

2006



**FISCALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN PÚBLICA
DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN
SUPERIOR A 100.000 HABITANTES**

Ejercicios 2003-2005



**FISCALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN PÚBLICA
DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN
SUPERIOR A 100.000 HABITANTES**

Ejercicios 2003-2005

(OE 03/2006)

SEVILLA, NOVIEMBRE 2007

**FISCALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN PÚBLICA
DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN
SUPERIOR A 100.000 HABITANTES**

Ejercicios 2003-2005

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2007, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de fiscalización de la promoción pública de viviendas en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondiente a los ejercicios 2003 a 2005.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	1
II. OBJETIVOS Y ALCANCE	3
II.1 OBJETIVOS Y ALCANCE	3
II.2 LIMITACIONES AL ALCANCE	5
III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	5
III.1 PREVISIONES	5
III.2 CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES	7
III.3 OTRAS ACTIVIDADES REALIZADAS	15
III.4 COSTES DIRECTOS POR METRO CUADRADO ÚTIL	17
III.5 ANÁLISIS DE LOS GASTOS E INGRESOS DE LAS ENTIDADES PROMOTORAS PÚBLICAS	18
III.6 INDICADORES DEL GASTO DE PERSONAL	20
III.7 PLAZOS MEDIOS DE LAS DISTINTAS FASES DE LAS PROMOCIONES	23
III.8 PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS	31
III.9 CALIDAD Y OTROS ASPECTOS	34
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	37
V. ANEXOS	43
VI. ALEGACIONES	55

ABREVIATURAS

ARB	Vivienda protegida en alquiler de renta básica
CCA	Cámara de Cuentas de Andalucía
COPT	Consejería de Obras Públicas y Transportes
EMUVIASA	Empresa Municipal de Suelo y Viviendas de Algeciras, S.A.
EMUVIJESA	Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez de la Frontera, S.A.
EMUVYSSA	Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Granada, S.A.
EMVIHUSA	Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva
EMVISESA	Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A.
IMA	Vivienda protegida de Iniciativa Municipal y Autónoma
IMV	Instituto Municipal de la Vivienda
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
M€	Millones de Euros
m€	Miles de Euros
NC	No consta
NP	No procede
PG	Vivienda protegida de Precio General
PROCASA	Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.
REV	Vivienda protegida en Régimen Especial en Venta
SD	Sin datos
SOMUVISA	Sociedad Municipal de Viviendas de Jaén, S.A.
VIMCORSA	Viviendas Municipales de Córdoba, S.A.

I. INTRODUCCIÓN

1. El Pleno de la Cámara de Cuentas acordó incluir, dentro del Plan de Actuaciones de 2006, la realización de un Informe de Fiscalización de la promoción pública de viviendas en municipios de población superior a 100.000 habitantes, relativa a los ejercicios 2003 a 2005.

2. La Comunidad Autónoma tiene competencias exclusivas en materia de vivienda, según el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía vigente en el período fiscalizado (artículo 56, según la redacción actual dada por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo), si bien el Estado interviene en esta materia en función de sus competencias sobre las bases de la planificación económica general, a través de la elaboración de planes estatales de vivienda.

3. Así mismo, la Comunidad Autónoma también elabora Planes de Vivienda, estando en ejecución el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, que plantea como objetivo general *“continuar ofreciendo a los ciudadanos la posibilidad de acceder a la vivienda, evitando que sus circunstancias sociales y económicas constituyan un obstáculo insalvable”* y, concretamente, a los siguientes colectivos:

- Las familias con ingresos de hasta cuatro veces el salario mínimo interprofesional.
- Los jóvenes andaluces.
- Los mayores de 65 años.
- Las familias numerosas.
- Las familias monoparentales.

- Aquellas otras con recursos limitados y especiales problemas sociales.

En dicho Plan se prevé la construcción de ochenta mil viviendas, de las que sesenta mil serían en venta y veinte mil en alquiler, así como cien mil actuaciones en rehabilitación. Además se prevén veinte mil actuaciones sobre suelo.

Tanto las actuaciones en vivienda como en suelo pueden ser incrementadas, ya que la Consejería de Obras Públicas y Transportes crea una *“reserva de eficacia equivalente al veinte por ciento de los objetivos anuales del Plan”*, dirigida a las entidades locales más activas, para que puedan superar los objetivos inicialmente previstos en los respectivos acuerdos suscritos con la Consejería en desarrollo de dicho Plan.

4. En esos acuerdos, la Administración autonómica se compromete a la financiación de las actuaciones protegidas de vivienda y suelo y, las entidades locales, por su parte, a poner en marcha los mecanismos que hagan posible cumplir los objetivos acordados.

Entre dichos objetivos se pueden destacar los siguientes: localización de suelos e inmuebles sobre los que desarrollar las actuaciones, localización de actuaciones de suelo de iniciativa pública que garanticen una oferta suficiente con destino a la promoción de viviendas de protección pública, la intervención directa sobre viviendas desocupadas para potenciar el mercado de alquiler, la cesión gratuita de suelos al promotor público en determinados supuestos y asumir los gastos de licencias, tasas, arbitrios e impuestos municipales en determinados supuestos.

Como compromisos comunes, se establecen, entre otros, los siguientes: poner en marcha los mecanismos que permitan rentabilizar socialmente los suelos de propiedad pública, agilizar la tramitación de los instrumentos de planificación urbanística o establecer mecanismos de seguimiento de los acuerdos.

5. Se puede definir la figura del promotor como *“cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra”* (Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre) o también como *“el que centra toda la actividad constructora, protagonizándola en primer plano, en razón de sus funciones de ideación, planificación, coordinación, organización, acometida, financiación y control del programa de construcción inmobiliaria que pretende llevar a cabo, de tal manera que su actividad se profesionaliza cada vez más y culmina con la comercialización de lo edificado, en forma de viviendas y locales y toda clase de aprovechamientos especiales”* (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1991).

El promotor puede ser privado o público y, en éste caso, puede la entidad actuar directamente (un ayuntamiento, por ejemplo) o bien a través de organismo autónomo o empresa pública dependientes.

El objeto de este Informe es la tarea desarrollada por dichas entidades y que van dirigidas a la venta, alquiler o rehabilitación de viviendas, sean o no viviendas protegidas, así como otros elementos vinculados o no a las mismas (garajes, trasteros y locales).

En nuestro ámbito, la promoción pública de viviendas puede ser realizada por distintas entidades: la Comunidad Autónoma, las Diputaciones o los municipios.

En la presente fiscalización se ha propuesto efectuar una auditoría horizontal que tenga por objeto la gestión desarrollada en este ámbito por los municipios de población superior a 100.000 habitantes -que, en general, actúan a través de sociedades mercantiles u organismos autónomos municipales- efectuando un análisis comparativo.

6. Esta actividad económica de la Administración es de gran interés para la población, dadas las dificultades existentes en el acceso a la vivienda. No obstante, se debe subrayar que su ejecución no tiene carácter obligatorio para los municipios, según lo establecido en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

7. Se pueden destacar las siguientes notas sobre las entidades que han desarrollado esta actividad durante el período objeto de fiscalización:

- En los nueve municipios que se indican a continuación se desarrolla a través de sociedad mercantil: Algeciras, Almería, Cádiz, Córdoba, Huelva, Granada, Jaén, Jerez de la Frontera y Sevilla. El municipio de Málaga lo presta a través de un organismo autónomo municipal. Finalmente, dos municipios, Marbella y Dos Hermanas, no cuentan con sociedad mercantil u organismo autónomo.

- La sociedad mercantil Almería Siglo XXI fue constituida en 2005 y, prácticamente, no ha tenido actividad alguna en el período fiscalizado.

- En el municipio de Algeciras han coexistido en dicho período dos sociedades: SOMIXUR (fiscalizada por la CCA

y en proceso de liquidación) y EMU-VIASA. No obstante, la primera de ellas no ha realizado promoción pública alguna de viviendas desde su constitución, si bien si ha desarrollado promociones de viviendas no protegidas, y la segunda sólo ha realizado dos promociones de viviendas destinadas a la venta en régimen libre y, además, el cuestionario remitido carece de un número significativo de sus elementos, por lo que no ha sido posible incluirla en el análisis comparativo.

- En los municipios de Dos Hermanas y Marbella sólo se han tramitado ayudas para la rehabilitación de viviendas, que otorga la Consejería de Obras Públicas y Transportes (ejercicio 2003).

8. Los trabajos de fiscalización se han desarrollado de acuerdo con los Principios y Normas de Auditoría aplicables al Sector Público, habiéndose efectuado todas aquellas pruebas y procedimientos de auditoría necesarios para soportar las conclusiones de este informe.

La comprensión adecuada del presente Informe requiere la lectura global del mismo. Cualquier conclusión sobre un párrafo o epígrafe concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

Los trabajos de campo han concluido el día 16 de marzo de 2007.

II. OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES AL ALCANCE

II.1 OBJETIVOS Y ALCANCE

9. Los objetivos del presente informe son los siguientes:

1. Evaluar el grado de eficacia de los objetivos fijados en el Plan Andaluz de Vivienda, así como en las previsiones presupuestarias de los respectivos municipios.

2. Evaluar el grado de eficiencia de las respectivas entidades, en particular, en relación con la utilización de recursos, la cobertura de la demanda de vivienda en sus distintas modalidades, la duración del ciclo de producción y la calidad del producto.

3. Evaluar el grado de economía en la adquisición de productos y servicios.

10. Con el fin de dar cumplimiento a dichos objetivos se ha efectuado un análisis comparativo de los siguientes aspectos, todos ellos relativos al período objeto de fiscalización:

- Previsiones contempladas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y su cumplimiento.

- Previsiones contempladas en los Presupuestos de las entidades locales de las que dependen las entidades fiscalizadas (o documentación equivalente) y su cumplimiento.

- Cumplimiento de las previsiones formuladas en relación con el número de habitantes (Censo de 2005).

- Número de viviendas terminadas en valores absolutos y en relación con la población del respectivo municipio.

- Realización de otras actividades distintas a la promoción de viviendas, tales como viviendas gestionadas destinadas al alquiler, tanto de parque propio como

de terceros (de titularidad municipal o autonómica) y número e importe de ayudas para la rehabilitación tramitadas por la entidad (ayudas que ofrece la Consejería de Obras Públicas y Transportes).

- Análisis de costes directos relacionados con las promociones de viviendas respectivas, diferenciando en costes de suelo y resto de costes directos y su repercusión en el coste del metro cuadrado útil.

- Número de años transcurridos desde la fecha de inicio prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y en las previsiones municipales y su inicio efectivo.

- Número de años transcurridos desde la fecha de inicio prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y en las previsiones municipales y su finalización efectiva.

- Proporción que representan los gastos de personal (de la entidad que suponen costes indirectos) y de los consumos.

- Plantilla media y gasto de personal medio de la entidad.

- Relación entre plantilla media de la entidad y el número de viviendas iniciadas, terminadas y entregadas.

- Relación porcentual de los componentes de los ingresos de explotación respecto a los ingresos totales.

- Análisis de los plazos medios entre las distintas fases que componen la promoción de viviendas.

- Análisis de los plazos medios desde la cesión o adquisición del suelo a edificar a cada una de las fases que componen la promoción de viviendas.

- Análisis de las convocatorias realizadas para la adjudicación de viviendas y evaluación de la demanda no satisfecha.

- Análisis comparativo de los precios medios de venta de los inmuebles (por metro cuadrado) por ejercicio.

- Renta media de los adjudicatarios por ejercicio.

- Relación porcentual de los costes de calidad respecto de los costes directos (excluido el coste de los terrenos).

- Tiempo medio transcurrido desde la adjudicación de las viviendas hasta su puesta a disposición (escrituración y entrega de llaves).

11. Las entidades que se han considerado en el análisis comparativo son las siguientes:

- Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva, S.A. (EMVIHUSA).

- Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez de la Frontera, S.A. (EMUVIJE-SA).

- Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Granada, S.A. (EMUVYSSA).

- Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, SA (EMVISESA).

- Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga. (IMV de Málaga).

- Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA).
- Sociedad Municipal de la Vivienda de Jaén, S.A. (SOMUVISA).
- Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (VIMCORSÁ).

II.2 LIMITACIONES AL ALCANCE

12. En el transcurso de los trabajos de fiscalización se han producido las siguientes limitaciones al alcance:

- a) Se debe hacer constar la reiterada falta de colaboración con esta institución del IMV de Málaga.

Con fecha 21 de julio de 2006 se remitió el cuestionario comprensivo de la práctica totalidad de la información necesaria para el desarrollo de los trabajos de fiscalización, en el que se fijaba un plazo para su cumplimentación que finalizaba el 20 de septiembre siguiente.

Tras varias gestiones realizadas ante dicha entidad y, tras haberse cumplido el plazo fijado, se remite nuevamente el cuestionario puesto que, según informa la entidad, se había extraviado. La primera respuesta al mismo, que incluía numerosos errores y omisiones, se recibe el 24 de noviembre de 2006.

Posteriormente, se reciben correcciones y complementos en, al menos, cinco ocasiones que se prolongan hasta el 16 de marzo de 2007.

Esto ha supuesto retrasos en la ejecución del presente informe.

Adicionalmente, se debe indicar que no se ha facilitado información sobre los siguientes aspectos: valoración y variación de existencias, normativa sobre la supuesta exoneración de visado de los proyectos, determinadas fechas del proceso de adquisición, costes de calidad, renta media de los adjudicatarios y precios de venta de los inmuebles.

- b) El resto de entidades, si bien en general han facilitado la información requerida en tiempo y forma, no han podido facilitar algunos de los datos solicitados, lo que ha impedido puntualmente comparar dichos datos con los del conjunto de entidades.

III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

III.1 PREVISIONES

13. Las entidades promotoras públicas de vivienda disponen de dos tipos de previsiones: por un lado, los Acuerdos con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, descritos anteriormente, y, por otro, las previsiones elaboradas por las propias Entidades o los Entes Locales de los que dependen y que, usualmente, figuran en las memorias explicativas de los Presupuestos Municipales.

En el cuadro que se indica a continuación se reflejan los dos tipos de previsiones señalados.

PREVISIÓN DE VIVIENDAS A INICIAR (2003-2005)

	ACUERDOS CON COPT			PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)		
	VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	206	15	221	207	105	312
EMUVIJESA (JE)	1.702	721	2.423	916	601	1.517
EMUVYSSA (GR)	NP	NP	NP	835	0	835
EMVISESA (SE)	1.190	186	1.376	1.477	254	1.731
IMV (MA)	1.467	1.345	2.812	305	332	637
PROCASA (CA)	NP	NP	NP	144	100	244
SOMUVISA (JA)	NP	NP	NP	55	0	55
VIMCORSA (CO)	780	1.633	2.413	629	975	1.604
PROMEDIO	1.069	780	1849	571	296	867

Cuadro nº 1

14. En cuanto a los acuerdos con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, hay que hacer constar que sólo se han tomado como referencia las previsiones del período objeto de fiscalización -2003 a 2005- si bien dicho Plan extiende su vigencia hasta la finalización del ejercicio 2007. Dichos Acuerdos no han sido suscritos por los municipios de Granada, Cádiz y Jaén, lo que no les impide contar con financiación privilegiada para esta actividad.

15. Respecto a las previsiones formuladas por las distintas entidades, en el cuadro anterior se han reflejado las previsiones una vez que se han descontado las repeticiones producidas en el período objeto de fiscalización. Ello se debe a que, con frecuencia, las mismas actuaciones figuran como promociones a iniciar en varios ejercicios consecutivos, lo que distorsiona el análisis del cumplimiento de las mismas.

Por otra parte, las previsiones municipales pueden incluir actuaciones previstas en acuerdos con la Consejería anteriores a los correspondientes al Plan 2003-2007.

16. Se observa en el cuadro nº 1 que las previsiones formuladas en los dos ámbitos no guardan correspondencia. En general, los acuerdos con la Consejería son más ambiciosos que las previsiones municipales, con las excepciones de las Empresas de Vivienda de Huelva y Sevilla. Así, en conjunto, las previsiones de los acuerdos superan en un promedio de un 59% a las previsiones de los municipios correspondientes.

Destaca la gran diferencia que se da en el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga (IMV de Málaga), en el que las previsiones de la Consejería cuadruplican a las previsiones municipales.

17. En el cuadro 2 se han reflejado la totalidad de las previsiones con separación de las que corresponden al ejercicio de las que se formularon ya en ejercicios anteriores y, por tanto, se repiten.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

	TIPO	PREV. VIVIENDAS EN 2003			PREV. VIVIENDAS EN 2004			PREV. VIVIENDAS EN 2005		
		EN EL	EN	TOTAL	EN EL	EN	TOTAL	EN EL	EN	TOTAL
		EJERCICIO	ANTERS.	2003	EJERCICIO	ANTERS.	2004	EJERCICIO	ANTERS.	2005
EMVIHUSA (HU)	VENTA	0	212	212	116	0	116	91	93	184
	ALQUILER	105	0	105	0	56	56	0	0	0
	TOTAL	105	212	317	116	56	172	91	93	184
EMUVIJESA (JE)	VENTA	285	473	758	581	381	962	50	396	446
	ALQUILER	100	146	246	341	158	499	160	496	656
	TOTAL	385	619	1.004	922	539	1.461	210	892	1.102
EMUVYSSA (GR)	VENTA	111	147	258	313	112	425	411	102	513
	ALQUILER	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	111	147	258	313	112	425	411	102	513
EMVISESA (SE)	VENTA	0	1.992	1.992	250	1.941	2.191	1.227	1.055	2.282
	ALQUILER	0	794	794	84	790	874	170	369	539
	TOTAL	0	2.786	2.786	334	2.731	3.065	1.397	1.424	2.821
IMV (MA)	VENTA	42	2.351	2.393	114	2.020	2.134	149	1.018	1.167
	ALQUILER	332	1.685	2.017	0	870	870	0	1.026	1.026
	TOTAL	374	4.036	4.410	114	2.890	3.004	149	2.044	2.193
PROCASA (CA)	VENTA	144	259	403	0	163	163	0	154	154
	ALQUILER	0	32	32	56	14	70	44	0	44
	TOTAL	144	291	435	56	177	233	44	154	198
SOMUVISA (JA)	VENTA	12	0	12	5	0	5	38	14	52
	ALQUILER	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	12	0	12	5	0	5	38	14	52
VIMCORSÁ	VENTA	0	0	0	230	0	230	399	248	647
	ALQUILER	0	0	0	975	0	975	0	600	600
	TOTAL	0	0	0	1.205	0	1.205	399	848	1.247

Cuadro nº 2

18. Del cuadro anterior se deduce que, en conjunto, un 75% de las viviendas previstas, ya se habían incluido en presupuestos de ejercicios anteriores.

En las entidades IMV de Málaga y Emviseisa dicha proporción supera la media con el 93% y 80%, respectivamente seguidas de Procasa con el 72%.

III.2 CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES

19. En los cuadros números 3 y 4 se exponen el cumplimiento de las previsiones y su proporción porcentual, respectivamente.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES						
	ACUERDOS CON COPT			PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)		
	VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	204	0	204	156	0	156
EMUVIJESA (JE)	654	322	976	782	164	946
EMUVYSSA (GR)	622	0	622	656	0	656
EMVISESA (SE)	1.865	31	1.896	2.072	200	2.272
IMV (MA)	370	567	937	813	471	1.284
PROCASA (CA)	89	0	89	47	23	70
SOMUVISA (JA)	0	0	0	73	0	73
VIMCORSA (CO)	455	98	553	455	98	553
PROMEDIO	532	127	660	632	120	751

Cuadro nº 3¹

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES (2003-2005)						
	ACUERDOS CON COPT			PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)		
	VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	99%	0%	92%	75%	0%	50%
EMUVIJESA (JE)	38%	45%	40%	85%	27%	62%
EMUVYSSA (GR)	NP	NP	NP	79%	-	79%
EMVISESA (SE)	157%	17%	138%	140%	79%	131%
IMV (MA)	25%	42%	33%	267%	142%	202%
PROCASA (CA)	NP	NP	NP	33%	23%	29%
SOMUVISA (JA)	NP	NP	NP	133%	-	133%
VIMCORSA (CO)	58%	6%	23%	72%	10%	34%
PROMEDIO	76%	22%	65%	110%	47%	90%

Cuadro nº 4²

¹ Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

² Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

20. Las previsiones de los acuerdos con la COPT se comparan con las viviendas que cuentan con calificación provisional³, en su caso. Las previsiones municipales se comparan con aquellas promociones que cuentan, al menos, con proyecto básico⁴.

21. En el conjunto de los municipios que suscribieron acuerdos con la Consejería, se ha dado un cumplimiento medio de tan sólo el 49% de las previsiones, con un reparto desigual: una media del 66% en viviendas para la venta y del 26% para viviendas en régimen de alquiler.

Destaca el alto cumplimiento de Emvivesa y de Emvihusa, en particular, respecto de las viviendas para la venta y, por el contrario, el bajo grado de realización de IMV de Málaga.⁵

22. En relación con las previsiones municipales, en el conjunto de las ocho entidades se ha obtenido un cumplimiento medio del 87%, siendo del 111% en viviendas para la venta y de tan sólo el 40% en viviendas para alquiler.

³ La calificación provisional es una resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sujeta a condición, en la que se reconocen provisionalmente una serie de beneficios derivados de la protección oficial a la vivienda y, particularmente, se aprueba un proyecto, derivándose de la misma derechos y obligaciones para la administración y para el promotor.

Su solicitud deberá acompañarse de certificado municipal sobre la calificación urbanística o licencia de obras, en su caso, certificado del Registro de la propiedad o documento de compraventa de los terrenos y compromiso de cesión de los terrenos necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias exigibles por el planeamiento urbanístico o la normativa aplicable.

⁴ El proyecto básico define de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas y se compone de los siguientes documentos: memoria descriptiva, planos generales y presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

⁵ Punto modificado por las alegaciones presentadas.

Destacan el alto nivel de cumplimiento del IMV de Málaga, que duplica las previsiones (lo que puede plantear dudas sobre el rigor de la previsión realizada), seguida de las entidades Emvivesa y Somuvisa.

Por el contrario, el grado de cumplimiento de Procasa no supera el 30% de las viviendas previstas.⁶

23. Tanto con uno como con otro criterio, el número de viviendas iniciadas por Emvivesa supera el 38% del conjunto de las entidades fiscalizadas.⁷

24. El cumplimiento de objetivos en relación con las viviendas en alquiler se ha alejado notablemente de ambos tipos de previsiones formuladas.

Así, del total de viviendas iniciadas, es decir, las que cuentan con calificación provisional, tal y como considera la COPT, sólo el 22% corresponde a alquiler, cuando deberían haber alcanzado el 42%.⁸

Por otro lado, utilizando el criterio adoptado por la Cámara de Cuentas de Andalucía a efectos de este Informe, consistente en que se consideran iniciadas las promociones de viviendas que, al menos, cuenten con proyecto básico, las viviendas en régimen de alquiler alcanzan tan sólo el 16%, cuando de acuerdo con las previsiones municipales deberían haber alcanzado el 34%.

25. El cumplimiento de dichas previsiones pueden ser relacionado con la po-

⁶ Punto modificado por las alegaciones presentadas.

⁷ Punto modificado por las alegaciones presentadas.

⁸ Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

blación del municipio correspondiente, siguiente:
tal y como se ha realizado en el cuadro

	Nº HABITANTES	CON CALIF. PROVISIONAL			CON PROYECTO BÁSICO		
		VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	145.150	141	0	141	107	0	107
EMUVIJESA (JE)	196.275	333	164	497	398	84	482
EMUVYSSA (GR)	236.892	263	0	263	277	0	277
EMVISESA (SE)	704.154	265	4	269	294	28	323
IMV (MA)	558.287	66	102	168	146	84	230
PROCASA (CA)	131.813	68	0	68	36	17	53
SOMUVISA (JA)	116.540	0	0	0	63	0	63
VIMCOSA (CO)	321.164	142	31	172	142	31	172
PROMEDIO	301.284	160	38	197	183	31	213

Cuadro nº 5º

⁹ Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

En el cuadro anterior se puede observar que la entidad que ha iniciado el mayor número de viviendas por cien mil habitantes, según los dos criterios aplicados, es Emuvijesa, seguidas por Emvisesa y Emuvyssa de Granada.

Por el contrario, el menor número de viviendas iniciadas por cien mil habitantes corresponde a Somuvisa y Procasa.¹⁰

26. La promoción de viviendas es una actividad que tiene un ciclo de producción que se prolonga durante varios ejercicios. Por tanto, no sólo se debe considerar el número de viviendas iniciadas sino también el número de viviendas terminadas en el período objeto de análisis.

27. A los efectos de este Informe, son viviendas terminadas aquellas cuyas obras hayan sido objeto de recepción provisional por el promotor.

¹⁰ Párrafo modificado por la alegación presentada.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

	NÚMERO DE HABITANTES	VIVIENDAS TERMINADAS (2003-2005)			VIV. TERMINADAS POR CADA 100.000 HAB.		
		VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	145.150	257	105	362	177	72	249
EMUVIJESA (JE)	196.275	377	0	377	192	0	192
EMUVYSSA (GR)	236.892	226	0	226	95	0	95
EMVISESA (SE)	704.154	1.027	503	1.530	146	71	217
IMV (MA)	558.287	402	346	748	72	62	134
PROCASA (CA)	131.813	80	21	101	61	16	77
SOMUVISA (JA)	116.540	189	0	189	162	0	162
VIMCORSA (CO)	321.164	780	194	974	243	60	303
PROMEDIO	301.284	417	146	563	144	35	176

Cuadro nº 6¹¹

¹¹ Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

Las entidades que han finalizado mayor número de viviendas tanto en valores absolutos como en relación con la población son Vimcorsa y Emvisesa. Asimismo, Emvihusa presenta un alto porcentaje de viviendas terminadas por cada 100.000 habitantes.¹²

28. Por otro lado, se ha calculado el tiempo medio que transcurre desde que una promoción se incluye por primera vez en los acuerdos sobre Suelo y Vivienda o en las previsiones municipales y su inicio efectivo, considerando una vivienda iniciada con los dos criterios anteriores: obtención de calificación provisional o formalización del contrato de proyecto básico.

	(Nº años)	
	ACUERDOS COPT	PREV. MUNICIP.
EMVIHUSA (HU)	2	-1
EMUVIJESA (JE)	2	0
EMUVYSSA (GR)	NP	-1
EMVISESA (SE)	3	0
IMV (MA)	2	1
PROCASA (CA)	NP	-1
SOMUVISA (JA)	NP	-1
VIMCORSА (CO)	1	-1
PROMEDIO	2	-1

Cuadro nº 7

Nota.- Las cifras negativas en la segunda columna suponen que el proyecto básico se ha realizado antes de la inclusión de la actuación en las previsiones municipales.

Se debe tener en cuenta que el ciclo de producción es prolongado y que en ocasiones se producen determinadas eventualidades que suponen retrasos en la disposición de los terrenos y en el inicio de las obras, lo que tiene como consecuencia un solapamiento de los distintos planes de vivienda.

¹² Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

Del cuadro anterior se deduce que se produce un retraso medio de dos años desde que los acuerdos prevén el inicio de las promociones y su inicio efectivo.

Por otra parte, cinco de las entidades formalizan el proyecto básico de una promoción con anterioridad (un año) a su inclusión en las previsiones municipales.

En dos entidades, Emuvijesa y Emvisesa, se produce en el mismo ejercicio y en el IMV de Málaga una vez que ha transcurrido un ejercicio.

29. De forma similar, se ha calculado el tiempo medio que transcurre desde que una promoción se incluye por primera vez en los Acuerdos sobre Suelo y Vivienda o en las previsiones municipales y su finalización efectiva (se considera finalizada cuando el promotor ha procedido a la recepción provisional de obras).

	(Nº años)	
	ACUERDOS COPT	PREV. MUNICIP.
EMVIHUSA (HU)	6	3
EMUVIJESA (JE)	3	1
EMUVYSSA (GR)	NP	3
EMVISESA (SE)	8	5
IMV (MA)	7	6
PROCASA (CA)	NP	4
SOMUVISA (JA)	NP	3
VIMCORSА (CO)	6	4
PROMEDIO	6	4

Cuadro nº 8

Respecto a los Acuerdos, transcurre una media de seis años desde que se incluye por primera vez una promoción y la finalización de las obras, con un máximo de ocho años en Emvisesa de Sevilla y un mínimo de tres años en Emuvijesa.

Respecto a las previsiones municipales, la media es de 3,6 años, superando tal cifra el IMV de Málaga, Emvisesa, Vimcorsa y Procasa.

La tipología de las viviendas terminadas en el período fiscalizado se indica en el cuadro que se expone a continuación:

30. Ya se ha indicado anteriormente que dentro del Plan de Suelo y Vivienda (y del Plan de Viviendas estatal) se señalan distintos tipos de viviendas que van dirigidos a los distintos tipos de solicitantes.

CLASIFICACIÓN POR TIPO Y SUBTIPO DE LAS VIVIENDAS TERMINADAS

	VENTA				ALQUILER		
	PG	REV	IMA	OTROS	LIBRE	ARB	OTROS
EMVIHUSA (HU)	209			48		49	56
EMUVIJESA (JE)	65	182	10				
EMUVYSSA (GR)	226						
EMVISESA (SE)	367	660				503	
IMV (MA)	188	214				300	46
PROCASA (CA)	80					21	
SOMUVISA (JA)					189		
VIMCORSA (CO)	780					194	
TOTAL	1.915	1.056	10	48	189	1.067	102
PROMEDIO	274	352	130	48	189	213	51

PG:-Vivienda Protegida de Precio General
 REV: Vivienda Protegida en Régimen Especial en Venta
 IMA: Vivienda Protegida de Iniciativa Municipal y Autonómica
 ARB.- Vivienda Protegida en alquiler de renta básica

Cuadro nº 9¹³

¹³ Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

31. Se debe indicar que se han agrupado las viviendas relativas a líneas comunes de los Planes de Vivienda y Suelo 1999-2002 y 2003-2007 de la siguiente manera:

- En Viviendas Protegidas de Precio General se han incluido las de Régimen General.
- En Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica, se han incluido las de Régimen Autonómico de Promoción Pública de Alquiler (RAPPA) y las de Régimen Especial de Alquiler.

32. Sobre dichos datos se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Las viviendas terminadas, 4.387, están mayoritariamente destinadas a la venta (aproximadamente tres de cada cuatro viviendas).
- De las destinadas a la venta, las más frecuentes son las de Precio General (63%) y las de Régimen Especial (35%).
- De las destinadas al alquiler, un 91% son de Renta Básica. En tres entidades no se ha terminado vivienda en alquiler alguna.
- Hay varias líneas de actuación, tanto de nueva creación (Vivienda Joven en Venta, por ejemplo) y de Planes anteriores, que no han producido ninguna vivienda terminada en las entidades municipales fiscalizadas.¹⁴

III.3 OTRAS ACTIVIDADES REALIZADAS

33. Además de las actividades de promoción inmobiliaria, estas entidades realizan otro tipo de actividades, como la gestión de parques de viviendas destinadas al alquiler, ya sean propias o de terceros (de titularidad municipal o autonómica), o la gestión de ayudas para rehabilitación que otorga la Comunidad Autónoma o, en determinados casos, el municipio de que se trate.¹⁵

Dichas actividades se realizan en algunas ocasiones por otras entidades dependientes de los respectivos municipios, frecuentemente por las Gerencias Municipales de Urbanismo.

En el cuadro que se indica a continuación se refleja la actividad desarrollada por las entidades objeto de fiscalización.

¹⁴ Punto modificado por las alegaciones presentadas.

¹⁵ Párrafo modificado por la alegación presentada.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

	PARQUE DE VIVIENDAS PROPIAS GESTIONADAS PARA ALQUILER (Nº)	PARQ. VIVIENDAS DE TERCEROS GESTIONADAS PARA ALQUILER (Nº)	Nº DE AYUDAS PARA REHABILIT. TRAMITADAS	IMPORTE DE AYUDAS PARA REHABILITA- CIÓN (€)
EMVIHUSA (HU)	54	0	223	1.723.895
EMUVIJESA (JE)	878	296	1.085	1.285.611
EMUVYSSA (GR)	22	0	92	2.348.964
EMVISESA (SE)	724	583	0	0
IMV (MA)	980	2.172	289	12.543.292
PROCASA (CA)	86	17	0	0
SOMUVISA (JA)	0	46	0	0
VIMCOSA (CO)	603	0	384	2.640.647
PROMEDIO	418	389	259	2.567.801

Cuadro nº 10¹⁶

¹⁶ Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

34. Del cuadro anterior se desprende que las viviendas propias gestionadas en régimen de alquiler suponen un total de 3.347, que se concentran principalmente en las entidades IMV de Málaga, Emuvijesa, Emvisesa y Vimcorsa, con proporciones respectivas del 29%, 26%, 21% y 18%, respectivamente.

Solo una entidad carece de parque de viviendas propio destinado al alquiler (lo que no significa que dicha actividad, como ocurre con otras de este informe, no sean desarrolladas por otros servicios municipales de la localidad).¹⁷

35. En cuanto a los parques de viviendas de terceros, suponen un total de 3.114 viviendas, de las que el 69% son gestionadas por el IMV de Málaga, y el 18% por Emvisesa.

Tres de las entidades no gestionan viviendas en régimen de alquiler de titularidad de terceros.¹⁸

36. Por otra parte, las ocho entidades fiscalizadas han tramitado un total de 2.073 ayudas a la rehabilitación, de las que un 52 % corresponden a Emuvijesa.¹⁹

Tres de las entidades no han participado en la tramitación de estas ayudas en el periodo fiscalizado.

37. Finalmente, en cuanto a los importes de las ayudas a la rehabilitación tramitadas, que suman un total de 20,5 M€, el IMV de Málaga ha tramitado ayudas por un 61% del total.²⁰

III.4 COSTES DIRECTOS POR METRO CUADRADO ÚTIL

38. Se han considerado dentro de los costes directos, esto es, los vinculados a la ejecución de una promoción concreta, dos tipos: el coste del suelo, por un lado, y el resto de los costes directos, por otro.

Estos últimos estarían compuestos por los siguientes elementos: costes registrales y notariales, de construcción (certificaciones de obra), geotécnicos y de laboratorios, tasaciones, de órganos de control técnico, honorarios de arquitectos y aparejadores, seguros decenales, licencias de obras, estudios arqueológicos y estudios de viabilidad, principalmente.

¹⁷ Punto modificado por las alegaciones presentadas.

¹⁸ Punto modificado por la alegación presentada.

¹⁹ Párrafo modificado por la alegación presentada.

²⁰ Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

	COSTE SUELO	OTROS COSTES DIRECTOS	TOTAL	M2 ÚTILES VIVIENDAS TERMINADAS	COSTE DE SUELO POR M2 ÚTIL	RESTO C. DIRECTOS POR M2 ÚTIL	COSTE MEDIO POR M2 ÚTIL
EMVIHUSA (HU)	4.491.125	22.028.220	26.519.345	49.273	91	447	538
EMUVIJESA (JE)	3.129.395	29.482.924	32.612.319	51.702	61	570	631
EMUVYSSA (GR)	635.717	6.415.745	7.051.462	11.545	55	556	611
EMVISESA (SE)	8.181.184	99.762.264	107.943.448	157.614	52	633	685
IMV (MA)	S.D.	31.282.692	31.282.692	68.726	S.D.	455	S.D.
PROCASA (CA)	559.765	5.053.957	5.613.722	8.332	67	607	674
SOMUVISA (JA)	1.525.977	12.011.312	13.537.289	22.252	69	540	608
VIMCORSÁ (CO)	6.144.370	46.585.349	52.729.719	97.444	63	478	541
PROMEDIO	3.523.933	31.577.808	34.661.250	58.361	65	536	613

Cuadro nº 11

39. En el cuadro anterior se observa que no hay datos sobre el coste del suelo en el IMV de Málaga. La entidad no ha facilitado datos sobre este concepto y sólo ha comunicado que *“el valor del suelo ya urbanizado, según la Ley de Vivienda de Protección Oficial, es del 15% del precio máximo de venta vigente en el momento de la calificación provisional para las viviendas en venta y en el momento de la calificación definitiva para las viviendas de alquiler”*.

40. No obstante, se debe indicar que el hecho de que la repercusión máxima del suelo en el precio de venta no pueda superar el 15%, no significa que el coste del suelo no pueda ser distinto, menor o mayor, a dicha proporción. Y, por otra parte, el resto de las entidades han facilitado dicho dato que puede corresponder bien a suelos cedidos (usualmente por las Gerencias Municipales de Urbanismo) o bien adquiridos directamente por las entidades promotoras.

41. La repercusión menor del coste del suelo en el coste del metro cuadrado útil se da en Emvivesa y Emuvyssa de Granada, mientras que la mayor se da en Emvihusa, cuya proporción es un 39% superior a la media (65 €).

En cuanto al resto de los costes directos, las menores tasas por metro cuadrado útil se dan en Emvihusa, el IMV de Málaga y Vimcorsa, mientras que las mayores tasas se dan en Emvivesa y Procasa.

La diferencia entre los costes máximos y mínimos por este concepto alcanza una proporción significativa: el 42%.

42. Finalmente, en cuanto al coste directo medio por metro cuadrado útil, las cifras máximas se dan en Emvivesa y Procasa, mientras las mínimas se dan en Emvihusa y Vimcorsa.

43. La diferencia en los costes totales medios entre las dos entidades con valores máximo y mínimo alcanzan el 27%.

III.5 ANÁLISIS DE LOS GASTOS E INGRESOS DE LAS ENTIDADES PROMOTORAS PÚBLICAS

44. En el cuadro que se expone a continuación se reflejan los valores medios del periodo objeto de fiscalización de los gastos de personal, de los consumos, calculados por agregación del gasto en aprovisionamientos y de la variación de

existencias; y de los gastos totales, así como la proporción que representan los dos primeros sobre éstos últimos.

(m€)					
	CONSUMOS			A/C	B/C
	GASTOS DE	(APROVISION +	GASTOS		
	PERSONAL	VARIAC. EXIST.)	TOTALES		
	(A)	(B)	(C)		
EMVIHUSA (HU)	444	6.802	9.910	0,04	0,69
EMUVIJESA (JE)	1.084	17.128	24.844	0,04	0,69
EMUVYSSA (GR)	816	13.999	17.696	0,05	0,79
EMVISESA (SE)	3.230	27.687	55.063	0,06	0,50
IMV (MA)	3.490	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	1.318	12.414	14.666	0,09	0,85
SOMUVISA (JA)	286	7.695	8.221	0,03	0,94
VIMCORSA (CO)	1.255	20.171	23.888	0,05	0,84
PROMEDIO	1.490	15.128	22.041	0,05	0,76

Cuadro nº 12

45. Se debe indicar que las Cuentas Anuales del IMV de Málaga no incluyen las existencias finales en sus balances de situación al final del ejercicio, ni la Cuenta de Resultados recoge la variación de existencias, tal y como establece la ICAL de 1990, aplicable a esta fiscalización. En consecuencia, no se pueden calcular con homogeneidad los consumos y los gastos totales.²¹

46. Entre los gastos de personal destacan los importes máximos del IMV de Málaga y de Emvivesa y mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emvihusa.

En cuanto a la proporción que representan sobre los gastos totales destaca, no obstante, el gasto de personal de Procasa, que representa un 9% del total de sus gastos, tasa que triplica la existente en la entidad Somuvisa de Jaén, con tan sólo el 3%.

47. En cuanto a los consumos, principal componente de los costes directos, destacan en valores absolutos, el importe de Emvivesa y de Vimcorsa, entre los de mayor importe, y los de Emvihusa y de Somuvisa de Jaén, entre los de menor importe.

En relación con la proporción que representan respecto a los gastos totales, el valor mínimo es el de Emvivesa, con tan sólo el 50% (debido a las altos importes de las existencias finales de los ejercicios 2005 y, sobre todo, 2003) seguida por Emvihusa y por Emuvijesa.

Los valores máximos se dan en Somuvisa de Jaén, Procasa y Vimcorsa.

48. En cuanto a los ingresos, en el cuadro que se expone a continuación se reflejan las cifras medias del periodo 2003-2005 de la cifra de negocios, del aumento neto de existencias, de otros ingresos de explotación y de los ingresos totales, así como las proporciones

²¹ Párrafo modificado por la alegación presentada.

que representan los tres primeros sobre éstos últimos.

	(m€)						
	CIFRA DE NEGOCIOS	AUMENTO NETO DE EXISTENC.	OTROS INGRESOS EXPLOTACIÓN	INGRESOS TOTALES	A/D	B/D	C/D
	(A)	(B)	(C)	(D)			
EMVIHUSA (HU)	7.041	0	2.331	10.659	0,66	0,00	0,22
EMUVIJESA (JE)	17.168	2.676	842	25.943	0,66	0,10	0,03
EMUVYSSA (GR)	18.286	117	334	19.639	0,93	0,01	0,02
EMVISESA (SE)	30.294	22.101	648	56.458	0,54	0,39	0,01
IMV (MA)	1.129	0	6.130	7.259	0,16	0,00	0,84
PROCASA (CA)	13.230	0	1.606	15.256	0,87	0,00	0,11
SOMUVISA (JA)	8.732	0	17	9.707	0,90	0,00	0,00
VIMCOSA (CO)	22.197	481	162	26.190	0,85	0,02	0,01
PROMEDIO	14.760	3.172	1.509	21.389	0,70	0,06	0,15

Cuadro nº 13

49. Se debe señalar que en el IMV de Málaga la cifra de negocios no incluye los créditos hipotecarios subrogados por los adquirentes (como sí ocurre en el resto de entidades) y que no se tiene información sobre el aumento neto de existencias, como ya se indicó anteriormente, por lo que los datos que ofrece su Cuenta de Resultados no son homogéneos con los facilitados por el resto de entidades.

50. En valores absolutos, dentro de los importes máximos de cifra de negocios destaca Emviseisa y Vimcorsa. Emviseisa destaca, asimismo, en cuanto a aumento neto de las existencias.

En relación con el concepto otros ingresos de explotación destaca la cifra del IMV de Málaga, que incluye, entre otros, los ingresos percibidos por transferencias corrientes de otras entidades públicas.

En cuanto a la importancia relativa respecto al total de ingresos, la cifra de negocios representa desde un mínimo del 54% (Emviseisa) hasta un máximo del 93% (Emuvisya de Granada).

En cuanto al aumento neto de existencias destaca la proporción que alcanza Emviseisa (39%).

Finalmente, en relación con otros ingresos de explotación, destaca la proporción de Emvihusa, 22%, debido a que ha recibido la entidad transferencias de explotación de significativo importe, en particular, en el ejercicio 2003.

III.6 INDICADORES DEL GASTO DE PERSONAL

51. Se ha calculado la plantilla media y el gasto medio de personal del período 2003-2005 de cada una de las entidades fiscalizadas.

Las plantillas más altas se dan en el IMV de Málaga y en Emviseisa, mientras que las plantillas medias más bajas se dan en Somuvisa de Jaén y en Emvihusa.

La plantilla media más alta es diez veces superior a la más baja.

52. En cuanto al gasto medio de personal, retribuciones y cuotas de Seguridad Social principalmente, la cifra más alta se da en Emuvijesa, seguida por Emvivesa y Vimcorsa.

La retribución media más alta supera un 32% a la de menor importe.

	PLANTILLA MEDIA	GASTO MEDIO PERSONAL (m€)
EMVIHUSA (HU)	11	40,40
EMUVIJESA (JE)	23	47,14
EMUVYSSA (GR)	21	38,88
EMVIVESA (SE)	72	44,87
IMV (MA)	80	43,63
PROCASA (CA)	34	38,77
SOMUVISA (JA)	8	35,73
VIMCORSA (CO)	28	44,81
PROMEDIO	35	42

Cuadro nº 14

den a aquellas promociones en las que, al menos, se ha suscrito la primera escritura pública de compraventa.

Los resultados se exponen en el siguiente cuadro:

53. Asimismo y, aun cuando, todas las entidades objeto de la fiscalización, llevan a cabo diversas y diferentes actividades, tal y como se expone en el cuadro 10, únicamente para la elaboración del siguiente cuadro, se ha puesto en relación la plantilla media con la producción realizada para la promoción inmobiliaria, dando como resultado unos datos estimativos respecto al número de viviendas iniciadas, terminadas y entregadas en el período objeto de fiscalización.²²

A estos efectos se consideran viviendas iniciadas aquellas que, al menos, han formalizado el contrato de proyecto básico, viviendas terminadas aquellas cuyas obras hayan sido objeto de recepción provisional por el promotor, y viviendas entregadas las que correspon-

²² Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

	Nº VIVIENDAS INICIADAS (A)	Nº VIVIENDAS TERMINADAS (B)	Nº VIVIENDAS ENTREGADAS (C)	PLANTILLA MEDIA (D)	A/D	B/D	C/D
EMVIHUSA (HU)	156	362	362	11	14	33	33
EMUVIJESA (JE)	946	377	522	23	41	16	23
EMUVYSSA (GR)	656	226	226	21	31	11	11
EMVISESA (SE)	2.272	1.530	1.016	72	32	21	14
IMV (MA)	1.284	748	384	80	16	9	5
PROCASA (CA)	70	101	240	34	2	3	7
SOMUVISA (JA)	73	189	255	8	9	24	32
VIMCORSA (CO)	553	974	603	28	20	35	22
PROMEDIO	751	563	451	35	21	19	18

Los datos incluidos en el cuadro reflejan unas estimaciones relacionadas únicamente con la actividad de promoción inmobiliaria, aun cuando todas las entidades realizan además otras actividades diferentes.

Cuadro nº 15²³

²³ Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

54. En cuanto a viviendas iniciadas, destacan las altas tasas de Emuvijesa, Emvisesa y Emuyyssa de Granada y, en las tasas más bajas, Procasa.²⁴

55. Asimismo, en relación con las viviendas terminadas, las proporciones más altas se dan en Vimcorsa, Emvihusa y Somuvisa, y las más bajas en Procasa e IMV de Málaga.²⁵

56. Finalmente, en cuanto a las viviendas entregadas, las tasas más altas se dan en Emvihusa, Somuvisa de Jaén y Vimcorsa, mientras que las más bajas se dan en el IMV de Málaga y en Procasa.

57. Las entidades que, en conjunto, ofrecen tasas superiores son Emvihusa, Emuvijesa y Vimcorsa, reflejando Procasa e IMV de Málaga las tasas más bajas.²⁶

III.7 PLAZOS MEDIOS DE LAS DISTINTAS FASES DE LAS PROMOCIONES

58. Se puede evaluar la eficiencia de la actividad desarrollada mediante un análisis de plazos medios de las distintas fases de una promoción.

En la medida que las distintas entidades se acerquen a los mejores valores obtenidos, se acortará el ciclo de producción y, en consecuencia, se hará un uso más eficiente de los distintos recursos y, por otra parte, se pondrán las viviendas a disposición de los ciudadanos en menor plazo, lo que puede redundar en un impacto positivo tanto desde el punto

de vista económico, como de una mayor satisfacción de los clientes o, enunciado de otra forma, en una mayor calidad apreciada por los mismos.

El análisis de plazos se ha efectuado de dos formas: en primer lugar, se han ordenado las distintas fases de lo que sería una promoción estándar y se ha calculado el tiempo medio de fase a fase; y, en segundo lugar, se han seleccionado algunas fases y se ha calculado el tiempo medio desde la cesión o adquisición de los terrenos hasta cada una de dichas fases.

59. El primer ciclo contempla desde la cesión o adquisición de los terrenos hasta que el proyecto básico ha sido visado por el respectivo Colegio Oficial de Arquitectos.

²⁴ Párrafo modificado por la alegación presentada.

²⁵ Párrafo modificado por la alegación presentada.

²⁶ Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

	(Nº días)				
	INSCRIPCIÓN TERRENO (DESDE CESIÓN O ADQUISICIÓN)	INICIO EXPDTE. PROYEC. BÁSICO	CONTRATACIÓN PROYEC. BÁSICO	VISADO PROYEC. BÁSICO	TOTAL CICLO
EMVIHUSA (HU)	535	-446	0	259	794
EMUVIJESA (JE)	82	-177	253	84	514
EMUVYSSA (GR)	397	10	0	160	567
EMVISESA (SE)	306	2.070	269	92	2.737
IMV (MA)	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D
PROCASA (CA)	498	-577	8	1.098	1.683
SOMUVISA (JA)	85	218	0	132	434
VIMCORSÁ (CO)	679	-456	55	223	957
PROMEDIO	369	92	84	293	1.098

Cuadros nº 16

Nota.- En el IMV de Málaga sólo se dispone de datos de tres o cuatro promociones de un total de 58 analizadas.

60. En el IMV de Málaga, los proyectos básicos no son visados, según los responsables de la entidad, porque al ser un organismo autónomo municipal y, por tanto, administración pública, sus proyectos no requieren visado, de acuerdo con las normas del Colegio Oficial de Arquitectos. Se han solicitado a la entidad dichas normas y no han sido facilitadas.

61. La primera columna del cuadro anterior refleja el tiempo medio que transcurre desde la cesión o adquisición de terrenos y su inscripción en el Registro de la Propiedad, con un máximo de 679 días (Vimcorsa) y un mínimo de 82 días (Emuvijesa).

62. El inicio del expediente administrativo para la contratación del proyecto básico se produce en cuatro entidades con anterioridad a la inscripción de los terrenos en el Registro de la Propiedad y en dos, incluso, con anterioridad a la cesión o adquisición de los terrenos (esto último podría provocar que finalmente los terrenos fueran destinados a otros usos distintos de la promoción pública de viviendas).

Destaca la cifra media de Emvisesa de Sevilla, debida a que la entidad recibió años atrás en cesión varios terrenos de gran superficie que se han ido edificando en numerosas fases (entre otros, en los años 1984 y 1999).

63. La contratación del proyecto básico en tres entidades figura en el cuadro con una duración de cero días porque en dichas entidades no hay constancia del inicio del expediente y para calcular el plazo medio se ha considerado en ambos casos la fecha de contratación.

En el resto, oscila desde los 269 días (Emvisesa) hasta los 55 días (Vimcorsa).

64. Finalmente, el visado del proyecto básico se produce tras 293 días de media en el conjunto de entidades, destacando la cifra de Procasa, 1.098 días, desconociéndose la causa que lo motiva.

65. Del total del ciclo, destacan los máximos de Emvisesa y Procasa y los mínimos de Somuvisa de Jaén y Emuvijesa (para el cálculo de la duración total de este ciclo no se han sumado las cifras

negativas, sino que se han tomado las fechas reales de inicio y finalización con independencia del orden de las distintas fases en que se ha subdividido).

66. En el siguiente cuadro se indican los tiempos medios que transcurren para la

obtención de la licencia de obras, de la calificación provisional y para la obtención de la financiación, tomando como referencia para esta última, la fecha de la calificación provisional (financiación privilegiada cuando se trata de actuaciones protegidas).

	(Nº Días)		
	OBTENCIÓN LICENCIA DE OBRAS	OBTENCIÓN CALIFICAC. PROVIS.	OBTENCIÓN FINANCIAC.
EMVIHUSA (HU)	119	224	257
EMUVIJESA (JE)	78	68	299
EMUVYSSA (GR)	459	291	263
EMVISESA (SE)	412	69	403
IMV (MA)	229	163	82
PROCASA (CA)	66	44	700
SOMUVISA (JA)	382	39	S/D
VIMCORSA (CO)	420	303	142
PROMEDIO	271	150	307

Cuadro nº 17

67. La licencia de obras es un acto reglado de la Administración Municipal, por cuya virtud se lleva a cabo un control previo del proyecto presentado, verificando si se ajusta a la ordenación urbanística aplicable y si dispone del aprovechamiento suficiente para materializar la edificación proyectada, determinando, en su caso, la adquisición del derecho a edificar.

Para su concesión requiere unir a la solicitud, el proyecto visado (algunos ayuntamientos solicitan el proyecto básico y otros, además, el proyecto de ejecución)²⁷, la hoja de encargo visada de la dirección facultativa de la obra, la carta de pago de la tasa, el estudio de

seguridad y salud y el proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, entre otros documentos.

Desde la solicitud transcurren una media de 270 días en el conjunto de entidades fiscalizadas, siendo los mayores tiempos medios los que corresponden a Emuvyssa de Granada, Vimcorsa y Emviseisa, y los menores a Procasa y Emuvijesa.

El máximo (Emuvyssa) es casi siete veces el valor mínimo (Procasa), por lo que este control puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra.

68. La calificación provisional de viviendas de protección oficial ya se ha definido anteriormente (Véase Nota 1). La cédula de calificación provisional incluye, entre otros datos, el número de

²⁷ El proyecto de ejecución contiene, además de lo señalado para el proyecto básico, el cálculo de la cimentación, de la estructura e instalaciones del edificio, planos, mediciones, presupuesto, precios descompuestos y pliego de condiciones técnicas.

viviendas, tipos y superficies útiles, régimen de utilización de las viviendas así como de los locales, trasteros y garajes, precio máximo de venta y/o arrendamiento y beneficios económicos que puedan solicitarse.

Transcurrido un mes desde la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación se considerará otorgada a todos los efectos. Ahora bien si faltase algún documento se requerirá al interesado su presentación en el plazo de diez días y si adoleciera el proyecto de algún defecto deberá realizarse la rectificación en un plazo no superior a sesenta días.

No obstante, su concesión se ha otorgado en el período fiscalizado en un plazo superior: una media de 150 días en el conjunto de entidades, desde un máximo de 303 días de Vimcorsa a los 39 días de Somuvisa en Jaén -casi ocho

veces más en la primera que en la segunda- y tres entidades tardan más de siete meses en obtenerla.

Al igual que se ha dicho para la licencia de obras, este control también puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra, debido a que su obtención es requisito para acceder a financiación privilegiada.

69. La obtención de la Cédula de Calificación Provisional le permite al promotor poder dirigirse a las entidades financieras para la obtención de financiación cualificada.

De media transcurren 307 días en esa fase, con unas grandes diferencias entre las distintas entidades: desde los 700 días de Procasa de Cádiz a los 82 días del IMV de Málaga (más de ocho veces la duración media de la primera que la de la segunda).

	(Nº Días)				
	CONVOC. PÚBLICA CONTR. DE OBRAS (DESDE PROJ. EJEC.)	ADJUDICACIÓN CONTRATO	FORMALIZAC. CONTRATO	INICIO OBRAS	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	-171	311	0	104	244
EMUVIJESA (JE)	322	175	0	31	528
EMUVYSSA (GR)	562	65	22	10	659
EMVISESA (SE)	612	49	15	807	1.483
IMV (MA)	493	83	56	186	818
PROCASA (CA)	1.048	25	43	93	1.208
SOMUVISA (JA)	535	47	19	63	664
VIMCORSA (CO)	809	14	134	72	1.028
PROMEDIO	526	96	36	171	829

Cuadro nº 18

70. El cuadro anterior recoge el ciclo que contempla la fase de contratación de las obras, desde la formalización del proyecto de ejecución hasta el inicio de las obras.

71. En cuanto a la convocatoria pública del contrato de obras, se ha tomado como fecha de referencia la fecha de formalización del contrato del proyecto de ejecución.

72. Es destacable la amplitud de esta fase, que supone una media de 526 días para el conjunto de entidades, con la excepción de Emvihusa, en la que se da un valor negativo debido a que en dicha entidad se suele contratar el proyecto de ejecución junto con las propias obras.

Los mayores períodos medios se dan en Vimcorsa y, sobre todo, en Procasa (casi tres años).

73. La adjudicación del contrato presenta también unas duraciones medias dispares: desde los 311 días de Emvihusa y los 14 días de Vimcorsa. La media se sitúa en 96 días.

74. En lo concerniente a la formalización de los contratos, resulta destacable que Emvihusa y Emvijesa presentan la misma fecha de adjudicación y formalización de los contratos (lo que motiva que el resultado sea cero) y, por otra parte, Vimcorsa presenta una media de 134 días para la formalización de los contratos, contrastando con la reducida duración de su fase anterior.

75. Finalmente, el inicio de las obras presenta una media de 171 días desde la formalización de los contratos y, nuevamente, se observan plazos medios notablemente dispares: desde los 10 días de Emuyssa de Granada a los 807 días de Emvisesa, lo que supone casi nueve veces la media del resto de entidades.

76. Este ciclo -proyecto de ejecución a inicio de las obras- llega a tardar una media de 829 días (más de 27 meses), destacando los supuestos de Emvisesa (más de cuatro años), Procasa (más de tres años) y Vimcorsa (más de 33 meses).

77. El ciclo que se expone a continuación, refleja la edificación propiamente dicha: el número de días desde que se inician las obras hasta que finalizan y se liquida con la empresa constructora con carácter definitivo.

	VISTO BUENO ÚLTIMA CERTIF. DE OBRAS	RECEPCIÓN PROVISIONAL DE OBRAS	LIQUIDACIÓN FINAL DE OBRA	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	589	0	445	1.035
EMUVIJESA (JE)	647	94	445	1.186
EMUVYSSA (GR)	578	8	504	1.090
EMVISESA (SE)	884	137	117	1.137
IMV (MA)	1.172	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	590	59	141	790
SOMUVISA (JA)	522	18	381	920
VIMCORSA (CO)	629	229	211	1.068
PROMEDIO	701	78	321	1.032

Cuadro nº 19

78. La primera fase podría estar vinculada, entre otros factores, al tamaño de las promociones y a su complejidad. La media resultante es de 701 días, oscilando desde los 522 días de Somuvisa de Jaén a los 1.172 días del IMV de Málaga.

79. En Emvihusa coincide la fecha de recepción provisional de obras con la de la última certificación.

80. En la práctica del IMV de Málaga coincide el visto bueno de la última certificación de la obra con la liquidación final de obra, por lo que no es posible determinar los plazos medios de algunas fases.

81. La última certificación de las obras hace referencia a las obras proyectadas, lo que no implica, que debido a modificaciones realizadas sobre el proyecto, mediciones definitivas u otras circunstancias, no se produzcan posteriores certificaciones por dichos trabajos.

82. La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la edificación, en su artículo 6.4., señala:

“Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito”.

La LOE no diferencia entre recepción provisional y definitiva, pero suele contemplarse en los contratos del sector.

Cada una de las recepciones lleva aparejada una liquidación. Una vez transcurrido el periodo de garantía y se suscriba el acta de recepción definitiva, se practicará una última liquidación, restituyendo el promotor al contratista las retenciones practicadas (artículo 19 LOE), y deduciendo las cantidades que haya satisfecho el promotor en reparaciones que hubiera debido atender el contratista.

La recepción provisional de las obras se produce tras un plazo medio de 78 días en el conjunto de entidades: desde los 8 días de Emuvyssa de Granada a los 229 de Vimcorsa.

Dicho plazo medio es ajustado, teniendo en cuenta que con posterioridad a la finalización de la obra se produce el certificado final de obra, suscrito por el director de la obra y el director de ejecución de la obra, y el acta de fin de obra que debe contener, entre otros elementos, el coste final de la ejecución material de la obra y una declaración de si la recepción se produce con o sin reservas (que deberán consignarse de manera objetiva) y el plazo asignado para la subsanación de los defectos observados.

83. En el cuadro que se indica a continuación se reflejan los plazos medios en que se produce la calificación definitiva, que consiste en una Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por la que se declara que las obras se ajustan al proyecto aprobado, se conceden de forma definitiva los beneficios y se sujeta al promotor y a futuros titulares al régimen de uso, conservación y dominio de las viviendas protegidas.

84. Son requisitos para su otorgamiento la adecuación de la obra al proyecto presentado y, en su caso, a las modificaciones introducidas con autorización previa del órgano concedente.

85. El plazo para la concesión de la cédula de calificación definitiva es de tres meses, en el supuesto de que de la documentación presentada y de la inspección realizada no se deduzcan deficiencias constructivas u otras causas subsanables. En caso contrario, se le otorgaría al promotor el plazo necesario para la subsanación.

El plazo medio del conjunto de entidades es de 70 días, con un máximo de 140 días de media en Emviseisa (el doble de la media) y un mínimo de 34 días en Emuvijesa.

Dicho plazo medio se considera ajustado a las previsiones normativas.

86. En el supuesto de Somuvisa de Jaén no procede dicho plazo medio debido a que las promociones finalizadas no eran viviendas protegidas, sino libres.

	(Nº Días)	
	Obtención de Calificación Definitiva	Obtención de Licencia de Primera Ocupación
EMVIHUSA (HU)	71	108
EMUVIJESA (JE)	34	37
EMUVYSSA (GR)	43	60
EMVISEISA (SE)	140	137
IMV (MA)	71	69
PROCASA (CA)	49	48
SOMUVISA (JA)	NP	45
VIMCORSÁ (CO)	83	63
PROMEDIO	70	71

Cuadro nº 20

87. Por otro lado, el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio) en su artículo 1º señala entre los actos sujetos a licencia “la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones”.

La licencia de primera ocupación, que otorga la administración local, vino a sustituir a la anterior cédula de habitabilidad y es imprescindible para la contratación de los distintos suministros. Este documento no sólo sirve al establecimiento de las condiciones de uso y utilización de la edificación, sino que tiene por objeto confrontar la obra realizada con el proyecto que sirve de soporte a la licencia de obras otorgada en su día.

A la solicitud deberá acompañarse el certificado final de obra, debidamente visado por el Colegio Profesional, planos descriptivos de las variaciones producidas y una memoria justificativa de dichas variaciones.

88. El plazo para su presentación es de tres meses en el supuesto de que, una vez girada la visita de inspección técnica por los técnicos municipales, no haya deficiencias subsanables. En caso contrario, se le otorgaría al promotor el plazo necesario para la subsanación.

El plazo medio del conjunto de entidades es de 71 días, con un máximo de 137 días de media en Emviseisa (algo menos del doble de la media) y un mínimo de 37 días en Emuvijesa.

89. La coincidencia en los valores máximos y mínimos, tanto en los plazos de concesión de la cédula de calificación definitiva como de la licencia de primera ocupación, en principio, podría estar relacionada con el mayor o menor número de deficiencias detectadas.

90. Finalmente, en el cuadro siguiente se reflejan los plazos medios que transcurren entre el primer y último documento suscrito relativos a los contratos privados, que se suelen formalizar en el momento de la adjudicación de las viviendas, y las escrituras públicas de compraventa, que se suscriben a la entrega de las mismas (entrega de llaves).

El primero de ellos se ve dificultado por algunos factores: la existencia de controles sobre las solicitudes presentadas previos a la adjudicación de las viviendas (así, por ejemplo, en el caso de Emvise-sa, en el ejercicio 2004 más del 50% de los adjudicatarios resultaron fallidos por carecer de algunos de los requisitos necesarios, tales como un cierto nivel mínimo de ingresos que posibilite el pago de las obligaciones económicas generadas por la adquisición de la vivienda o no ser titular de otras viviendas), la ubicación de las promociones (cercanía a barrios marginales, por ejemplo) y el número de viviendas adjudicadas.

91. En el caso de las escrituras de compraventa sólo este último factor se considera relevante a estos efectos, por lo que su reducción depende en mayor medida de circunstancias dependientes de la propia entidad.

Desde que se suscribe el primer contrato privado hasta que se firma el último de una promoción transcurre una media de 323 días, con un máximo de 636 días en Vimcorsa y un mínimo de 126 días (cinco veces menor) en Emvihusa .

92. Son las entidades de las localidades de menor población y con promociones de menor tamaño las que presentan períodos medios más bajos, si bien con la excepción de Procasa.

93. En relación con las escrituras de compraventa, el periodo medio del conjunto de entidades es aproximadamente la tercera parte que en el caso de los contratos privados, 114 días, con un máximo de 334 días en Vimcorsa y mínimos de Somuvisa de Jaén y Emvihusa, con 19 y 22 días, respectivamente (más de 17 veces inferior).

	(Nº Días)	
	FORMALIZ. CONTRATOS PRIVADOS	FORMALIZ. ESCRITURAS
EMVIHUSA (HU)	126	22
EMUVIJESA (JE)	345	172
EMUVYSSA (GR)	201	40
EMVISESA (SE)	441	112
IMV (MA)	304	72
PROCASA (CA)	425	144
SOMUVISA (JA)	104	19
VIMCORSA (CO)	636	334
PROMEDIO	323	114

Cuadro nº 21

94. El análisis de plazos medios efectuado también puede realizarse tomando como referencia un punto fijo del ciclo en lugar de la fase inmediatamente anterior y ello nos indicaría la duración media del proceso de la promoción.

Siguiendo esta sistemática se ha calculado el plazo medio que transcurre desde la cesión o adquisición de los terrenos y la suscripción de la última escritura de compraventa (última entrega de llaves) de una promoción, así como el que transcurre entre la calificación provisional y la suscripción de la última escritura.

Los resultados se exponen a continuación:

	(Nº días)	
	CESIÓN TERR. - CALIF. PROVIS. - ÚLT. ESCRIT.	ÚLT. ESCRIT.
EMVIHUSA (HU)	1.403	1.035
EMUVIJESA (JE)	1.355	921
EMUVYSSA (GR)	1.641	972
EMVISESA (SE)	3.382	1.256
IMV (MA)	2.982	1.312
PROCASA (CA)	2.049	1.771
SOMUVISA (JA)	1.480	NP
VIMCOSA (CO)	2.356	1.633
PROMEDIO	2.081	1.271

Cuadro nº 22

95. La media del primer período es de 2.081 días de duración del proceso completo de la promoción, con máximos de Emviseisa e IMV de Málaga y mínimos de Emuvijesa y de Emvihusa.

Destaca la cifra media de Emviseisa, que se debe, como ya se ha indicado anteriormente, a que la entidad recibió años atrás en cesión varios terrenos (entre otros, en los años 1984 y 1999) de gran superficie que se han ido edificando en numerosas fases.

96. En cuanto al segundo período, desde la concesión de la calificación provisional a la suscripción de la última escritura de compraventa de cada promoción, la media es de 1.271 días con máximos de Procasa y Vimcorsa y mínimos de Emuvijesa y Emuvyssa de Granada.

En el caso de Somuvisa de Jaén no es posible calcular dicho período debido a que al totalidad de promociones entregadas son de carácter libre, careciendo de calificación.

III.8 PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

97. El proceso de adjudicación de las viviendas se ha efectuado en el periodo

objeto de fiscalización de acuerdo con varios procedimientos: sorteo, en el que los distintos solicitantes tienen las mismas probabilidades de ser seleccionados, si bien se pueden establecer determinados cupos (minusválidos, familias numerosas, etc.); el baremo, en el que se ordenan los solicitantes en función de sus características personales y familiares (renta, número de hijos, etc.); baremo más sorteo, en el que previamente se ordenan los solicitantes y entre los que alcancen una puntuación mínima se efectúa un sorteo; y orden cronológico de solicitud.

98. El Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y la Orden de 8 de agosto de 2005, por la que se aprueba el Texto Integrado del Decreto anterior, indican al respecto:

“Bajo la tutela de la Administración correspondiente, la selección de los adquirentes la realizará el promotor actuante de acuerdo con las normas de desarrollo del presente Decreto respetándose, en todo caso, los principios de publicidad, igualdad y concurrencia. Preferentemente se usará el sorteo entre las solicitudes presentadas, salvo en los supuestos excepcionales que se prevean en la normativa de desarrollo del presente Decreto”.

99. Del cuadro siguiente se pueden exponer algunas consideraciones sobre el proceso que determina la adjudicación de viviendas:

- Se han producido un total de 48 convocatorias de adjudicación de viviendas en el período fiscalizado, destacando Emuvijesa, Emuvyssa de Granada y Emviseisa, con 13, 10 y 8 convocatorias, respectivamente.

- En cuanto a los procedimientos utilizados, los más frecuentes son el sorteo, sobre todo a partir del ejercicio 2004, y en menor medida el baremo. El menos utilizado es el de orden cronológico de presentación de solicitudes.

- En esas convocatorias se han ofertado un total de 6.223 viviendas destacando Emvisesa, con un 38% del total, y a continuación Emuvijesa y Emuvyssa de Granada. El número de viviendas ofertadas ha tenido en el período una tendencia decreciente.

- Se han presentado un total de 136.344 solicitudes, al menos (debido a que en Emuvijesa sólo se tiene constancia de los demandantes que cumplen los requisitos, por lo que la cifra real es superior) con una tendencia creciente a lo largo del período fiscalizado.

En Emvisesa se ha presentado el 64% de las solicitudes, debido a que, con carácter previo, no se solicita el cumplimiento de los requisitos, lo que ocasiona que una vez producida la adjudicación de viviendas se produzca una alta proporción de bajas por incumplimiento de los requisitos mínimos (en particular, unos ingresos mínimos). Unas circunstancias parecidas se dan en Vimcorsa, si bien el número de solicitantes es muy inferior.

- Del total de solicitantes, en principio cumplían los requisitos 116.348, lo que supone un 85%. No obstante, la práctica ha demostrado que, una vez que se ha producido la adjudicación, los solicitantes que cumplen los requisitos son un 70% de la proporción anterior, esto es, un 60% de los solicitantes iniciales.

- Al final de los ejercicios 2003 a 2005 había una demanda insatisfecha o cifra estimada de solicitantes que cumpliendo los requisitos no resultaron adjudicatarios de 16.557, 35.596 y 21.570 solicitantes, correspondiendo un 66% al municipio de Sevilla.

No obstante, se debe señalar que el número de solicitudes (demanda) aumenta cuando se oferta un número de viviendas superior y, por otra parte, que para poder realizar una evaluación real de la demanda insatisfecha las entidades deberían disponer de estudios de mercado, inexistentes en la actualidad, que les permitiera conocer el número y la tipología de las viviendas demandadas y orientar la oferta a las necesidades reales.²⁸

²⁸ Punto modificado por la alegación presentada.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

	AÑO	Nº CONVOCAT.	PROCEDIM. ADJUDICAC.	Nº VIV. OFERTADAS	Nº DEMAND.	Nº DEMAND. CUMPLEN REQUISITOS	Nº BENEFIC. DE 1ª ADJUDIC.	Nº BENEFIC. DE SEGUNDA (O POSTERIOR) ADJUDICACIÓN	SOLICIT. QUE CUMPLIAN REQUISITOS Y NO FUERON ADJUDICADOS
EMVIHUSA (HU)	2.003	0	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	2.004	4	2,3,3,3	141	1.792	1.023	121	20	737
	2.005	1	3	66	1.986	1.409	NP	NP	NP
EMUVIJESA (JE)	2.003	4	4,4,2,2	313	ND	2076	297	16	1.657
	2.004	3	1	323	ND	895	270	53	425
	2.005	6	1,1,1,1,2,2	352	ND	2184	166	48	1.480
EMUVYSSA (GR)	2.003	4	1	273	1.767	1.767	213	60	1.106
	2.004	2	1	102	1.342	1.342	76	26	898
	2.005	4	1	408	2.981	2.981	384	24	2.398
EMVISESA (SE)	2.003	4	4,1,1,2	928	5.675	4.909	747	174	3.061
	2.004	3	2,2,1	700	39.355	34.342	609	91	29.178
	2.005	1	1	720	42.435	35.288	249	269	16.445
IMV (MA)	2.003	1	3	382	5.719	5.293	340	42	4.329
	2.004	1	3	399	4.096	2.648	399	0	2.249
	2.005	0	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
PROCASA (CA)	2.003	1	1	144	6.176	5.139	144	NP	4.995
	2.004	1	1	56	2.565	1.385	56	NP	1.329
	2.005	1	1	44	1.944	1.291	44	NP	1.247
SOMUVISA (JA)	2.003	2	1	26	402	335	18	8	206
	2.004	2	1	76	517	490	71	5	382
	2.005	0	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
VIMCORSÁ (CO)	2.003	2	2	321	9.626	9.626	303	906	1.203
	2.004	1	1	449	2.811	1.925	335	293	399
	2.005	0	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
PROMEDIO		2	1	297	7.308	5.555	243	120	3.701

NP: No procede. ND: No disponible. Procedimientos de adjudicación de viviendas: 1:sorteo; 2: baremo; 3:baremo + sorteo;4: orden cronológico solicitud. En la convocatoria de EmviseSA de 2005, quedaban 202 viviendas sin adjudicar a la fecha de finalización de los trabajos de campo

Cuadro nº 23²⁹

²⁹ Cuadro modificado por la alegación presentada.

III.9 CALIDAD Y OTROS ASPECTOS

100. La calidad de las viviendas de los promotores públicos en cuanto a los aspectos puramente constructivos y de acabado, están previstas en numerosas normas técnicas (recientemente, las más relevantes se han agrupado en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) que evitan que haya diferencias significativas en dichos aspectos.

No obstante, se han utilizado otros factores que pueden aproximarse al concepto de calidad aunque no la reflejen directamente.

101. Se han considerado relevantes los siguientes aspectos: la proporción de costes de calidad sobre el total de costes directos, la renta de los adjudicatarios de las viviendas, el precio de los inmuebles por metro útil y el tiempo de espera desde la adjudicación hasta la entrega de llaves.

102. En cuanto a los costes de calidad, en el mismo se incluyen los derivados del estudio geotécnico, la supervisión de proyecto, el control de la ejecución de la obra, los ensayos de materiales, el estudio de seguridad e higiene, entre otros.

En el cuadro que se expone a continuación se refleja la proporción que suponen los costes de calidad en relación al total de costes directos, excluidos los correspondientes a los terrenos. Se considera, en principio, que un mayor coste de calidad lleva aparejado un producto de mayor calidad (si bien determinados factores, como la supervisión de proyectos y la ejecución de obra no generan

facturación independiente, al ser asumidos por personal de la entidad, y otros, como la seguridad, por ejemplo, no son fácilmente observables).³⁰

% COSTES DE CALIDAD	
EMVIHUSA (HU)	S.D.
EMUVIJESA (JE)	0,6%
EMUVYSSA (GR)	0,7%
EMVISESA (SE)	0,8%
IMV (MA)	S.D.
PROCASA (CA)	0,5%
SOMUVISA (JA)	2,1%
VIMCOSA (CO)	0,7%
PROMEDIO	0.90%

Cuadro nº 24

Hay que señalar que no han aportado los costes de calidad dos entidades: Emvihusa e IMV de Málaga, por lo que no pueden ser objeto de comparación.

Los costes de calidad de Somuvisa de Jaén, 2,1%, suponen más del doble de la media del conjunto de entidades, 0,9%, muy alejado de lo usual en el sector (1%). No se tiene información que explique tal diferencia.

Respecto al resto de entidades, los costes de calidad oscilan entre el 0,8% de Emvisesa, que se considera adecuado, y el 0,5% de Procasa, que se considera inferior a lo habitual en el sector.

103. En el siguiente cuadro se expone la renta media de los adjudicatarios de viviendas destinadas a la venta. Se considera que la actuación de los promotores públicos se orienta preferentemente a satisfacer las necesidades de las economías familiares de menor poder adquisitivo, al tener más dificultades para el acceso al mercado de la vivienda.

³⁰ Párrafo modificado por la alegación presentada.

Se debe señalar que tres entidades no han aportado los datos solicitados, lo que ha impedido su comparación con el conjunto de entidades: Emuvyssa de Granada, Emvihusa e IMV de Málaga.

Por otro lado, si bien en Emvisesa hubo adjudicación en el ejercicio 2005, ésta correspondió a viviendas en alquiler. En el mismo ejercicio, en Vimcorsa no se efectuó adjudicación alguna y del ejercicio 2003, en el que se utilizó el procedimiento de baremo, se podían ofrecer las horquillas en las que se encontraban la renta de los adjudicatarios pero no la media del ejercicio.

	2003	2004	2005
EMVIHUSA (HU)	S.D.	S.D.	S.D.
EMUVIJESA (JE)	7.827	8.116	8.140
EMUVYSSA (GR)	S.D.	S.D.	S.D.
EMVISESA (SE)	8.464	9.845	N.P.
IMV (MA)	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	12.222	9.323	11.979
SOMUVISA (JA)	10.926	11.157	N.P.
VIMCORSA (CO)	S.D.	17.453	N.P.
PROMEDIO	12.649	15.696	18.526

Cuadro nº 25³¹

En función del tipo de vivienda: de precio general, de precio especial, etc., los requisitos de los solicitantes establecen unos límites máximos a la renta de los mismos (no ocurre así con las viviendas no protegidas, también denominadas “viviendas libres”), si bien para facilitar su lectura se ha considerado conveniente agrupar los datos en función del ejercicio de adjudicación.

De acuerdo con los datos disponibles, la renta media más baja se da en todos los ejercicios en Emuvijesa, seguida por Emvisesa.

³¹ Cuadro modificado por la alegación presentada.

104. En relación con el precio de venta de los inmuebles por metro útil, se debe realizar una consideración similar a la efectuada anteriormente: en función del tipo de vivienda, los precios máximos de venta tienen unos u otros importes. No obstante, para facilitar su lectura sólo se han diferenciado por ejercicio.

Se ha tomado como referencia el ejercicio de entrega de las viviendas a los adjudicatarios y se debe hacer notar que el precio de venta se puede haber fijado en ejercicios anteriores, normalmente a la hora de suscribir los contratos privados (en las viviendas protegidas ya en la calificación provisional se indica el precio máximo de venta).

No se han considerado las destinadas a alquiler porque hay entidades que no han realizado actuaciones de este tipo o bien su número no es representativo.

Se diferencian los precios de los distintos inmuebles: viviendas, garajes y trasteros vinculados (que se transmiten conjuntamente con las viviendas), garajes y trasteros no vinculados y locales.

³² Párrafo suprimido por la alegación presentada.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

(€/m²)

AÑO 2003

ENTIDAD	VIVIENDAS	GARAJES VINCULAD.	TRASTEROS VINCULAD.	GARAJES NO VINCULAD.	TRASTEROS NO VINCUL.	LOCALES
EMVIHUSA (HU)	742	407	407	-	-	-
EMUVIJESA (JE)	736	439	513	586	586	1.250
EMUVYSSA (GR)	704	511	497	484	480	-
EMVISESA (SE)	-	-	-	-	-	-
IMV (MA)	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	-	-	-	-	-	-
SOMUVISA (JA)	731	439	439	439	-	-
VIMCORSÁ (CO)	779	429	429	323	-	677
PROMEDIO	738	445	457	458	533	964

AÑO 2004

EMVIHUSA (HU)	-	-	-	-	-	-
EMUVIJESA (JE)	839	504	521	-	-	-
EMUVYSSA (GR)	772	548	574	-	-	-
EMVISESA (SE)	-	-	-	-	-	-
IMV (MA)	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	620	354	415	-	-	-
SOMUVISA (JA)	755	453	453	453	-	1.591
VIMCORSÁ (CO)	752	451	451	326	-	641
PROMEDIO	748	462	483	390	-	1.116

AÑO 2005

EMVIHUSA (HU)	797	483	541	-	-	-
EMUVIJESA (JE)	772	463	463	-	-	-
EMUVYSSA (GR)	796	553	576	510	609	2.301
EMVISESA (SE)	714	428	432	-	-	-
IMV (MA)	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	897	538	538	-	-	-
SOMUVISA (JA)	941	560	567	574	-	1.426
VIMCORSÁ (CO)	894	538	538	350	-	865
PROMEDIO	830	509	522	478	609	1.531

Cuadro nº 26

El IMV de Málaga no ha facilitado precios de venta de los inmuebles. En el resto de entidades figura con guión los supuestos que no proceden en los respectivos ejercicios.

En el conjunto de las entidades, los precios de los inmuebles se han incrementado de manera importante de 2004 a 2005.

Así, mientras que las viviendas aumentaron su precio en 2004 en un 1% de media, el ejercicio 2005 aumentaron un 11% de media.

Dichos incrementos han afectado al resto de inmuebles: garajes vinculados, 10%; trasteros vinculados, 8%; garajes no vinculados, 23%; y locales, 37%.

En el conjunto de los tres ejercicios -calculando las diferencias porcentuales respecto a la media de cada tipo de inmueble y ejercicio y agregando los resultados por cada entidad- se puede concluir que los precios máximos se han dado en cuanto a viviendas en Somuvisa de Jaén y en Vimcorsa, y en cuanto a garajes y trasteros vinculados en Emuvyssa de Granada.

Los precios mínimos se han dado en Emviesa en los tres tipos de inmuebles reseñados.

Las ventas de inmuebles no vinculados tienen carácter residual y, en particular, las de locales de negocio constituyen una fuente de financiación adicional.

105. Finalmente, en el siguiente cuadro se indica el cálculo del período medio de espera del adjudicatario desde que se le asigna una vivienda hasta que se produce la entrega de llaves.

	Nº MEDIO DÍAS DESDE ADJUDICAC. VIVIENDA A ENTREGA LLAVES
EMVIHUSA (HU)	311
EMUVIJESA (JE)	450
EMUVYSSA (GR)	653
EMVISESA (SE)	223
IMV (MA)	1.209
PROCASA (CA)	1.475
SOMUVISA (JA)	588
VIMCORSA (CO)	595
PROMEDIO	688

En el IMV de Málaga sólo cuatro promociones
Cuadro nº 27

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

106. Se han considerado dos tipos de previsiones: las incluidas en los Acuerdos por la Vivienda y el Suelo, suscritos entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los distintos municipios, y las elaboradas por las propias Entidades o los Entes Locales de los que dependen y que, usualmente, figuran en las memorias explicativas de los Presupuestos Municipales.

En éstas últimas, frecuentemente, las mismas actuaciones figuran como promociones a iniciar en varios ejercicios consecutivos, lo que distorsiona el análisis del cumplimiento de las mismas, por lo que se han excluido las repeticiones existentes. Un 75% de las viviendas que se han previsto iniciar son repeticiones de ejercicios anteriores. (**§§ 13 y 18**).

Siendo el Presupuesto un instrumento económico-financiero de carácter anual, se recomienda a las entidades locales y a las entidades promotoras públicas dependientes de las mismas se fijen objetivos realizables en los respectivos ejercicios, depurando las actuaciones de ejercicios anteriores que no puedan ser llevadas a cabo y separando las previsiones del ejercicio de las de ejercicios anteriores.

107. Las previsiones formuladas en los dos ámbitos no guardan correspondencia. En general, los acuerdos con la Consejería son más ambiciosos que las previsiones municipales, con las excepciones de las Empresas de Vivienda de Huelva y Sevilla. Así, en conjunto, las previsiones de los Acuerdos superan en un promedio de un 59% a las previsiones de los municipios correspondientes. (**§ 16**).

108. En el conjunto de los municipios que suscribieron acuerdos con la Consejería, se ha dado un cumplimiento medio de tan sólo el 49% de las previsiones, con un reparto desigual: una media del 66% en viviendas para la venta y del 26% para viviendas en régimen de alquiler.³³ (§ 21).

109. En relación con las previsiones realizadas en el ámbito municipal, en el conjunto de las ocho entidades se ha obtenido un cumplimiento medio del 87%, siendo del 111% en viviendas para la venta y de tan sólo el 40% en viviendas para alquiler.³⁴ (§ 22).

110. El cumplimiento de objetivos en relación con las viviendas en alquiler se ha alejado notablemente de ambos tipos de previsiones formuladas. (§ 24).

Se recomienda efectuar las previsiones en función de datos históricos y evitar la fijación de objetivos carentes de rigor.

111. La entidad que ha iniciado el mayor número de viviendas por cien mil habitantes, según los dos criterios aplicados -obtención de calificación provisional o formalización del contrato del proyecto básico-, es Emuvijesa, seguida por Emvivesa y Emuvyssa de Granada.

Por el contrario, el menor número de viviendas iniciadas por cien mil habitantes corresponde a Somuvisa y Procasa.³⁵ (§ 25).

112. Las entidades que han finalizado mayor número de viviendas tanto en valores absolutos como en relación con

la población son Vimcorsa y Emvivesa. Asimismo, Emvihusa presenta un alto porcentaje de viviendas terminadas por cada 100.000 habitantes.³⁶ (§ 27).

113. Transcurre una media de dos años desde que los acuerdos por el Suelo y la Vivienda prevén el inicio de las promociones y su inicio efectivo.

Por otra parte, cinco de las entidades ya han formalizado el proyecto básico con un año de anterioridad a la inclusión de una promoción en las previsiones municipales, esto es, anticipan determinadas gestiones a la inclusión en las previsiones. (§ 28).

114. Respecto a los acuerdos, transcurre una media de seis años desde que se incluye por primera vez una promoción y la finalización de las obras, con un máximo de ocho años en Emvivesa y un mínimo de tres años en Emuvijesa.

Respecto a las previsiones municipales, la media es de 3,6 años, superando tal cifra el IMV de Málaga, Emvivesa, Vimcorsa y Procasa. (§ 29).

115. En relación con la tipología de las viviendas terminadas, se puede indicar:

- Las viviendas terminadas, 4.387, están mayoritariamente destinadas a la venta (aproximadamente tres de cada cuatro viviendas), siendo las más frecuentes las de Precio General (63%) y las de Régimen Especial (35%).

- De las destinadas al alquiler, un 91% son de Renta Básica. En tres entidades no se ha terminado ninguna vivienda destinada al alquiler.

³³ Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

³⁴ Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

³⁵ Párrafo modificado por la alegación presentada.

³⁶ Párrafo modificado por la alegación presentada.

- Hay varias líneas de actuación, tanto de nueva creación (Vivienda Joven en Venta, por ejemplo) como de Planes anteriores, que no han producido ninguna vivienda terminada en las entidades municipales fiscalizadas.³⁷ (§§ 30-32).

116. Se han estudiado los costes directos por metro cuadrado útil y la repercusión menor del coste del suelo se da en Emvivesa y Emuvyssa de Granada, mientras que la mayor se da en Emvihusa, cuya proporción es un 39% superior a la media (65 €).

En cuanto al resto de los costes directos, las menores tasas por metro cuadrado útil se dan en Emvihusa, el IMV de Málaga y Vimcorsa, mientras que las mayores tasas se dan en Emvivesa y Procasa. La diferencia entre los costes máximo y mínimo por este concepto alcanza una proporción significativa: el 42%. (§§ 38-41).

117. Entre los gastos de personal destacan los importes máximos del IMV de Málaga y de Emvivesa y mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emvihusa.

En cuanto a la proporción que representan sobre los gastos totales destaca, no obstante, el gasto de personal de Procasa, que representa un 9% del total de sus gastos, tasa que triplica la existente en la entidad Somuvisa de Jaén, con tan sólo el 3%. (§ 46).

118. En cuanto a los consumos, principal componente de los costes directos, destacan en valores absolutos Emvivesa y Vimcorsa, entre los de mayor importe, y

Emvihusa y Somuvisa de Jaén, entre los de menor importe. (§ 47).

119. Las Cuentas Anuales del IMV de Málaga no recogen adecuadamente los saldos de existencias a final de ejercicio, ni su variación interanual. (§ 45).

120. Dentro de los importes máximos de cifra de negocios destaca Emvivesa y Vimcorsa y la primera de ellas, asimismo, en cuanto a aumento neto de las existencias.

En relación con el concepto otros ingresos de explotación destaca la cifra del IMV de Málaga, que incluye, entre otros, los ingresos percibidos por transferencias corrientes de otras entidades públicas. (§ 50).

121. Las plantillas medias más altas se dan en el IMV de Málaga y en Emvivesa, mientras que las más bajas se dan en Somuvisa de Jaén y en Emvihusa. La plantilla media más alta es diez veces superior a la más baja. (§ 51).

122. En cuanto al gasto de personal medio, retribuciones y cuotas de Seguridad Social principalmente, la cifra más alta se da en Emuvijesa, seguida por Emvivesa y Vimcorsa. La retribución media más alta supera un 32% a la de menor importe. (§ 52).

123. Aun cuando, todas las entidades objeto de fiscalización, llevan a cabo diversas y diferentes actividades, tal y como se expone en el cuadro 10, únicamente se ha puesto en relación la plantilla media con la producción realizada para la promoción inmobiliaria.

³⁷ Punto modificado por las alegaciones presentadas.

Así, en cuanto a las viviendas iniciadas, destacan las altas tasas de Emuvijesa, Emviesa y Emuvyssa de Granada y, con las tasas más bajas, Procasa.

Asimismo, en relación con las viviendas terminadas, las proporciones más altas se dan en Vimcorsa, Emvihusa y Somuvisa, y las más bajas en Procasa e IMV de Málaga.

Finalmente, en cuanto a las viviendas entregadas, las tasas más altas se dan en Emvihusa, Somuvisa de Jaén y Vimcorsa, mientras que las más bajas se dan en el IMV de Málaga y en Procasa.³⁸ (§§ 53-56).

124. Considerando globalmente estas tres fases de la promoción, las entidades que resultan más eficientes en la utilización de sus recursos humanos son Emvihusa, Emuvijesa y Vimcorsa, siendo las menos eficientes Procasa e IMV de Málaga.³⁹ (§ 57).

125. Del análisis de plazos medios de las distintas fases que conforman una promoción se puede destacar:

- El primer ciclo contempla desde la cesión o adquisición de los terrenos hasta el visado del proyecto básico por el respectivo Colegio Oficial de Arquitectos. Destacan los tiempos máximos de Emviesa y Procasa (2.737 y 1.683 días, respectivamente) y los mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emuvijesa (434 y 514 días, respectivamente).

- Obtención de licencia de obras. Desde la solicitud transcurren una media de

270 días en el conjunto de entidades fiscalizadas, siendo los mayores tiempos medios los que corresponden a Emuvyssa de Granada, Vimcorsa y Emviesa, y los menores a Procasa y Emuvijesa. El máximo (Emuvyssa) es casi siete veces el valor mínimo (Procasa), por lo que este control puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra.

- Obtención de cédula de calificación provisional. Aunque, en principio, está prevista su concesión en un plazo de 30 días, se ha otorgado en un plazo superior: una media de 150 días en el conjunto de entidades, desde un máximo de 303 días de Vimcorsa a los 39 días de Somuvisa en Jaén -casi ocho veces más en la primera que en la segunda- y tres entidades tardan más de siete meses en obtenerla.

Este control también puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra, al ser un requisito necesario para la obtención de financiación privilegiada.

- Obtención de financiación. De media transcurren 307 días en esa fase, con unas grandes diferencias entre las distintas entidades: desde los 700 días de Procasa a los 82 días del IMV de Málaga.

- Ciclo de contratación (desde el proyecto de ejecución hasta el inicio de las obras). Llega a tardar una media de 829 días (más de 27 meses), destacando los supuestos de Emviesa (más de cuatro años), Procasa (más de tres años) y Vimcorsa (más de 33 meses).

- Edificación (desde inicio a liquidación final de obra). Destacan los tiempos

³⁸ Punto modificado por las alegaciones presentadas.

³⁹ Párrafo modificado por la alegación presentada.

máximos de Emuvijesa y Emvisesa, 1.186 y 1.090 días, respectivamente; y los tiempos mínimos de Procasa y Somuvisa de Jaén, con 790 y 920 días respectivamente.

- Obtención de cédula de calificación definitiva. En principio, está prevista su concesión en un plazo de tres meses, y se ha otorgado en un plazo medio en el conjunto de entidades de 70 días, con un máximo de 140 días de media en Emvisesa (el doble de la media) y un mínimo de 34 días en Emuvijesa.

- Obtención de licencia de primera ocupación. En principio, está prevista su concesión en un plazo de tres meses, y se ha otorgado en un plazo medio en el conjunto de entidades de 71 días, con un máximo de 137 días de media en Emvisesa (algo menos del doble de la media) y un mínimo de 37 días en Emuvijesa.

- Suscripción de contratos privados. Transcurre una media de 323 días en ser suscritos, con un máximo de 636 días en Vimcorsa y un mínimo de 126 días (cinco veces menor) en Emvihusa. Son las entidades de las localidades de menor población y con promociones de menor tamaño las que presentan períodos medios más bajos, si bien con la excepción de Procasa.

- Suscripción de escrituras públicas. El período medio del conjunto de entidades es aproximadamente la tercera parte que en el caso de los contratos privados, 114 días, con un máximo de 334 días en Vimcorsa y mínimos de Somuvisa de Jaén y Emvihusa, con 19 y 22 días, respectivamente (más de 17 veces inferior). **(§§ 58-93).**

126. Efectuando un análisis de tiempos medios global, desde la cesión o adquisición de los terrenos y la suscripción de la última escritura de compraventa (última entrega de llaves) de una promoción, la duración media es de 2.081 días, con máximos de Emvisesa e IMV de Málaga y mínimos de Emuvijesa y de Emvihusa.

De igual forma, desde la calificación provisional hasta la última escritura de compraventa, la duración media es de 1.271 días con máximos de Procasa y Vimcorsa y mínimos de Emuvijesa y Emuvyssa de Granada. **(§§ 94-96).**

Se recomienda a las distintas entidades tomar las medidas necesarias para orientar los plazos medios de las distintas fases a los mejores resultados de cada fase observados en el análisis comparativo efectuado.

127. Del proceso de adjudicación de viviendas se pueden señalar como notas de mayor relevancia:

- Se han producido un total de 48 convocatorias de adjudicación de viviendas en el período fiscalizado -una media de 6 convocatorias por entidad- destacando Emuvijesa y Emuvyssa de Granada, con 13 y 10 convocatorias, respectivamente.

- En cuanto a los procedimientos utilizados, los más frecuentes son el sorteo, sobre todo a partir del ejercicio 2004 y, en menor medida, el baremo. El menos utilizado es el de orden cronológico de presentación de solicitudes.

- En esas convocatorias se han ofertado un total de 6.223 viviendas destacando Emvisesa, con un 38% del total, y a

continuación Emuvijesa y Emuvyssa de Granada. El número de viviendas ofertadas ha tenido en el período una tendencia decreciente.

- Se han presentado, al menos, un total de 136.344 solicitudes con una tendencia creciente en el período fiscalizado. En Emvisesa se ha presentado el 64% de las solicitudes, debido a que, con carácter previo, no se solicita el cumplimiento de los requisitos, lo que ocasiona que, una vez producida la adjudicación de viviendas, se produzca una alta proporción de bajas. Unas circunstancias parecidas se dan en Vimcorsa, si bien el número de solicitantes es muy inferior.

- Sólo un 60% de los solicitantes iniciales cumple los requisitos necesarios para acceder a una vivienda. Al final de los ejercicios 2003 a 2005, extrapolando los resultados de las convocatorias realizadas, había una demanda insatisfecha o cifra estimada de solicitantes que, cumpliendo los requisitos, no resultaron adjudicatarios de 16.557, 35.596 y 21.570 solicitantes, correspondiendo un 66% del total al municipio de Sevilla.

No obstante, se debe señalar que la demanda aumenta cuando se oferta un número de viviendas superior y, por otra parte, que para poder realizar una evaluación real de la demanda insatisfecha las entidades deberían disponer de estudios de mercado, inexistentes en la actualidad.⁴⁰ (§§ 97-99).

128. En cuanto a calidad, se han considerado relevantes los siguientes aspectos:

- La proporción de costes de calidad sobre el total de costes directos (excluido el coste de los terrenos). Los costes de

calidad de Somuvisa de Jaén, 2,1%, suponen más del doble de la media del conjunto de entidades, 0,9%, muy alejado de lo usual en el sector (1%). Respecto al resto de entidades, los costes de calidad oscilan entre el 0,8% de Emvisesa, que se considera adecuado, y el 0,5% de Procasa, que es inferior a lo habitual en el sector.

- La renta de los adjudicatarios de las viviendas. Tres entidades no han aportado los datos solicitados, lo que ha impedido su comparación con el conjunto de entidades: Emuvyssa de Granada, Emvihusa e IMV de Málaga. Según los datos disponible, la renta media más baja se da en todos los ejercicios en Emuvijesa, seguida por Emvisesa.

- El precio de los inmuebles por metro útil. En el conjunto de las entidades, los precios de los inmuebles se han incrementado de manera importante de 2004 a 2005.

Así, mientras que las viviendas aumentaron su precio en 2004 en un 1% de media, en el ejercicio 2005 aumentaron un 11% de media. Dichos incrementos también han afectado al resto de inmuebles: garajes vinculados, 10%; trasteros vinculados, 8%; garajes no vinculados, 23%; y locales, 37%.

Los precios mínimos se han dado en Emvisesa en viviendas y trasteros y garajes vinculados.

Las ventas de inmuebles no vinculados tienen carácter residual y, en particular, las de locales de negocio podrían constituir una fuente de financiación adicional.

- El tiempo de espera desde la adjudicación hasta la entrega de llaves. Destacan los valores máximos de Procasa

⁴⁰ Punto modificado por la alegación presentada.

(1.475 días) e IMV de Málaga (1.209 días) y los valores mínimos de Emvisesa (223 días) y de Emvihusa (311 días).
(§§ 100-105).

V. ANEXOS

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

CUENTAS DE RESULTADOS DE EMVIHUSA		ANEXO I.1 (m€)	
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	SD	14.037,42	SD
Prestaciones de servicios	SD	201,37	SD
Devoluciones y rappeles sobre ventas	SD	0,00	SD
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	4.844,27	14.238,79	2.040,74
AUMENTO DE EXISTENCIAS	0,00	0,00	0,00
TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	0,00	2.652,03	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	4.228,60	96,57	SD
Subvenciones / Transferencias (2)	SD	2.229,72	SD
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	SD	0,00	SD
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.228,60	2.326,30	437,01
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	9.072,87	19.217,12	2.477,75
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	0,14	0,00	0,22
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejerc.	119,64	89,38	192,54
Ingresos extraordinarios	9,76	0,09	0,08
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	245,31	90,31	873,41
TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	9.318,32	19.307,43	3.351,38
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	0,00	5.444,44	0,00
Compra / Consumo de inmuebles	8.227,40	SD	1.724,32
Certificaciones de obra	SD	SD	SD
Gastos de obra	SD	SD	SD
Ayudas rehabilitación	SD	SD	SD
APROVISIONAMIENTOS	8.227,40	10.454,19	1.724,32
Sueldos y salarios	304,33	358,20	396,12
Cargas sociales	77,63	92,85	103,96
GASTOS DE PERSONAL	381,96	451,05	500,08
DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN	27,35	78,88	162,93
VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.	53,56	244,82	-10,37
Servicios Exteriores	SD	304,27	SD
Tributos	SD	12,86	SD
Otros gastos	373,34	0,00	450,08
Transferencias corrientes y de capital (2)	SD	SD	SD
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	373,34	317,13	450,08
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	9.063,61	16.990,51	2.827,04
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)	128,53	346,33	285,21
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	23,91	60,87	4,00
TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS (3)	9.216,05	17.397,71	3.116,25
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	9,25	2.226,58	-349,31
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-128,39	-346,32	-284,99
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	-119,14	1.880,26	-634,30
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	221,39	29,43	869,40
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	102,25	1.909,69	235,10
RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	102,25	1.907,09	232,87

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

CUENTAS DE RESULTADOS DE EMUVIJESA DE JEREZ			ANEXO I.2
	2003	2004	(m€)
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	12.323,26	14.611,07	24.336,69
Prestaciones de servicios	43,46	66,35	121,77
Devoluciones y rappelos sobre ventas	0,00	0,00	0,00
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	12.366,72	14.677,42	24.458,46
AUMENTO DE EXISTENCIAS	3.142,72	4.825,33	61,25
TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	3.396,63	3.299,59	7.166,57
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	SD	SD	SD
Subvenciones / Transferencias (2)	SD	SD	SD
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	SD	SD	SD
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.237,61	734,97	552,33
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	20.143,68	23.537,31	32.238,61
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	33,99	68,87	90,93
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejerc.	512,01	567,58	587,49
Ingresos extraordinarios	43,53	0,12	3,90
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	555,54	567,70	591,39
TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)			
TOTAL INGRESOS	20.733,21	24.173,88	32.920,93
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	0,00	0,00	245,60
Compra / Consumo de inmuebles	2.213,14	1.236,00	3.794,15
Certificaciones de obra	13.851,34	17.394,08	20.679,30
Gastos de obra	0,00	0,00	0,00
Ayudas rehabilitación	0,00	0,00	0,00
APROVISIONAMIENTOS	16.064,48	18.630,08	24.473,45
Sueldos y salarios	739,73	822,82	990,66
Cargas sociales	208,36	237,51	253,70
GASTOS DE PERSONAL	948,10	1.060,33	1.244,36
DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN	519,97	600,52	634,39
VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.	544,29	757,91	1.821,78
Servicios Exteriores	SD	SD	SD
Tributos	SD	SD	SD
Otros gastos	SD	SD	SD
Transferencias corrientes y de capital (2)	SD	SD	SD
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	888,44	922,28	1.042,53
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	18.965,28	21.971,12	29.462,11
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)	1.357,79	789,17	638,57
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	300,52	524,00	524,01
TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS (3)	20.623,59	23.284,29	30.624,68
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	1.178,39	1.566,19	2.776,50
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-1.323,80	720,29	-547,64
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	-145,40	845,89	2.228,86
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	255,01	43,70	-974,10
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	190,60	889,59	1.254,76
RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)			
RESULTADO DEL EJERCICIO	109,22	885,47	1.244,09

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

CUENTAS DE RESULTADOS DE EMUVYSSA			ANEXO I.3 ⁴¹
	(m€)		
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	14.561,74	17.991,72	17.113,84
Prestaciones de servicios	611,46	581,67	3.996,12
Devoluciones y rappes sobre ventas	0,00	0,00	0,00
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	15.173,22	18.573,40	21.109,96
AUMENTO DE EXISTENCIAS	520,37	352,08	1.813,25
TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	0,00	0,00	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	63,05	185,25	539,52
Subvenciones / Transferencias (2)	0,00	0,00	1,80
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	56,05	21,54	133,63
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	119,10	206,80	674,95
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	15.812,69	19.132,28	23.598,16
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	92,12	80,78	102,19
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	SD	SD	SD
Ingresos extraordinarios	SD	SD	88,05
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	0,00	10,46	88,05
TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)			
TOTAL INGRESOS	15.904,83	19.223,54	23.788,40
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	0,00	0,00	0,00
Compra / Consumo de inmuebles	2.313,26	1.517,87	
Certificaciones de obra	6.045,29	9.396,58	3.713,83
Gastos de obra	4.978,76	3.036,66	13.679,57
Ayudas rehabilitación	0,00	0,00	0,00
APROVISIONAMIENTOS	13.337,31	13.951,13	17.393,40
Sueldos y salarios	485,94	641,10	0,00
Cargas sociales	187,20	206,67	0,00
GASTOS DE PERSONAL	673,15	847,77	928,27
DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN	75,54	73,41	71,00
VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.	776,75	1.339,78	97,00
Servicios Exteriores	208,71	238,48	409,47
Tributos	1,81	21,10	7,74
Otros gastos	0,00	0,00	84,55
Transferencias corrientes y de capital (2)	0,00	0,00	0,00
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	210,53	259,58	501,76
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	15.073,28	16.471,67	18.991,43
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)	145,51	176,71	170,62
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	484,30	673,60	900,00
TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS (3)	15.703,09	17.321,98	20.062,05
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	739,41	2.660,58	4.606,62
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-53,39	-95,93	-68,43
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	686,02	2.564,65	4.538,19
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-484,30	-663,12	-812,26
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	210,72	1.901,52	3.725,93
RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	174,93	1.872,20	3.712,88

⁴¹ Anexo modificado por la alegación presentada.

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

	CUENTAS DE RESULTADOS DE EMVISESA (m€)		ANEXO I.4
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	3.451,33	67.805,37	19.625,60
Prestaciones de servicios	0,00	0,00	0,00
Devoluciones y rappes sobre ventas	0,00	0,00	0,00
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	3.451,33	67.805,37	19.625,60
AUMENTO DE EXISTENCIAS	42.350,49	4.430,27	19.521,97
TRABAJO PARA EL INMOVILIZADO	0,00	0,00	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8,85	18,53	1.917,21
Subvenciones / Transferencias (2)	0,00	0,00	0,00
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	0,00	0,00	0,00
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	8,85	18,53	1.917,21
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	45.810,67	72.254,17	41.064,78
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	3.137,96	2.081,43	2.786,73
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	507,68	519,26	681,50
Ingresos extraordinarios	195,13	17,75	315,52
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	702,81	537,01	997,02
TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	49.651,44	74.872,61	44.848,53
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	2.515,93	34.480,41	1.232,76
Compra / Consumo de inmuebles	4.908,13	1.796,96	2.103,31
Certificaciones de obra	37.794,04	29.545,90	34.986,62
Gastos de obra	0,00	0,00	0,00
Ayudas rehabilitación	0,00	0,00	0,00
APROVISIONAMIENTOS	42.702,17	31.342,86	37.089,93
Sueldos y salarios	2.173,16	2.507,37	2.920,14
Cargas sociales	762,96	863,84	963,85
GASTOS DE PERSONAL	2.936,13	3.371,23	3.383,99
DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN	674,49	725,00	1.072,12
VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.	-3.500,89	-539,18	-3.980,36
Servicios Exteriores	0,00	0,00	0,00
Tributos	0,00	0,00	0,00
Otros gastos	1.101,81	1.445,83	1.935,70
Transferencias corrientes y de capital (2)	0,00	0,00	0,00
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.101,81	1.445,83	1.935,70
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	46.429,64	70.826,15	40.734,14
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)	2.301,87	2.392,67	1.489,02
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	97,06	773,03	144,33
TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS (3)	48.828,57	73.991,85	42.367,49
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	-618,98	1.428,02	-169,36
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	836,08	-311,23	1.297,71
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	217,10	1.116,78	1.128,35
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	605,74	-236,01	852,71
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	822,84	880,77	1.981,06
RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	820,44	885,00	1.975,23

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

ANEXO I.5

CUENTAS DE RESULTADOS DEL IMV DE MÁLAGA			
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	871,95	1.218,33	1.296,49
Prestaciones de servicios	0,00	0,00	0,00
Devoluciones y rappels sobre ventas	0,00	0,00	0,00
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	871,95	1.218,33	1.296,49
AUMENTO DE EXISTENCIAS	0,00	0,00	0,00
TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	0,00	0,00	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	190,55	106,13	201,45
Subvenciones / Transferencias (2)	4.660,50	4.023,48	7.040,46
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	485,75	834,27	846,70
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	5.336,80	4.963,88	8.088,61
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	6.208,75	6.182,21	9.385,10
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	0,00	0,00	0,00
Ingresos extraordinarios	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	0,00	0,00	0,00
TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	6.208,75	6.182,21	9.385,10
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	0,00	0,00	0,00
Compra / Consumo de inmuebles	0,00	0,00	0,00
Certificaciones de obra	0,00	0,00	0,00
Gastos de obra	0,00	0,00	0,00
Ayudas rehabilitación	0,00	0,00	0,00
APROVISIONAMIENTOS	0,00	0,00	0,00
Sueldos y salarios	SD	SD	SD
Cargas sociales	SD	SD	SD
GASTOS DE PERSONAL	3.301,98	3.325,71	3.843,27
DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN	834,27	846,69	641,41
VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.	0,00	0,00	0,00
Servicios Exteriores	1.190,27	1.104,01	1.554,53
Tributos	36,68	30,33	33,41
Otros gastos	0,00	0,00	0,00
Transferencias corrientes y de capital (2)	4.269,74	4.754,73	3.802,97
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	5.496,69	5.889,07	5.390,91
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	9.632,94	10.061,47	9.875,59
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)	531,39	466,23	626,35
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	0,00	33,52	807,88
TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)	35,24	0,00	0,00
TOTAL GASTOS (3)	10.199,57	10.561,22	11.309,82
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	-3.765,59	-4.345,50	-490,49
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	0,00	0,00	-626,35
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	-3.765,59	-4.345,50	-1.116,84
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	658,27	-33,53	-655,29
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	-3.107,32	-4.379,03	-1.772,13
RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)	0,00	0,00	-403,10
RESULTADO DEL EJERCICIO	-3.107,32	-4.379,03	-2.175,23

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

CUENTAS DE RESULTADOS DE PROCASA DE CÁDIZ			ANEXO I.6
	(m€)		
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	SD	11.418,91	2.352,24
Prestaciones de servicios	SD	60,27	22.503,28
Devoluciones y rappels sobre ventas	SD	0,00	0,00
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	3.353,90	11.479,18	24.855,52
AUMENTO DE EXISTENCIAS	0,00	0,00	0,00
TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	0,00	0,00	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	SD	112,10	82,03
Subvenciones / Transferencias (2)	SD	1.547,87	1.512,24
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	SD	0,00	0,00
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.563,44	1.659,98	1.594,27
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.917,34	13.139,16	26.449,79
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	27,42	34,34	41,94
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	5,85	44,40	728,96
Ingresos extraordinarios	52,67	183,38	141,95
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	58,52	227,78	870,91
TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	5.003,28	13.401,28	27.362,64
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	0,00	-7.680,19	16.135,86
Compra / Consumo de inmuebles	SD	332,95	777,49
Certificaciones de obra	SD	SD	SD
Gastos de obra	SD	18.074,15	7.291,44
Ayudas rehabilitación	SD	SD	SD
APROVISIONAMIENTOS	2.311,12	18.407,10	8.068,93
Sueldos y salarios	998,94	1.041,32	1.048,54
Cargas sociales	287,77	296,59	281,68
GASTOS DE PERSONAL	1.286,71	1.337,91	1.330,22
DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN	23,89	73,84	68,69
VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.	453,14	599,68	104,93
Servicios Exteriores	SD	182,53	212,45
Tributos	SD	12,10	6,79
Otros gastos	SD	3,00	0,60
Transferencias corrientes y de capital (2)	0,00	0,00	0,00
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	289,95	197,63	219,84
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	4.364,81	12.935,97	25.928,47
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)	239,48	242,12	134,59
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	71,88	79,62	0,99
TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)			
TOTAL GASTOS (3)	4.676,17	13.257,71	26.064,05
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	552,51	203,16	521,28
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-212,05	-207,78	-92,65
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	340,46	-4,62	428,63
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-13,35	148,16	869,91
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	327,11	143,54	1.298,54
RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	325,29	141,82	1.293,65

Cuentas de Resultados de Somuvisa de Jaén			
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	S.D.	S.D.	S.D.
Prestaciones de servicios	S.D.	S.D.	S.D.
Devoluciones y rappelés sobre ventas	S.D.	S.D.	S.D.
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	13.574,92	1.193,51	11.427,91
AUMENTO DE EXISTENCIAS	0,00	0,00	0,00
TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	0,00	0,00	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	S.D.	S.D.	S.D.
Subvenciones / Transferencias (2)	S.D.	S.D.	S.D.
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	S.D.	S.D.	S.D.
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	25,80	1,59	23,40
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	13.600,72	1.195,10	11.451,31
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	22,40	21,91	45,23
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	0,00	0,00	2.579,17
Ingresos extraordinarios	14,31	177,79	14,51
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	14,31	177,79	2.593,68
TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	13.637,43	1.394,80	14.090,22
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	0,00	0,00	0,00
Compra / Consumo de inmuebles	SD	SD	SD
Certificaciones de obra	SD	SD	SD
Gastos de obra	SD	SD	SD
Ayudas rehabilitación	SD	SD	SD
APROVISIONAMIENTOS	11.790,24	895,32	10.399,35
Sueldos y salarios	192,93	217,55	274,80
Cargas sociales	42,99	56,76	72,51
GASTOS DE PERSONAL	235,92	274,31	347,31
DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN	5,91	7,35	7,52
VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.	0,00	0,00	-344,67
Servicios Exteriores	SD	SD	SD
Tributos	SD	SD	SD
Otros gastos	SD	SD	SD
Transferencias corrientes y de capital (2)	SD	SD	SD
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	247,15	384,00	407,39
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	12.279,22	1.560,98	10.816,90
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)	0,06	0,27	0,07
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	5,66	0,00-	0,00-
TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)	0,00	0,00-	0,00-
TOTAL GASTOS (3)	12.284,94	1.561,25	10.816,97
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	1.321,47	-365,95	694,36
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	22,34	21,63	45,22
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	1.343,81	-344,32	739,58
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	8,65	177,79	2.593,68
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	1.352,46	-166,53	3.333,26
RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.351,21	-166,53	3.322,26

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

ANEXO I.8

CUENTAS DE RESULTADOS DE VIMCOSA DE CÓRDOBA			
	(m€)		
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	26.661,77	14.262,75	21.183,78
Prestaciones de servicios	1.172,51	1.282,83	1.749,29
Devoluciones y rappels sobre ventas	340,31	-159,71	96,53
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	28.174,59	15.385,87	23.029,60
AUMENTO DE EXISTENCIAS	0,00	1.441,58	0,00
TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	3.749,72	4.135,67	346,50
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	192,77	1,68
Subvenciones / Transferencias (2)	277,69	0,00	0,00
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	0,00	13,88	0,00
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	277,69	206,65	1,68
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	31.521,40	21.169,77	23.377,78
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	590,17	615,26	567,88
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	0,00	284,52	370,66
Ingresos extraordinarios	0,00	4,81	12,00
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	57,00	289,33	382,66
TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	32.168,57	22.074,36	24.328,32
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	7.795,20	0,00	7.363,91
Compra / Consumo de inmuebles	346,30	110,19	783,77
Certificaciones de obra	15.599,78	13.916,46	5.353,71
Gastos de obra	1.774,80	1.601,08	1.677,96
Ayudas rehabilitación	1.665,97	1.273,00	1.692,37
APROVISIONAMIENTOS	19.386,85	17.901,22	9.507,82
Sueldos y salarios	895,51	1.059,99	1.084,91
Cargas sociales	207,83	242,30	2.730,91
GASTOS DE PERSONAL	1.103,34	1.302,29	3.815,82
DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN	396,92	399,71	502,93
VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.	36,53	39,25	36,42
Servicios Exteriores	603,12	629,24	661,31
Tributos	154,43	198,92	196,39
Otros gastos	0,00	0,00	857,70
Transferencias corrientes y de capital (2)			
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	757,55	828,17	857,70
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	29.476,39	19.581,39	22.084,60
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)	1.103,18	827,74	882,79
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	55,61	102,89	6,20
TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS (3)	30.635,18	20.512,02	22.973,59
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	2.044,94	1.692,61	3.557,83
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-513,01	-212,48	-314,90
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	1.531,93	1.480,13	3.242,92
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	1,40	200,31	376,41
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	1.533,33	1.680,45	3.619,33
RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.341,54	1.400,74	3.422,60

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

ANEXO II.1

EMVIHUSA (HUELVA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	206	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	207
	ALQUILER	15		ALQUILER	105
	TOTAL	221		TOTAL	312
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	204	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	156
	ALQUILER	0		ALQUILER	0
	TOTAL	204		TOTAL	156
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	99%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	75%
	ALQUILER	0%		ALQUILER	0%
	TOTAL	92%		TOTAL	50%

ANEXO II.2

EMUVIJESA (JEREZ)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	1.702	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	916
	ALQUILER	721		ALQUILER	601
	TOTAL	2.423		TOTAL	1.517
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	654	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	782
	ALQUILER	322		ALQUILER	164
	TOTAL	976		TOTAL	946
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	38%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	85%
	ALQUILER	45%		ALQUILER	27%
	TOTAL	40%		TOTAL	62%

ANEXO II.3

EMUVYSSA (GRANADA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	NP	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	835
	ALQUILER	NP		ALQUILER	0
	TOTAL	NP		TOTAL	835
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	622	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	656
	ALQUILER	0		ALQUILER	0
	TOTAL	622		TOTAL	656
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	NP	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	79%
	ALQUILER	NP		ALQUILER	-
	TOTAL	NP		TOTAL	79%

ANEXO II.4

EMVISESA (SEVILLA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	1.190	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	1.477
	ALQUILER	186		ALQUILER	254
	TOTAL	1.376		TOTAL	1.731
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	1.865	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	2.072
	ALQUILER	31		ALQUILER	200
	TOTAL	1.896		TOTAL	2.272
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	38%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	85%
	ALQUILER	45%		ALQUILER	27%
	TOTAL	40%		TOTAL	62%

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

ANEXO II.5

EMV (MÁLAGA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	1.467	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	305
	ALQUILER	1.345		ALQUILER	332
	TOTAL	2.812		TOTAL	637
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	370	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	813
	ALQUILER	567		ALQUILER	471
	TOTAL	937		TOTAL	1.284
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	25%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	267%
	ALQUILER	42%		ALQUILER	142%
	TOTAL	33%		TOTAL	202%

ANEXO II.6⁴²

PROCASA (CÁDIZ)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	NP	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	144
	ALQUILER	NP		ALQUILER	100
	TOTAL	NP		TOTAL	244
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	89	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	47
	ALQUILER	0		ALQUILER	23
	TOTAL	89		TOTAL	70
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	NP	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	33%
	ALQUILER	NP		ALQUILER	23%
	TOTAL	NP		TOTAL	29%

ANEXO II.7

SOMUVISA (JAÉN)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	NP	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	55
	ALQUILER	NP		ALQUILER	0
	TOTAL	NP		TOTAL	55
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	0	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	73
	ALQUILER	0		ALQUILER	0
	TOTAL	0		TOTAL	73
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	NP	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	133%
	ALQUILER	NP		ALQUILER	-
	TOTAL	NP		TOTAL	133%

⁴² Anexo modificado por la alegación presentada.

ANEXO II.8⁴³

VIMCOSA (CÓRDOBA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	780	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	629
	ALQUILER	1.633		ALQUILER	975
	TOTAL	2.413		TOTAL	1.604
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	455	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	455
	ALQUILER	98		ALQUILER	98
	TOTAL	553		TOTAL	553
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	58%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	72%
	ALQUILER	6%		ALQUILER	10%
	TOTAL	23%		TOTAL	34%

⁴³ Anexo modificado por la alegación presentada.

VI. ALEGACIONES

VI.1. SOMUVISA

Cuestión observada al cuadro nº6

ALEGACIÓN Nº 1/34

Año	Demandantes que cumplen requisitos	Beneficiarios de 1ª adjudicación	Beneficiarios de 2ª adjudicación	Cumplían requisitos y no fueron adjudicatarios
2003	335	26	8	301
2004	490	75	6	410
2005	NP	NP	NP	NP

Cuestión observada al cuadro nº23

ALEGACIÓN Nº 2/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA
PARCIALMENTE**

Cuestión observada al cuadro nº25

ALEGACIÓN Nº 3/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

VI.2. EMUVYSSA

Cuestión observada al Anexo I.3

ALEGACIÓN Nº 4/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada a los cuadros nº 14 y 15

ALEGACIÓN Nº 5/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA
PARCIALMENTE**

Aclarar en cuanto a los ratios de personal de plantilla con respecto al número de viviendas, que hay varios trabajadores, que son trabajadores sociales en número de tres, que han sido contrata

dos con la única finalidad de facilitar el realojo de las familias ubicadas en el ámbito de actuación de Santa Adela. Dichos trabajadores no forman parte del proceso productivo de esta sociedad, aunque su labor es absolutamente necesario por el tipo de actuación que están llevando a cabo.

Cuestión observada al cuadro nº 27 y al punto 105

105. Finalmente, en el siguiente cuadro se indica el cálculo del período medio de espera del adjudicatario desde que se le asigna una vivienda hasta que se produce la entrega de llaves.

	Nº MEDIO DÍAS DESDE ADJUDICAC. VIVIENDA A ENTREGA LLAVES
EMVIHUSA (HU)	311
EMUVIJESA (JE)	450
EMUVYSSA (GR)	653
EMVISESA (SE)	223
IMV (MA)	1.209
PROCASA (CA)	1.475
SOMUVISA (JA)	588
VIMCORSA (CO)	595
PROMEDIO	688

En el IMV de Málaga sólo cuatro promociones
Cuadro nº 27

ALEGACIÓN Nº 6/34

En cuanto al retraso en las entregas hay que hacer constar que debido a la necesidad de obtención de licencias de primera ocupación y/o Calificaciones definitivas de Viviendas Protegidas (VPO), previo a dichas entregas se ha de tener en cuenta que tales licencias dependen de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada y de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

VI.3. VIMCORSA

Cuestión observada a los cuadros nº 6, 9 y 15 (Viviendas terminadas)

ALEGACIÓN Nº 7/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada a los cuadros nº 5 y 15 (Viviendas iniciadas)

ALEGACIÓN Nº 8/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al cuadro nº 10 (Rehabilitación y Fomento de Alquiler)

ALEGACIÓN Nº 9/34

También a raíz de un primerísimo análisis de las cifras del informe se deducen errores y deficiencias muy significativos en datos de VIMCORSA. Los más llamativos pasamos a enunciarlos:

-Rehabilitación

Independiente de la colaboración para la tramitación de las Ayudas a la Rehabilitación Autonómica contempladas en el informe, VIMCORSA lleva a cabo desde hace 20 años de forma ininterrumpida una importante labor en materia de rehabilitación a través de Programas propios de Ayuda; Actuaciones directas y desde el año 2003 colaboración en actuaciones en dos áreas de Rehabilitación: San Martín de Porres y Axerquía Norte, aprobadas y declaradas por la Consejería de Obras Públicas. Todo ello financiado por la empresa con cargo exclusivamente a sus recursos.

Como se ha dicho anteriormente, cualquier estrategia en materia de Política Municipal en cuanto a la Promoción Pública de Vivienda que se precie tiene que plantearse el adecuado equilibrio entre actuaciones a nivel de nueva edificación y rehabilitación de lo existente, sobre todo además con centros históricos como los de las principales ciudades andaluzas. Este criterio de sostenibilidad es fundamental y por tanto no tiene excusa posible el no incluir estas actuaciones y las que se contemplan en el próximo punto, relativas al fomento de alquiler, en el trabajo de investigación realizado, y por tanto en el informe. Porque además son actuaciones habitualmente previstas en los Convenios que desde el Plan 1992-95 veníamos suscribiendo sistemáticamente con la Consejería y contempladas en el presupuesto de la empresa que se incorpora al consolidado del Ayuntamiento.

A continuación se presenta el cuadro de actuaciones no contempladas, en el informe durante el período inspeccionado, para que se contemplen:

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HAB. 2003-2005

I. ANUALIDAD 2003-2005

ANUALIDAD 2003	AYUDAS	VIV. BENEFI	INVERSIÓN
PROGRAMA A	27	64	68203
PROGRAMA B	5	17	27598
PROGRAMA D	8	60	29025
PROGRAMA E	21	60	46667
P.FIGUEROA (ascensores)	108	2.160	216364
PARQUE FIDIANA			117561
TOTAL 2003	169	2.361	505419
ANUALIDAD 2004	AYUDAS	VIV. BENEFI	INVERSIÓN
PROGRAMA A	36	213	68990
PROGRAMA B	3	3	11388
PROGRAMA D	2	2	7750
PROGRAMA E	24	75	52440
TOTAL 2004	65	293	140568
ANUALIDAD 2005	AYUDAS	VIV. BENEFI	INVERSIÓN
PROGRAMA A	70	394	174369
PROGRAMA B	9	24	37639
PROGRAMA D	1	1	2400
PROGRAMA E	17	17	30467
BARRIO DE LA GUITA	44	352	150288
ESPACIOS URBANOS	2	69	30820
TOTAL 2005	143	857	425983
TOTAL 2003-2005	377	3.511	1071969

INVERSIÓN TOTAL 2003-2005 2.634.414€

ACTUACIONES EN AREAS 2003				
		INVERSIÓN	VIV. BENEF.	VIV. C/AYUD DIREC
BARRIADA INTEGRAL	REHABILITACIÓN			
	S. MARTÍN DE PORRES	388381	(1)	1
AREA DE CON-CERTADA	REHABILITACIÓN			
	AXERQUIA NORTE	21035	(2)	
	TOTAL 2003	409417		
ACTUACIONES EN AREAS 2004				
		INVERSIÓN	VIV. BENEF.	VIV. C/AYUD DIREC
BARRIADA INTEGRAL	REHABILITACIÓN			
	S. MARTÍN DE PORRES	362195	(1)	1
AREA DE CON-CERTADA	REHABILITACIÓN			
	AXERQUIA NORTE	40069	(2)	4
	TOTAL 2004	402264		5
ACTUACIONES EN AREAS 2005				
		INVERSIÓN	VIV. BENEF.	VIV. C/AYUD DIREC
BARRIADA INTEGRAL	REHABILITACIÓN			
	S. MARTÍN DE PORRES	708797	(1)	64
AREA DE CON-CERTADA	REHABILITACIÓN			
	AXERQUIA NORTE	41967	(2)	3
	TOTAL 2005	750764		67
	TOTAL 2003-2005	1562445		72
(1)- Nº Total de viviendas del Área		1.920		
(2)- Nº Total de viviendas del Área		4.710		

-Fomento del Alquiler

Desde el año 2000 VIMCORSА viene desarrollando un programa propio de fomento del alquiler a través de Ayudas, cuya experiencia sirvió de base junto con otras (Alicante y Madrid) para la elaboración de los programas autonómicos de Bolsas y Agencias de viviendas en alquiler, incorporados al Plan 2003-2007.

Mediante este programa VIMCORSА ha puesto en el mercado para su alquiler en el período inspeccionado:

Año 2003	120 viviendas
Año 2004	79 viviendas
Año 2005	83 viviendas
XX Total 2003-05	282 viviendas

Igualmente habrá que incluir este resultado en el informe, habida cuanta la importancia de esta acción refrendada por el interés del Ministerio y la Consejería contemplada en los respectivos Planes 2003-07.

Cuestión observada al cuadro nº 10
(Parque de viviendas propias gestionadas para alquiler)

ALEGACIÓN Nº 10/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al cuadro nº 9
(Tipología de viviendas en alquiler)

ALEGACIÓN Nº 11/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada a los cuadros nº 1, 2 y 4

ALEGACIÓN Nº 12/34

Tal como se explica en la primera parte de este escrito, los Convenios sobre Suelo y Vivienda 2003-07 que contienen las Previsiones que componen los cuadros nº 1, 2 y 4 del informe, prevén en sí mismos el mecanismo para ir adaptando con el paso del tiempo las previsiones inicialmente contempladas. Es a través de las Comisiones de Seguimiento órgano regulado por los propios Convenios.

Durante la inspección recomendamos que se contrastaran las previsiones con los posibles ajustes que se hubieran realizado a través de la citada Comisión de Seguimiento.

Tras comprobar que los datos de VIMCORSА relativos a previsiones son los incluidos en el Convenio inicial y no los corregidos en dicha Comisión, les hacemos la siguiente observación: (se transcribe el Acta)

En la reunión de la COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL ACUERDO POR EL SUELO RESIDENCIAL Y LA VIVIENDA PROTEGIDA ENTRE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Y EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA, celebrada el 23/02/05 en la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se acuerda revisar las actuaciones programadas de acuerdo a los cuadros 1 y 2 del ANEXO 2, relativos a la pro-

moción de viviendas protegidas con repercusiones de suelo hasta 15% (venta) y a la promoción de viviendas protegidas sin repercusiones en costes de suelo (alquiler) respectivamente (se adjuntan como ANEXO 1 fotocopias de los citados cuadros incorporados al acta de la Comisión referida, que tienen a su disposición si la solicitan).

De esta revisión se desprende una disminución en las previsiones contenidas en el informe, que habrá que corregir.

Obviamente el grado de cumplimiento que se obtenga una vez corregidos los errores cambiará sustancialmente.

VI.4. IMV DE MÁLAGA

Cuestión observada a todo el texto del informe provisional

ALEGACIÓN Nº 13/34

En el informe provisional que se nos remite se realizan múltiples comparativas entre las entidades objeto de la inspección, sin que pueda verificarse la homogeneidad de las comparaciones realizadas dada la segura diversidad de estructuras internas, métodos de trabajo y condiciones iniciales de partida así como diferencias en la forma jurídica, como es el caso particular de este Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

En el caso del IMV y como se pone de manifiesto al inicio del informe, se trata de un Organismo Autónomo

Municipal lo que supone una importante diferencia respecto a las otras entidades, que tienen la forma de sociedad anónima, ya que se ha de someter en materias como la económica, la de contratación y la de adjudicación de bienes, a normativas legales muy diferentes que hace que las comparaciones, por ejemplo, en materia de plazos que afectan a estos aspectos no puedan ser en ningún caso comparables.

Por otro lado, no se especifica en el informe las distintas competencias y actividades que desarrolla cada una de las entidades sujeto del informe con lo que, de partida, entendemos que las comparaciones realizadas, especialmente en temas de personal y datos derivados, no son representativas.

Se solicita por lo tanto: que se exprese claramente en las consideraciones iniciales y conclusiones del informe que la diferente forma jurídica y, por tanto, la diferencia de normativas a las que ha de someterse respecto de las otras entidades objeto del informe, así como las diferencias en competencias estatutarias hacen que muchos de los datos comparativos no puedan ser homogeneizables por lo que los datos facilitados habrán de considerarse contemplando esta circunstancia.

Cuestión observada al punto 12, apartado a) párrafo 1

12. En el transcurso de los trabajos de fiscalización se han producido las siguientes limitaciones al alcance:

a) Se debe hacer constar la reiterada falta de colaboración con esta institución del IMV de Málaga.

ALEGACIÓN Nº 14/34

En primer lugar, manifestar nuestro pleno desacuerdo con la expresión utilizada.

Han sido múltiples las ocasiones en que se ha atendido personal y telefónicamente al personal de esa institución e incluso se designó especialmente a un empleado de este Organismo Municipal para que recabase y transmitiese la información solicitada.

El hecho de que problemas informáticos, de disponibilidad de la información o de dificultades en la obtención e interpretación de la ingente cantidad de datos que se habían solicitado, haya retrasado la fecha de entrega de la documentación, que se ha ido facilitando conforme estaba disponible, no debe confundirse en ningún momento con lo que, dada la redacción utilizada, parece ser una falta voluntaria de colaboración y entorpecimiento de la labor de la Cámara de Cuentas, entidad que este IMV, como Organismo Público Municipal y como ha demostrado en inspecciones realizadas con anterioridad, considera con el máximo respeto, consideración y colaboración.

Se solicita, por lo tanto, expresamente: que se omita del informe definitivo el párrafo más arriba indicado al entender que se trata de una manifestación que no se corresponde con la realidad y perjudicaría injustamente, caso de mantenerse en el informe definitivo, la imagen de esta entidad pública.

Cuestión observada al punto 12, apartado a) párrafo 2 y 3

Con fecha 21 de julio de 2006 se remitió el cuestionario comprensivo de la práctica totalidad de la información necesaria para el desarrollo de los trabajos de fiscalización, en el que se fijaba un plazo para su cumplimentación que finalizaba el 20 de septiembre siguiente.

Tras varias gestiones realizadas ante dicha entidad y, tras haberse cumplido el plazo fijado, se remite nuevamente el cuestionario puesto que, según informa la entidad, se había extraviado. La primera respuesta al mismo, que incluía numerosos errores y omisiones, se recibe el 24 de noviembre de 2006.

ALEGACIÓN Nº 15/34

Manifestamos nuestro desacuerdo con dicho párrafo ya que entendemos que se facilita solo parcialmente la información relativa a la información facilitada por este Organismo.

Con fecha 19 de junio de 2006 se celebró una reunión con representantes de esa Cámara de Cuentas en las oficinas del IMV para aclarar algunos aspectos de la información solicitada y, a raíz de dicha reunión, con fecha 23 de junio de 2006 y registro de entrada en la Cámara de Cuentas de fecha 27 de junio de 2006 se remitió oficio que se acompaña como anexo I a estas alegaciones, en el que ya se remitía una parte de la información solicitada, en concreto, la documentación de carácter económico.

En segundo lugar, no consta en este Instituto documento alguno en el que

conste nuestra comunicación referente a que el cuestionario remitido se hubiese “extraviado”.

Este Instituto Municipal de la Vivienda reconoce que la complejidad de la información facilitada y, en muchos casos, las dudas que planteaba la redacción de los datos que se solicitaban, retrasó la correcta entrega de la documentación pero entendemos que para dar fiabilidad a un informe de esta categoría, si se afirma literalmente “que incluía numerosos errores y omisiones” se tendría que especificar también, para cada entidad estudiada, el número total de datos facilitados y el número total de “errores y omisiones” detectados.

Se solicita, por lo tanto, Con respecto al párrafo dos del apartado 12 a), que se especifiquen previamente los datos relativos a la información remitida por este Organismo después de haber mantenido la primera reunión en las oficinas del IMV, de forma que quede claro que a los ocho días de esa reunión se remitió la documentación que consta en el oficio que se acompaña como documento Anexo I.

Con respecto al párrafo tres, que se omita la indicación de que el cuestionario se había extraviado y que se haga referencia al número de contactos mantenidos con este Organismo sobre aclaraciones y envió de documentación hasta la citada fecha del 24 de noviembre.

Cuestión observada al punto 12, apartado a), párrafo 6, y apartado b)

Adicionalmente, se debe indicar que no se ha facilitado información sobre los siguientes aspectos: valoración y variación de existencias, normativa sobre la supuesta exoneración de visado de los proyectos, determinadas fechas del proceso de adquisición, costes de calidad, renta media de los adjudicatarios y precios de venta de los inmuebles.

b) El resto de entidades, si bien en general han facilitado la información requerida en tiempo y forma, no han podido facilitar algunos de los datos solicitados, lo que ha impedido puntualmente comparar dichos datos con los del conjunto de entidades.

ALEGACIÓN Nº 16/34

Entendemos que en estos dos párrafos se da un tratamiento discriminatorio a este Organismo Municipal al detallar con exactitud los datos que no se han podido facilitar, mientras que para el resto de entidades se habla genéricamente de “..... no han podido facilitar algunos de los datos solicitados”.

Por otra parte, no estamos de acuerdo con la afirmación de que no se facilitó por parte de este Organismo los datos referentes los precios de venta.

Esta información consta, es cierto que por error, en la columna número 59 del cuestionario cuando realmente debía constar en la columna 58. Sin embargo, de una simple lectura de los datos se percibe que mientras los

datos de renta de la columna 59 aparecen en euros por mes, los datos de superficie aparecen en euros por metro cuadrado, con lo que parece muy asequible interpretar la información que aparece en columnas contiguas.

Se solicita, por lo tanto:

Que se omita el detalle de los datos que este Organismo no ha podido facilitar o que, en caso contrario, se detallen, entidad a entidad, cuales han sido los datos que no se han facilitado.

En cualquier caso, se solicita se elimine como dato no facilitado por este Organismo el relativo a los precios de venta de las viviendas ya que los mismos figuran en la columna 59 del cuestionario.

Cuestión observada al punto 104

El IMV de Málaga no ha facilitado precios de venta de los inmuebles. En el resto de entidades figura con guión los supuestos que no proceden en los respectivos ejercicios.

ALEGACIÓN N° 17/34

No estamos de acuerdo, como ya se ha indicado en una alegación anterior, con la afirmación de que no se facilitó por parte de este Organismo los datos referentes al precio de venta de los inmuebles.

Esta información consta, es cierto que por error, en la columna número 59 del cuestionario cuando realmente debía constar en la columna 58.

Sin embargo, de una simple lectura de los datos se percibe que mientras los datos de renta de la columna 59 aparecen en euros por mes, los datos de superficie aparecen en euros por metro cuadrado, con lo que parece inexplicable que no se haya interpretado adecuadamente la información que aparece en columnas contiguas.

Se solicita, por lo tanto, se elimine el párrafo anterior en cuanto a la falta de información facilitada por el IMV y se incluya en los datos del cuadro 26 los relativos a por precios de venta incluidos en dicha columna 59 del cuestionario.

Cuestión observada al punto 33

ALEGACIÓN N° 18/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al punto 37

ALEGACIÓN N° 19/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al punto 45

ALEGACIÓN N° 20/34

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

En el apartado 45 del informe provisional se recoge literalmente: “Se debe indicar que las Cuentas Anuales del IMV de Málaga, de forma anómala, no incluyen las existencias finales en sus balances de situación al final del ejercicio, ni la Cuenta de Resultados recoge la variación de existencias. En consecuencia, no se pueden calcular con homogeneidad los consumos y los gastos totales.”

Como hemos manifestado en la alegación genérica inicial, no se especifica en ningún momento que la forma jurídica diferente del IMV respecto de las otras entidades objeto del informe, hacen que no sea posible la realización de determinadas comparaciones.

En el caso de los datos de origen contable, la contabilidad a la que se haya sometido legalmente este Organismo Municipal es la general establecida para las Corporaciones Locales.

En el caso de las Existencias, ha sido ha raíz de la aplicación de la nueva Instrucción de Contabilidad de las Corporaciones Locales a partir del ejercicio 2006 que este Organismo ha desdoblado la información presupuestaria de que disponía desgregando la correspondiente a la cuenta de Existencias que en este momento se recoge en el Balance dentro del grupo 3 del activo.

Cuestión observada al punto 119

ALEGACIÓN N° 21/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA
PARCIALMENTE**

En el apartado 119 del informe provisional se recoge literalmente: “Las Cuentas Anuales del IMV de Málaga no recogen adecuadamente los saldos de existencias a final de ejercicio, ni su variación interanual. (§ 45).”

Se repite la alegación realizada en el apartado 45: En el caso de las Existencias, ha sido ha raíz de la aplicación de la nueva Instrucción de Contabilidad de las Corporaciones Locales a partir del ejercicio 2006 que este Organismo ha desdoblado la información presupuestaria de que disponía desgregando la correspondiente a la cuenta de Existencias que en este momento se recoge en el Balance dentro del grupo 3 del activo.

Se aporta como anexo II, copia del Balance y Cuenta de Resultados aprobados del ejercicio 2006 para que pueda comprobarse dicho extremo. Se solicita, por lo tanto, se especifique que dicho desglose ya está realizado.

Cuestión observada a los puntos 46, 51 al 57 y cuadro 15

ALEGACIÓN N° 22/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada a los puntos 121 al 124

ALEGACIÓN N° 23/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

VI.5. PROCASA

Cuestión observada al punto 102

ALEGACIÓN Nº 24/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al punto 111
(Viviendas iniciadas)

ALEGACIÓN Nº 25/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al punto 117

117. Entre los gastos de personal destacan los importes máximos del IMV de Málaga y de Emvisesa y mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emvihusa.

En cuanto a la proporción que representan sobre los gastos totales destaca, no obstante, el gasto de personal de Procasa, que representa un 9% del total de sus gastos, tasa que triplica la existente en la entidad Somuvisa de Jaén, con tan sólo el 3%. (§ 46).

ALEGACIÓN Nº 26/34

Es cierto que la proporción que representan los gastos de personal de Procasa sobre el total de sus gastos es de un 9%.

Sin embargo, Procasa tiene en gasto medio de personal (retribuciones y cuotas de seguridad social) la cifra

más baja de toda la comparativa, con la única excepción de Somuvisa (JA) que solo cuanta con 8 trabajadores.

Los trabajos de Redacción de Proyectos de Obras y Arqueológicos, Estudios de Seguridad y Salud y Direcciones Facultativas durante la ejecución de las obras son realizados y asumidos directamente por el personal de plantilla de la empresa, lo que explica ese incremento porcentual de los gastos de personal con respecto a los gastos totales de la empresa en la comparativa realizada en el informe. Y es que, en cierta forma, se produce este desequilibrio entre gastos de personal y gastos totales porque no se generan gastos en concepto de honorarios profesionales de Proyectos y Direcciones Facultativas de obras, al no contratarse al exterior (salvo en casos excepcionales), sino que son trabajos que van incluidos en los salarios de los técnicos de plantilla de la empresa.

Por lo expuesto, solicitamos que se tenga en cuenta esta alegación realizando la observación correspondiente en el informe definitivo.

Cuestión observada al punto 124

124. Considerando globalmente estas tres fases de la promoción, las entidades que resultan más eficientes en la utilización de sus recursos humanos son Emvihusa, Emuvijesa y Vimcorsa, siendo las menos eficientes Procasa e IMV de Málaga. (§ 57).

ALEGACIÓN Nº 27/34

La ciudad de Cádiz está condicionada por la carencia de suelo disponible para construir grandes promociones de viviendas en solares exentos, por lo que se están ejecutando pequeñas operaciones de microcirugía, sobre todo en el Casco Histórico, que dificulta mucho el proceso de construcción y licitación, debido al mal estado de los inmuebles colindantes que, a menudo, se ven afectados por la intervención. Eso supone que algunos concursos se queden desiertos, con la consiguiente demora en el ritmo de ejecución inicialmente previsto en los programas municipales, además de las dificultades con las que no encontramos para encontrar realojo a los vecinos de los inmuebles sobre los que se va a actuar. Todos estos condicionantes inciden de forma determinante en la capacidad de actuación de la empresa municipal y en su volumen de operaciones.

No obstante, se entregaron en el periodo auditado 240 viviendas (en el año 2004), contempladas en el informe (cuadro nº 15), más 40 viviendas RAP-PA (en el año 2003), ubicadas en Marqués de la Ensenada 11-13-15 perteneciente a planes anteriores de vivienda, que no se reflejan en el informe (cuadro nº 15). Asimismo se terminaron otras 101, recogidas en el informe.

Cuestión observada al punto 124

ALEGACIÓN Nº 28/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al punto 125 y 126

ALEGACIÓN Nº 29/34

**NO CONSIDERADA COMO
ALEGACIÓN**

VI.5. EMUVIJESA

Cuestión observada al cuadro nº 9

ALEGACIÓN Nº 30/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al cuadro nº 10
(Parque de viviendas propias gestionadas y de terceros)

ALEGACIÓN Nº 31/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada al cuadro nº 10
(Ayudas de rehabilitación)

ALEGACIÓN Nº 32/34

ALEGACIÓN ADMITIDA

Cuestión observada a los puntos 68 y 85

68. La calificación provisional de viviendas de protección oficial ya se ha definido anteriormente (Véase Nota 1). La cédula de calificación provisional

incluye, entre otros datos, el número de viviendas, tipos y superficies útiles, régimen de utilización de las viviendas así como de los locales, trasteros y garajes, precio máximo de venta y/o arrendamiento y beneficios económicos que puedan solicitarse.

Transcurrido un mes desde la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación se considerará otorgada a todos los efectos. Ahora bien si faltase algún documento se requerirá al interesado su presentación en el plazo de diez días y si adoleciera el proyecto de algún defecto deberá realizarse la rectificación en un plazo no superior a sesenta días.

No obstante, su concesión se ha otorgado en el período fiscalizado en un plazo superior: una media de 150 días en el conjunto de entidades, desde un máximo de 303 días de Vimcorsa a los 39 días de Somuvisa en Jaén -casi ocho veces más en la primera que en la segunda- y tres entidades tardan más de siete meses en obtenerla.

Al igual que se ha dicho para la licencia de obras, este control también puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra, debido a que su obtención es requisito para acceder a financiación privilegiada.

85. El plazo para la concesión de la cédula de calificación definitiva es de tres meses, en el supuesto de que de la documentación presentada y de la inspección realizada no se deduzcan deficiencias constructivas u otras causas subsanables. En caso contrario, se le otorgaría al promotor el plazo necesario para la subsanación.

El plazo medio del conjunto de entidades es de 70 días, con un máximo de 140 días de media en Emvisesa (el doble de la media) y un mínimo de 34 días en Emuvijesa.

Dicho plazo medio se considera ajustado a las previsiones normativas.

ALEGACIÓN N° 33/34

Entendemos que en la página 21, punto 68, párrafo 2º y página 24, punto 85, párrafo 1º, cuando se refieren a los plazos para obtención de la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas, hay un error pues no son uno y tres meses como se indica, sino tres y dos meses, respectivamente. Ver artículos 34 y 36 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuestión observada al punto 52

52. En cuanto al gasto medio de personal, retribuciones y cuotas de Seguridad Social principalmente, la cifra más alta se da en Emuvijesa, seguida por Emvisesa y Vimcorsa.

La retribución media más alta supera un 32% a la de menor importe.

ALEGACIÓN N° 34/34

Consideramos que puede resultar equívoca la simple afirmación recogida en el punto 52 respecto a que EMUVIJESA presenta la cifra más alta de gasto medio de personal, ya

que quizás habría que ponerlo en relación con el número total de empleados de cada empresa, pues así se pueden dar estructuras de personal con salarios más altos que se compensan con un mayor número de trabajadores menos cualificados.