ningún título durante el plazo de cuatro años desde la concesión de la subvención, sin reintegrar a la Generalidad de Cataluña la totalidad del importe recibido con los intereses legales.

El apartado 2 de este artículo establece que para garantizar el cumplimiento de la finalidad de la subvención, la Administración puede exigir al beneficiario la anotación preventiva de la resolución de concesión de subvención en el Registro de la propiedad. En la práctica, normalmente no se requiere esta anotación.

Los decretos que establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña y que regulan la gestión de las ayudas previstas en los decretos estatales incluyen la limitación de no ceder la vivienda objeto de rehabilitación durante un período de cinco años. Actualmente, la Dirección General exige a los solicitantes de ayudas para la rehabilitación de viviendas una declaración jurada de no ceder la vivienda en el plazo establecido.

## **5. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES**

Durante la realización de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto una serie de observaciones que exponemos a continuación, junto con recomendaciones que pueden ser de interés para mejorar la gestión de las ayudas objeto del trabajo.

El presupuesto de la Generalidad de Cataluña no recoge ninguna previsión inicial para estas ayudas, pues, puesto que se trata de planes de vivienda estatales, a medida que se reciben los fondos y previa justificación, se incorporan al presupuesto. Durante 1999, las generaciones de crédito por este concepto han sido de 6.214 MPTA.

El artículo 1.4 del RD 2225/1993, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para la concesión de ayudas y subvenciones públicas, establece como requisito imprescindible el cumplimiento por parte del beneficiario de sus obligaciones tributarias y sociales con la Seguridad Social.

El artículo 92.2.i de la Ley de finanzas públicas de Cataluña (LFPC) establece que para subvenciones superiores a 1.000.000 PTA el beneficiario debe aportar certificados acreditativos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias, tanto estatales como autonómicas y de la Seguridad Social, y declarar expresamente que no tiene contraída ninguna deuda con la Administración de la Generalidad y sus entidades autónomas.

En algunos de los expedientes de subvenciones revisados no hemos constatado la existencia de estos certificados de la Administración del Estado o de la Seguridad Social. En otros, generalmente iniciados en los años 1995 y 1996, no hay ningún certificado de no tener deudas con la Generalidad de Cataluña, la Administración del Estado o la Seguridad Social.

En tres expedientes revisados hemos constatado la existencia de certificados de no tener deudas con las diferentes administraciones fechados en 1997; pero en el momento de ordenar el pago, en el año 1999, no se pidió la actualización de los certificados. Recordamos que la validez de este tipo de certificados es de seis meses.

A fin de acreditar el nivel de renta familiar máxima para tener derecho preferente en la adquisición de viviendas de protección oficial o de precio tasado, así como en las solicitudes de ayudas a la rehabilitación, deben presentarse las declaraciones de renta que correspondan a la unidad familiar del último ejercicio fiscal.

Puesto que la diferencia entre la renta fiscal declarada y la real es muy diferente, según la situación y el origen de las rentas: las rentas del trabajo se hallan en situación de inferioridad frente a las rentas de los profesionales, las rentas de capital fiscalmente opacas, los beneficios empresariales, etc. Por todo ello entendemos que la declaración de renta de un ejercicio no debe ser el único medio para valorar el nivel de renta y, por consiguiente, recomendamos que se establezcan otros indicadores que permitan valorar la situación del solicitante desde una perspectiva de evolución y no desde la de un momento determinado.

Hemos observado que se han usado créditos incorporados al presupuesto de 1999 que procedían del ejercicio 1998 para hacer frente a subvenciones solicitadas y otorgadas el año 1999, por un importe de 983 MPTA.

Con cargo a los créditos de este ejercicio se han reconocido obligaciones correspondientes a subvenciones que habían sido autorizadas y comprometidas durante 1995 y 1996.

Los planes de la vivienda para el período 1992-1995 y 1996-1999 generaron un volumen muy importante de solicitudes de ayudas. En principio, la Dirección General tramita todas aquellas solicitudes que cumplen los requisitos establecidos en la normativa estatal reguladora. Por su parte, el Ministerio sólo concede un número determinado de préstamos cada año, de modo que las personas que tienen derecho pueden permanecer varios años en espera de que les sea concedido.

Este procedimiento ha provocado que el período de tramitación de los expedientes desde el momento de la solicitud hasta el pago de la subvención sea, en muchos casos, de dos a cuatro años.

Consideramos que es necesario modificar estos procedimientos a fin de agilizar los plazos de tramitación de las ayudas, que actualmente se muestran claramente deficientes.

El Decreto 150/1988, de 24 de mayo, sobre ayudas para la rehabilitación de vivienda, establece que las viviendas para las que se haya recibido subvención no pueden ser objeto de cesión por ningún título *inter vivos* durante un período de cuatro años a partir de la concesión de la subvención sin reintegrar a la Generalidad de Cataluña la totalidad del importe recibido, incrementado con el interés legal. Este requisito también consta en los decretos posteriores que establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad y que regulan la gestión de las ayudas estatales, pero fijando el período en cinco años.

De acuerdo con esta normativa, para garantizar el cumplimiento de la finalidad de la subvención, la Administración puede exigir al beneficiario la anotación preventiva de la resolución por la que se concede la subvención en el Registro de la Propiedad. En la práctica, esta anotación preventiva no se exige y ni siquiera se pide una declaración jurada conforme se cumplirá el requisito. Tampoco se realiza ninguna verificación posterior del cumplimiento efectivo del requisito.

Los planes de la vivienda establecen que las viviendas de protección oficial para alquiler que hayan obtenido financiación cualificada quedan vinculadas al régimen de alquiler durante un período que oscila entre los diez y los veinticinco años, según casos. Un cambio en el régimen de uso de las viviendas durante estos períodos implica la cancelación y el reintegro de las ayudas percibidas con los intereses legales.

Hemos observado que no se ha establecido ningún mecanismo de control del cumplimiento de este requisito.

## 6. TRÁMITE DE ALEGACIONES

Dando cumplimiento a lo que establece el artículo 6.1 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe fue remitido al Secretario General del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

A continuación transcribimos<sup>1</sup> el escrito enviado por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 7 de marzo de 2001:

“Generalidad de Cataluña  
Departamento de Política Territorial  
y Obras Públicas  
**Secretaría General**

Sr. D. Marià Nicolàs Ros  
Síndico  
Sindicatura de Cuentas de Cataluña  
c/ Jaume I, 2-4  
08002 Barcelona

Estimado señor,

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, les tramito adjuntas las alegaciones que el

---

<sup>1</sup> El escrito original fue enviado en catalán. Aquí figura su traducción al castellano.

Departamento de PTOp hace a su proyecto de informe de fiscalización 09/2000-C, relativo a las subvenciones a la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas del ejercicio de 1999.

En cuanto a la labor efectuada por la Sindicatura, conviene destacar que el Departamento de PTOp considera de gran interés el trabajo realizado, puesto que se trata de una línea de subvenciones de gran importancia dada la cuantía de los fondos destinados a ella y el gran número de beneficiarios de la misma, de modo que las recomendaciones efectuadas se tendrán en cuenta para mejorar la gestión de dichas subvenciones.

Cordialmente,

[Firma]

Josep A. Grau Reinés  
Secretario General

Barcelona, 7 de marzo de 2001

Generalidad de Cataluña  
Departamento de Política Territorial  
y Obras Públicas  
**Secretaría General**

### ALEGACIONES

Con relación al proyecto de informe de fiscalización 09/2000-C, referente al trabajo de fiscalización realizado sobre las subvenciones a la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas y, concretamente, para el apartado de conclusiones, se hacen las siguientes aclaraciones.

- 1.- En cuanto al cumplimiento del artículo 1.4 del RD 2225/1993, de 17 de diciembre, así como al artículo 92.2i de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, es preciso señalar que en los expedientes iniciados en años anteriores a 1996, los certificados de no tener deudas con la administración del Estado o de la Seguridad Social no se pidieron teniendo en cuenta el criterio de que en la Administración de la Generalidad la obligatoriedad de los certificados no fue de aplicación hasta el año 1996. A partir de dicha fecha, de acuerdo con la normativa autonómica, constan en los expedientes los correspondientes certificados, que, teniendo en cuenta la cantidad de peticiones y la complejidad de la tramitación, se decidió no actualizar en el momento del pago. Hay que tener en cuenta que, en este tipo de subvención, los beneficiarios son ciudadanos con niveles de renta muy bajos. No obstante, el órgano gestor solicitó de la Intervención

Delegada la comprobación de oficio de que los beneficiarios no tuvieran deudas con la Generalidad.

- 2.- Con relación al punto que se refiere a que con cargo a créditos incorporados del ejercicio de 1999 se han pagado subvenciones del ejercicio corriente, por importe de 983 M PTA, el motivo fue la imposibilidad de tramitar documentos de reconocimiento de obligaciones del capítulo VII en el último trimestre del año presupuestario. A fin de no perjudicar al administrado se desplazaron los documentos a los créditos incorporados, créditos que no venían afectados por la limitación mencionada y que eran susceptibles de poder generar documentos de pago.

Hay que tener presente, además, que los créditos incorporados en base a compromisos de subvención (a nivel AD) no prosperaron en su totalidad hasta el pago, a causa de la renuncia o incumplimiento de los requisitos y, por lo tanto, existía un crédito sobrante disponible.

- 3.- En cuanto a la recomendación de garantizar la vinculación de las viviendas al régimen de alquiler durante un período que oscila entre 10 y 20 años, según los casos, el régimen de control actual se basa en un requerimiento esporádico, mediante un sistema de muestreo, a fin de que los promotores acrediten documentalmente la vigencia de los contratos de alquiler.

De todas formas, tanto para dicho régimen de alquiler como para las viviendas que han recibido ayudas para la rehabilitación, las recomendaciones de esta Sindicatura son de interés y el Departamento estudiará las medidas para poder llevar a cabo un mejor control.

El Secretario General

[Firma]

Josep A. Grau Reinés

Barcelona, 7 de marzo de 2001”

Sindicatura de Cuentas de Cataluña  
Jaume I, 2-4  
08002 Barcelona  
Tel. (+34) 93 270 11 61  
Fax (+34) 93 270 15 70  
[sindicatura@sindicatura.org](mailto:sindicatura@sindicatura.org)  
[www.sindicatura.org](http://www.sindicatura.org)

Elaboración del documento PDF: junio de 2002

Depósito legal: B-32008-2002