

Fiskalizazio Txostena
Informe de Fiscalización

Alokairuko etxebizitzaren Bizigune programa: legezotasun, publizitate eta sarbide baldintzen analisia

Programa Bizigune de viviendas en alquiler: análisis de legalidad, publicidad y condiciones de acceso

2003-2005



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas





AURKIBIDEA / ÍNDICE

I. SARRERA.....	5
II. PROGRAMAREN DESKRIBAPENA	6
III. PROGRAMAREN GASTUAK ETA LAGUNTZAK.....	11
III.1 Aurrekontuaren exekuzioa	11
III.2 Lankidetzaren Hitzarmena	12
III.3 Zaharberritze lanengatikoko laguntzak.....	15
IV. ONDORIOAK	17
IV.1 Legea betetzea	17
IV.2 Kudeaketaren alderdiak	20
ALEGAZIOAK	47
I. INTRODUCCIÓN.....	23
II. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	24
III. GASTOS Y AYUDAS DEL PROGRAMA	29
III.1 Ejecución presupuestaria	29
III.2 Convenio de colaboración	30
III.3 Ayudas por obras de reforma	33
IV. CONCLUSIONES.....	35
IV.1 Cumplimiento de legalidad.....	35
IV.2 Aspectos de gestión.....	38
ANEXO	41
A.1 Viviendas alquiladas por municipio	41
A.2 Plazos admisión de viviendas al programa	43
A.3 Plazos entre firma de cesión vivienda y arrendamiento	43
A.4 Detalle de ejecución de las campañas publicitarias.....	44
ALEGACIONES	55





I. SARRERA

Herri-Kontuen Euskal Epaitegiak (HKEE) Eusko Legebiltzarraren Ekonomia, Ogasun, eta Aurrekontuen Batzordeak hala eskatuta, Etxebizitza Hutsaren Programa fiskalizatzeko lan hau mamitu du (Bizigune).

Lanaren mamia honako hau izan da:

- Diru-laguntzen arautegiari dagokionez, programa-laguntzak erregulatzen dituzten arauen analisia.
- Espediente lagin baten analisia, laguntza hauek arautzen dituzten araudian ezarritako baldintza eta betekizunak betetzeari dagokionez.
- Programa helburuak betetzen diren zehaztea.
- Programaren kudeaketarako finkatutako prozedura eta baliabideen deskribapena eta egiaztaketa.
- Programaren eduki ekonomikoa eta jarduera erakusten duten datuen analisia.

Txostenak ez du gastu fiskalen analisia barne hartzen; hauek Foru Aldundiei, Bizigune programari ezargarriak zaizkion mozkin fiskalak ekarri dizkiete.



II. PROGRAMAREN DESKRIBAPENA

Etxebizitza Hutsen Programa (Bizigune), Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailarena, alokairuko etxebizitzaren merkatura hutsik dauden etxebizitzak ateratzea xede duen esku-hartze publikoa da, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren arautegiaren arabera onuradun izendatzen diren pertsoneri zuzendua.

Hona hemen programaren araudi erregulatzailerak:

- 316/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, Etxebizitza Hutsaren Programa sustatu eta indartzen duena, horren araubide juridikoa ezarri eta kudeaketa Euskadiko Etxebizitza eta Lurra sozietate anonimoari (VISESA) agintzen diona, (EHAO, 249 zk., 2002/12/31).
- 2003ko apirilaren 22ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuarena, Etxebizitza Hutsaren Programa lagatzeko baldintzei eta esleipen prozedurei buruzkoa (EHAO, 96 zk., 2003/05/19).
- 100/2004 Dekretua, ekainaren 1ekoa, 316/2002 Dekretua aldatzen duena, errentarien diru sarreraren gehiengo kopuruari muga ezartzen diona (EHAO, 110 zk., 2004/06/11).
- 2004ko azaroaren 26ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuarena, apirilaren 22ko Agindua aldatzeko dena, errentamenduan etxebizitzaren esleipenari uko egitearen ondorioak aldatzen dituena (EHAO, 239 zk., 2004/12/16).

Esku-hartze hau lortzeko Etxebizitza Hutsaren Programak ekimen honetara etxebizitzak txertatzeko baldintzak arautzen ditu; baita eskatzaileen betekizunak eta esleipen irizpideak ere. Hauek dira alderdi esanguratsuenak:

1. Bizigune programara sar daitezkeen etxebizitzak.

Baldintza hauek bete behar dituzte:

- 120 m² baino azalera erabilgarri txikiagoa izan behar dute.
- VISESAk tasatutako merkaturako hileko errentak ez du 660 eurotik gorakoa izan behar.
- Ezin dute programan sar dadin egindako eskaeraren aurreko 12 hiletan okupatuta edo alokatuta izan.
- Etxebizitza libreak izan behar dira (ez dira babes ofizialeko etxebizitza izan behar) eta erabilgarri egon behar dute.
- Nolanahi ere, ez dira onartuko alokairu-eskari nahikoa ez dagoen udalerrietan edo eskualdeetan daudenak, oinarritzko bizigarritasun baldintzak biltzen ez dituztenak (berritzeko aukera barne hartuta ere) eta etxebizitzaren ingurua dela eta alokatzeko zailak direnak.



Etxebizitza hutsak VISESAREN alde egindako borondatezko lagapenaren bitartez jarriko dira merkatuan, Zuzenbidean baliozko den edozein titulurekin eta, gutxienez ere, 5 urteko epean. Lagapen horretan neurriak hartu dira:

- 2004ko azaroa arte lagatuko etxebizitzetan, VISESAREN aldeko aldi baterako gozamina eratzearen bidez.
- Azken data horretatik aurrera, alokairua kudeatzeko eta administratzeko mandatu kontratuaren bitartez.

Etxebizitzaren titular lagatzaileak ordain hauek jasoko ditu:

- Etxebizitza berrituko da lagapenak dirauen bitartean bizitzeko egokia izan dadin; edo, bestela, xede horretarako laguntza ekonomikoaren zenbatekoa jasoko du. Hau da, eraberritze lanak zuzenean egin ditzake VISESAK, edo jabeak berak egin ditzake, VISESAREN ikuskapenaren eta onspenaren pean. Dena den, lanen kostua VISESAK ordainduko du, eta, gero, VISESAK jabeari ordaindu beharreko errentatik edo kanonetik kenduko da. Eraberritze lanen kostua edo eraberritze lanak egiteko laguntzaren zenbatekoa ezingo da izan 18.000 euro baino gehiago etxebizitza bakoitzeko.
- Aldizkako kanona edo errenta, edo, kasuan kasu, zenbateko kapitalizatua. Merkatuko prezioen arabera kalkulatu da eta ezingo du gaintitu VISESAK tasatutako merkatuko errenta. Kanon edo errenta horretatik kudeaketa gastuak eta gauzatutako eraberritze obren gastuak kenduko dira.

VISESAK sartuko ditu etxebizitzak programara deialdi publiko bidez, eta programan onartzen direnekin erabilgarri dauden etxebizitzaren poltsa osatuko da.

2. Etxebizitzaren esleipena.

Bizigune programako etxebizitzak eskatzen dituztenek Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan edo Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuan (Etxebide) izena emanda izan beharko dute. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak hileroko bidaltzen dio VISESARI aurreko hilean programan alta hartu duten eskatzaileen zerrenda eta datuak.

Poltsako etxebizitza bakoitzerako esleipen prozesu espezifiko egiten da, eta lehentasun ordena zehazten da, irizpide hauei jarraikiz:

- Interesdunek etxebizitza eskatzen duten udalerrriaren lehentasuna.
- Etxebizitzaren ezaugarriek eskatzailearen beharretara duten egokitzapena.
- Alokairuaren zenbatekoak eskatzailearen diru-sarreraren mailara duen egokitzapena.



Etxebizitza alokatzeari bi aldiz uko egiten dioten eskatzaileak programatik ezabatuko dira, eta ezingo dute berriz alta hartu azken uko egitetik bi urteko epean.

Programan maizterrari urtero diru-laguntza ematea dago xedatuta; aldi berean, errentamendu kontratua ere emango zaio. Errentamenduaren urteko errentaren eta pertsonaren edo bizikidetzaren unitatearen urteko diru-sarrera gordinen % 30aren artean den aldea izango da diru-laguntzaren zenbatekoa. Zenbateko hori babes ofizialeko etxebizitzaren araudiaren arabera kontatu eta kalkulatu da, eta urtero berraztertu ahalko da maizterraren diru-sarreretan izan daitezkeen aldaketaren arabera.

Txosten honetan aztertutako denbora aldikoa izanik ere, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduak (2006ko urriaren 4koa, genero indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitza arloko ekintza positiborako neurriei buruzkoa) genero indarkeriaren biktima diren emakumeei Bizigune programako etxebizitzak modu zuzenean esleitzea ahalbidetzen du. Esleipena Etxebizitza sailburuaren Aginduaren bitartez gauzatuko da.

3. Programaren finantzaketa.

316/2002 Dekretuko xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak eta VISESA elkarte publikoak lankidetzaren hitzarmena formalizatu eta sinatu beharko zuten programaren finantzaketarako. Hitzarmen hori 2003ko irailaren 22an sinatu zen, eta kontzeptu hauek jo dira finantzagarritzat:

1. Etxebizitzaren jabeari ordaindutako kanona edo errentaren eta VISESAk maizterrari kobratutako errenta sozialaren arteko aldea.
2. Bizigarritasun baldintzak betetzeko etxebizitza hutsean egin beharko diren eraberritze lanen finantzaketaren kostua.
3. Jabeari itzultzeko etxebizitzaren konponketa, errentariari egotzi ezin zaizkionean eta seguruak estaltzen ez dituenean.
4. Errentariak ordaindu ez dituen diru kopuruak eta interesak, bai eta etxebizitzak husteko beharrezko jardura judizialeatik eratorritako ordainsariak eta kostuak ere.
5. "Etxebizitza Hutsaren Programa"ren publizitate gastuak.
6. Prezio jartzeak eta laguntza teknikoko gainerako kostuak.
7. "Etxebizitza Hutsaren Programa"ri atxikitako langileen gastuak.
8. Kontratututako aseguruak.
9. Zergak.
10. "Etxebizitza Hutsaren Programa"k ekarriko dituen finantza gastuak.
11. Behar bezala justifikatutako bestelako kontzeptuak.



Gainera, VISESAk finantzaketa jasoko du "Etxebizitza Hutsaren Programa"n zordunduz.

- Bulegoa alokatzeak, materialak, altzariak, aplikazio eta ekipo informatikoen eta Gasteizko bulego nagusiko zerbitzuek eragingo dituzten gastuen % 10.
- Bulegoa alokatzeak, materialak, altzariak, aplikazio eta ekipo informatikoen eta Gasteizko eta Donostiako bezeroen arretarako bulegoetako zerbitzuek eragingo dituzten gastuen % 25.
- Bulegoa alokatzeak, materialak, altzariak, aplikazio eta ekipo informatikoen eta Bilboko bezeroaren arretarako bulegoko zerbitzuek eragingo dituzten gastuen % 30.

2004ko ekitalditik aurrera, bezeroen arretarako bulegoetako gastuen finantzaketa aldatuko da, eta baldintza hauek jarriko dira:

- Donostiako bezeroen arretarako bulegoko gastuen % 50.
- Henao kalean den bezeroen arretarako bulegoko gastuen % 37 eta Ertzilla kaleko bulegoko gastuen % 100 (biak Bilbon daude).
- Gasteizko bezeroen arretarako bulegoko gastuen % 20.

Hitzarmenean gauzatutako gastuen eta jardueren segimendua egin, horiek ordaindu eta justifikatzeko prozedura xedatu da, eta 2003ko ekitaldirako indarraldia ezarri da. Halaber, 2010. urte arte urtebeteko aldika automatikoki luzatu ahalko dela ere xedatu da.

4. Zergei dagozkien neurriak.

Zerga esparruan, Lurralde Historikoetako Foru Aldundiek zergei dagozkien zenbait neurri sartu dituzte, Bizigune programarekin lotura zuzena dutenak.

2004ko ekitaldian zergei dagozkien neurri hauek aplikatu ziren:

- Programan sartutako etxebizitzaren titular direnei etxebizitza horietatik Pertsona Fisikoen Errentaren Gaineko Zergan eskuratutako etekin garbiaren % 20ko murrizketa aplikatu zitzaion, urteko 900 euroko mugarekin. (Arabako 7/2004 Foru Araua eta Bizkaiko eta Gipuzkoako 2/2004 Foru Araua).
- Programari atxikitako etxebizitzari dagokien Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuotaren % 50 arteko hobaria sortu zen, Udalek borondatez aplikatu beharrekoa. (Bizkaiko eta Gipuzkoako 2/2004 Foru Araua).

2005eko ekitaldian, Arabako 33/2005 Foru Arauan, Bizkaiko 7/2005 Foru Arauan eta Gipuzkoako 9/2005 Foru Arauan beste zerga-xedapen batzuk jaso ziren, Bizigune programari zegokionez:

- Ondare Eskualdaketen eta Ekintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergatik kanpo utzi zen programan zeuden errentamenduen eraketa.



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

- Pertsona Fisikoen gaineko Zergatik kanpo utzi ziren maizterrek jasotako laguntzak.
- Maizterrek etxebizitzaren alokairua dela eta ordaindutako diru kopuruen % 25eko murrizketa ezarri zen, urteko 2.000 euroko mugarekin.
- Programan sartutako etxebizitzaren titularrek lortutako etekin garbiari aplikagarri zitzaion murrizketaren muga handitu zen, urteko 1.600 euro arte.



III. PROGRAMAREN GASTUAK ETA LAGUNTZAK

III.1 AURREKONTUAREN EXEKUZIOA

Hona hemen 2003ko, 2004ko eta 2005eko ekitaldietako Bizigune programaren aurrekontuaren exekuzioa:

			Mila euro
Ekitaldia	Obligazio onartuak	Ordainketak, 2005/12/31n	
2003	2.000		1.654
2004	4.500		3.901
2005	8.000		5.770
GUZTIRA	14.500		11.325

Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak obligazio onartutzat erregistratu du “Iraungipen agindua” erabiliz programari esleitutako azken kredituen zenbatekoa, gauzatutako gastua gorabehera.

Ordainketetan VISESAri 2005eko abenduaren 31 arte transferitu zaion programa gauzatzeko eragindako gastuen zenbatekoa bildu da. Egun horretan, justifikatuta eta ordaintzeke zeuden 2004ko seigarren egiaztapena eta 2005eko bosgarrena eta seigarren, orotara 799 mila euroko zenbatekoan.

Sailak ez dizkio egotzi, besteak beste, programa honi Etxebide ekimenarekin partekatutako kostuak (datu baseak, jendeari arreta ematea, eta abar).



III.2 LANKIDETZA HITZARMENA

VISESAk emandako datuak oinarri hartuta, 2005eko abenduaren 31 arte egindako gastuen banaketa hau egin dugu:

Kontzeptua	Mila euro				
	2003	2004	2005	Guztira	%
VISESak jabeari ordaindutako errentaren eta errentari kobratutako errentaren arteko aldea.....	162	2.820	4.925	7.907	% 65,2
Publizitate gastuak	916	73	53	1.042	% 8,6
Prezio jartzeak eta gainerako laguntzako kostuak	59	69	153	282	% 2,3
Programari atxikitako langileria gastuak	280	530	715	1.525	% 12,6
Kontratutako aseguruak	48	167	306	522	% 4,3
Zergak		1	16	17	% 0,1
Finantza gastuak eta banku komisioak			68	68	% 0,6
Behar bezala justifikatutako bestelako kontzeptuak ...	131	156	131	418	% 3,4
Call Center		9	18	27	% 0,2
Bezeroei arreta emateko Bilboko bulegoko gastuak ...	16	11		27	% 0,2
Bezeroei arreta emateko Donostiako bulegoko gastuak	13	25	42	81	% 0,7
Bezeroei arreta emateko Gasteizko bulegoko gastuak	6	8	6	19	% 0,2
Bulego nagusiko gastuak	9	56	111	175	% 1,5
Bulego guztiei egozgarri zaizkien gastuak	14			14	% 0,1
GUZTIRA	1.654	3.926	6.544	12.124	% 100,0

III.2.1 VISESAK JABEARI ORDAINDUTAKO ERRENTAREN ETA ERRENTARIARI KOB RATUTAKO ERRENTAREN ARTEKO ALDEA

Epigrafe honetan jabeari ordaindutako errenta garbiaren (alokairuaren prezioa ken kudeaketa gastuak) eta maizterrak ordaindu duen errentaren arteko aldea jaso da, programako baldintzei jarraikiz. Etxebizitza alokatuta ez dagoenean ere, administrazioak bermatzen duen alokairua ere sartu da.

VISESAk emandako informazioarekin bat, aldiko bi kontzeptu horien araberrako kostuaren banakapena egin dugu:

Kontzeptua	Mila euro				
	2003	2004	2005	GUZTIRA	%
Jabearen eta errentariaren errenta aldea.....	60	1.760	4.320	6.140	77,7
Okupatu gabeko etxebizitzaren errenta	102	1.060	605	1.767	22,3
GUZTIRA	162	2.820	4.925	7.907	100,0

Jabeek VISESArekin egindako kontratu bidez programara sartu diren etxebizitza kopuruak gora egin du aztertutako aldirian, eta 1.894 izatera iritsi dira, guztira (ikus Ondorioak atala). 2005eko abenduaren 31n, horietatik 1.569 programako onuradunei alokatuta zeuden, eta 325 okupatu gabe. Halaber, azken horietatik 94tan alokairua jasotzen zuten.



Hona hemen programako onuradunek okupatutako etxebizitzak sehetasunak:

	2003	2004	2005
Alokatutako etxebizitzak (unitateak).....	104	844	1.569
Jabeari ordaindu beharreko alokairua (mila euro).....	136	3.254	7.905
Onuradunei kobratu beharreko alokairua (mila euro).....	76	1.494	3.585
Errenta aldea (mila euro)	60	1.760	4.320
Jabearen hileko batez besteko alokairua (eurotan)	493	524	547
Onuradunaren hileko batez besteko alokairua (eurotan)	275	241	248

2005eko abenduaren 31n, alokairua dela eta onuradunei kobratzeke zegoen saldoa hau da:

	Zenbatekoa	Mila euro Fakturatuaren gaineko %
2003	1	1
2004	123	7
2005	289	6
GUZTIRA	413	7

Ez ordaintzeak kobratzeko kudeaketa ALOKABIDE enpresak gauzatzen du. VISESAk % 50eko parte-hartzea du enpresa horretan, eta eginkizun nagusizat du babes ofizialeko etxebizitzak alokairuak kudeatzea.

Bestalde, hau da alokairua jasotzen zuten okupatu gabeko etxebizitzak dagokien informazioa:

	2004	2004	2005
Okupatu gabeko etxebizitzak abenduaren 31n (unitateak)	94	69	94
Okupatu gabeko etxebizitzak alokairua (mila euro).....	102	1.060	605
Jabearen hileko batez besteko alokairua (eurotan).....	566	580	571



III.2.2 PUBLIZITATE GASTUAK

Hauek dira aztertutako aldiaren sortutako publizitate gastuen xehetasunak:

	Mila euro			
	2003	2004	2005	Guztira
Telebista.....	219			219
Ekoizpena.....	68			68
Spoten emisioa.....	151			151
Prentsa	366			366
Gauzatzea	23			23
Iragarkiak sartzea	343			343
Irratia	170		16	186
Iragarkien grabaketa.....	7		4	11
Emisioa.....	163		12	175
Guggenheimeko jardunaldiak		58		58
Autobus-ikasgela.....	49		8	57
Agentziaren zerbitzu sariak	35		17	52
Liburuxkak	38		9	47
Erabiltzaileen argazki erreportaia	30			30
Bestelakoak	9	15	3	27
GUZTIRA	916	73	53	1.042

2003. urtean, 300 mila euroko faktura bat sartu zen; haren prestazioak ez zeuden eginak, ekitaldi hori ixtean. Faktura hori hainbat entregatan ordaindu zen, hornitzaileak prestazioak egin izana justifikatzen zuen eran. 2004an ordaindutako zenbatekoa 130 mila euro izan zen, eta gainerakoa 2005eko martxoan pagatu zen.

A.4 zatian zehaztuta dago Bizigune programaren publizitate kanpainen gauzatzea, hedabideetan, kanpaina bakoitza egindako daten arabera.

III.2.3 PROGRAMARI ATXIKITAKO LANGILERIA GASTUAK

Hona hemen lankidetzaren hitzarmenaren babespean egin den langileria gastuen likidazioaren xehetasunak:

	Mila euro			
	2003	2004	2005	Guztira
Zuzenak	185	457	593	1.235
Zeharkakoak.....	95	73	122	290
Langileria gastuak, guztira	280	530	715	1.525

Zuzeneko gastuak programaren kudeaketa zuzena gauzatzen duten langileei dagozkie: programaren zuzendariak, lurraldeko hiru arduradunek eta saltzaileek eta laguntza langileek gauzatzen dute. Hona hemen aztertutako aldiko batez besteko langileen zerrenda:



	Pertsona kopurua		
	2003	2004	2005
Programaren zuzendaria.....	1,00	1,00	1,00
Araba			
Lurraldeko arduraduna	0,75	1,00	1,00
Saltzailea	0,25	1,00	1,08
Administrazioko langileak eta laguntzakoak	-	-	1,00
Gipuzkoa			
Lurraldeko arduraduna	0,75	1,00	1,00
Saltzailea	0,42	2,75	3,00
Administrazioko langileak eta laguntzakoak	-	-	0,83
Bizkaia			
Lurraldeko arduraduna	0,75	1,00	1,00
Saltzailea	1,58	5,25	7,33
Administrazioko langileak eta laguntzakoak	-	2,33	2,08
EGOTZITAKO BATEZ BESTEKO LANGILE KOPURUA, GUZTIRA	5,50	15,33	19,32

Zeharkako gastuak departamendu juridikoko, ekonomikoko, kalitateko, bezeroari arreta emateko eta VISESAko zuzendaritza nagusiko langileen gastuen egozte dira. Sozietateak ez ditu justifikatu ekitaldi bakoitzean aplikatutako egozte irizpideak eta ehunekoak.

III.3 ZAHARBERRITZE LANENGATIKO LAGUNTZAK

Laguntzak VISESAk ematen ditu eta ez dituzte Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailera igorritako likidazioak osatzen.

Laguntza horiek kobratu beharreko kontu gisa erregistratzen dira, eta hileroko ordaintzen dira, jabeek jasotzen dituzten alokairuak zordunduz. Hitzarmenean xedatutakoaren arabera, aipatutako obrak finantzatzeko kostuari dagokion zenbatekoa baino ez da finantzarri. Zenbateko horren ondorio 68 mila euro izan dira.

VISESAk emandako datuen arabera, hauek izan dira jabeen emandako laguntzen zenbatekoak:

	Mila euro							
	2003		2004		2005		Guztira	
	Kop.	Zenbat.	Kop.	Zenbat.	Kop.	Zenbat.	Kop.	Zenbat.
Araba	16	81	19	168	21	192	56	441
Gipuzkoa	5	69	30	476	11	125	46	670
Bizkaia	74	873	57	674	48	596	179	2.143
GUZTIRA	95	1.023	106	1.318	80	913	281	3.254



Hau da finantzaketadun etxebizitzek urte bakoitzean programan sartutako etxebizitza kopuru osoan izan duten eragina eta lurralde bakoitzean emandako batez besteko laguntza:

	2003	2004	2005	Guztira	Laguntza Batez beste (€)
Araba	% 20,3	% 20,4	% 16,5	% 18,7	7.869
Gipuzkoa	% 4,4	% 20,1	% 5,6	% 10,0	14.571
Bizkaia	% 22,6	% 16,4	% 10,4	% 15,7	11.973
EAEko batez bestekoa	% 18,3	% 18,0	% 10,2	% 14,8	11.581

Aipatzekoa da laguntza horiek eragin txikiagoa izan dutela Gipuzkoan gainerako bi lurraldeetan baino. Hala ere, emandako batez besteko zenbatekoa askoz handiagoa da.



IV. ONDORIOAK

IV.1 LEGEA BETETZEA

IV.1.1 BIZIGUNE PROGRAMAKO ARAUDIAK DIRUZ LAGUNTZEKO ARAU OROKORREI MEN EGITEA

Euskal Autonomia Erkidegoko Herri Ogasun Nagusia Antolatzeko Arauei buruzko Legearen testu bategina onartzen duen 1/1997 Legegintzako Dekretuko VI. tituluak (aurrerantzean 1/1997 LD) ezarri du Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren laguntza eta diru-laguntzen erregimenaren oinarritzko arauketa.

Bizigune programatik eratorritako diruz lagungarri den jarduera bi laguntza motetan hezuramaitzen da:

1. Jabeei beren etxebizitzak eraberritzeko ematen zaien laguntza ekonomikoa (316/2002 Dekretuko 5. artikulua).
2. Maizterrak jasoko duen diru-laguntza (2004ko apirilaren 22ko Aginduko Xedapen Gehigarria).

316/2002 Dekretua 1/1997 LDko VI. Tituluko arauetara egokitzeari buruzko analisian, hauek aurkitu ditugu:

- Ez da irizpide objektiborik ezarri etxea eraberritzeko lanak egokiak diren ala ez zehazteko, araudi espezifikoaren inguruko aipamenik egiten ez duten eta zehaztu ez diren zenbait bizitzeko baldintzei jarraikiz (316/2002 Dekretuko 5.1.c artikulua).
- Ez da zehaztu beste laguntza batzuekiko lehia edo bateraezintasun posiblea (316/2002 Dekretuko 5.1.c artikulua).
- Jabeak eraberritze lanak bere kabuz gauzatzen dituen kasuetarako ez da zehaztu laguntza edo funtsak xede horretarako aplikatu izana justifikatzeko modua (316/2002 Dekretuko 5.1.g artikulua).

22.04.04 Agindua diru-laguntzen araudi orokorrera egokitzearen inguruko analisian hau aurkitu dugu:

- Agindu arautzaileak ez du zehaztu etxebizitzak esleitzeko irizpide objektiborik eta, ondorioz, laguntzak esleitzekorik ere ez, ez baititu ezarri maizterren etxebizitzarako egokitzapen maila zehazteko edo errentaren sarrera mailarako egokitzapena zehazteko erabili beharreko parametroak edo baremoak. VISESAk aurreko irizpideen baremazioa aplikatzen duen arren etxebizitzak esleitzeko prozesuan, ez daude argitaratuta Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian, 1/1997 LDko 48.5 artikulua azken paragrafoan xedatutakoaren arabera.
- Laguntza honek helburu bereko besteekin duen bateragarritasuna zehaztu den arren, ez da jarri inguruabar horren berri emateko derrigortasuna (1/1997 LDko 50.2 artikulua).



Hona hemen aurkitu diren bestelako ez betetzeak:

- Ez da zehaztu publizitate egokia bermatzeko erabili beharreko prozedura (1/1997 LDko 51.1.f artikulua).
- Ez da arautu arauak ez betetzeagatik funtsak itzultzeko derrigortasuna, ez eta dirua itzultzeko prozedura ere (1/1997 LDko 51.1.j eta m artikulua).
- Ez da ezarri onuradunak Herri-Kontuen Euskal Epaitegiak eta Kontrol Ekonomikoko Bulegoak eskatutako informazioa emateko izan beharko lukeen betebeharra (1/1997 LDko 51.1.k artikulua).
- Ez dira zehaztu beste hauek ere: epean ez ebaztearen ondorioak, arau zuzentzailearen aurkako errekursoak (ez eta zein administrazio organoren edo organo judizialen aurrean aurkeztu behar diren ere), aurkezte epeak eta araudiak eskatzen dituen bestelako betekizunak (1/1997 LDko 51.1.n artikulua).

Azkenik, eta legea ez betetzerik ez dakarren arren, komenigarriagoa izan zitekeen maizterrek jaso beharreko laguntzak Bizigune programa sortu zuen 316/2002 Dekretuan bertan xedatu izan balira, 2003ko apirilaren 22ko Aginduan egin orde. Izan ere, Agindu horren xede bakarra zen etxebizitzaren lagapen eta esleitze prozedurak garatzea. Inguruabar horrek behartu du laguntza Aginduko artikuluetatik at arau zedila, lau ataleko Xedapen gehigarrian sartzearen bitartez. Horrek zaildu egiten du diruz lagungarri diren alderdiak programako gainerako araudian modu sistematikoan sartzea.

IV.1.2 ETXEBIZITZAK PROGRAMAN LAGATZEKO ERREGIMENA

2004ko azaroa arte VISESaren mesedetan izango ziren aldi baterako gozamenak eratzen zituzten dokumentuetan, dokumentua sinatzen denetik gozamina hasi arteko epea hilabete eta hiru hil artekoa da, eta ez da irizpide orokorrik ezarri. Gainera, gozamenaren hasiera data ez da lotu errentamenduarekin.

2004ko azaroa eta 2005eko azaroa artean egindako mandatu kontratuetan berme klausula bat sartu zen. Klausula horren arabera, VISESAk lagapenaren prezioa jabeen ordaintzeko konpromisoa hartu zuen, baldin epe jakin bati garo ostean, errentamendua gertatzen ez bazen. 3 hileko epea ezarri zen Arabako etxebizitzaren kasuan, 4 hilekoa Gipuzkoakoetan eta 5 hilekoa Bizkaikoetan.

- Jarduera bi horiek programako arautegi zuzentzailean xedatutakoa alde batera utzita gauzatu dira, eta haien irismena etxebizitzak lagatzeko ezarritako prozedura garatze edo hartara egokitze soiletik haratago doa. Hortaz, arautegiaren babesa izan beharko lukete. Ez dira justifikatu lurralde historiko bakoitzean aplikatutako bermealdiak ere. Horrek administrazioaren jarduera zuzendu behar duen berdintasun printzipioa urratzen du.



IV.1.3 ESPEDIENTEEN AZTERKETA

Bizigune programan dauden 50 etxebizitzaren espedienteak aztertu dira. Etxebizitza horietako batzuek maizter bat baino gehiago izan dute aztertutako aldian. Hortaz, espedienteetan 55 errentamendu kontratu bildu dira, guztira.

Honako ez betetze hauek aurkitu dira:

- 4 espedienteetan ez dago jasota 2003ko apirilaren 22ko Aginduko 3. artikuluko 3. atalean xedatutako txostena, prezioa jartzeari, eraberritze obren balioztatzeari eta lagapen proposamenari dagokiena.
- 8 espedienteetan ez da akreditatu etxebizitza ez dela okupatuta izan eskaera egin aurreko 12 hiletan, nahiz eta 316/2002 Dekretuko 3.1 artikulua hala xedatzen duen.

Indarrean den araudian eskatzen ez den arren, VISESAk etxebizitzetan izan diren ondasun higiezinaren inbentarioak egin ditu, eta haiei argazkiak egin dizkie, errentamendua hastean eta bukatzean zein egoeratan ziren egiaztatzeko. Hala ere, zenbaitetan inbentarioak eta argazkiak ez dituzte sinatu jabeek, ez eta maizterrek ere, eta horrek eragotzi egiten du kontratu izaera izan dezaten. Halaber, zaildu egiten du, kasuan kasu, egin daitezkeen erreklamazioak egiaztatzea. Beraz, dokumentu horiek beti sinatzea gomendatzen dugu.

IV.1.4 KONTRATAZIOA

Bizigune programaren barruan diren etxebizitzaren konponketa, birgaikuntza eta eraberritze obren esleipenerako kontratazio espedienteetan honako huts hauek aurkitu dira:

- Pleguetan kaudimena, hasteko eta gauzatzeko epeak betetzeko emandako bermeak eta eskaintza ekonomikoa ezarri ziren esleitzeko irizpidetzat. Hala ere, ez da zehaztu lehenengo biak balioztatzeko eta neurtzeko modua.
- Hornitzaileen hautaketa egiteko oinarritzat hartu den txostenak ez du ezarri lehiaketan hautatutako enpresa kontratatzaileen lehentasun ordena egitea ahalbidetzen duen aurkeztutako eskaintzen balioztatzerik (Pleguetako 2.1 atala).
- Aurkeztutako eskaintzei buruzko txosten teknikoaren arabera, esleipendun izan ziren sei enpresetatik hiruk ez dute osorik betetzen pleguan eskatutakoa. Halaber, esleipendunetatik bostek ez dute aurkeztu eskatutako dokumentazio juridiko osoa (IFK, ahaldundun eta eratzeko eskritura eta gizarte erantzukizuneko aseguruak).

IV.1.5 ZERGA EGOERA

2003ko eta 2004 ekitaldietan, VISESA sozietateak kontsulta lotesleak egin zizkion Foru Aldundi bakoitzari, etxebizitzaren aldi baterako gozamen eskubideak eratzeko eragiketen zergak ordaintzearen eta gero etxebizitza alokatzearen ingurukoak, bai eta ekintza horietatik eratorritako betebeharrak formalak ere.



Txosten hau egin denean, Arabako Foru Aldundiak baino ez dio kontsultari erantzun, eta etxebizitzaren aldi baterako gozamina eratzeko eragiketen Balio Erantsiaren Gaineko Zergarekiko atxikipena aipatu du. Jabeek VISESAri jasanarazi beharko diote zerga, eta jabeek Foru Ogasunean sartu beharko dute. Bestalde, geroagoko errentamenduak Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergari atxikita daude, eta horren subjektu pasibo izango dira maizterrak.

VISESAk ezarritako eragiketei jarraikiz, etxebizitzaren jabeek ez dute jasan etxebizitzaren aldi baterako gozamina eratzetik eratorritako BEZaren eraginik. BEZ horrek 2004. urte arte egindako guztietan izango luke eragina. VISESA sozietateak ez du diru kopururik eman kontingentzia horrengatik.

Bestalde, maizterrek ez dituzte errentamendu kontratuak aurkeztu, Ondare Eskualdaketen gaineko Zerga kitatzeko. Egoera hori 2003ko eta 2004ko ekitaldietan egindako kontratuei baino ez die eragiten. Izan ere, 2005eko ekitalditik aurrera, zerga araudiak xedatu zuen Bizigune programako errentamenduak salbuetsita izango zirela, zerga horren ondorioetarako.

IV.2 KUDEAKETAREN ALDERDIAK

IV.2.1 HELBURUAK BETETZEA

Helburuak

2002ko azaroaren 5ean Gobernu Kontseiluak onartutako Etxebizitza Bideratzeko 2002-2005 aldirako Planaren arabera, 72.733 etxebizitza huts daude EAEn, guztira dauden 699.813 etxebizitzaren artean.

Planak azken bi urteotan okupatu gabe izan diren etxebizitza hutsetan jarri du arreta. Ez ditu kontuan hartu saltzeko edo alokatzeko asmotan zirenak. Horrela, zenbaketaren arabera, 27.000 etxebizitzengan, gutxi gorabehera, aplikatu behar dira jarduera neurriak, eta 2003-2005 hirurtekorako Planaren helburutzat jarri da alokairu merkatuan 5.000 etxebizitza jartzea.

Betetzea

Hona hemen, 2003-2005 hirurtekoan, jabeek etxebizitzak Bizigune programan sar daitezen laga dizkieten etxebizitzaren inguruko datuak:



Lurraldea	Etxebizitza kopurua				
	2003	2004	2005	Guztira	%
Araba	79	93	127	299	16
Gipuzkoa	113	149	196	458	24
Bizkaia	328	348	461	1.137	60
GUZTIRA	520	590	784	1.894	100

Bizigune programak ez du lortu Etxebizitza Bideratzeko Planak 2002-2005 aldirako jarritako helburua betetzea. Izan ere, aurreikusitako etxebizitzaren soilik % 38 mobilizatu du. Helburuaren kuantifikazioari dagokionez, ez da ezarri aldi baterako edo lurraldekako mugarrak biltzen dituen programarik, ez eta programari esleitutako bitartekoen esleipen zehatzik ere. Horrek azterketa zehatzagoa egitea ahalbidetuko zukeen.

Etxebizitza Bideratzeko 2006-2009 aldirako Plana

Etxebizitza Bideratzeko 2006-2009 aldirako Planak aurreikusitako helburua ez betetzea onartu du, eta horren kausa gisa, bi hauek adierazi ditu: batetik, programa, planean ezarri ziren epeen aldean, ekitaldi bateko atzerapenarekin jarri zela abian; eta, bestetik, ekimena aitzindari izan dela. Hala ere, onuragarritzat jo du alokairu merkatura etxebizitza hutsak sartzean izan den gorakada nabarmena. Azken plan horretan aurreikusita dago 2009 ekitaldirako guztira 5.000 etxebizitza izatea, Bizigune programari atxikita.

IV.2.2 LANGILERIA GASTUAK

Langileria gastu zuzenak egozteak ez du tokirik finantzaketa hitzarmenak finantza ditzakeen kontzeptuen barruan. Hitzarmen horren arabera, Bizigune programari atxikitako langileen gastuak baino ez dira finantzarri.

Hala ere, programari egotzitako zeharkako kostuak VISESAko egitura finkoko gastuen egozpena eta, eta horien finantzaketa Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak aipatutako sozietateari egingo dizkion ekarpen orokorren bitartez egin behar da.





I. INTRODUCCIÓN

El Tribunal Vasco de Cuentas Públicas (TVCP/HKEE), a petición de la Comisión de Economía, Hacienda y Presupuestos del Parlamento Vasco, ha realizado este trabajo de fiscalización del Programa de Vivienda Vacía (Bizigune).

El trabajo ha consistido en:

- El análisis de las normas reguladoras de las ayudas del programa respecto a la normativa de subvenciones
- El análisis de una muestra de expedientes, al objeto de verificar el cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en la normativa reguladora de estas ayudas.
- La determinación del cumplimiento de los objetivos del programa.
- La descripción y verificación de los procedimientos y los medios establecidos para la gestión del programa.
- El análisis de los datos de contenido económico y de actividad del programa.

El informe no recoge un análisis de los gastos fiscales que, para las Diputaciones Forales, han supuesto los beneficios fiscales aplicables al programa Bizigune.



II. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

El Programa de Vivienda Vacía (Bizigune), del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, constituye una intervención pública encaminada a poner en el mercado inmobiliario de alquiler viviendas deshabitadas o vacías destinadas a personas que sean calificadas como beneficiarias según la normativa de las Viviendas de Protección Oficial.

La normativa reguladora del programa es la siguiente:

- Decreto 316/2002 de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el “Programa de Vivienda Vacía”, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública “Vivienda y Suelo de Euskadi SA/Euskadiko Etxebizitxa eta Lurra EA” (VISESA), (BOPV nº 249 de 31/12/2002).
- Orden de 22 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del “Programa de Vivienda Vacía” (BOPV nº 96 de 19/05/2003).
- Decreto 100/2004 de 1 de junio, de modificación del Decreto 316/2002, por la que se introduce una limitación sobre cuantía máxima de ingresos de los arrendatarios (BOPV nº 110 de 11/06/2004).
- Orden de 26 de noviembre de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de modificación de la Orden de 22 de abril, por la que se modifican los efectos de la renuncia a las adjudicación de viviendas en arrendamiento (BOPV nº 239 de 16/12/2004).

Para conseguir esta intervención, el Programa de Vivienda Vacía regula las condiciones para la incorporación de las viviendas a esta iniciativa, así como los requisitos de los solicitantes y los criterios de adjudicación. Los aspectos más significativos son:

1. Viviendas incorporables a Bizigune.

Han de reunir las siguientes condiciones:

- Superficie útil inferior a 120 m².
- Que la renta mensual de mercado tasada por VISESA no sea superior a 660 euros.
- Que no haya estado ocupada o arrendada a lo largo de los 12 meses anteriores a la solicitud para su inclusión en el programa.
- Que sea vivienda libre (no calificada como VPO) y disponible para su uso.
- En todo caso no se admitirán las que se ubiquen en términos municipales o comarcas en las que no exista demanda suficiente de alquiler, las que no reúnan condiciones esenciales de habitabilidad (aún incluyendo la posibilidad de reforma), y las que sean difícilmente arrendables por el entorno de la vivienda.



La puesta en el mercado de las viviendas vacías se realiza mediante cesión voluntaria a favor de VISESA por cualquier título válido en Derecho y por un plazo mínimo de 5 años. Esta cesión se ha instrumentado:

- Mediante la constitución de un usufructo temporal a favor de VISESA, en las viviendas cedidas hasta noviembre de 2004.
- A partir de esa última fecha mediante contrato de mandato para la gestión y administración del alquiler.

El titular cedente de la vivienda percibe las siguientes compensaciones:

- La reforma de la vivienda para que sea habitable durante el tiempo que dure la cesión o, alternativamente, el importe de la ayuda económica para dicha finalidad. Es decir, las obras de reforma podrán realizarse directamente por VISESA, o por el propietario, bajo la supervisión y conformidad de VISESA. En todo caso, el coste de las mismas será abonado por VISESA y posteriormente deducido de la renta o canon a abonar por ésta al propietario. El coste de la reforma o el importe de la ayuda para la misma no podrá ser superior a 18.000 euros por vivienda.
- Un canon o renta periódica o, en su caso, un importe capitalizado, a calcular en función de los precios medios de mercado y que no podrá superar la renta de mercado tasada por VISESA. De este canon o renta se deducirán los gastos de gestión y las obras de reforma realizadas.

La inclusión de viviendas al programa se realizará por VISESA mediante convocatoria o llamamiento público, creándose con las que resulten admitidas al programa una bolsa de viviendas disponibles.

2. Adjudicación de las viviendas.

Los solicitantes de viviendas del programa Bizigune, deben estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial o Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide). Mensualmente el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales remite a VISESA la relación y datos de los solicitantes del programa dados de alta el mes anterior.

Para cada vivienda de la bolsa se realiza un proceso específico de adjudicación determinándose el orden de preferencia de acuerdo con los siguientes criterios:

- Prioridad del municipio en el que los interesados demanden vivienda.
- Acomodación de las características de la vivienda a las necesidades del solicitante.
- Adecuación del importe del alquiler al nivel de ingresos del solicitante.



Los solicitantes que renuncien dos veces al alquiler de la vivienda serán eliminados del programa, no pudiendo darse de alta en el plazo de 2 años desde la última renuncia.

El programa prevé la concesión al arrendatario de una subvención anual, simultáneamente al otorgamiento del contrato de arrendamiento. El importe de la subvención será de la diferencia entre la renta anual del arrendamiento y el 30% de los ingresos brutos anuales de la persona o unidad convivencial, computados y calculados según la normativa de VPO, siendo revisable anualmente según la variación de los ingresos del arrendatario.

Aunque fuera del periodo temporal analizado en este Informe, la Orden de 4 de octubre de 2006 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género, posibilita la adjudicación directa de viviendas del programa Bizigune a éstas. La adjudicación se llevará a cabo mediante Orden del Consejero de Vivienda.

3. Financiación del Programa.

La disposición adicional del Decreto 316/2002 señalaba que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y la sociedad pública VISESA habrían de formalizar y suscribir un convenio de colaboración para la financiación del programa. Dicho convenio se suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 y en él se declaran financiables los siguientes conceptos:

1. Diferencia entre el canon o renta abonada al propietario de la vivienda y la renta social cobrada al arrendatario por VISESA.
2. El coste de la financiación de las obras de reforma que resulten necesarias en la vivienda vacía para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
3. La reparación de la vivienda para su devolución al propietario en el caso de que no puedan repercutirse al inquilino y no estén cubiertas por el seguro.
4. Cantidades impagadas por el inquilino, con sus intereses, así como los honorarios y costas derivados de actuaciones judiciales necesarias para el desalojo de las viviendas.
5. Gastos de publicidad del "Programa de Vivienda Vacía".
6. Tasaciones y demás costes de asistencia técnica.
7. Gastos de personal adscrito al "Programa de Vivienda Vacía".
8. Seguros contratados.
9. Impuestos.
10. Gastos financieros que conlleven el "Programa de Vivienda Vacía".
11. Otros conceptos debidamente justificados.



Además VISESA recibirá financiación con cargo al "Programa de Vivienda Vacía":

- El 10% de los gastos de alquiler de oficina, material, mobiliario, aplicaciones y equipos informáticos y servicios de la oficina central de Vitoria-Gasteiz.
- El 25% de los gastos de alquiler de oficina, material, mobiliario, aplicaciones y equipos informáticos y servicios de las oficinas de atención al cliente de Vitoria-Gasteiz y Donostia-San Sebastián.
- El 30% de los gastos de alquiler de oficina, material, mobiliario, aplicaciones y equipos informáticos y servicios de la oficina de atención al cliente de Bilbao.

A partir del ejercicio 2004, se modifica la financiación de los gastos de las oficinas de atención al cliente, estableciéndose las siguientes condiciones:

- El 50% de los gastos de la oficina de atención al cliente de Donostia-San Sebastián
- El 37% de la oficina de atención de la calle Henao y el 100% de la oficina de la calle Ercilla, ambas en Bilbao.
- El 20% de la oficina de atención al cliente de Vitoria.

El convenio establece un procedimiento de seguimiento, pago y justificación de los gastos y actuaciones realizadas y establece su vigencia para el ejercicio 2003, previendo la prorrogación automática por períodos anuales hasta el año 2010.

4. Medidas tributarias.

En el ámbito fiscal, las Diputaciones Forales de los Territorios Históricos han introducido una serie de medidas tributarias directamente relacionadas con el programa Bizigune.

En el ejercicio 2004, las medidas tributarias aplicadas fueron:

- Aplicación para los titulares de las viviendas incluidas en el programa, de una deducción del 20% del rendimiento neto obtenido de las mismas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con un límite de 900 euros anuales.(NF 7/2004 de Álava y NF 2/2004 de Bizkaia y Gipuzkoa).
- Creación de una bonificación de hasta el 50% de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a las viviendas adscritas al programa, de aplicación voluntaria por los Ayuntamientos.(NF 2/2004 de Bizkaia y Gipuzkoa).

En el ejercicio 2005, las Normas Forales 33/2005 de Álava, 7/2005 de Bizkaia y 9/2005 de Gipuzkoa, recogen nuevas disposiciones fiscales en relación al programa Bizigune:

- Se exime del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados la constitución de arrendamientos acogidos al programa.



- Se exime del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas las ayudas recibidas por los arrendatarios.
- Se establece una deducción del 25% de las cantidades pagadas por los arrendatarios por el alquiler de la vivienda, con un límite de 2.000 euros anuales.
- Se incrementa el límite de la deducción aplicable al rendimiento neto obtenido por los titulares de las viviendas incluidas en el programa, aumentándose hasta 1.600 euros anuales.



III. GASTOS Y AYUDAS DEL PROGRAMA

III.1 EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA

La ejecución presupuestaria del programa Bizigune en los ejercicios 2003, 2004 y 2005 ha sido:

Ejercicio	Obligaciones Reconocidas	Miles de euros
		Pagos a 31/12/05
2003	2.000	1.654
2004	4.500	3.901
2005	8.000	5.770
TOTAL	14.500	11.325

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ha registrado como Obligaciones Reconocidas el importe de los créditos finales asignados al programa mediante “O vencimiento”, con independencia del gasto realizado.

Los pagos recogen el importe transferido a VISESA hasta el 31 de diciembre de 2005 por gastos incurridos para la ejecución del programa. A dicha fecha se encontraban justificados y pendientes de pago la sexta certificación de 2004 y la quinta y sexta de 2005, por un importe conjunto de 799 miles de euros.

El Departamento no ha imputado a este programa gastos tales como los costes compartidos con la iniciativa Etxebide (bases de datos, atención al público, etc).



III.2 CONVENIO DE COLABORACIÓN

A partir de los datos facilitados por VISESA, hemos elaborado la siguiente distribución de los gastos incurridos hasta 31 de diciembre de 2005:

Concepto	Miles de euros				
	2003	2004	2005	Total	%
Diferencia renta abonada al propietario por VISESA y renta cobrada al inquilino.....	162	2.820	4.925	7.907	65,2%
Gastos publicidad	916	73	53	1.042	8,6%
Tasaciones y demás costes de asistencia.....	59	69	153	282	2,3%
Gastos de personal adscritos al programa	280	530	715	1.525	12,6%
Seguros contratados.....	48	167	306	522	4,3%
Impuestos		1	16	17	0,1%
Gastos financieros y comisiones bancarias.....			68	68	0,6%
Otros conceptos debidamente justificados	131	156	131	418	3,4%
Call Center		9	18	27	0,2%
Gastos Ofic. atención al Cliente Bilbao	16	11		27	0,2%
Gastos Ofic. atención al Cliente Donostia.....	13	25	42	81	0,7%
Gastos Ofic. atención al Cliente Vitoria	6	8	6	19	0,2%
Gastos Oficina Central.....	9	56	111	175	1,5%
Gastos imputables a todas las oficinas	14			14	0,1%
TOTAL	1.654	3.926	6.544	12.124	100,0%

III.2.1 DIFERENCIA ENTRE LA RENTA ABONADA AL PROPIETARIO POR VISESA Y LA COBRADA AL INQUILINO

En este epígrafe se recoge la diferencia entre las renta neta pagada al propietario (precio del alquiler menos gastos de gestión) y la que abona el arrendatario, de acuerdo con las condiciones del programa. También se incluyen los alquileres que la Administración garantiza, aún cuando la vivienda no se encuentre alquilada.

De acuerdo la información facilitada por VISESA, hemos elaborado el desglose del coste por ambos conceptos en el período:

Concepto	Miles de euros				
	2003	2004	2005	TOTAL	%
Diferencia renta propietario-inquilino	60	1.760	4.320	6.140	77,7
Renta viviendas no ocupadas.....	102	1.060	605	1.767	22,3
TOTAL	162	2.820	4.925	7.907	100,0

Las viviendas incorporadas al programa mediante contrato de sus propietarios con VISESA, durante el período analizado han ascendido a un total de 1.894 (ver apartado Conclusiones), de las que a 31 de diciembre de 2005, un número de 1.569 se encontraban alquiladas a beneficiarios del programa y 325 se encontraban desocupadas, y de estas últimas 94 percibían alquiler.



El detalle de las viviendas ocupadas por beneficiarios del programa es:

	2003	2004	2005
Viviendas alquiladas (unidades)	104	844	1.569
Alquileres a pagar a propietario (miles de €)	136	3.254	7.905
Alquileres a cobrar a beneficiarios (miles de €)	76	1.494	3.585
Diferencia renta (miles de €)	60	1.760	4.320
Alquiler medio mensual propietario (€)	493	524	547
Alquiler medio mensual beneficiario (€)	275	241	248

El saldo pendiente de cobro por alquileres a los beneficiarios a 31/12/2005, es:

	Miles de euros	
	Importe	% s/ Facturación
2003	1	1
2004	123	7
2005	289	6
TOTAL	413	7

La gestión de cobro de los impagos es realizada por la empresa ALOKABIDE, sociedad participada por VISESA en un 50%, y que tiene como principal misión la gestión de los alquileres de las viviendas de protección oficial.

Por otra parte la información relativa a las viviendas no ocupadas que percibían alquiler es:

	2004	2004	2005
Viviendas no ocupadas a 31/12 (unidades)	94	69	94
Alquileres viviendas no ocupadas (miles de €) ..	102	1.060	605
Alquiler mensual medio propietario (€)	566	580	571



III.2.2 GASTOS DE PUBLICIDAD

El detalle de los gastos publicitarios incurridos en el período analizado es:

	Miles de euros			
	2003	2004	2005	Total
Televisión	219			219
Producción	68			68
Emisión spots	151			151
Prensa	366			366
Realización	23			23
Inserción anuncios	343			343
Radio	170		16	186
Grabación anuncios	7		4	11
Emisión	163		12	175
Jornadas Guggenheim		58		58
Autobús-Aula	49		8	57
Honorarios Agencia	35		17	52
Folletos	38		9	47
Reportaje fotográfico usuarios	30			30
Otros	9	15	3	27
TOTAL	916	73	53	1.042

En el año 2003 se incluye una factura por importe de 300 miles de euros, cuyas prestaciones no habían sido realizadas al cierre de dicho ejercicio. El pago de esta factura se realizó en varias entregas, conforme el proveedor justificaba la realización de las prestaciones, ascendiendo el importe abonado durante 2004 a 130 miles de euros, y pagándose el resto en marzo de 2005.

En A.4 se detalla la ejecución de las campañas publicitarias del programa Bizigune en los distintos medios de comunicación, de acuerdo con las fechas en que se realizaron.

III.2.3 GASTOS DE PERSONAL ADSCRITO AL PROGRAMA

El detalle de los gastos de personal liquidados al amparo del convenio de colaboración:

	Miles de euros			
	2003	2004	2005	Total
Directos	185	457	593	1.235
Indirectos	95	73	122	290
Total Gastos Personal	280	530	715	1.525

Los gastos directos corresponden al personal que realiza la gestión directa del programa: se lleva a cabo por un director de programa, tres responsables territoriales y personal comercial y de apoyo. La plantilla media en el período analizado es:



	Nº Personas		
	2003	2004	2005
Director de Programa.....	1,00	1,00	1,00
Álava			
Responsable Territorial.....	0,75	1,00	1,00
Comercial.....	0,25	1,00	1,08
Administrativo y apoyo.....	-	-	1,00
Gipuzkoa			
Responsable Territorial.....	0,75	1,00	1,00
Comercial.....	0,42	2,75	3,00
Administrativo y apoyo.....	-	-	0,83
Bizkaia			
Responsable Territorial.....	0,75	1,00	1,00
Comercial.....	1,58	5,25	7,33
Administrativo y apoyo.....	-	2,33	2,08
TOTAL PLANTILLA MEDIA IMPUTADA	5,50	15,33	19,32

Los gastos indirectos son una imputación de gastos de personal de los departamentos jurídico, económico, calidad, atención al cliente y dirección general de VISESA. La sociedad no ha justificado los criterios y porcentajes de imputación aplicados en cada ejercicio.

III.3 AYUDAS POR OBRAS DE REFORMA

Las ayudas son concedidas por VISESA y no forman parte de la liquidaciones giradas al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Dichas ayudas son registradas como cuentas a cobrar y compensadas mensualmente con cargo a los alquileres que perciben los propietarios. El convenio recoge únicamente como financiable el importe correspondiente al coste de financiación de las citadas obras y por el que se ha repercutido un importe de 68 miles de euros.

De acuerdo con los datos facilitados por VISESA, los importes de las ayudas concedidas a los propietarios han sido:

	Miles de euros							
	2003		2004		2005		Total	
	Nº	Importe	Nº	Importe	Nº	Importe	Nº	Importe
Álava.....	16	81	19	168	21	192	56	441
Gipuzkoa.....	5	69	30	476	11	125	46	670
Bizkaia.....	74	873	57	674	48	596	179	2.143
TOTAL	95	1.023	106	1.318	80	913	281	3.254



La incidencia de las viviendas con financiación sobre el conjunto total de las viviendas incorporadas al programa en cada uno de los años y la ayuda media concedida en cada uno de los territorios es:

	2003	2004	2005	Total	Ayuda Media (€)
Álava	20,3%	20,4%	16,5%	18,7%	7.869
Gipúzkoa	4,4%	20,1%	5,6%	10,0%	14.571
Bizkaia	22,6%	16,4%	10,4%	15,7%	11.973
Media CAPV	18,3%	18,0%	10,2%	14,8%	11.581

Cabe destacar la menor incidencia de estas ayudas en Gipúzkoa frente a los otros dos territorios, si bien el importe medio concedido es muy superior.



IV. CONCLUSIONES

IV.1 CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD

IV.1.1 SUJECCIÓN DE LA NORMATIVA BIZIGUNE A LAS NORMAS GENERALES SUBVENCIONALES

El Título VI del Decreto Legislativo 1/1997 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, en adelante DL 1/1997, establece la regulación básica del régimen de ayudas y subvenciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

La actividad subvencional derivada del programa Bizigune se materializa en dos tipos de ayudas:

1. La ayuda económica a los propietarios para la reforma de sus viviendas (art. 5 del Decreto 316/2002).
2. La subvención a favor del arrendatario (Disposición Adicional de la Orden de 22 de abril de 2004).

En el análisis sobre la adecuación normativa del Decreto 316/2002 al Título VI del DL 1/1997, hemos detectado:

- No se definen criterios objetivos para determinar si procede la reforma de la vivienda o no, de acuerdo a unas condiciones de habitabilidad que no se definen ni se referencian a normativa específica (art. 5.1.c del Decreto 316/2002).
- No se determina la posibilidad de concurrencia con otras ayudas o bien su incompatibilidad (art. 5.1.e del Decreto 316/2002).
- En el caso de que el titular realice por su cuenta las obras de reforma, no se determina la forma de justificación de la ayuda ni de la aplicación de los fondos a su finalidad (art. 5.1.g del Decreto 316/2002).

En el análisis sobre la adecuación de la Orden de 22.04.04 a la normativa general de subvenciones, hemos detectado:

- La Orden reguladora no define criterios objetivos de adjudicación de las viviendas y en consecuencia de las ayudas, al no establecer los parámetros o baremos a utilizar para determinar el grado de adecuación de los arrendatarios a la vivienda o la acomodación de la renta al nivel de ingresos. Aunque VISESA aplica una baremación de los anteriores criterios en el proceso de adjudicación de las viviendas, no están publicados en el BOPV, tal y como dispone el párrafo final del artículo 48.5 del DL 1/1997.
- Aunque se prevé la compatibilidad de esta subvención con otras para la misma finalidad, no se establece la obligación de comunicar dicha circunstancia (art. 50.2.d del DL 1/1997).



Otros incumplimientos detectados:

- No se determina el procedimiento a utilizar para garantizar su adecuada publicidad (art. 51.1.f del DL 1/1997).
- No se regula la obligación de reintegro de los fondos en caso de incumplimiento y procedimiento de reintegro (art. 51.1 j y m del DL 1/1997).
- No se establece la obligación del beneficiario de facilitar la información que le sea requerida por la Oficina de Control Económico y el Tribunal Vasco de Cuentas Públicas (art 51.1.k del DL 1/1997).
- No se expresan los efectos de la falta de resolución en plazo, los recursos que procedan contra la norma reguladora, con indicación del órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse, plazos de interposición, ni demás requisitos exigidos por la normativa (art. 51.1.n del DL 1/1997).

Finalmente y aunque no supone un incumplimiento de legalidad, hubiera resultado más aconsejable que el establecimiento de subvenciones a favor de los arrendatarios se hubiera realizado en el propio Decreto 316/2002, por el que se creó el Programa Bizigune y no en la Orden de 22 de abril de 2003, cuya única finalidad era desarrollar el procedimiento de cesión y adjudicación de las viviendas. Esta circunstancia ha obligado a regular la subvención fuera del articulado de la Orden, mediante su inclusión en una Disposición Adicional con cuatro apartados, lo que dificulta la integración sistemática de los aspectos subvencionales con el resto de la regulación del programa.

IV.1.2 RÉGIMEN DE CESIÓN DE VIVIENDAS AL PROGRAMA

En los documentos de constitución de usufructos temporales a favor de VISESA hasta noviembre de 2004, el plazo que media entre la firma del documento y el inicio del usufructo varía entre uno y tres meses, sin que se haya establecido un criterio general. Además la fecha de inicio de usufructo no se vincula a la del arrendamiento.

En los contratos de mandato celebrados entre noviembre de 2004 y noviembre de 2005 se incluyó una cláusula de garantía por la que VISESA se comprometía a abonar el precio de la cesión a los propietarios si, transcurrido un determinado plazo, no se había producido el arrendamiento. Dicho plazo se estableció en 3 meses en el caso de las viviendas de Álava, 4 meses en las de Gipuzkoa y 5 meses en las de Bizkaia.

- Estas dos actuaciones se han llevado a cabo al margen de lo previsto en la normativa reguladora del programa, y su alcance excede el mero desarrollo o adaptación del procedimiento establecido para la cesión de las viviendas y debieran haber contado con amparo normativo. Tampoco se justifican los diferentes periodos de garantía aplicados en cada territorio histórico, lo que vulnera el principio de igualdad que debe regir la actuación de la Administración.



IV.1.3 ANÁLISIS DE EXPEDIENTES

Se han analizado los expedientes de 50 viviendas incluidas en el programa Bizigune. Algunas de estas viviendas han tenido más de un arrendatario durante el período analizado, por lo que los expedientes incluyen un total de 55 contratos de arrendamiento.

Se han detectado los siguientes incumplimientos:

- En 4 expedientes no consta el informe previsto en el apartado 3 del artículo 3 de la Orden de 22 de abril de 2003, relativo a la tasación, valoración de las obras de reforma y propuesta de cesión.
- En 8 expedientes no queda acreditado que la vivienda no estuviera ocupada en los 12 meses anteriores a la solicitud, tal y como dispone el artículo 3.1 del Decreto 316/2002.

Aunque no lo exige la normativa vigente, VISESA ha realizado inventarios de los bienes muebles incluidos en las viviendas y ha realizado fotografías de las mismas, para acreditar el estado en que se encontraban al ser recibidas y entregadas en arrendamiento. No obstante, en algunos casos los inventarios y las fotografías no estaban firmados por los propietarios ni por los arrendatarios, lo que impide que tengan carácter contractual y dificulta, en su caso, la acreditación de futuras reclamaciones, por lo que recomendamos la firma de estos documentos en todos los casos.

IV.1.4 CONTRATACIÓN

En el expediente de contratación para la adjudicación de obras de reparación, rehabilitación y reforma de viviendas incluidas en Bizigune, se han detectado las siguientes deficiencias:

- Los Pliegos determinaban como criterios de adjudicación la solvencia, las garantías ofrecidas para el cumplimiento de los plazos de inicio y ejecución y la oferta económica. Sin embargo, no se determina la forma de valorar y ponderar los dos primeros.
- El informe en que se basa la selección de proveedores no establece una valoración de las ofertas presentadas que permita elaborar un orden de prelación de las empresas contratistas seleccionadas en el concurso (apartado 2.1 de los Pliegos).
- Según el informe técnico sobre las ofertas presentadas, tres de las seis empresas que resultaron adjudicatarias no cumplen íntegramente lo solicitado en el pliego. Asimismo cinco de las adjudicatarias no presentan la totalidad de la documentación jurídica exigida (CIF, escritura de apoderamiento y constitución, seguro responsabilidad civil).

IV.1.5 SITUACIÓN TRIBUTARIA

La sociedad VISESA formuló durante los ejercicios 2003 y 2004 consultas vinculantes a cada una de las Diputaciones Forales, sobre la tributación de las operaciones de constitución de derechos de usufructo temporal de vivienda y su arrendamiento posterior, así como las obligaciones formales derivadas de tales actos.



A la fecha de este informe, únicamente ha contestado la consulta la Diputación Foral de Álava, señalando la sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido de las operaciones de constitución de usufructos temporales de las viviendas. El impuesto deberá ser repercutido a VISESA por los propietarios e ingresado por éstos en la Hacienda Foral. Por otra parte, los arrendamientos posteriores están sujetos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del que serán sujetos pasivos los arrendatarios.

Los propietarios de las viviendas, de acuerdo con la operatoria establecida por VISESA, no han repercutido el IVA derivado de la constitución de los usufructos temporales a esta última y que afectaría a todos los celebrados hasta noviembre de 2004. La sociedad VISESA no ha provisionado cantidad alguna por esta contingencia.

Por otra parte, tampoco se han presentado por los arrendatarios los contratos de arrendamiento, para su liquidación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, situación que sólo afecta a los contratos celebrados en los ejercicios 2003 y 2004, ya que a partir del ejercicio 2005 la normativa fiscal estableció la exención de los arrendamientos del programa Bizigune a efectos de dicho impuesto.

IV.2 ASPECTOS DE GESTIÓN

IV.2.1 CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

Objetivos

El Plan Director de Vivienda 2002-2005, aprobado por Consejo de Gobierno de 5.11.02, estima en 72.733 las viviendas vacías en el conjunto de las 699.813 viviendas totales existentes en la CAE.

El Plan fija su atención en el conjunto de viviendas vacías que no han estado ocupadas en los dos últimos años, sin contar las que estuvieran en expectativas de venta o alquiler, y estima una cifra final de 27.000 viviendas, aproximadamente, sobre las que establecer medidas de actuación, fijando como objetivo del Plan para el trienio 2003-2005 la puesta en el mercado de alquiler de 5.000 viviendas.

Cumplimiento

Los datos de viviendas cedidas a VISESA por sus propietarios para su inclusión en el programa Bizigune en el trienio 2003-2005 han sido:



Territorio	Número de viviendas				
	2003	2004	2005	Total	%
Álava	79	93	127	299	16
Gipúzkoa	113	149	196	458	24
Bizkaia	328	348	461	1.137	60
TOTAL	520	590	784	1.894	100

El programa Bizigune no ha alcanzado el objetivo previsto por el Plan Director para el periodo 2002-2005, movilizándolo únicamente un 38% de las viviendas previstas. En la cuantificación del objetivo no se ha establecido una programación con hitos temporales o territoriales ni una asignación concreta de los medios asignados al programa, lo que hubiera permitido realizar un análisis más detallado.

Plan Director de Vivienda 2006-2009

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 reconoce la no consecución del objetivo previsto, señalando como causas la entrada en funcionamiento del programa con un ejercicio de retraso respecto al periodo temporal del Plan y el carácter pionero de la iniciativa aunque valora positivamente el sustancial incremento en la incorporación de viviendas vacías al mercado de alquiler. Este último Plan prevé alcanzar en el ejercicio 2009 un parque total de 5.000 viviendas adscritas al programa Bizigune.

IV.2.2 GASTOS DE PERSONAL

La imputación de gastos indirectos de personal no encuentra acomodo dentro de los conceptos financiables por el convenio de financiación. De acuerdo con dicho convenio, únicamente resulta financiable el gasto del personal adscrito al programa Bizigune.

Sin embargo, los costes indirectos imputados al programa son una imputación de gastos de la estructura fija de VISESA, y cuya financiación debe realizarse a través de las aportaciones generales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales a la citada sociedad.





ANEXO

A.1 VIVIENDAS ALQUILADAS POR MUNICIPIO

Contratos por año de inicio arrendamiento

	2003	2004	2005	Total
AGURAIN.....	1	1	2	4
ALEGRIA.....			1	1
AMURRIO.....		2		2
ARAMAIO.....		1		1
ASPARRENA.....		4		4
AYALA.....			1	1
IRUÑA DE OCA.....			1	1
LEGUTIANO.....		2	2	4
LLODIO.....	2	9	11	22
OKONDO.....			1	1
VITORIA-GASTEIZ.....	29	80	99	208
TOTAL ÁLAVA	32	99	118	249
ALEGIA.....		2	3	5
ANDOAIN.....	1	4	4	9
ANOETA.....			2	2
ARRASATE-MONDRAGON.....	1	12	4	17
ASTIGARRAGA.....		2	1	3
AZKOITIA.....		5	4	9
AZPEITIA.....		6	5	11
BEASAIN.....		6	6	12
BERGARA.....			2	2
DEBA.....			2	2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN.....	7	31	18	56
EIBAR.....	1	6	6	13
ELGOIBAR.....	1	3	1	5
ERRETERIA.....	3	11	7	21
ESKORIATZA.....		1		1
GETARIA.....		3	1	4
HERNANI.....		2	3	5
HONDARRIBIA.....		3	2	5
IBARRA.....		1	3	4
IDIAZABAL.....			1	1
IRUN.....	3	22	11	36
IRURA.....		2		2
LASARTE-ORIA.....	3	5	3	11
LAZKAO.....		1	0	1
LEGAZPI.....		2	2	4
LEZO.....	2	1		3
MUTRIKU.....		2	4	6
OIARTZUN.....		2	1	3
OÑATI.....		1	2	3
ORDIZIA.....	3	6	7	16

.../...



.../...

Contratos por año de inicio arrendamiento

	2003	2004	2005	Total
ORIO.....	1	3	8	12
ORMAIZTEGI.....		1		1
PASAIA.....	3	11	5	19
SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS.....			1	1
TOLOSA.....	1	5	8	14
URRETXU.....		2		2
USURBIL.....		1		1
VILLABONA.....		1	1	2
ZARAUTZ.....	1	2	8	11
ZESTOA.....			2	2
ZIZURKIL.....		1		1
ZUMAIA.....	1	2	1	4
ZUMARRAGA.....		1	1	2
TOTAL GIPUZKOA	32	172	140	344
ABADIÑO.....		3	3	6
ABANTO Y CIERVANA.....		1	2	3
ALONSOTEGI.....		2		2
AMOREBIETA-ETXANO.....		8	5	13
AMURRIO.....		1		1
AREATZA.....		1		1
ARRIGORRIAGA.....		9	4	13
BAKIO.....		2	3	5
BALMASEDA.....		5	3	8
BARAKALDO.....	3	58	54	115
BASAURI.....	3	10	24	37
BEDIA.....		1		1
BERANGO.....			1	1
BERMEO.....		9	2	11
BILBAO.....	18	173	163	354
DERIO.....		2	3	5
DIMA.....		1		1
DURANGO.....	1	10	11	22
ELORRIO.....		1	3	4
ERANDIO.....		8	8	16
ERMUA.....			3	3
ETXEBARRI.....		3	4	7
GALDAKAO.....	2	5	5	12
GATIKA.....		1		1
GERNIKA-LUMO.....		8	6	14
GETXO.....	4	21	24	49
GORDEXOLA.....		1		1
GORLIZ.....			2	2
GÜEÑES.....		2	1	3
IGORRE.....		1	4	5
IURRETA.....		2	3	5
LARRABETZU.....		1	1	2

.../...



.../...

Contratos por año de inicio arrendamiento

	2003	2004	2005	Total
LEIOA		9	7	16
LEKEITIO		5	4	9
LEMONIZ		1	1	2
LEZAMA		1	1	2
MARKINA			1	1
MARKINA-XEMEIN.....			3	3
MUNGIA.....	1	10	14	25
MUSKIZ		3	1	4
ORDUÑA		1	1	2
OROZKO.....		1		1
ORTUELLA		2	2	4
OTXANDIO		1		1
PLENTZIA			2	2
PORTUGALETE.....	3	21	25	49
SANTURTZI	3	22	23	48
SESTAO	1	12	17	30
SONDIKA.....		2	2	4
SOPELANA.....		5	6	11
SOPUERTA.....		1		1
SUKARRIETA.....		1		1
UGAO-MIRABALLES.....	1	3	5	9
VALLE DE TRAPAGA-TRAPAGARAN		6	1	7
ZALDIBAR		2		2
ZALLA.....		5	3	8
ZAMUDIO.....		4	5	9
ZARATAMO.....		1		1
ZEBERIO.....			1	1
TOTAL BIZKAIA	40	469	467	976

A.2 PLAZOS DE ADMISIÓN DE VIVIENDAS AL PROGRAMA

Plazo medio que transcurre entre la entrevista inicial con el propietario de una vivienda y la fecha en que firma el documento de usufructo o mandato con VISESA.

	Número de días		
	2003	2004	2005
ALAVA	56	105	95
GIPUZKOA.....	26	84	92
BIZKAIA.....	26	80	100

A.3 PLAZOS ENTRE LA FIRMA DE LA CESIÓN DE LA VIVIENDA Y SU ARRENDAMIENTO

Plazo medio que transcurre entre la fecha de cesión por usufructo o mandato de una vivienda a VISESA y la fecha del contrato de arrendamiento con el beneficiario.



	Número de días		
	2003	2004	2005
ALAVA	68	78	114
GIPUZKOA.....	90	158	181
BIZKAIA.....	230	150	118

A.4 DETALLE DE EJECUCIÓN DE LAS CAMPAÑAS PUBLICITARIAS

TELEVISION			Miles de euros	
Fechas de campaña:	Del 19/2 al 19/3/03		Del 2 al 22/6/03	
Tipo de Spot	Faldón publicitario		30"	
	Nº Pases	Importe	Nº Pases	Importe
Teledonosti	80	2	-	-
ETB				63
ETB 1	-	-	16	
ETB 2	-	-	53	
TVE.....				34
TVE 1	-	-	36	
TVE 2	-	-	19	
Antena 3	-	-	55	16
TeleBilbao	-	-	54	4
Tele 7	-	-	80	3
Grupo Correo + Localia	-	-	99	29
TOTAL	80	2	412	149

PRENSA						Miles de euros				
Fechas de campaña:	Del 2 al 22/6/03				Del 2 al 30/11/03		Del 17/1 al 13/2/2005			
Tipo de inserción	(A)	(B)	(C)	(D)	Importe	(E)	Importe	(F)	Importe	Imp. Total
El Correo	1	8	-	1	61	5	20	6	44	125
Diario Vasco.....	1	7	-	1	43	5	14	4	18	75
Deia.....	-	-	3	1	12	4	10	3	13	35
Gara	-	-	2	1	10	4	9	2	10	29
El Mundo – País Vasco	-	-	2	1	10	4	8	2	8	26
El País – País Vasco.....	-	-	2	1	5	3	5	2	5	15
El Periódico de Álava.....	-	-	2	1	5	4	5	-	-	10
Egunero.....	-	-	2	1	7	-	-	-	-	7
Berria.....	-	-	-	-	-	4	9	2	8	17
Diario de Noticias de Álava.....	-	-	-	-	-	-	-	2	4	4
TOTAL	2	15	13	8	153	33	80	23	110	3043

- (A) 3 páginas consecutivas
- (B) Página impar
- (C) Página
- (D) 3 Columnas
- (E) Rompepáginas
- (F) Doble ½ página



RADIO										Miles de euros
Fechas de campaña:	Del 2 al 20/6/03				Del 17 al 28/11/03		Del 17/1 al 13/2/05			
Duración de la cuña	15"	30"	45"	Importe	30"	Importe	45"	Importe	Importe Total	
SER Euskadi	25	40	10	13	16	4	30	26	43	
Onda Cero	20	18	10	7	16	4	20	8	19	
COPE	20	18	10	6	16	3	20	10	19	
Radio Popular	18	18	7	5	16	2	30	8	15	
Radio Nervión	27	18	10	3	16	1	30	3	7	
Radio Gorbea	27	18	10	2	16	1	30	2	5	
40 Principales	21	9	7	4	-	-	20	5	9	
Radio Euskadi	25	24	10	5	-	-	40	9	14	
Radio Vitoria	21	18	10	1	-	-	30	2	3	
Euskadi Irratia	25	24	10	4	-	-	30	4	8	
Euskadi Gaztea	18	12	4	1	-	-	20	2	3	
Kiss FM	21	25	6	4	-	-	20	5	9	
Cadena 100	21	15	4	3	-	-	20	7	10	
EITB	-	-	-	-	16	4	-	-	4	
Punto Radio	-	-	-	-	-	-	20	7	7	
TOTAL	289	257	108	58	112	19	360	98	175	





ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN BIZIGUNE PROGRAMAREN FISKALIZAZIO TXOSTENARI EGINIKO ALEGAZIOAK: LEGEZKOTASUN, PUBLIZITATE ETA SARBIDE BALDINTZEN ANALISIA, 2003-2005

Herri-Kontuen Euskal Epaitegiak aurkeztu duen Bizigune (2005) Programaren legezkotasun, publizitate eta sarbide baldintzen txostenaren analisia egin ondoren, hauek dira egiten ditugun alegazioak.

1.II "PROGRAMAREN DESKRIBAPENA" ATALARI EGINDAKO ALEGAZIOAK

Etxebizitzan konponketak egiteko Bizigune programak aurreikusten duen korriturik gabeko finantzazioa diru-laguntza bezala izendatzea dela-eta, gure iritziz, araudiaren arabera, itzuli behar den diru-laguntzat har daiteke. Dena den, bidezkoa iruditzen zaigu zehaztea ikuskatu den aldian diru-laguntza horren kostu osoa 68.000 eurokoa dela eta kopuru hori da, hain zuzen, diru-laguntza horrek sortu dituen gastu finantzarioek jotzen dutena.

2.III "PROGRAMAREN GASTUAK ETA LAGUNTZAK" ATALARI EGINDAKO ALEGAZIOAK

Hutsik dauden etxebizitzengatik errentaren kostua ez dator bat HKEEri eman zitzaizkion datuekin. Emandako datuak ondorengo hauek izan ziren.

	Mila euro		
	Aurrekontua	Etz. huts. kostua	%
2003	1.653.793,84	170.995,93	% 10
2004	3.925.616,77	468.435,83	% 12
2005	6.807.629,25	227.177,68	% 3
GUZTIRA	12.387.039,86	866.609,44	% 7

Adierazle honetan erabili dugun irizpidea maizterrik ez duen etxebizitzak programari dakarkion gainkostua izan da, hau da, programak alokairuko kontraturik indarrean ez egoteagatik jasotzen ez duena. Irizpide honekin, aztertutako hiru urtetarako programarentzako kostuaren datua 866.609 € kopurukoa da. Gure ustez, HKEEk erabili duen irizpidea guztizko kostuarena izan da eta, horrekin, datua bikoiztu egiten da. Gure iritziz, kontzeptu honengatik adierazitako kostuaren % 50a berdin emango zen etxebizitza alokatuta edukiz gero. Hori dela eta, iruditzen zaigu gure adierazleak dimentsio zehatzagoa ematen duela alokairuko kontratuak izenpetzearen atzerapenak sortutako ondorioei eta horrek dakarren etxebizitza hutsak egoteari buruz¹.

¹ Hutsik dauden etxebizitzaren alokairuak ordaintzea da etxebizitzaren stocka edukitzeak sortzen duen kostua eta programaren hasieran Biziguneko arduradunek ezarri zuten kudeaketarako neurri bat izan zen, geroago bere araudian aldaketak izan duena eta, azkenik, kendu egin dena. Etxebizitza bat erabilgarri izateak sortzen duen kostua izango da, beraz, programaren onuradun batek okupatzen ez duen epean zehar ordaindutako alokairu osoa.



Dena den, egoki iruditzen zaigu adieraztea adierazle honek errentengatiko gastuaren guttizkoari dagokionez hartzen duen portzentajea hiru ekitaldietan nabarmen gutxitzen ari dela eta horrek adierazle honen bilakaera positiboa adierazten duela. 2006ko urtarriletik ez zaie errentarik ordaintzen alokatu gabe duten etxebizitzaren jabeen eta, hortaz, adierazle hau ikuskatutako ekitaldietakoa baino askoz txikiagoa da.

Maizterren batezbesteko errentak ez datoz bat 2007ko otsailaren 21ean HKEEri eman zitzaion taularekin. Emandako datuak ondorengo hauek dira:

		Mila euro
Año	Maizterren batezbesteko errenta	
2003		246,38
2004		254,06
2005		253,01

3.IV "ONDORIOAK" ATALARI EGINDAKO ALEGAZIOAK

Bizigune programaren araudi erregulatzailerari buruzko gaien dagokionez, ondorengo hau adierazi behar dugu:

BIZIGUNEren araudia diru-laguntzak emateko arau orokorreari jarraitzeari dagokionez, Herri-Kontuen Euskal Epaitegiaren Txostenean adierazitakoaren arabera, esparru arauemaile oso zabal bat aukeratzeko beharra azpimarratu behar da, eskarmentuan eta eskatu beharreko eta legezketasunari egokitutako prozeduren "de facto" aplikazioan oinarrituak izan diren ondorengo bilakaerekin definitu eta osatzen joan dena, hain zuzen.

Alde batetik, etxebizitzaren berriztatze baten egokitasuna zehazteko baldintzak, bizigarritasunerako gutxieneko baldintzak edo aipatutako berriztatzeen burutze eta kostua justifikatzeko bideak bezalako gaien arau mailako garapen esplizituaren eza logikaz hertsiki lotuta zeuden arau xedapenen aplikazio hedakorraz osatu da. Horren adierazle bat izan daiteke ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketaren babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua. Honetan, etxebizitza baten bizigarritasunerako gutxieneko baldintzak eta etxebizitzaren eremuko egitura, eraikuntza eta hirigintzaren egokitzapenerako zenbait ratio ezartzen dira.

Modu berean, helburu berdina duten laguntzak aldi berean jasotzeko aukerari edo horien balizko bateraezintasunei buruzko arauen zehaztasunik ezari dagokionez, programan sartuta dauden etxebizitzaren berriztatzearen kasuan, diru-laguntzaren zenbaterainokoa programaren hasieran araudi xehatu batez modu hertsian ez ixtea erabaki zen, programaren benetako bilakaerarekin zentzu horretan zehaztu beharreko beharrak eta betekizunekin erkatzeko helburuz. Horrela, esate baterako, geroago, araudiaren zorrotasunean kontuan hartu beharrekoak izan daitezkeen egoerak eta baremoak garapenerako araudi batzuetan progresiboki definitzen joan dira; hori da, hain zuzen, BIZIGUNE programarekin aldibereketasunerako betebeharrak zehatzak ezartzen dituen etxebizitza birgaitzeko finantza-



neurriei buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2006ko abenduaren 29ko Aginduaren kasua.

BIZIGUNE programaren arrakasta maila estu-estu lotuta dago kokatuta dagoen gizarte-errealitatearekiko egokitasunarekin eta, beraz, irismen handiko arau-xedapenak erregelamenduzko arautze bizia baita legaltasun zorrotzarenaren esparruaren barruan jarduteko neurri estrategikoak ezartzea ere ahalbideratuko dituen ikuspegi malgu batetik mahaigaineratzen dira.

Etxebizitzaren berrikuntzaren gaineko kontrol sistemei buruzko araudiaren ezari egiten den aipamenari dagokionez, araudiak jasotzen ez dituela aitortzen badugu ere, etxebizitza onartzeko prozeduran kontrol sistemak ezarri dira. Lehenbizi, Bizigune programa da berrikuntzaren norainokoa proposatzen duena eta tokian bertan -lanaren ziurtagiri bakoitza ordaindu aurretik- berrikuntza hori behar bezala egiten dela egiaztatzen duena, dagokion txosten teknikoan ezarritako aurretiazko jarraibideei jarraituz. Lanak egiten dituen etxebizitzaren titularra denean, barne-prozedurak ezartzen du gure teknikoak izango direla lana jabeak eta Bizigunek kontratua sinatu dutenean elkarrekin onartutako proiektua eta aurrekontuari egokitzen zaiela egiaztatuko dutenak.

Berrikuntzengatiko gastua testuinguruan jartzeko datu bat gehiago gehitzearren, diruz lagundutako zenbatekoak (hau da, finantza gastuak) 68.000 euro jotzen du aztertutako hiru urteetan.

Esleitzeko irizpide zehatzak ezin ziren 2004ko apirilaren Aginduan ezarri hura egiteko ahalbidera dezan aurrekaririk ez zegoelako eta nolabaiteko malgutasuna ezinbestekoa zelako irizpide horiek “merkatura” egokitzeko eta, horrela, programaren eraginkortasun hobea lortzeko. Adibidez, denbora igaro ahala ikusi zen 3 gela zituen etxebizitza asko zegoela eta, aldiz, etxebizitza horiek esleitzeko 4 edo kide gehiagoko unitate-eskatzaile gutxi. Ikustean, etxebizitzak elkarbizitza-unitateekin erlazionatzeko irizpideak barnean aldatu ziren, elkarbizitza-unitate txikiagoak zirenak sartzeko (kide batekoak). Irizpide hauek arau bitartez arautu balira, horien aldaketa oso motela izango zen, eraginkortasuna galdu eta programaren kostua gehituko zen. Bestalde, barne erregulazio honek ez die kalterik eragin esleipenetan izandako gardentasun edo objektibitateari.

Gozamenaren hasierari eta dokumentuaren sinadurari dagokienez irizpide orokor bat ez dagoenari buruz egiten den adierazpena dela-eta, kontratuen artean ezberdintasunik dagoela aitortzen dugu, baina horiek kostu-irizpideei dagozkiela. Kasu guztietan ezartzen da jabeak errenta kobratzen hasiko duela alokairurako kontratu bat sinatuta dagoen momentuan. Dena den, kontratuan gehienezko epe bat ezarrita zegoen eta, hori igaroz gero, etxebizitzaren jabea errenta kobratzen hasi zatekeen eta onartzen dugu epe hori ez dela berdina kontratu guztietan. Ezberdintasun hori kostuen gaineko irizpideen ondorioa da. Epe hori etxebizitzaren ezaugarrien (etxebizitza zaharren edo gune jakin batean kokatutako kasuan esleipena zail lezaketanak) eta probintzia bakoitzaren esleipenaren batez besteko epearen arabera ezartzen zen. Horrek azaltzen du zergatik epe hori ez zela berdina etxebizitza guztientzat, horietako bakoitzaren ezaugarriari egokitzen zitzaiela baizik. Horrekin erakargarritasun gutxiko etxebizitzaren kasuan aurreikus genitzakeen kostuak murrizten dira (sei hilabeteren arteko epeak ezartzerakoan) eta erakargarriagoak diren etxebizitzaren



eskuraketa errazten da (epe egokituagoekin, hiru hilabetekoak). Horrela egin ezean, programaren adierazleak okerragoak izan zitezkeen gaitutako etxebizitzetan (hiru probintzietan epe luzeagoak erabili bagenitu) edo kostuan (epe laburragoak erabili bagenitu).

Espedienteen analisiari dagokionez, honako hau adierazi behar dugu:

Intzidentzia: *“Lau espedientetan ez dago jasota txostena...”*:

Alegazioa: proba pilotu moduan eta programaren kostuak beheratzeko asmoz, eta 400 espediente baino gehiagoren ondoren Bizigunen metatutako esperientzia kontuan hartuta, 2004ko urtarrilean etxebizitza batzuk Visesako higiezin-agenteei (API titulazioa dutenek) zuzenean tasatu zituzten. Lan bolumenak zerbitzu hau azpikontratatzeko jarraitzea gomendatu zuen.

Intzidentzia: *“Zortzi espedientetan ez da akreditatu etxebizitza ez dela okupatuta izan...”*

Alegazioa: berresten dugu sei espediente direla non kontsumoen bidez etxebizitza hutsik dagoelako data egiaztatzen ez den. Programan izapidetutako lehenengo espedienteak dira, kontsumoen fakturak egiaztatu bai baina gordetzen ez zirenean (jardueraren lehenengo bi hilabeteak lurralderen batean). Erakusten zirenean frogatzen da, hornikuntzarik egon ezean, jabeari hornitzeko altaren kontratuaren kopia bat emateko eskatzen zitzaiola.

II. Eranskinean ikus daitekeenez, 3-0435 etxebizitzak onartzeko eskaera egiteko unean hutsik egoteko baldintza betetzen zuen. Onartzeko eskaera egiteko unean da azken hamabi hilabeteetan etxebizitzan inor bizi ez dela egiaztatzekoa. Esku artean dugun espedientean, onartu ondoren, atarian obrak egin ziren eta, ondorioz, kontratua ez zen azarora arte sinatu. Programak berezkoa du jabeek programan sartzeko eskaera hobekuntza lanak egin aurretik egin dezatela, etxebizitzarenak zein elementu komunak izan. Obra horien ondoren onarpenari jarraitu zaio, une hartan egiaztatutakoa ontzat emanez.

II. Eranskinean ikus daitekeenez, 3-645 etxebizitzak ez du kontsumo nahikorik izan etxebizitzan inor bizi dela irizteko. Gehienez jota ematen du mantenimendu bat izan duela erabilgarri mantentzeko.

- Obrak kontratatuzeko espedienteari dagokionez:

1. Lehiaketa horretarako deialdia, eskatu beharreko ageritasun eta lehia printzipioak gordez egin zen, prezioaren arabera esleitu zelarik, egokitzat jotako irizpide objektibo bezala.
2. Bestalde, kontratatutako obren benetako egikaritzaren zuzeneko kostua VISESArentzat jabeen agindutako lanak ordaintzeko aurrerakinak korrituei murrizten zaie, azken hiru urteetan, gutxi gorabehera, 68.000 euro jo dituztenei, hain zuzen, eta, beraz, kontratazio



espediente honetatik zuzenean eratorritakoei dagokienez finantza-gastuaren bolumena ez da oso adierazgarria.

3. Azkenik, aipatutako txostenari dagokionez, non 6 enpresetatik 3rek ez dituztela, beraz, baldintzak betetzen adierazten den eta horietako 5ek ez dutela beharrezko dokumentazio guztia aurkezten, aipatutakoei, berehala, posta elektronikoaren bitartez, eskatu egin zitzaizen esandako akatsak zuzentzeari ekin zioten. Eskarrietako lau behar bezala atenditu dira eta beraien espedienteak zuzendu egin dira denboran eta moduan.
- BEZari dagozkion zenbatekoak ez dira hornitu, azaldu zen bezala, etxebizitzaren jabeek guri jasanarazi behar zizkiguten egon litezkeen BEZak estalduko zituen justifikatzeke diru-laguntza zegoelako (diru-laguntzaren urteko zenbatekoak gastatu ez direlako). Asmoa zen, ordaindu behar izanez gero, kobratzeke zeuden diru-laguntza horien aurka jotzea.
 - Ezin da helburuen betetze-mailari buruzko azterketa bat egin beste emaitza batzuk erreferentziatuz eduki gabe eta, hortaz, garrantzitsua da, adibidez, aurreko plan bideratzaileen emaitzak sartzea betetze-maila hobetu testuinguratzeko:

Aldia	Helburua	Burutzapena	Betetze-mailaren%
1996-1999	1219	5	% 0,4
2000-2001	1100	53	% 4,8
1996-2001	2319	58	% 2,5

Beraz, 96-01 eta 02-05 etxebizitza bideratzeko planen erkaketa hau ateratzen da (kontuan hartu gabe etxebizitza bideratzeko planen iraupenaren aldea, zeina, nolahi ere, 96-01 planen aldeko baita):

- Helburuan izandako igoera: % 116 (5.000, 2.319ren aurrean)
- Emaitzan izandako igoera: % 3.116 (1.894, 58ren aurrean)

2009an 5.000 etxebizitzetara heltzeko 5.000 kontratu gehi 2003an eta 2004an sinatutako kontratuak besteko kopurua sinatu beharko lirake, izan ere, horien mugaeguna 20010eko urtarrila baino lehenagokoa da. Egoera horretan 916 etxebizitza dago eta, beraz, helburutzat jotako sinatu beharreko kontratuen kopurua 5.919koa da.



- Zeharkako langileak Biziguneri atxikitako langileen kapituluan sartu ditugu, beste atal batean sartu behar genuenean, behar bezala justifikatutako bestelako gastuenean, hain zuzen².

4. "ERANSKINA" ATALARI EGINDAKO ALEGAZIOAK

- A.1 Eranskinari dagokionez, zehaztu egin behar dugu datuak alokatutako etxebizitzaren kopurua jasotzen duela eta ez sinatutako kontratuena. Argitzen dugu, beraz, etxebizitza bera ondoz ondoko alditan aloka daitekeela aurreko maizterrek kontratua deuseztatzen dutenean. Datuak, hortaz, alokatutako etxebizitzaren parkea zuzen islatzen duen arren ez du gauza bera egiten Biziguneko langileen lan-bolumenarekin. Hori dela eta, egoki deritzogu ondorengo taula gehitzeari, non probintzia eta urtearen arabera sinatutako kontratuen kopurua adierazten den.

	2003	2004	2005	GUZTIRA
Araba.....	38	103	151	292
Gipuzkoa.....	43	166	185	394
Bizkaia.....	74	449	553	1076

- Etxebizitzak onartzeko epeen adierazlea dela-eta: neurri batean kanpoko eragileen kudeaketaren menpe dago: berriztatzeak (aurrekontuak eta proiektuak egiteagatik) eta balioztatzeak.

Jabearekin eta maizterrearekin kontratuak sinatzearen arteko batez besteko epearen adierazlean ez da kontuan hartu adierazlea desitxuratzen duten bi aldagai:

- 1.- Berriztatu beharra duten etxebizitzetan logikoa da epe hori betebehar hori ez dutenen etxebizitzetan baino askoz luzeago izatea. Berriztatu beharra duten etxebizitzaren bolumena alda dadin heinean, berritze horren norainokoa bezala (zenbat eta norainoko handiago hainbat eta burutze epe handiago), adierazle hori ere aldatuko da.
- 2.- Etxebizitza berberarentzako alokairuko bigarren kontratuen sinadurak, maizterrak deuseztatu ostean, adierazle hau emaitza itzelak erakustera darama eta, horrek, joera orokorra gehikuntzarena izatera laguntzen du. Faktore horrek eragin berezia du 2005eko ekitaldian. Mugaketa hori azaldu egin zitzaion HKEEri eta, hura gainditzeko, 2007ko urtarrilaren 23an etxebizitzaren esleipenaren eta kontratuaren sinaduraren arteko

² "Behar bezala justifikatutako bestelako gastuak" delako kontzeptuak behar du, beti, programaren gastu zuzenak izatea eta ez gastu orokorren egozpenak, hauek ez baitaude aurreikusita 2003ko irailaren 22an sinatutako lankidetzarako Hitzarmenean.



epearen adierazle bat eman zen. Horrela, jabearekin kontratua sinatzearen eta esleipenaren arteko epea “saihesten” dugu, lehen aipatu diren aldagaien menpe egon daitekeena (berriztatze, alokairurako bigarren kontratuak...). Emaitzak honako hauek ziren:

KONTRATUAREN URTEA	Araba	Gipuzkoa	Bizkaia	Guztizko osoa
2004.....	25,2	13,0	14,6	15,8
2005.....	34,1	39,3	29,9	32,4
Guztizko osoa	30,3	26,2	23,0	24,9





ALEGACIONES AL INFORME DEL PROGRAMA BIZIGUNE DE VIVIENDAS EN ALQUILER: ANÁLISIS DE LEGALIDAD, PUBLICIDAD Y CONDICIONES DE ACCESO, 2003-2005

Tras el análisis del informe de legalidad, publicidad y condiciones de acceso del programa Bizigune (2005) presentado por el Tribunal Vasco de Cuentas Públicas, aportamos las siguientes alegaciones.

1. ALEGACIONES AL APARTADO II.- DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

En relación a la denominación como subvención de la financiación sin intereses que el programa Bizigune prevé para realizar reparaciones en la vivienda, entendemos que, según la normativa, puede ser considerada subvención reintegrable. En todo caso, nos parece oportuno precisar que el coste total de esa subvención, durante el período auditado es de 68.000 euros, que es la cantidad a la que ascienden los gastos financieros generados por la mencionada subvención.

2. ALEGACIONES AL APARTADO III.- GASTOS Y AYUDAS DEL PROGRAMA

El coste de renta por viviendas no ocupadas no coincide con los datos que se proporcionaron al TVCP. Los datos proporcionados fueron los siguientes:

	Miles de euros		
	Presupuesto	Coste viv.vac.	%
2003	1.653.793,84	170.995,93	10%
2004	3.925.616,77	468.435,83	12%
2005	6.807.629,25	227.177,68	3%
TOTAL	12.387.039,86	866.609,44	7%

El criterio que hemos utilizado en este indicador es de sobrecoste para el programa del hecho de que la vivienda no tenga inquilino, es decir, lo que el programa deja de percibir al no haber un contrato de arrendamiento en vigor. Con este criterio, el dato de coste para el programa es de 866.609 euros para los tres años estudiados. Entendemos que el criterio utilizado por el TVCP es de coste total, con lo cual, el dato se duplica. A nuestro entender, el 50% del coste expresado por este concepto se daría igualmente, teniendo la vivienda arrendada. Por lo que pensamos que nuestro indicador da una dimensión más precisa de las consecuencias del retraso en la firma de contratos de arrendamiento y la consiguiente presencia de viviendas vacías.³

³ El pago de alquileres de viviendas no ocupadas es el coste en que se incurre para disponer de un stock de viviendas y fue una medida de gestión implantada por los responsables de Bizigune al inicio del programa, posteriormente modificada en su regulación y finalmente suprimida. El coste incurrido por la disponibilidad de una vivienda será, por tanto, la totalidad del alquiler pagado durante el período en que no se encuentre ocupada por un beneficiario del programa.



En todo caso, nos parece adecuado apuntar que el porcentaje que este indicador supone respecto al total de gasto por rentas va disminuyendo considerablemente a lo largo de los tres ejercicios lo que indica una evolución positiva de este indicador. Desde enero de 2006 no se pagan rentas a propietarios cuyas viviendas no hayan sido alquiladas, por lo que este indicador es muy inferior al de los ejercicios auditados.

No coinciden las rentas medias de inquilinos con la tabla que se proporcionó al TVCP el 21 de febrero de 2007. Los datos proporcionados son los siguientes:

Miles de euros	
Año	Renta media inquilino
2003	246,38
2004	254,06
2005	253,01

3. ALEGACIONES AL APARTADO IV. CONCLUSIONES

En cuanto a las cuestiones sobre la normativa reguladora del programa Bizigune, debemos señalar lo siguiente:

En materia de sujeción de la normativa de BIZIGUNE a las normas generales subvencionales, en los términos expuestos en el Informe del Tribunal de Cuentas, procede remarcar la necesidad de optar por un marco normativo muy amplio que se ha ido definiendo y completando con desarrollos posteriores basados en la experiencia y en la aplicación “de facto” de los procedimientos exigibles y adecuados a la legalidad.

Por un lado, la falta de un desarrollo explícito a nivel normativo, de cuestiones tales como los requisitos para determinar la procedencia de una reforma de la vivienda, de las condiciones mínimas de habitabilidad o de los medios de justificación de la ejecución y costo de las mencionadas reformas, se ha suplido con la aplicación extensiva de disposiciones normativas que en lógica estaban íntimamente relacionadas, como puede ser el caso del Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en el cual se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda y determinados ratios de adecuación estructural, constructiva y urbanista en el ámbito de vivienda.

Igualmente, en relación a la falta de determinación normativa de la posibilidad de concurrencia de ayudas o posibles incompatibilidades de las mismas para idénticas finalidades, en el caso de las reformas viviendas incorporadas al programa, se optó por no cerrar de manera taxativa el alcance de las subvención mediante una regulación pormenorizada al inicio del programa, con el fin de cotejar con el desarrollo real del mismo, las necesidades y obligaciones que hubieran de determinarse en este sentido. Así, por ejemplo, a posteriori, se han ido definiendo progresivamente, en diversas normativas de desarrollo las circunstancias y baremos que en rigor normativo sean de consideración; tal es el caso de la Orden de 29 de Diciembre de 2006 del Consejero de Vivienda y Asuntos



Sociales sobre medidas financieras para la rehabilitación de vivienda en el cual se establecen determinados requisitos de concurrencia con el programa BIZIGUNE.

El grado de éxito del programa BIZIGUNE esta íntimamente relacionado con su adecuación a la realidad social en la que se enmarca, por lo que las disposiciones normativas de gran alcance se plantean desde una perspectiva flexible que permita una regulación reglamentaria ágil y el establecimiento de medidas de actuación estratégicas dentro del marco de la mas estricta legalidad.

Sobre la mención a la falta en la normativa de sistemas de control de que se hace la reforma de la vivienda si bien reconocemos que la normativa no los recoge, se han establecido sistemas de control en el procedimiento de admisión de la vivienda. En primer lugar, es el programa Bizigune el que propone el alcance de la reforma, y quien comprueba in situ –antes del pago de cada certificación de obra- que ésta se realiza correctamente, según las indicaciones previas establecidas en el correspondiente informe técnico. Cuando es el titular de la vivienda quien realiza las obras, el procedimiento interno establece que serán nuestros técnicos los que comprueben que la obra se ajusta al proyecto y presupuesto aprobados mutuamente por propietario y Bizigune a la firma del contrato.

Por añadir un dato más que contextualice el gasto por reformas, el importe subvencionado (es decir, los gastos financieros) asciende a los 68.000 euros en los tres años analizados.

Los criterios precisos de adjudicación no se podían establecer en la orden de abril de 2004 puesto que no había precedentes que permitieran hacerlo y era necesaria cierta flexibilidad para adaptar esos criterios al “mercado” y de esa forma conseguir una mejor efectividad del programa. Por ejemplo, con el tiempo se vio que había muchas viviendas de 3 habitaciones, y en cambio, pocas unidades solicitantes de 4 o más miembros, a los que adjudicar esas viviendas. Al verlo, se modificaron internamente los criterios de relacionar viviendas con unidad convivencial, para incluir a las unidades convivenciales más pequeñas (un miembro). Si se hubiera regulado estos criterios por norma, su modificación habría sido lentísima, se habría perdido efectividad y se habría incrementado el coste del programa. Por otra parte, esta regulación interna no ha perjudicado a la transparencia u objetividad en las adjudicaciones.

En cuanto a la afirmación de que no hay un criterio general respecto al inicio del usufructo y firma del documento, reconocemos que hay diferencias entre los contratos, pero que éstas se deben a criterios de coste. En todos los casos se establece que el propietario comenzará a cobrar la renta en el momento en que haya un contrato de arrendamiento firmado. En todo caso, se establecía en el contrato un plazo máximo, pasado el cuál, el propietario de la vivienda podía empezar a cobrar la renta, y admitimos que ese plazo no es el mismo en todos los contratos. Esta diferencia se debe a criterios de coste. Este plazo se establecía en función de las características de la vivienda (que, en el caso de viviendas antiguas o situadas en determinadas zonas podría dificultar la adjudicación) y del plazo medio de adjudicación de cada provincia. Ello explica que este plazo no fuese el mismo para todas las viviendas, sino que se adapta a las circunstancias de cada una de ellas. Con ello se reducen costes que podíamos prever en el caso de viviendas poco atractivas (al marcar



plazos de hasta seis meses), y se facilita la captación de las viviendas más atractivas (con plazos más ajustados, de tres meses). De no haberlo hecho así, los indicadores del programa habrían sido peores en viviendas movilizadas (si hubiéramos ido a plazos largos en las tres provincias) o en coste (si hubiéramos ido a plazos cortos).

Respecto al análisis de expedientes, debemos indicar:

Incidencia: *“En cuatro expedientes no consta informe...”:*

Alegación: a modo de prueba piloto y con el objetivo de rebajar costes al programa, y considerando la experiencia acumulada en Bizigune tras más de 400 expedientes, en enero de 2004 algunas viviendas fueron tasadas directamente por los agentes inmobiliarios de Visesa (que tienen la titulación de API). El volumen de trabajo recomendó seguir subcontratando este servicio.

Incidencia: *“En ocho expedientes no queda acreditado que la vivienda no estuviera ocupada...”*

Alegación: mantenemos que son seis los expedientes en los que no se acredita la fecha desde la que la vivienda está vacía a través de los consumos. Se trata de los primeros expedientes tramitados en el programa, cuando las facturas de consumos se verificaban pero no se conservaban (dos primeros meses de la actividad en alguno de los territorios). Prueba de que sí se exhibían es que, ante la inexistencia de suministro, se exigía al propietario la entrega de una copia del contrato de alta de los suministros.

Como se puede observar en el anexo II, la vivienda 3-0435 en el momento de la solicitud de admisión cumplía con el requisito de vacía. En “el momento de la solicitud admisión” es en el que se acredita que la vivienda no ha sido habitada durante los últimos doce meses. En el expediente que nos ocupa, posterior a la admisión, se realizaron obras en el portal por lo que el contrato no se suscribió hasta noviembre. Es consustancial al programa que los propietarios soliciten la admisión al programa antes de ejecutar obras de mejora ya sea de la vivienda o bien de los elementos comunes. Tras esas obras se continúa con la admisión dando por válido lo acreditado en aquél momento.

Como se puede observar en el anexo II, la vivienda 3-645 no ha tenido un consumo suficiente para considerar habitada la vivienda. Todo lo más parece que ha tenido un mantenimiento para mantenerla en uso.

En cuanto al expediente de contratación de obras:

1. Publicidad y concurrencia exigibles, adjudicándose en función del precio como criterio objetivo más adecuado.
2. Por otro lado, el costo directo para VISESA de la efectiva ejecución de las obras contratadas, se reduce a los intereses de los anticipos realizados a los propietarios para el



abono de los trabajos encargados, que en los tres años analizados ha ascendido a 68.000 euros aproximadamente, por lo que respecto a los derivados directamente de este expediente de contratación el volumen de gasto financiero no es demasiado significativo.

3. Finalmente, en relación con el mencionado informe, en el que se indica que 3 de las 6 empresas no cumplen, por tanto, los requisitos y que de ellas 5 no presentan la totalidad de la documentación necesaria, se les requirió a las aludidas inmediatamente, vía correo electrónico, para que procedieran a la subsanación de los defectos comentados. Cuatro de las solicitudes son debidamente atendidas y se subsanan sus expedientes en tiempo y forma.

- Los importes del IVA no están provisionados porque, según se comentó, había subvención pendiente de justificar (por no haber consumido los importes anuales de subvención) que cubriría los potenciales IVAs que deberían repercutirnos los propietarios de las viviendas. La idea era que en caso de tener que abonarlo, se fuese contra esas subvenciones pendientes de cobro.

- No es posible hacer un análisis de cumplimiento de objetivos sin tener otros resultados como referencia, por lo que es importante incluir, por ejemplo, los resultados de los planes directores anteriores para contextualizar mejor el cumplimiento:

Período	Objetivo	Realización	%Cumplimiento
1996-1999	1219	5	0,4%
2000-2001	1100	53	4,8%
1996-2001	2319	58	2,5%

Por lo tanto sale esta comparación de los PDV's 96-01 y 02-05 (sin tener en cuenta la diferencia en la duración de los PDV's, que en todo caso es favorable a los planes 96-01):

- Incremento en el objetivo: 116% (5.000 frente a 2.319)
- Incremento en el resultado: 3166% (1.894 frente a 58)

Para llegar a 5.000 viviendas en 2009 habría que firmar 5.000 contratos más un número de contratos equivalente a los firmados en 2003 y 2004, puesto que su fecha de vencimiento es anterior a enero 2010. Están en esa situación 916 viviendas, de manera que el objetivo de contratos a firmar es de 5.919.



- El personal indirecto lo hemos incluido en el capítulo de personal adscrito a Bizigune, cuando lo deberíamos haber metido en otro apartado, el de Otros gastos debidamente justificados⁴.

4. ALEGACIONES AL APARTADO ANEXO

- Sobre la tabla del Anexo A.1 debemos puntualizar que el dato recoge el número de viviendas arrendadas, y no el de contratos firmados. Aclaremos, por tanto, que una misma vivienda puede ser arrendada en sucesivas veces cuando los anteriores inquilinos rescinden el contrato. El dato, por tanto, si bien refleja correctamente el parque de vivienda alquilada, no lo hace con el volumen de trabajo de las personas de Bizigune. Por ello nos parece oportuno incorporar la siguiente tabla, en la que se indica el número de contratos firmados por provincia y año.

	2003	2004	2005	TOTAL
Álava	38	103	151	292
Guipuzkoa.....	43	166	185	394
Bizkaia.....	74	449	553	1076

- En cuanto al indicador de plazos de admisión de viviendas: en parte depende de la gestión de agentes externos: reformas (por la realización de presupuestos y proyectos) y tasaciones.

En el indicador de plazo medio entre la firma de contratos con propietario e inquilino no se han tenido en cuenta dos variables que distorsionan el indicador:

- 1.- En las viviendas que tienen reforma es lógico que ese plazo sea mucho más largo que en las viviendas que no lo tienen. En la medida en que varíe tanto el volumen de viviendas con reforma, como el alcance de esta (a mayor alcance, mayor plazo de ejecución), también variará este indicador.
- 2.- La firma de segundos contratos de arrendamiento para una misma vivienda, después de la rescisión por parte del inquilino, lleva a que este indicador ofrezca unos resultados elevadísimos, lo que contribuye a que la tendencia general sea de incremento. Este factor tiene especial incidencia en el ejercicio 2005. Esta limitación se le explicó al TVCP y para superarla el 23 de enero de 2007 se proporcionó un indicador de plazo entre la adjudicación de la vivienda y la firma del contrato. De esta manera “esquivamos” el plazo

⁴ El concepto “Otros gastos debidamente justificados” requiere, en todo caso, que sean gastos directos del programa y no imputaciones de gastos generales, que no están previstas en el Convenio de colaboración suscrito el 22 de septiembre de 2003.



entre firma con propietario y adjudicación, que puede depender de las variables que se ha dicho (reforma, segundos contratos de arrendamiento...). Los resultados eran los siguientes:

AÑO CONTRATO	Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Total General
2004.....	25,2	13,0	14,6	15,8
2005.....	34,1	39,3	29,9	32,4
Total general	30,3	26,2	23,0	24,9