

Informe 9/2000-C

**Subvencions a la promoció,
adquisició i rehabilitació
d'habitatges, del Departament
de Política Territorial i Obres
Públiques**

Exercici 1999



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

El secretari general

JOSEP RAMON DUESO i PARATGE, secretari general de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el dia 24 de maig de 2001, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major en funcions, Il·ltre. Sr. Xavier Vela i Parés, amb l'assistència dels síndics Srs. Jacint Ros i Hombravella, Josep M. Carreras i Puigdemolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Manuel Barrado i Palmer i la síndica Sra. Montserrat de Vehí i Torra actuant-hi com a secretari el secretari general de la Sindicatura, Sr. Josep Ramon Dueso i Paratge, i com a ponent el síndic Sr. Marià Nicolàs i Ros, amb deliberació prèvia, s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 9/2000-C relatiu a Subvencions a la promoció, adquisició i rehabilitació d'habitatges del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, exercici 1999.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat, amb el vistiplau del síndic major en funcions.

Barcelona, 31 de maig de 2001

Vist i plau
El síndic major (e.f.)



Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Telèfon 93 270 11 61
Fax 93 270 15 70

ÍNDEX

ABREVIACIONS	6
1. INTRODUCCIÓ.....	7
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	7
1.1.1. Objecte i abast	7
1.1.2. Metodologia i limitacions	7
1.2. INTRODUCCIÓ A LES ACTUACIONS FISCALITZADES	8
1.2.1. Estructura i funcions de la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge	8
1.2.2. Plans de l'habitatge	8
1.2.3. Actuacions protegibles	10
1.2.4. Normativa reguladora	11
2. CRÈDIT INICIAL I MODIFICACIONS PRESSUPOSTÀRIES	12
3. ANÀLISI DE LES OBLIGACIONS RECONEGUDES	15
3.1. OBLIGACIONS RECONEGUDES FINANÇADES PER L'ESTAT	16
3.1.1. Adquisició d'habitatges de protecció oficial	16
3.1.2. Adquisició d'habitatges a preu taxat	18
3.1.3. Rehabilitació	18
3.1.4. Àrees de rehabilitació integrada.....	20
3.1.5. Subvenció personal i especial de l'IVA en l'adquisició d'habitatges de protecció oficial	22
3.2. OBLIGACIONS RECONEGUDES A CÀRREC DELS PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT	22
3.2.1. Adquisició d'habitatges de protecció oficial i habitatges a preu taxat	23
3.2.2. Rehabilitació	24
3.2.3. Honoraris de redacció de projectes i direcció d'obres	26
4. DESCRIPCIÓ I AVALUACIÓ DELS SISTEMES DE GESTIÓ ESTABLERTS.....	26
4.1. PUBLICITAT PRÈVIA DE LES ACTUACIONS	27
4.2. RECEPCIÓ, ESTUDI I AVALUACIÓ DE SOL·LICITUDS	28
4.3. CONCESSIÓ D'AJUTS I PAGAMENT EFECTIU.....	28
4.4. CONTROL DE LA DESTINACIÓ DELS AJUTS	30
5. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	31
6. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	33

ABREVIACIONS

ICF	Institut Català de Finances
INCASOL	Institut Català del Sòl
LFPC	Llei de finances públiques de Catalunya
LPGC99	Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya, exercici 1999
MPTA	Milions de pessetes
mPTA	Milers de pessetes
PTOP	Política Territorial i Obres Públiques
RD	Reial decret
SMI	Salari mínim interprofessional

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

D'acord amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present informe recollint el resultat del treball de fiscalització dut a terme sobre el conjunt de despeses per ajuts atorgats, registrades en l'aplicació Subvencions a la promoció, a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges, recollides en el Capítol 7 del pressupost de despeses de la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge (DGACAH) del Departament de Política Territorial i Obres públiques (PTOP), durant l'exercici 1999.

1.1.2. Metodologia i limitacions

La revisió s'ha fonamentat en l'estudi previ dels sistemes de gestió establerts i la verificació posterior del funcionament general d'aquests sistemes, mitjançant el seguiment en detall d'una mostra d'expedients seleccionats.

No hem sofert cap limitació quant a l'abast i aplicació dels procediments que hem cregut adients en la realització del treball de camp. En tot moment, el personal involucrat ha mostrat una actitud positiva de col·laboració.

El treball de camp s'ha dut a terme en la seu central i en la delegació territorial de Barcelona del Departament de PTOp.

En l'apartat 2 d'aquest informe es mostra l'anàlisi del pressupost inicial de despeses amb les seves modificacions durant els exercicis 1998 i 1999 a l'aplicació, Subvencions a la promoció, a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges.

L'apartat 3 recull el detall de les obligacions reconegudes en l'aplicació verificada, analitzant les fluctuacions sofertes en els dos últims anys i el tipus de despeses imputades.

L'apartat 4 inclou una breu descripció dels diferents sistemes de gestió establerts per a cada tipus d'ajut inclòs en les despeses analitzades.

Finalment, com a conclusió del treball realitzat, l'apartat 5 recull una sèrie d'observacions i recomanacions que s'han posat de manifest com a resultat de la nostra revisió.

1.2. INTRODUCCIÓ A LES ACTUACIONS FISCALITZADES

1.2.1. Estructura i funcions de la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge

El Departament de PTOP està estructurat en cinc direccions generals, entre les quals hi ha la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge. Aquesta Direcció General té per objecte la planificació, coordinació i seguiment de la política de concertació territorial; l'assessorament i el suport tècnic als ens i òrgans implicats en la implantació dels plans específics de desenvolupament territorial; la promoció i el foment de la intervenció dels agents socioeconòmics en els plans; la planificació, la coordinació i el seguiment de la política d'habitatge i d'ordenació de l'edificació, així com l'exercici del control i la supervisió dels organismes que en depenen.

1.2.2. Plans de l'habitatge

El dret a un habitatge digne està reconegut en l'article 47 de la Constitució, que obliga els poders públics a promoure les condicions necessàries i a establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret.

L'habitatge constitueix un sector econòmic de gran importància i repercussió social. L'Estat té atribuïdes per l'article 149.1.13 de la Constitució, les competències exclusives sobre les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Les diferents administracions implicades, —Administració de l'Estat, Autonòmica i Local—, han anat adoptant diferents mesures mitjançant plans d'habitatges amb la finalitat de permetre als ciutadans accedir a un habitatge i vetllar per la seva qualitat.

A principis de la dècada dels 90, després d'un breu període d'actuacions de caràcter anual, es va iniciar la política de plans plurianuals d'habitatge que va tenir la seva concreció amb el Reial decret (RD) 1932/1991, de 20 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del pla 1992-1995.

Aquestes actuacions van ser prorrogades, amb algunes modificacions, pel RD 2190/1995, de 28 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per al període 1996-1999.

L'entorn econòmic i financer en què es va desenvolupar l'últim pla es va veure afectat pel fort descens dels tipus d'interès i l'àmplia oferta de préstecs hipotecaris. Per aquesta raó, es va considerar convenient modificar el pla abans

de la seva finalització, amb el RD 1186/1998, de 12 de juny sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per al període 1998-2001.

La diferència principal del nou pla amb el plans de anteriors ha estat la supressió de subvencions a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial en règim general i d'habitatges a preu taxat. El nou pla només contempla subvencions a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial en règim especial.

Els diferents plans de l'habitatge aprovats amb aquests reials decrets estableixen inicialment les bases generals en matèria d'habitatge per a totes les comunitats autònomes. Posteriorment, cada comunitat autònoma, mitjançant un conveni amb el Ministeri competent en la matèria, quantifica els objectius establerts en els plans estatals i els distribueix per programes anuals d'actuació.

Els convenis entre la Generalitat de Catalunya i el Ministeri corresponent sobre actuacions d'habitatge i sòl per als diferents plans de l'habitatge han estat els següents:

Pla habitatge Estat	Data Conveni Estat-Generalitat de Catalunya	Nombre d'actuacions	Import dels ajuts
1992-1995	21-01-1992	82.285	Delimita una quantia màxima de 44.974 MPTA en valor actual a 1 de gener de 1992 per a ajudes econòmiques directes.
1996-1999	23-01-1996	78.522	Delimita una quantia màxima de 53.644 MPTA en valor actual calculat a 1 de gener de 1996 per a ajudes econòmiques directes.
1998-2001	22-10-1998	22.585	Delimita una quantia màxima global del conjunt dels ajuts pel concepte de subvencions de 9.260 MPTA.

Font: Elaboració pròpia.

Els convenis estableixen que l'abonament de la subvenció per part del Ministeri s'efectuarà un cop acreditada la despesa produïda per la comunitat autònoma, mitjançant certificacions.

D'acord amb el que estableix l'article 9.9 de l'Estatut d'Autonomia, la Generalitat de Catalunya té competència exclusiva en matèria d'habitatge i urbanisme. Basant-se en aquestes competències s'han elaborat decrets que a més de regular la gestió dels ajuts previstos en els reials decrets d'aprovació del plans d'habitatge estatals, estableixen ajuts públics addicionals o complementaris als estatals, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat.

1.2.3. Actuacions protegibles

Les actuacions protegibles fixades en els plans de l'habitatge 1992-1995 i 1996-1999 són pràcticament idèntiques, per la qual cosa les exposarem conjuntament. De forma resumida, les actuacions protegibles corresponents als diferents plans d'habitatge són les següents:

Pla habitatge 1992-1995 Pla habitatge 1996-1999	Pla habitatge 1998-2001
• Promoció d'habitatges de protecció oficial i d'altres destinats a lloguer. • Adquisició d'habitatges protegits. • Actuacions en àrees de rehabilitació i rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges. • Urbanització de sòl.	• Promoció d'habitatges qualificats de promoció pública destinats a venda i lloguer. • Promoció d'habitatges de règim de protecció pública destinats a venda o lloguer. • Promoció d'allotjaments protegits destinats a lloguer o altres formes d'explotació. • Adquisició d'habitatges de protecció pública. • Adquisició protegida d'habitatges construïts. • Actuacions en àrees de rehabilitació i rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges. • Urbanització de sòl.

Font: Reials decrets i decrets relatius als diferents plans de l'habitatge.

En primer terme, comentarem les diferents actuacions protegibles, i posteriorment els diferents tipus de finançament qualificat que els correspon.

L'habitatge protegit reuneix els habitatges de protecció oficial promoguts en qualsevol de les seves modalitats, pública o privada, i els habitatges a preu taxat.

Els habitatges de protecció oficial han de ser destinats a domicili habitual i permanent, amb una superfície útil màxima de 70 m² i han de complir els requisits establerts en les disposicions corresponents per a ser qualificats com a tals.

Els habitatges de protecció oficial es classifiquen en dos règims:

- General: Per a destinataris amb ingressos familiars ponderats fins a 5,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI).
- Especial: Per a destinataris amb ingressos familiars ponderats no superiors a 2,5 vegades el SMI.

Es considera adquisició protegida d'habitatges a preu taxat la compra o adjudicació en propietat a títol oneros dels habitatges de protecció oficial en segona o posterior transmissió o adjudicació, o dels habitatges no acollits a protecció oficial usats o de nova construcció, sempre que la seva superfície útil no superi els 120 m² i el seu preu no superi l'establert en la normativa.

El finançament qualificat de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl inclou les següents modalitats:

- Préstecs qualificats concedits per les entitats de crèdit públiques i privades en l'àmbit dels convenis subscrits amb el Ministeri competent. En aquests casos el tipus d'interès del préstec, inferior al del mercat, és fixat pel Consell de Ministres a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics.
- Ajuts econòmics directes com, per exemple:
 - Subsidiació de préstecs qualificats, consistent en l'abonament a l'entitat de crèdit prestadora, amb càrrec als pressupostos del Ministeri, d'un percentatge de les quotes d'amortització de capital o/i interessos del préstec qualificat.
 - Subvencions personals.

1.2.4. Normativa reguladora

Les principals disposicions normatives que regulen la concessió dels ajuts analitzats són les següents:

Normativa estatal:

- Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, desenvolupa el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre construcció, finançament, ús, conservació i aprofitament, sobre habitatges de protecció oficial.
- Reial decret 2329/1983, de 28 de juliol, sobre protecció a la rehabilitació del patrimoni residencial i urbà.
- Reial decret 1932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del pla 1992-1995.
- Reial decret 726/1993, de 14 de maig, pel qual es regula el finançament d'actuacions protegibles en matèria de rehabilitació d'immobles i es modifiquen determinats articles del RD 1932/1991, de 20 de desembre.
- Reial decret 2190/1995, de 28 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per al període 1996-1999.
- Reial decret 1186/1998, de 12 de juny, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl, pla 1998-2001.

Normativa de la Generalitat:

- Decret 150/1988, de 24 de maig, sobre ajuts per a la rehabilitació d'habitatges.
- Decret 54/1992, de 10 de febrer, pel qual s'estableixen les compatibilitats i els límits dels ajuts directes existents a càrrec de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge amb el RD 1932/1991, de 20 de desembre.
- Decret 268/1994, de 14 d'octubre, sobre adopció de mesures per a pal·liar els danys ocasionats amb motiu dels aiguats d'octubre de 1994.
- Decret 65/1996, de 23 de gener, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el RD 2190/1995, per al període 1996-1999.
- Decret 322/1996, d'1 d'octubre, pel qual es modifica el Decret 65/1996, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i s'unifica en el Departament de PTOP la concessió dels ajuts als menors de 30 anys adquirents d'habitatges.
- Decret 30/1997, de 30 de gener, de modificació del Decret 65/1996, de 23 de gener, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el RD 2190/1995, per al període 1996-1999.
- Decret 201/1998, de 30 de juliol, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el RD 1186/1998, per al període 1998-2001.

2. CRÈDIT INICIAL I MODIFICACIONS PRESSUPOSTÀRIES

L'evolució dels crèdits inicials i les seves modificacions en l'aplicació pressupostària, Subvencions a la promoció, a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges, durant el període 1998-1999, es mostra tot seguit:

Aplicació pressupostària	Crèdit inicial	Modificacions	Crèdit definitiu
1998			
Dotació	6.000	5.892	11.892
Romanents exercici 1997	-	9.173	9.173
Romanents exercicis anteriors	-	161	161
Total	6.000	15.226	21.226
1999			
Dotació	6.000	2.314	8.314
Romanents ex. anteriors	-	2.303	2.303
Total	6.000	4.617	10.617

Imports en milions de pessetes.

Font: Liquidacions pressupostàries.

Les fluctuacions més significatives corresponen a la disminució del crèdit definitiu i estan motivades per dos factors clau:

- L'últim pla de l'habitatge va suprimir la majoria dels ajuts a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial i d'habitatges a preu taxat establerts en els plans anteriors; fet comentat en detall en l'apartat 1.2.2.
- S'ha traspassat a l'Institut Català del Sòl (INCASOL) la gestió i l'abonament directe de les subvencions als adquirents d'habitatges de protecció oficial d'habitatges de preu taxat subjectes al Decret 65/1996, de 23 de gener, que comentem més endavant en aquest mateix apartat.

Les modificacions de crèdit de l'exercici 1999 han estat les següents:

Concepte	Import
Generats per ingressos	6.552
Romanents incorporats	2.303
Baixes per transferències	(4.238)
Total	4.617

Imports en milions de pessetes.

Font: Liquidacions pressupostàries.

El pressupost d'ingressos de la Generalitat de Catalunya no preveu cap quantitat per les transferències de capital a rebre de l'Estat per a fer front a les despeses dels plans de l'habitatge. El pressupost de despeses només inclou la previsió per les despeses que van càrrec de la Generalitat. Posteriorment, conforme es reben els fons de l'Estat, s'amplien els crèdits de despeses mitjançant les corresponents modificacions de crèdit per generació d'ingressos.

Les modificacions de crèdit generades per ingressos inclouen 6.214 MPTA per transferències del Ministeri de Foment no previstes inicialment i 338 MPTA per reintegrament de subvencions.

Les transferències del Ministeri de Foment es desglossen de la següent manera:

Concepte	Import
Subvencions personals a l'adquisició, promoció privada i rehabilitació	5.222
Subvencions en àrees de rehabilitació integrada	749
Subvenció de l'IVA als adquirents d'habitatges de promoció pública	243
Total	6.214

Imports en milions de pessetes.

Font: Servei de gestió pressupostària i contractació.

Del total de 6.214 MPTA, 924 MPTA corresponen a ingressos rebuts l'any 1998 i 381 MPTA a ingressos rebuts l'any 2000.

D'aquest total només 465 MPTA corresponen al pla de l'habitatge 1998-2001, la resta són dels plans d'habitatge anteriors.

D'acord amb l'article 6.3 de la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per aquest exercici (LPGC-99), s'han incorporat 2.303 MPTA per romanents de crèdit de 1998, ja que els crèdits d'aquestes aplicacions s'havien generat sobre la base d'ingressos finalistes.

Els 4.238 MPTA de baixes per transferències de crèdit s'han realitzat d'acord amb la disposició addicional quarantena de la LPGC-99, i inclouen els següents conceptes:

Concepte	Import
A l'INCASOL:	
• Remodelació de barris i rehabilitació centres històrics, patrimoni arquitectònic i espais urbans en general.	3.150
• Pagament dels interessos del préstec de l'INCASOL amb l'ICF	244
• Subvenció del 4% de l'IVA a adquirents d'habitatges de promoció pública.	209
Actuacions directes a muntanya	400
Subvencions habitatges règim especial	130
Subvencions rehabilitació patologies estructurals	105
Total	4.238

Imports en milions de pessetes.

Font: Servei de Gestió pressupostària i contractació de PTOP.

Aquesta disposició addicional, en el seu apartat 1, estableix que l'INCASOL, gestiona i abona directament les subvencions reconegudes pel Departament de PTOP per mitjà dels Serveis Territorials d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge als adquirents d'habitatges de protecció oficial i d'habitatges a preu taxat a l'empara del Decret 65/1996 de 23 de gener.

L'apartat 2 de la disposició addicional autoritza l'INCASOL a contractar durant 1999 operacions d'endeutament amb l'Institut Català de Finances (ICF), per un import màxim de 7.500 MPTA destinades a finançar els pagaments indicats en l'apartat 1, anterior.

L'apartat 3 estableix que el Govern ha d'incloure en els pressupostos anuals les partides pressupostàries suficients per a transferir a l'INCASOL l'import de les amortitzacions i els interessos meritats anualment per aquest endeutament.

Per acords de Govern de 9 de març i de 13 de juliol de 1999, s'autoritza l'ICF a atorgar dos préstecs a l'INCASOL per 5.600 MPTA i 1.000 MPTA, respectivament; i s'autoritza el Departament de PTOP a fer una despesa d'abast plurianual en concepte de devolució del principal i de les despeses financeres del préstec amb el següent detall:

Any	Principal		Interessos		Total		
	Acord 9.3.99	Acord 13.7.99	Acord 9.3.99	Acord 13.7.99	Principal	Interessos	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

Imports en milions de pessetes.

Font: Servei de gestió pressupostària i contractació.

3. ANÀLISI DE LES OBLIGACIONS RECONEGUDES

Les obligacions reconegudes durant els exercicis 1998 i 1999 en les aplicacions relacionades amb les subvencions a la promoció, a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges, han estat les següents:

Aplicació	1998	1999
Subvencions a la promoció, l'adquisició i rehabilitació d'habitatges	9.647	5.433
Crèdit incorporat de l'exercici anterior	9.114	2.303
Crèdit incorporat d'altres exercicis	161	-
Total	18.922	7.736

Imports en milions de pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

La classificació de les obligacions reconegudes, segons hagin estat finançades pel Ministeri de Foment o per la Generalitat de Catalunya, és la següent:

Concepte	1998	1999
Estat	11.307	5.648
Generalitat	7.615	2.088
Total	18.922	7.736

Imports en milions de pessetes.

Font: Servei de pressupostos i contractació.

3.1. OBLIGACIONS RECONEGUDES FINANÇADES PER L'ESTAT

Les obligacions reconegudes per ajuts públics en matèria d'habitatge finançades per l'Estat durant els exercicis 1998 i 1999, segons tipus, es classifiquen de la següent manera:

Concepte	1998	1999
Adquisició d'habitatges de protecció oficial	3.512	1.179
Adquisició d'habitatges a preu taxat	4.716	1.403
Rehabilitació d'habitatges o edificis	1.780	1.903
Actuacions en àrees de rehabilitació integrada	1.255	1.136
Subvenció de l'IVA en l'adquisició d'habitatges de protecció oficial	44	27
Total	11.307	5.648

Imports en milions de pessetes.

Font: Servei de pressupostos i contractació.

Com ja s'ha explicat en l'apartat 1.2.3 d'aquest informe, el finançament qualificat pot consistir en l'obtenció de préstecs a interessos inferiors als de mercat, subsidiació de les quotes dels préstecs i ajuts directes en forma de subvenció.

La Direcció General determina el dret del beneficiari a obtenir un préstec qualificat i la seva subsidiació, la qual cosa no genera cap despesa en el seu pressupost, ja que l'Estat és qui suporta directament la despesa corresponent mitjançant convenis de col·laboració establerts amb entitats de crèdit.

Periòdicament, la Direcció General ha de notificar al Ministeri de Foment la relació de les persones que han obtingut el reconeixement del dret a obtenir un préstec qualificat i la seva subsidiació. Recíprocament, el Ministeri ha d'informar a la Direcció General dels préstecs qualificats concedits per les entitats de crèdit, segons les modalitats d'actuacions protegibles i distingint si són subsidiats o no.

Per tant, les aplicacions analitzades només inclouen despeses generades per subvencions concedides i no la despesa suportada directament per l'Estat per la concessió de préstecs qualificats a interessos inferiors al de mercat i la possible subsidiació de quotes.

3.1.1. Adquisició d'habitatges de protecció oficial

Les obligacions reconegudes els exercicis 1998 i 1999 per ajuts a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial, segons el pla de l'habitatge a què corresponen són les següents:

Pla habitatge	1998	1999
1992-1995	2.562	250
1996-1999	290	898
1998-2001	-	31
Pressupost anterior	660	-
Total	3.512	1.179

Imports en milions de pessetes.

Font: Elaboració pròpia

La supressió en el pla de l'habitatge 1998-2001 de la majoria de subvencions a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial establertes en els plans anteriors ha suposat una reducció molt important de les obligacions reconegudes l'exercici 1999 per aquest concepte.

A part dels préstecs qualificats i de la subsidiació de quotes, els plans de l'habitatge per al període 1992-1995 i 1996-1999 estableixen els següents tipus de subvencions, segons el seu règim:

Subvenció	Règim general	Règim especial
A l'adquisició d'habitatges de protecció oficial	5%	10%
Als habitatges de protecció oficial destinats a lloguer	10%	15%

Percentatge sobre el preu de venda de l'habitatge.

Font: Elaboració pròpia.

L'ajut a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial es destina als adquirents dels habitatges i l'ajut als habitatges de protecció oficial destinats a lloguer es dona als promotors.

En el cas dels ajuts a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial, si en el moment de la sol·licitud de la subvenció s'acredita haver constituït un compte habitatge durant dos anys com a mínim, els tipus d'ajuts poden ser els que es detallen a continuació:

Pla habitatge	Règim general	Règim especial
Pla 1992-1995	10%	15%
Pla 1996-1999	Despesa per interessos meritats durant el primer any a càrrec del Ministeri de Foment.	

Font: Elaboració pròpia.

El pla de l'habitatge 1998-2001 manté la concessió de préstecs qualificats i subsidiació de quotes, però quasi elimina les subvencions a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial. Només poden obtenir una subvenció d'un 5% del preu total de l'habitatge, els adquirents, adjudicatari i promotors individuals que adquireixin un habitatge de protecció oficial de règim especial. També estableix una subvenció d'un 15% del preu màxim de venda per als promotors

d'habitatges de protecció oficial destinats a lloguer amb una superfície útil no superior a 70 m².

3.1.2. Adquisició d'habitatges a preu taxat

Les obligacions reconegudes durant 1998 i 1999 pels ajuts a l'adquisició d'habitatges a preu taxat, segons el pla de l'habitatge a què corresponen, es detallen a continuació:

Pla habitatge	1998	1999
1992-1995	1.699	17
1996-1999	2.956	1.386
1998-2001	-	-
Pressupost anterior	61	-
Total	4.716	1.403

Imports en milions de pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

La disminució de les obligacions reconegudes per aquestes subvencions és conseqüència de la seva supressió en el pla de l'habitatge 1998-2001.

Els plans de l'habitatge 1992-1995 i 1996-1999 estableixen la possibilitat d'obtenir préstecs qualificats, subsidiació de préstecs i subvencions per al primer accés en propietat d'habitatges a preu taxat equivalent al 5% del preu de l'habitatge segons el contracte de compravenda.

Si el sol·licitant de la subvenció acredita haver constituït durant dos anys un compte habitatge, la subvenció pot ser del 10% del preu de l'habitatge.

El pla de l'habitatge 1998-2001 va eliminar aquestes subvencions, però va incloure la possibilitat d'obtenir préstecs qualificats i subsidiació de préstecs en l'adquisició de determinats habitatges a preu taxat, la qual cosa no suposa cap despesa per a la Generalitat.

3.1.3. Rehabilitació

Les obligacions reconegudes durant 1998 i 1999 per ajuts a la rehabilitació, segons el pla de l'habitatge a què corresponen han estat les següents:

Pla habitatge	1998	1999
1992-1995	777	206
1996-1999	949	1.509
1998-2001	-	188
Pressupost anterior	54	-
Total	1.780	1.903

Imports en milions de pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

El diferents plans de l'habitatge estableixen com actuacions protegibles la rehabilitació d'edificis, d'habitatges i l'adequació de l'equipament comunitari primari.

L'objecte de la rehabilitació d'edificis i habitatges pot ser:

- Adequació estructural o funcional.
- Remodelació d'un edifici per modificar la superfície útil destinada a habitatge o modificar el nombre d'habitatges.
- Realització d'obres complementàries de les actuacions de rehabilitació.
- Realització d'obres de millora que possibilitin l'estalvi de consum energètic o l'adaptació a la normativa vigent en matèria d'aigua, gas o electricitat, instal·lació d'antenes col·lectives, protecció contra incendis o sanejament.

S'entén per equipament comunitari primari els espais lliures, vials i infraestructures que es destinin al servei exclusiu o preferent dels habitatges de la unitat veïnal.

Els ajuts establerts per a la rehabilitació d'edificis, habitatges o equipament comunitari primari són la concessió de préstecs qualificats, subsidiació dels préstecs i subvencions amb independència que hagin obtingut o no préstecs qualificats.

Depenent del pla de l'habitatge es poden obtenir les subvencions següents:

Pla de l'habitatge	Rehabilitació d'edificis	Rehabilitació d'habitatges	Equipament comunitari primari
1992-1995 - Subvenció general - Propietaris de més d'un habitatge - Habitatges arrendats amb contracte en vigor amb pròrroga forçosa - Edifici de més de 30 anys	20%(1) 30% - 3% adicional	20%(1) - 30% -	25%(2) - - -
1996-1999 - Subvenció general - Propietaris de més d'un habitatge - Habitatges arrendats amb contracte en vigor amb pròrroga forçosa - Edifici de més de 30 anys	20% 30% - 3% adicional	20% - 30% -	25% - - -
1998-2001 - Subvenció general - Beneficiaris de més de 65 anys	Límit 10% 200 mPTA 15% (3) 350 mPTA	Límit 25% 400 mPTA 35% (4) 500 mPTA	Ajut no previst

Percentatges sobre el pressupost de l'obra.

Notes:

- (1) Aquest percentatge inicialment era del 10% però va ser modificat pel RD 726/1993.
- (2) Inicialment no es concedien subvencions a aquest tipus d'actuació. Va ser el RD 726/1993 el que va fixar una subvenció del 25% del cost total de l'actuació.
- (3) Si els beneficiaris tenen 65 anys o més i són propietaris d'un o més habitatges de l'edifici i estan arrendats amb contracte en vigor amb pròrroga forçosa, la subvenció serà del 25% de la part del pressupost protegible corresponent, amb un límit de 400.000 pessetes per habitatge.
- (4) Si l'habitatge està arrendat amb un contracte subjecte a pròrroga forçosa, el límit serà de 550 mPTA.

En general, segons el pla de l'habitatge 1996-1999, es poden atorgar subvencions als promotors que, tenint uns ingressos ponderats inferiors a 3,5 vegades el SMI, hagin renunciat al préstec qualificat. Contràriament, el pla de l'habitatge 1992-1995 no requeria aquesta renúncia al préstec qualificat.

El pla de l'habitatge 1998-2001 estableix el requisit d'ingressos inferiors a 5,5 MPTA anuals.

3.1.4. Àrees de rehabilitació integrada

Les àrees de rehabilitació integrada són zones o barris en procés de degradació o àrees ubicades en ciutats declarades per la UNESCO com a Patrimoni de la Humanitat, que són declarades així per l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, previ acord amb l'Ajuntament afectat.

Poden ser protegides les operacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, inclosa l'execució de la urbanització o reurbanització i les obres de demolició.

El finançament qualificat en aquest cas és una subvenció amb càrrec als pressupostos de l'Estat destinada al promotor i abonada mitjançant la Comunitat Autònoma.

El finançament específic corresponent a les àrees i les formes concretes de gestió i seguiment han de ser acordats individualment per a cada àrea en l'àmbit d'una comissió bilateral de seguiment Estat-Comunitat Autònoma, creada a tal efecte.

Adicionalment, els diferents plans de l'habitatge estableixen uns percentatges màxims de subvenció sobre el pressupost de l'obra que es detallen a continuació:

Pla de l'habitatge	%
1992-1995	30
1996-1999	40
1998-2001	40

Font: Elaboració pròpia.

El pla de l'habitatge 1998-2001 estableix que la subvenció mitjana per habitatge en la rehabilitació d'edificis i habitatges no pot excedir de 600.000 PTA.

Per obres d'urbanització i reurbanització la subvenció pot arribar fins al 25% del cost de l'operació.

Per poder accedir a aquest tipus de subvenció no s'estableixen altres requisits que el fet que l'habitatge estigui ubicat en una àrea de rehabilitació integrada.

Les obligacions reconegudes per aquest concepte, durant els exercicis 1998 i 1999, classificades per àrees de rehabilitació i segons el pla d'habitatge a què corresponen són les següents:

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

Imports en milions de pessetes.

Font: Servei de pressupostos i contractació.

Les comissions bilaterals acostumen a fixar en els convenis un pagament a compte de la primera anualitat de la subvenció per part del Ministeri de Foment, i la resta es fa efectiva prèvia certificació de les despeses o justificacions de l'ús dels fons transferits, per aquest concepte. Durant 1999, la Direcció General ha certificat al Ministeri de Foment, 844 MPTA.

3.1.5. Subvenció personal i especial de l'IVA en l'adquisició d'habitatges de protecció oficial

D'acord amb els RD 1932/1992, 2190/1995 i 1186/1998 sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, el Ministeri corresponent ha de satisfer als adquirents en primera transmissió d'un habitatge de protecció oficial de promoció pública, una subvenció personal i especial per un import coincident amb el que resulti d'aplicar al preu de l'habitatge el tipus impositiu de l'IVA que gravi la transmissió d'aquests habitatges.

Per aquesta raó, la Direcció General envia anualment al Ministeri corresponent una relació de tots els sol·licitants d'aquest tipus de subvenció per reclamar els fons.

Una vegada s'han rebut els fons s'emeten les resolucions individuals de concessió de la subvenció, notificant-les als beneficiaris.

De vegades, el beneficiari cedeix la subvenció a l'INCASOL, que actua com a promotor. En aquest cas, quan s'han rebut els fons del Ministeri de Foment, la Direcció General els transfereix a l'INCASOL.

Durant 1999 s'han rebut 243 MPTA procedents de l'Estat en concepte de subvenció de l'IVA a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial que han estat liquidats al Capítol 7 del pressupost d'ingressos de la Generalitat; per contra, s'han transferit a l'INCASOL 209 MPTA per aquest concepte, s'han reconegut obligacions en el pressupost de despeses per 27 MPTA, i la resta estava pendent, de ser transferida, esperant rebre informació sobre les dades bancàries.

3.2. OBLIGACIONS RECONEGUDES A CÀRREC DELS PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT

Les obligacions reconegudes en matèria d'ajuts a l'habitatge a càrrec de la Generalitat durant els exercicis 1998 i 1999 les podem classificar de la següent manera:

Concepte	1998	1999
Adquisició d'habitatges de protecció oficial	1.023	172
Adquisició d'habitatges de protecció oficial per menors de 30 anys	1.127	12
Adquisició d'habitatges a preu taxat	2.709	299
Adquisició d'habitatges a preu taxat per menors de 30 anys	2.103	1.059
Rehabilitació	463	476
Honoraris de projectes	190	70
Total	7.615	2.088

Imports en milions de pessetes.

Font: Servei de pressupostos i contractació.

La reducció de les obligacions reconegudes a càrrec de la Generalitat s'explica pel traspàs a l'INCASOL de la gestió i abonament de les subvencions als adquirents d'habitatges de protecció oficial i d'habitatges a preu taxat a l'empara del Decret 65/1996, de 23 de gener, comentat anteriorment en l'apartat 2 d'aquest informe.

3.2.1. Adquisició d'habitatges de protecció oficial i habitatges a preu taxat

Les obligacions reconegudes els exercicis 1998 i 1999 per l'adquisició d'habitatges de protecció oficial i d'habitatges a preu taxat, segons el pla de l'habitatge a què corresponen, són les següents:

Pla habitatge	Habitatges preu oficial		Habitatges preu taxat	
	1998	1999	1998	1999
1992-1995	770	172	413	29
1996-1999	173	-	2.150	270
1996-1999 menors 30 anys	1.127	12	2.103	1.059
Pressupost anterior	80	-	146	-
Total	2.150	184	4.812	1.358

Imports en milions de pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

El Decret 54/1992, de 10 de febrer, pel qual s'estableixen les compatibilitats i els límits dels ajuts directes a càrrec de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge amb els de l'Estat, RD 1932/1991 de 20 de desembre, va fixar una subvenció del 5% del preu de venda, adjudicació o cost de l'edificació per als adquirents, adjudicataris o promotors per a ús propi d'habitatges de preu oficial en règim general i d'habitatges a preu taxat amb una superfície útil màxima de 90 m² i uns ingressos no superiors a 3,5 vegades els SMI.

El Decret 65/1996, de 23 de gener, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el RD 2190/1995, de 28 de desembre, per al període 1996-1999, fixa subvencions específiques als adquirents, adjudicataris o promotors per a ús propi d'habitatges de preu oficial en règim general i

d'habitatges a preu taxat que hagin obtingut préstec qualificat i es trobin en algun d'aquests supòsits:

- Sol·licitants menors de 30 anys que tinguin dret a la subvenció al primer accés en propietat a càrrec de l'Estat.
- Sol·licitants menors de 30 anys que no puguin accedir a la subvenció al primer accés en propietat a càrrec de l'Estat; com, per exemple, aquells que tinguin un habitatge entre 70 i 90 m².
- Nucli familiar monoparental amb un o més fills.
- Les persones que es vegin privades del dret a la subrogació mortis causa en l'arrendament.
- Famílies nombroses.
- Famílies amb algun fill afectat per alguna disminució psíquica o física.

La quantia de la subvenció serà, en el segon cas, del 10% del preu de venda o adjudicació o del cost de l'edificació més el valor del sòl, i del 5% per a la resta de casos.

El Decret 201/1998, de 30 de juliol, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el RD 1186/1998, de 12 de juny, per al període 1998-2001, fixa una subvenció addicional del 5% del preu de venda o adjudicació als adquirents, adjudicataris i promotors individuals per a ús propi d'habitatges de protecció oficial en règim especial sempre que es tracti del primer accés.

3.2.2. Rehabilitació

Les obligacions reconegudes el 1998 i 1999 per ajuts a la rehabilitació, segons el pla de l'habitatge a què corresponen, es detallen en el quadre següent:

Pla habitatge	1998	1999
Pla 1992-1995	-	3
Pla 1996-1999	271	453
Pla 1998-2001	-	4
Decret 150/1988	146	16
Pressupost anterior	33	-
Aiguats 1994	13	-
Total	463	476

Imports en milions de pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

El Decret 150/1988, de 24 de maig, sobre ajuts per a la rehabilitació d'habitatges va establir que el Departament de PTOP podia concedir subvencions a càrrec del seu pressupost als propietaris i usuaris d'habitatges o

edificis per a la seva rehabilitació total o parcial sempre que es destinessin a residència habitual i es trobessin en alguna de les situacions establertes en l'article 1.1, com per exemple:

- Edificis o promocions de més de 300 habitatges de preu oficial i més de 20 anys.
- Edificis en àrees de rehabilitació integrada amb una antiguitat de més de 40 anys.
- Edificis d'habitatges compresos en les àrees de rehabilitació que es determinin per Ordre del Conseller del Departament de PTOp com a conseqüència d'un programa específic de rehabilitació.
- Edificacions declarades monuments d'interès nacional, provincial o local.
- Edificacions de més de 40 anys d'antiguitat situades en municipis de menys de 2.000 habitants, en nuclis rurals o zones de muntanya.

Per optar als ajuts d'aquest decret, l'actuació havia de tenir un pressupost superior a les 300.000 PTA.

El Decret 54/1992, de 10 de febrer, no va establir subvencions complementàries a les establertes per l'Estat, però va especificar que en el supòsit que les actuacions de rehabilitació protegibles complissin simultàniament els requisits que establí el RD 1932/1991, de 28 de juliol, i qualsevol dels Decrets de la Generalitat, seria d'aplicació la disposició que permetés obtenir la subvenció més elevada.

El Decret 65/1996, de 23 de gener, va incloure les subvencions establertes en el Decret 150/1988, de 24 de maig, amb la particularitat que només es podien acollir les actuacions amb un pressupost superior a 500.000 PTA.

La quantia de la subvenció depenia de si les actuacions es realitzaven en elements comuns o privatis, —amb finalitats concretes com consolidació de l'estructura, estanquitat a la pluja i humitat, reparació, renovació i dotació d'instal·lacions generals d'aigua, gas i electricitat, aïllament tèrmic o acústic, adequació als nivells d'habitabilitat, etc.— o privatis, amb finalitats diferents de les establertes abans.

Segons la normativa per la qual es regeixen, els límits de les subvencions podien ser:

Tipus d'ajut	Decret 150/1988		Decret 65/1996	
Apartat 1	30%	350 mPTA	30%	750 mPTA
Apartat 2	20%	250 mPTA	20%	500 mPTA

Font: Elaboració pròpia.

El Decret 65/1996, de 23 de gener, especificava que per a l'apartat 1 i per a beneficiaris amb ingressos superiors a 3,5 vegades el SMI o per a persones jurídiques, la subvenció seria del 10% del pressupost de les obres; i per a l'apartat 2 només tenien dret a la subvenció els beneficiaris amb ingressos iguals o inferiors a 3,5 vegades el SMI.

El Decret 201/1998, de 30 de juliol, va establir una subvenció complementària als propietaris i usuaris d'habitatges i edificis situats en les comarques i zones de muntanya. La quantia de la subvenció era del 5% del pressupost protegible.

La Generalitat ha establert límits a la disponibilitat d'habitatges, en aquells casos en què s'hagi rebut una subvenció d'aquest tipus, consistent en la prohibició de cedir l'habitatge durant quatre o cinc anys, segons casos, a partir de la concessió de la subvenció. Per a garantir el compliment d'aquesta clàusula, l'Administració pot exigir al beneficiari l'anotació preventiva al Registre de la propietat, de la Resolució per la qual es concedeix la subvenció.

3.2.3. Honoraris de redacció de projectes i direcció d'obres

El Decret 65/1996, de 23 de gener, fixa una subvenció amb càrrec als pressupostos de la Generalitat pels honoraris derivats de la redacció de projectes i direcció d'obres en la construcció d'habitatges de protecció oficial en règim especial promoguts per promotors públics i promotors sense finalitat de lucre.

Cal remarcar que aquest tipus de subvenció només s'ha establert en aquest Decret 65/1996, i no en els anteriors ni posteriors.

La quantia de la subvenció varia del 3,2% al 4% del preu màxim de venda dels habitatges, segons el nombre d'habitatges construïts.

Les obligacions reconegudes per aquest concepte durant 1998 i 1999 han estat de 190 MPTA i 70 MPTA, respectivament.

4. DESCRIPCIÓ I AVALUACIÓ DELS SISTEMES DE GESTIÓ ESTABLERTS

La finalitat del treball ha estat analitzar els procediments de gestió, el control intern i el compliment de la normativa aplicable, tant en el seu disseny com en el seu funcionament efectiu. Per aquesta raó, el nostre treball s'ha fonamentat en l'estudi previ del conjunt de procediments de gestió establerts i la posterior revisió del seu funcionament efectiu, mitjançant el seguiment d'una mostra

d'expedients d'ajuts seleccionats a partir del detall d'aplicacions pressupostàries.

Els procediments generals seguits per a la gestió dels ajuts a l'habitatge es poden classificar en quatre fases:

- Publicitat prèvia de les actuacions.
- Recepció, estudi i avaluació de sol·licituds.
- Concessió d'ajuts i pagament efectiu.
- Control de la destinació dels ajuts.

4.1. PUBLICITAT PRÈVIA DE LES ACTUACIONS

Els decrets que estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i regulen la gestió dels ajuts previstos en els reials decrets estatals especifiquen la documentació que cal presentar en sol·licitar un ajut. El Departament de PTOP no ha publicat cap Ordre que desenvolupi i estableixi en detall les bases reguladores per a l'obtenció dels ajuts a l'habitatge.

La documentació requerida, en el cas d'ajuts per a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial o habitatges a preu taxat, és la següent:

- Document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal.
- Contracte d'opció de compra, compravenda o adjudicació i còpia.
- Declaracions de renda que corresponguin a la unitat familiar del període impositiu immediatament anterior al moment de la sol·licitud.
- Si es tracta d'un primer accés a l'habitatge en propietat i el sol·licitant és titular d'un dipòsit en compte habitatge, es requereix la certificació de l'entitat on estigui constituït, en el qual s'indiqui els titulars, la data de constitució i el saldo existent en la data de sol·licitud de l'ajut.
- Si se sol·licita un ajut per a l'adquisició d'un habitatge usat, plànol acotat amb indicació de la superfície útil total o còpia de la qualificació definitiva si es tracta d'un habitatge de protecció oficial.
- Per a l'obtenció de les subvencions per a l'adquisició d'habitatges protegits, s'ha de presentar prèviament l'escriptura de compravenda i la justificació d'haver obtingut el préstec qualificat.

La documentació necessària en presentar una sol·licitud d'ajut a la rehabilitació és la següent:

- Document nacional d'identitat i número d'identificació fiscal.
- Declaració o declaracions de renda que corresponguin a la unitat familiar del període impositiu immediatament anterior al moment de la sol·licitud.

- Títol justificatiu de la propietat o contracte d'arrendament.
- Projecte tècnic o, si escau, memòria amb la descripció de les obres, quadre de la superfície útil, pressupost de les obres desglossat per partides, croquis acotat dels habitatges on consti l'estat actual i l'estat final.
- Fotografies dels immobles i dels elements interiors a rehabilitar.
- Llicència municipal d'obres o justificant d'haver-la sol·licitat.
- En el seu cas, acord entre propietaris i llogaters o de la comunitat de propietaris per a la realització d'obres.
- En el cas de sol·licitud de subvenció, aportació del full de sol·licitud de transferència bancària per al pagament segons model normalitzat del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

4.2. RECEPCIÓ, ESTUDI I AVALUACIÓ DE SOL·LICITUDS

Els procediments s'inicien amb la presentació de les sol·licituds dels ajuts als serveis territorials del Departament de PTOP i a les oficines dels consells comarcals. Les sol·licituds es revisen per comprovar si reuneixen els requisits establerts i si s'ha aportat la documentació necessària.

El servei territorial mecanitza les dades de les sol·licituds amb una aplicació informàtica que facilita la gestió d'aquestes actuacions. S'introdueixen les dades sobre ingressos de la unitat familiar, metres quadrats de l'habitatge i pressupost de les obres o preu d'adquisició o adjudicació. L'aplicació genera un informe administratiu que determina els possibles ajuts als quals té dret el sol·licitant.

En determinats casos, com quan se sol·liciten ajuts a la rehabilitació d'habitatges, un tècnic de la Direcció General realitza una inspecció física prèvia i genera un informe on es descriuen les obres a realitzar, el tipus d'habitatge i altres observacions.

4.3. CONCESSIÓ D'AJUTS I PAGAMENT EFECTIU

Ajuts per a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial i habitatges de preu taxat

En la tramitació de les sol·licituds d'ajuts per a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial i habitatges a preu taxat, una vegada comprovada l'existència de tota la documentació necessària i el compliment dels requisits exigits per la normativa, la cap de servei territorial emet dues resolucions. La primera d'aquestes resolucions reconeix el dret del sol·licitant a accedir a un préstec qualificat i l'altra resolució admet a tràmit la sol·licitud de subvenció, que queda pendent de resolució definitiva fins que es presenti l'escriptura de compravenda de l'habitatge i es comprovi la formalització del préstec qualificat.

La primera d'aquestes resolucions es notifica al sol·licitant immediatament i a l'administració de l'Estat enviant periòdicament una relació de les persones que han obtingut el dret al Ministeri de Foment.

Aquest reconeixement de drets no genera cap despesa en el pressupost de la Generalitat.

El beneficiari ha de contactar directament amb les entitats de crèdit col·laboradores, les quals transmeten al Ministeri la petició de préstec qualificat. El Ministeri verifica si el sol·licitant està en la relació enviada per la Direcció General i, si és així, i no s'ha arribat al nombre màxim de préstecs qualificats establerts en el conveni, comunica a l'entitat col·laboradora que el pot concedir.

Una vegada formalitzat el préstec qualificat, el sol·licitant de l'ajut envia còpies de les escriptures del préstec qualificat i de la compravenda a la Direcció General perquè emeti la proposta de resolució de concessió de subvenció.

Posteriorment, l'expedient, incloent-hi la proposta de resolució de concessió de subvenció i el certificat d'existència de crèdit emès pel Servei de gestió de pressupostos i contractació, és fiscalitzat per la Intervenció delegada.

Seguidament, si no hi ha incidències, el cap del Servei territorial resol la concessió de subvenció i ho notifica a l'interessat i al Servei de gestió econòmica i pressupostària perquè comptabilitzi i tramiti el pagament.

Ajuts per a la rehabilitació d'edificis o habitatges

En la tramitació de les sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis o habitatges, una vegada elaborat l'informe tècnic i comprovat el compliment de la normativa, la cap de Servei territorial emet un certificat provisional d'actuacions protegibles acreditant que el promotor reuneix els requisits per a sol·licitar els ajuts corresponents.

Acabades les obres, el sol·licitant, el contractista i el tècnic de l'obra emeten una certificació d'obra acabada i un tècnic de la Direcció General inspecciona físicament les obres elaborant un informe.

El procediment de proposta de resolució de concessió i els tràmits posteriors són similars als establerts per als ajuts a l'adquisició d'habitatges de protecció oficial i habitatges de preu taxat.

4.4. CONTROL DE LA DESTINACIÓ DELS AJUTS

La normativa existent estableix que els habitatges de protecció oficial i habitatges de preu taxat finançats a l'empara dels plans d'habitatge estatals no poden ser objecte de transmissió *inter vivos* sense autorització prèvia de l'administració competent durant un període de cinc anys des de la formalització del préstec qualificat, si no es cancel·la el préstec i es reintegren els subsidis i subvencions rebuts. Transcorregut aquest període de cinc anys, la transmissió *inter vivos* o la cessió d'ús d'aquests habitatges suposarà la interrupció de la subsidiació i pot determinar la resolució del préstec qualificat. Aquestes limitacions han de constar expressament en l'escriptura de compravenda i en la pòlissa de préstec.

Aquesta autorització prèvia de les transmissions per part de la Direcció General constitueix un fort control del compliment de les condicions establertes pels ajuts.

En les escriptures de compravenda dels habitatges de protecció oficial s'ha de consignar expressament que l'habitatge està subjecte a les prohibicions i limitacions derivades del règim d'habitatges de protecció oficial durant un període de trenta anys i, en particular, quant als preus màxims de venda determinats en la cèdula de qualificació definitiva; comprometent-se a utilitzar l'habitatge com a domicili habitual i permanent.

Els destinats a lloguer no poden ser venuts durant un període que oscil·la entre 10 i 25 anys, depenent del règim de protecció oficial i del pla de l'habitatge a què estiguin subjectes. No s'han establert mecanismes de control d'aquesta limitació.

En el cas de la concessió d'ajuts a la rehabilitació, els tècnics de la Direcció General sempre realitzen una inspecció física de les obres finalitzades, per comprovar-ne l'adequació.

L'article 8.1 del Decret 150/1988, de 24 de maig, sobre ajuts per a la rehabilitació d'habitatges, estableix que els habitatges per als quals s'hagi rebut subvenció no podran ser objecte de cessió *inter vivos* per cap títol, durant el termini de quatre anys des de la concessió de la subvenció, sense reintegrar a la Generalitat de Catalunya la totalitat de l'import rebut amb els interessos legals.

L'apartat 2 d'aquest article estableix que per a garantir el compliment de la finalitat de la subvenció, l'Administració pot exigir al beneficiari l'anotació preventiva en el Registre de la propietat de la resolució de concessió de subvenció. A la pràctica, normalment aquesta anotació no es demana.

Els decrets que estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i regulen la gestió dels ajuts previstos en els reials decrets estatals inclouen la limitació de no cedir l'habitatge objecte de rehabilitació durant un període de cinc anys. Actualment, la Direcció General demana als sol·licitants d'ajuts per a la rehabilitació d'habitatges una declaració jurada de no cedir l'habitatge en el termini establert.

5. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Durant la realització del nostre treball s'han posat de manifest una sèrie d'observacions que exposem a continuació, juntament amb algunes recomanacions que poden ser d'interès per a millorar la gestió dels ajuts objecte del treball.

El pressupost de la Generalitat de Catalunya no recull cap previsió inicial per aquests ajuts, atès que es tracta de plans d'habitatge estatals, a mesura que es reben els fons, prèvia justificació, s'incorporen al pressupost. Durant 1999, les generacions de crèdit per aquest concepte han estat de 6.214 MPTA.

L'article 1.4 del RD 2225/1993, de 17 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del procediment per a la concessió d'ajuts i subvencions públiques, estableix com a requisit imprescindible el compliment per part del beneficiari de les seves obligacions tributàries i socials amb la Seguretat Social.

L'article 92.2.i de la Llei de finances Públiques de Catalunya (LFPC) estableix que per a subvencions superiors a 1.000.000 PTA el beneficiari ha d'aportar certificats acreditatius d'estar al corrent de les seves obligacions tributàries, tant estatals com autonòmiques i de la Seguretat Social, i a declarar expressament que no té contret cap deute amb l'Administració de la Generalitat i les seves entitats autònomes.

En alguns dels expedients de subvencions revisats no hem constatat l'existència d'aquests certificats de l'Administració de l'Estat o de la Seguretat Social. En d'altres expedients revisats, generalment iniciats en els anys 1995 i 1996, no hi ha cap certificat de no tenir deutes amb la Generalitat de Catalunya, l'Administració de l'Estat o la Seguretat Social.

En tres expedients revisats hem constatat l'existència de certificats de no tenir deutes amb les diferents administracions datats en 1997; però en el moment d'ordenar el pagament, l'any 1999, no es va demanar l'actualització dels certificats. Recordem que la validesa d'aquest tipus de certificats és de sis mesos.

Per tal d'acreditar el nivell de renda familiar màxima per a tenir dret preferent en l'adquisició d'habitatges de protecció oficial o de preu taxat, i també en les sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació, s'han de presentar les declaracions de renda que corresponguin a la unitat familiar del darrer exercici fiscal.

Atès que la diferència entre la renda fiscal declarada i la real és molt diferent, segons sigui la situació i l'origen de les rendes: les rendes del treball es troben en situació d'inferioritat envers les rendes dels professionals, les rendes de capital fiscalment opaques, els beneficis empresarials, etc. Per tot això entenem que la declaració de renda d'un exercici no ha de ser l'únic mitjà per tal de valorar el nivell de renda, i per la qual cosa recomanem que s'estableixin altres indicadors que permetin valorar la situació del sol·licitant des d'una perspectiva d'evolució i no d'un moment determinat.

Hem observat que s'han utilitzat crèdits incorporats al pressupost de 1999 que provenien de l'exercici 1998 per fer front a subvencions sol·licitades i atorgades l'any 1999, per un import de 983 MPTA.

Amb càrrec als crèdits d'aquest exercici s'han reconegut obligacions corresponents a subvencions que havien estat autoritzades i compromeses durant 1995 i 1996.

Els plans de l'habitatge per al període 1992-1995 i 1996-1999 van generar un volum molt important de sol·licituds d'ajuts. En principi, la Direcció General tramita totes aquelles sol·licituds que compleixen els requisits establerts a la normativa estatal reguladora. Per la seva banda, el Ministeri només concedeix un nombre determinat de préstecs cada any, de forma que les persones que tenen dret poden restar diversos anys en espera que li sigui concedit.

Aquest procediment ha provocat que el període de tramitació dels expedients des del moment de la sol·licitud fins al pagament de la subvenció sigui, en molts casos, de dos a quatre anys.

Considerem que cal modificar aquests procediments per tal d'agilitar els terminis de tramitació dels ajuts, que actualment es mostren clarament deficients.

El Decret 150/1988, de 24 de maig, sobre ajuts per a la rehabilitació d'habitatge estableix que els habitatges per als quals s'hagi rebut subvenció no poden ser objecte de cessió per cap títol intervius durant un període de quatre anys a partir de la concessió de la subvenció, sense reintegrar a la Generalitat de Catalunya la totalitat de l'import rebut, incrementat amb l'interès legal. Aquest requisit també consta en els decrets posteriors que estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat i regulen la gestió dels ajuts estatals, però fixant el període en cinc anys.

D'acord amb aquesta normativa, per garantir el compliment de la finalitat de la subvenció, l'Administració pot exigir al beneficiari l'anotació preventiva al Registre de la Propietat de la resolució per la qual es concedeix la subvenció. A la pràctica, aquesta anotació preventiva no s'exigeix i ni tan sols es demana una declaració jurada conforme es complirà el requisit. Tampoc no es realitza cap verificació posterior del compliment efectiu del requisit.

Els plans de l'habitatge estableixen que els habitatges de protecció oficial per lloguer que hagin obtingut finançament qualificat queden vinculats al règim de lloguer, durant un període que oscil·la entre deu i vint-i-cinc anys, segons casos. Un canvi en el règim d'ús dels habitatges durant aquests períodes implica la cancel·lació i el reintegrament dels ajuts percebuts amb els interessos legals.

Hem observat que no s'ha establert cap mecanisme de control del compliment d'aquest requisit.

6. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

Donant compliment al que estableix l'article 6.1. de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present informe fou tramès al secretari general del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

A continuació transcrivim l'escrit enviat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de data 7 de març de 2001:

"Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Secretaria General

Sr. Marià Nicolàs i Ros
Síndic
Sindicatura de Comptes de Catalunya
c/ Jaume I, 2-4
08002 Barcelona

Benvolgut senyor,

D'acord el que preveu l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, us trameto adjuntes les al·legacions que el Departament

de PTOp fa al vostre projecte d'informe de fiscalització 09/2000-C relatiu a les subvencions a la promoció, adquisició i rehabilitació d'habitatges de l'exercici de 1999.

En relació amb la tasca efectuada per la Sindicatura, cal destacar que el Departament de PTOp considera de gran interès el treball realitzat, atès que es tracta d'una línia de subvencions de gran importància donada la quantia dels fons destinats a ella i el gran nombre de beneficiaris de la mateixa, per la qual cosa les recomanacions efectuades es tindran en compte de cara a millorar la gestió de les subvencions esmentades.

Ben cordialment,

[Signatura]

Josep A. Grau i Reinés
Secretari General

Barcelona, 7 de març de 2001

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Secretaria General

AL·LEGACIONS

Amb relació al projecte d'informe de fiscalització 09/2000-C, referent al treball de fiscalització dut a terme sobre les subvencions a la promoció, adquisició i rehabilitació d'habitatges i, concretament, pel que fa a l'apartat de conclusions, es fan els següents aclariments.

- 1.- Referent al compliment de l'article 1.4 del RD 2225/1993, de 17 de desembre, així com a l'article 92.2i de la Llei de Finances Públiques de Catalunya, cal assenyalar que en els expedients iniciats en anys anteriors a 1996, els certificats de no tenir deutes amb l'administració de l'Estat o de la Seguretat Social no es varen demanar tenint en compte el criteri de que en l'Administració de la Generalitat l'obligatorietat dels certificats no va ser d'aplicació fins l'any 1996. A partir de la data esmentada, d'acord amb la normativa autonòmica, consten en els expedients els corresponents certificats que, tenint en compte la quantitat de peticions i la complexitat de la tramitació, es va decidir no actualitzar en el moment del pagament. Cal tenir en compte que, en aquest tipus de subvenció, els beneficiaris són ciutadans amb nivells de renda molt baixos. Tot i això, l'òrgan gestor va sol·licitar de la Intervenció

Delegada la comprovació d'ofici de que els beneficiaris no tinguessin deutes amb la Generalitat.

- 2.- Amb relació al punt que fa referència que amb càrrec a crèdits incorporats de l'exercici de 1999 s'han pagat subvencions de l'exercici corrent, per import de 983 M PTA, el motiu va ser la impossibilitat de tramitar documents de reconeixement d'obligacions del capítol VII en el darrer trimestre de l'any pressupostari. Als efectes de no perjudicar l'administrat es varen desplaçar els documents als crèdits incorporats, crèdits que no venien afectats per la limitació esmentada i que eren susceptibles de poder generar documents de pagament.

Cal tenir present, a més a més, que els crèdits incorporats en base a compromisos de subvenció (a nivell AD) no van prosperar en la seva totalitat fins al pagament, degut a la renúncia o incompliment dels requisits i, per tant, existia un crèdit sobrant disponible.

- 3.- Pel que fa a la recomanació de garantir la vinculació dels habitatges al règim de lloguer durant un període que oscil·la entre 10 i 20 anys, segons els casos, el règim de control actual es basa en un requeriment esporàdic, mitjançant un sistema de mostreig, als efectes de que els promotors acreditin documentalment la vigència dels contractes de lloguer.

De tota manera, tant per al règim de lloguer esmentat, com pels habitatges que han rebut ajuts per a la rehabilitació, les recomanacions d'aquesta Sindicatura són d'interès i el Departament estudiarà les mesures per poder portar a terme un millor control.

El Secretari General

[Signatura]

Josep A. Grau i Reinés

Barcelona, 7 de març de 2001"