



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

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 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.

La Comunidad Autónoma tiene competencias exclusivas en materia de vivienda, según el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía. Para su desarrollo, Andalucía ha elaborado el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

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 de rehabilitación. Además, se prevén veinte mil actuaciones sobre suelo. Dichas actuaciones pueden ser desarrolladas a través de acuerdos suscritos por entidades locales con la Administración autonómica, comprometiéndose ésta a la financiación de las actuaciones protegidas de vivienda y suelo. Las entidades locales, por su parte, pondrán en marcha los mecanismos que hagan posible cumplir los objetivos acordados.

El objeto de este Informe se centra en un análisis comparativo de la gestión desarrollada para la promoción pública de viviendas, como la venta, alquiler o rehabilitación, llevada a cabo por los municipios de población superior a 100.000 habitantes.

De todas las entidades que desarrollaron la actividad de promoción pública durante el período objeto de fiscalización, hay que destacar los siguientes aspectos:

-En los nueve municipios que se indican a continuación dicha actividad se desarrolla a través de sociedades mercantiles: Algeciras, Almería, Cádiz, Córdoba, Huelva, Granada, Jaén, Jerez de la Frontera y Sevilla.

-El municipio de Málaga la gestiona a través de un organismo autónomo municipal. 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 Cámara de Cuentas de Andalucía y en proceso de liquidación) y EMUVIASA, la cual sólo ha realizado dos promociones de viviendas destinadas a la venta en régimen libre.

-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).



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

Con el fin de comparar datos homogéneos, las entidades que se han incluido 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. (EMUVIJESA).
- Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Granada, S.A. (EMUVYSSA).
- Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A. (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. (VIMCORSA).

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.

Con el fin de dar cumplimiento a dichos objetivos, se efectuó un análisis comparativo de algunos aspectos relativos al período objeto de fiscalización y cuyo resultado se presenta a continuación con las siguientes conclusiones:

- 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.

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

Salvo los ayuntamientos de Granada, Cádiz y Jaén, el resto de los municipios suscribieron acuerdos con la Consejería, presentando un cumplimiento medio de tan sólo el 49% de las previsiones.

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%, aun cuando un 75% de las viviendas que se han previsto iniciar son repeticiones de ejercicios anteriores.

- El número de años transcurridos desde la fecha de inicio prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y su inicio efectivo, es de una media de dos años.

Asimismo, la media desde que se incluye por primera vez una promoción y la finalización de las obras es de seis años, con un máximo de ocho años en Emvisesa y un mínimo de tres años en Emuvijesa, mientras que en las previsiones municipales, la media es de 3,6 años, superando tal cifra el IMV de Málaga, Emvisesa, Vimcorsa y Procasa.

- 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 Emvisesa y Emuvyssa de Granada. Por el contrario, el menor número de viviendas iniciadas por cien mil habitantes corresponde a Somuvisa y Procasa.

- Las entidades que han finalizado mayor número de viviendas, tanto en valores absolutos como en relación con la población, son Vimcorsa y Emvisesa. A continuación se desglosa el total de las viviendas terminadas, en función de su tipología:

* 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.

* Hay varias líneas de actuación, tanto de nueva creación (Vivienda Joven en Venta, por ejemplo) como de Planes anteriores, que no han concluido ninguna vivienda terminada en las entidades municipales fiscalizadas.

- Respecto a los costes directos relacionados con las promociones de viviendas, el análisis se ha efectuado diferenciando los costes de suelo y el resto de costes directos y su repercusión en el coste del metro cuadrado útil. Las empresas que presentan menor repercusión del coste del suelo son Emvisesa y Emuvyssa de Granada, mientras que la mayor se da en Emvihusa, cuya proporción es un 39% superior a la media (65 €).



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

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 Emvisesa y Procasa.

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 Emvisesa y Procasa (2.737 y 1.683 días, respectivamente), y los mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emuvijesa (434 y 514 días, respectivamente).

- Entre la solicitud y la obtención de licencia de obras y de la cédula de calificación provisional transcurre una media de 270 días y 150 días, respectivamente.

- Para la obtención de financiación la media es de 307 días.

- Ciclo de contratación (desde el proyecto de ejecución hasta el inicio de las obras): esta fase se ejecuta con una media de 829 días, destacando los supuestos de Emvisesa (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 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: el plazo medio de concesión es 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.

- Para la suscripción de contratos privados 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.

- Formalización de escrituras públicas: 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.



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

Efectuando un estudio de los tiempos medios globales, es decir, desde la cesión o adquisición de los terrenos hasta 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.

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.

- Del proceso de adjudicación hay que señalar que se han producido un total de 48 convocatorias de adjudicación de viviendas en el período fiscalizado, destacando Emuvijesa y Emuvyssa con 13 y 10 convocatorias, respectivamente. Los procedimientos más utilizados 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, aunque el número de viviendas ofertadas ha tenido en el período una tendencia decreciente.

- En cuanto al 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.

- Respecto al tiempo de espera desde la adjudicación hasta la entrega de llaves destacan los valores máximos de Procasa (1.475 días) e IMV de Málaga (1.209 días), y los valores mínimos de Emvisesa (223 días) y de Emvihusa (311 días).

NOTA: Los resúmenes se realizan para facilitar la labor de los medios de comunicación y contienen las principales conclusiones del informe. Sin embargo, para realizar un análisis completo de los trabajos de fiscalización de la Cámara de Cuentas es necesario conocer el texto completo del informe que se encuentra en www.ccuentas.es.