



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

## ANÁLISIS DE LA EFICIENCIA EN LOS PROCESOS DE ADJUDICACION DE VIVIENDA PROTEGIDA



**Junio 2012**

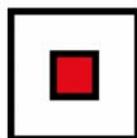


## ÍNDICE

|  | Página    |
|--|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO .....</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1. Escenario macroeconómico de la CAPV.....  | 8         |
| 2.2. La oferta de vivienda en la CAPV .....  | 9         |
| 2.3. La demanda de vivienda en la CAPV .....   | 11        |
| 2.4. La financiación de vivienda en la CAPV.....   | 13        |
| <b>3. ANALISIS DEL SISTEMA DE INSCRIPCION Y DEL PROCEDIMIENTO DE<br/>ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA CAPV .....</b>   | <b>15</b> |
| 3.1. Descripción del Sistema de Inscripción como solicitante de vivienda de<br>protección oficial.....   | 15        |
| 3.2. Descripción del Procedimiento de Adjudicación de viviendas de protección<br>oficial por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y de<br>Sus Sociedades Públicas ..... | 17        |
| 3.2.1. Adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de<br>compra y alquiler para primeras transmisiones por el Departamento<br>de Vivienda y sus sociedades.....               | 17        |
| 3.2.2. Adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de<br>compra para segundas y posteriores transmisiones.....  | 21        |
| 3.2.3. Adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de<br>alquiler para segundas y posteriores transmisiones .....   | 21        |
| 3.2.4. Procedimiento de adjudicación de viviendas del Programa Bizigune .....  | 23        |
| 3.3. Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial en el que<br>intervengan los Ayuntamientos .....   | 24        |
| 3.4. Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial promovidas<br>por promotores privados, sin intervención municipal .....  | 26        |
| 3.5. Operativa del proceso.....  | 27        |
| <b>4. ANALISIS DE LAS RENUNCIAS PRODUCIDAS EN LA CAPV .....</b>  | <b>28</b> |
| 4.1. Evolución de las renunciaciones gestionadas por Etxebide/Departamento .....   | 28        |
| 4.1.1. Evolución general.....  | 28        |
| 4.1.2. Evolución por Territorios Históricos .....  | 29        |

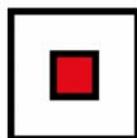


|   |           |
|---|-----------|
| 4.1.3. Evolución por tipologías .....   | 30        |
| 4.2. Evolución de la ratio de renunciaciones producidas sobre adjudicaciones .....  | 36        |
| 4.2.1. Total renunciaciones sobre total adjudicaciones .....  | 36        |
| 4.2.2. Renunciaciones de viviendas nuevas sobre iniciaciones de vivienda .....  | 36        |
| 4.3. Motivos de renuncia .....  | 37        |
| 4.4. Perfil sociodemográfico de las personas renunciaciones .....   | 39        |
| 4.5. Análisis del tiempo transcurrido para adjudicar una vivienda .....   | 42        |
| <b>5. ANALISIS DE OTROS PROBLEMAS DE GESTIÓN ASOCIADOS A LAS<br/>ADJUDICACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....</b>              | <b>43</b> |
| 5.1. Introducción.....  | 43        |
| 5.2. Adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA para viviendas en venta .....   | 43        |
| 5.2.1. Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas .....   | 43        |
| 5.2.2. Motivos que han generado adjudicaciones fallidas .....   | 46        |
| 5.3. Adjudicaciones fallidas gestionadas en TANTEOS ALOKABIDE para vivienda<br>Usada en Compra .....                        | 48        |
| 5.3.1. Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas .....   | 48        |
| 5.3.2. Motivos que han generado adjudicaciones fallidas .....   | 50        |
| 5.4. Adjudicaciones fallidas gestionadas por Bizigune .....   | 51        |
| 5.4.1. Adjudicaciones fallidas de las renunciaciones gestionadas.....   | 51        |
| 5.4.2. Motivos que han generado adjudicaciones fallidas .....   | 52        |
| 5.5. Renunciaciones gestionadas por Viviendas Municipales de Bilbao.....  | 53        |
| <b>6. EVALUACION DE LA EFICIENCIA EN LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN DE<br/>VIVIENDA PROTEGIDA .....</b>                       | <b>54</b> |
| <b>7. RECOMENDACIONES PRELIMINARES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA<br/>EN LAS ADJUDICACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....</b> | <b>57</b> |
| <b>ANEXO AVANCE PRINCIPALES ASPECTOS NORMATIVA EN<br/>ELABORACIÓN.....</b>  | <b>60</b> |



## ÍNDICE DE CUADROS

|             | <b>Página</b> |
|-------------|---------------|
| Cuadro 2.1  | 9             |
| Cuadro 2.2  | 9             |
| Cuadro 2.3  | 9             |
| Cuadro 3.1. | 16            |
| Cuadro.3.2  | 20            |
| Cuadro.3.3  | 22            |
| Cuadro 3.4. | 24            |
| Cuadro.3.5  | 25            |
| Cuadro.3.6  | 27            |
| Cuadro.4.1  | 31            |
| Cuadro.4.2  | 36            |
| Cuadro.4.3  | 38            |
| Cuadro 4.4. | 40            |
| Cuadro 4.5  | 41            |
| Cuadro.4.6  | 42            |
| Cuadro.5.1  | 44            |
| Cuadro.5.2  | 47            |
| Cuadro.5.3  | 48            |
| Cuadro.5.4  | 49            |
| Cuadro.5.5  | 51            |
| Cuadro.5.6  | 53            |
| Cuadro.6.1  | 56            |



## ÍNDICE DE GRÁFICOS

|              | <b>Página</b> |
|--------------|---------------|
| Gráfico 2.1  | 10            |
| Gráfico 2.2  | 10            |
| Gráfico 2.3  | 11            |
| Gráfico 2.4  | 11            |
| Gráfico 2.5  | 12            |
| Gráfico 2.6  | 12            |
| Gráfico 2.7  | 13            |
| Gráfico 2.8  | 13            |
| Gráfico 2.9  | 14            |
| Gráfico 2.10 | 14            |
| Gráfico 2.11 | 14            |
| Gráfico 4.1  | 28            |
| Gráfico 4.2  | 29            |
| Gráfico 4.3  | 30            |
| Gráfico 4.4  | 30            |
| Gráfico 4.5  | 32            |
| Gráfico 4.6  | 34            |
| Gráfico 4.7  | 35            |
| Gráfico 4.8  | 37            |
| Gráfico 4.9  | 38            |
| Gráfico 4.10 | 39            |
| Gráfico 4.11 | 42            |



|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Gráfico 5.1  | Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA (2002-2011) .....   | 44 |
| Gráfico 5.2  | Distribución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA según tipo de vivienda .....   | 44 |
| Gráfico 5.3  | Distribución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA según Territorio Histórico.....  | 45 |
| Gráfico 5.4  | Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA según Territorio Histórico.....   | 45 |
| Gráfico 5.5  | Evolución de la proporción de adjudicaciones fallidas que no indican motivo. (2002-2011) .....  | 46 |
| Gráfico 5.6  | Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas en Tanteos ALOKABIDE para vivienda usada en compra (2006-2011).....                    | 48 |
| Gráfico 5.7  | Distribución de las adjudicaciones fallidas gestionadas en Tanteos ALOKABIDE para vivienda usada en compra según Territorio Histórico ..... | 49 |
| Gráfico 5.8  | Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas en Tanteos ALOKABIDE para vivienda usada en compra según Territorio Histórico. ....    | 49 |
| Gráfico 5.9  | Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por Bizigune (2003-2011).....  | 52 |
| Gráfico 5.10 | Evolución de los motivos aludidos en las renunciaciones/adjudicaciones fallidas gestionadas por Bizigune (2009-2010) .....                  | 52 |



## 1. INTRODUCCIÓN

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 persigue optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda. En un contexto económico con grandes dificultades y restricciones presupuestarias, la búsqueda de fórmulas que permitan maximizar la eficacia y la eficiencia en la gestión de los diferentes programas y procedimientos, se convierte en un objetivo estratégico.

Una de las líneas de actuación integradas en este objetivo estratégico es la búsqueda de la eficacia y eficiencia en la gestión de la demanda y de la adjudicación de viviendas de protección pública. Así, el Plan Director prevé mejoras tanto en el proceso de inscripción como demandante de vivienda protegida, como en el seguimiento del expediente y en la adjudicación de la vivienda.

Sin embargo, la crisis económica en la que se encuentra inmersa la sociedad vasca ha contribuido a un importante incremento de las renunciaciones en las adjudicaciones de viviendas protegidas, por lo que la mejora de la eficiencia en los procesos de adjudicación ha pasado a ser un objetivo prioritario del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Con este objetivo se aborda el presente estudio, analizando en profundidad la problemática de las renunciaciones en las adjudicaciones de vivienda protegida, con el fin de proponer fórmulas que contribuyan a una minimización de las mismas, agilizando así el sistema de adjudicación y contribuyendo a una mayor eficiencia de las políticas públicas de vivienda.

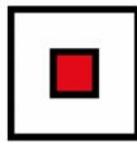
El presente informe se estructura en seis capítulos, incluyendo esta introducción. En el capítulo dos se realiza una aproximación al contexto socioeconómico, analizando la evolución de los diferentes indicadores macroeconómicos y del sector de la vivienda.

En el capítulo tres se procede al análisis del sistema de inscripción como demandante de vivienda protegida, y los diferentes procedimientos de adjudicación de las distintas modalidades de viviendas de protección pública, detectando las posibles áreas de mejora de cara a maximizar la eficiencia del sistema.

En el capítulo cuatro se aborda un estudio de la evolución de las renunciaciones de viviendas protegidas producidas en los últimos años, profundizando en las tipologías de las viviendas que han sido objeto de renuncia, el régimen de tenencia, su localización geográfica y los diferentes motivos aludidos a la hora de rechazar las viviendas.

En el capítulo cinco se profundiza en los problemas de gestión en los procedimientos de adjudicación analizando no sólo las renunciaciones si no todas aquellas adjudicaciones que finalmente resultan fallidas.

En el capítulo seis se presentan las principales conclusiones extraídas de la evaluación realizada. Finalmente, en el capítulo siete se emiten las recomendaciones para la mejora de la eficiencia en los procesos de adjudicación de viviendas de protección pública.



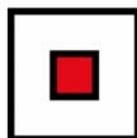
## 2. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

### 2.1. Escenario macroeconómico de la CAPV

En el presente apartado, se expone la evolución de los principales datos macroeconómicos de la CAPV, que permiten contextualizar la situación de aquellas familias que aún registradas como demandantes de vivienda protegida en Etxebide, finalmente renuncian a una vivienda adjudicada.

El escenario actual, marcado por importantes restricciones presupuestarias, dificultades para acceder al crédito hipotecario, elevada tasa de desempleo y, en definitiva, un clima de incertidumbre, no es en absoluto favorable para la adquisición de nuevas viviendas. En efecto, la evolución de los diferentes indicadores económicos dibuja un difícil panorama para las familias que necesitan acceder a una vivienda, incluso a precios de mercado protegido:

- La economía vasca cerró el año 2011 con un moderado crecimiento (+0,6%), pero con una tasa intertrimestral del cuarto trimestre negativa (-0,2%) iniciando así un período de recesión que se ha visto confirmado en el primer trimestre de 2012 con una tasa interanual negativa (-0,3%). La tasa interanual del PIB español en el primer trimestre de 2012 presenta un retroceso similar al PIB vasco (-0,4%).
- El análisis sectorial, presenta a la industria como el sector con mayor dinamismo (+2,1%), mientras que la construcción mantiene la tendencia descendente de los últimos años, volviendo a registrar en 2011 una tasa interanual negativa (-5,3%).
- En términos de empleo el deterioro es notorio. De acuerdo a la Encuesta de Población Activa del INE, el empleo ha descendido un 4,8% en el primer trimestre de 2012 con respecto al mismo trimestre del año anterior, descenso superior al observado en el conjunto del Estado en este período (-3,96%), si bien, el descenso acumulado en los últimos años en el mercado español es superior.
- Atendiendo a los datos del Eustat, el sector servicios fue el único capaz de generar empleo en 2011 (+0,9%), mientras que el sector de la construcción continúa descendiendo por encima del resto de sectores de actividad (-7,8%).
- De este modo, la tasa de paro de la CAPV mantiene la tendencia creciente, alcanzando en el primer trimestre de 2012 el 13,5% de la población activa, tasa elevada, pero aún alejada del 24,4% que se registra a nivel nacional.
- En cuanto a los precios, el IPC ha experimentado una ligera tendencia decreciente durante el último trimestre de 2011, que se ha prolongado en el primer trimestre de 2012, alcanzando una tasa de inflación acumulada (abril sobre abril) del 2,0%, similar a la media española (2,1%).
- Por su parte, el Euribor, principal índice de referencia de los préstamos hipotecarios, tras presentar una tendencia creciente a lo largo del 2011, en 2012 ha iniciado una senda descendente, situándose en abril de 2012 en el 1,4%.



Cuadro 2.1 Evolución de los principales indicadores de la CAPV, 2006-2011

|                                      | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | I-2012 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|--------|
| PIB*                                 | 4,4  | 4,2  | 1,3  | -3,9 | 0,3  | 0,6  | -0,3   |
| IPC**                                | 2,6  | 4,2  | 1,9  | 1,0  | 2,8  | 2,4  | 2,0    |
| Euribor***                           | 3,9  | 4,8  | 3,4  | 1,2  | 1,5  | 2,0  | 1,4    |
| Personal ocupado*                    | 2,8  | 0,6  | 0,5  | -6,4 | 0,7  | -1,5 | -4,8   |
| Tasa paro (% sobre población activa) | 7,0  | 6,1  | 6,4  | 11,0 | 10,5 | 12,6 | 13,5   |

\*Tasa de variación interanual

\*\*variación anual abril 2012-abril 2011.

\*\*\*Dato de Abril 2012

Fuente: Eustat: Cuentas Económicas Trimestrales. INE: IPC y EPA.

Cuadro 2.2 Evolución de las tasas de crecimiento interanual del PIB de los sectores económicos de la CAPV 2006-2011

| PIB a precios de mercado | 2006       | 2007       | 2008       | 2009        | 2010       | 2011       |
|--------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| Agropesquero             | -4,4       | 0,0        | -6,1       | -5,5        | 24,7       | -7,6       |
| Industria                | 4,2        | 3,1        | -0,6       | -12,7       | 1,8        | 2,1        |
| Construcción             | 4,2        | 11,3       | -5,8       | -7,4        | -9,8       | -5,3       |
| Servicios                | 4,5        | 4,1        | 3,3        | -0,1        | 0,6        | 0,9        |
| <b>PIB</b>               | <b>4,4</b> | <b>4,2</b> | <b>1,3</b> | <b>-3,9</b> | <b>0,3</b> | <b>0,6</b> |

Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario.

Fuente: Eustat: Cuentas Económicas Trimestrales.

Cuadro 2.3 Evolución de las tasas de crecimiento del empleo por sectores económicos de la CAPV, 2006-2011

|              | 2006       | 2007       | 2008       | 2009        | 2010        | 2011        |
|--------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Agropesquero | -3,5       | -4,2       | 0,0        | -3,3        | -1,0        | -3,9        |
| Industria    | 0,5        | 1,8        | -2,0       | -9,6        | -3,6        | -1,9        |
| Construcción | 3,4        | 5,3        | -5,0       | -7,9        | -6,9        | -7,8        |
| Servicios    | 3,1        | 3,2        | 2,1        | -0,6        | 0,9         | 0,9         |
| <b>TOTAL</b> | <b>2,2</b> | <b>2,8</b> | <b>0,3</b> | <b>-3,5</b> | <b>-0,9</b> | <b>-0,6</b> |

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales.

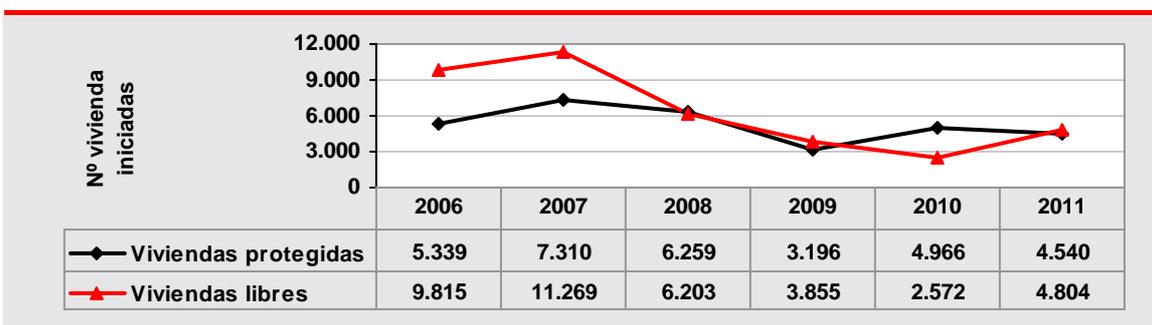
## 2.2. La oferta de vivienda en la CAPV

Centrando la atención en el mercado de la vivienda, se analiza a continuación los principales indicadores que describen el comportamiento del sector desde el punto de vista de la oferta:

- Como se ha señalado en el apartado anterior, la difícil coyuntura económica en un escenario de restricciones presupuestarias dificulta enormemente el desarrollo de nuevas promociones de vivienda. A pesar de ello, en 2011 se ha iniciado la construcción de 4.540 viviendas de protección pública, año en el que se han terminado 5.473 viviendas protegidas, lo que representa un máximo histórico.
- El análisis territorial pone de relieve un progresivo retroceso de la edificación de vivienda protegida en Álava, puesto que no hay que perder de vista que en el período 2006-2009 la mitad de las viviendas de protección pública iniciadas en la CAPV estaban localizadas en territorio alavés. Esta representación se ha visto reducida hasta el 35% en las iniciaciones de 2010 y al 24% en las viviendas iniciadas en 2011.

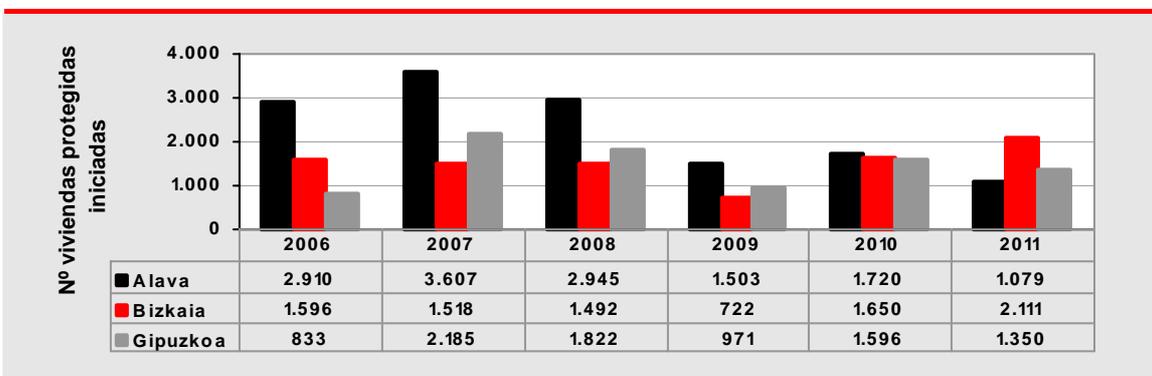
- Por su parte, en 2011 se ha asistido también a una recuperación del mercado libre, iniciándose un total de 4.804 viviendas, lo que supone casi el doble de las iniciaciones del año precedente (+87% respecto de 2010).
- En lo que respecta a la evolución de los precios, en los últimos años se ha observado un continuo retroceso de los precios de las viviendas libres. Los promedios del precio de oferta del metro cuadrado de las viviendas libres, nuevas y usadas, se sitúan en 3.769 €/m<sup>2</sup> (-2,8% anual) y 3.842 €/m<sup>2</sup> (-1,3% anual) respectivamente según la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco. Además, hay que tener presente que el precio medio de las viviendas de segunda mano es en 2011 un 12% inferior al máximo valor registrado en 2007. Asimismo, el promedio del mercado de nueva construcción es un 8% inferior.
- En cuanto al sector protegido, el precio medio se cifraba en 2011, en 1.532 euros por metro cuadrado útil (112.000 € por vivienda), lo que supone un incremento del 3,9% con respecto del año precedente.
- Finalmente, el mercado de alquiler alcanza una renta media de 896 euros mensuales en el mercado libre y 279 euros en el mercado protegido (VPO y viviendas sociales).

Gráfico 2.1 Evolución de la edificación de vivienda en la CAPV, 2006-2011



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco. Ministerio de Vivienda.

Gráfico 2.2 Evolución de la edificación de vivienda protegida por Territorios Históricos, 2006-2011



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco. Ministerio de Vivienda.

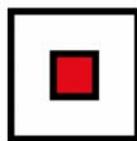
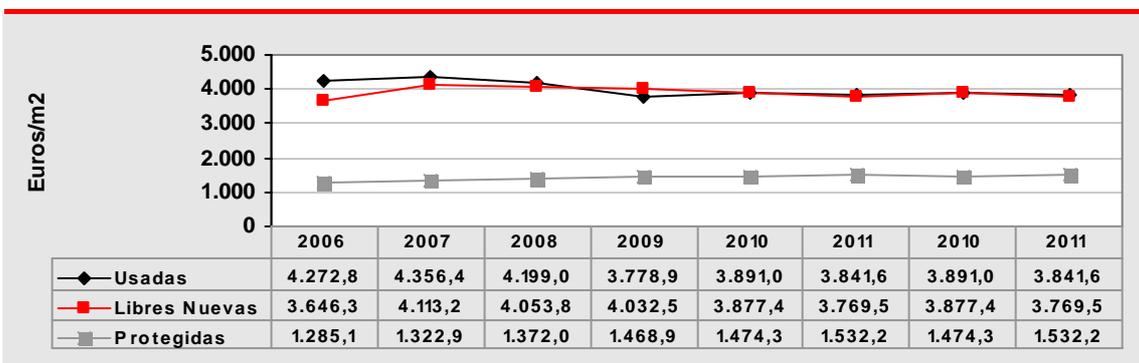
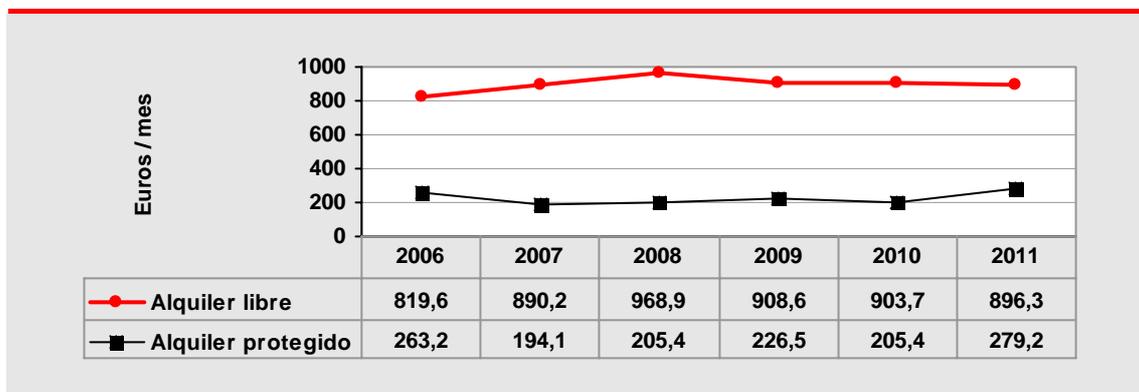


Gráfico 2.3 Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil según tipo de vivienda, 2006-2011



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

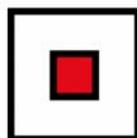
Gráfico 2.4 Evolución de la renta media de viviendas ofertadas en alquiler, 2006-2011



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

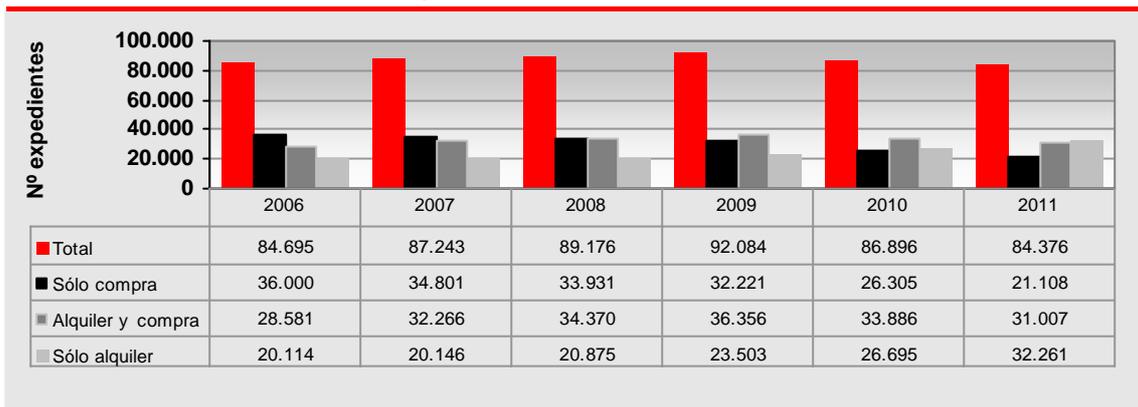
### 2.3. La demanda de vivienda en la CAPV

- Atendiendo al análisis de los demandantes de vivienda inscritos en Etxebide, se comprueba en 2011 un ligero descenso de la demanda de vivienda protegida total en la CAPV. Por un lado se incrementa la demanda de vivienda de protección pública sólo de alquiler, al tiempo que sigue descendiendo la demanda de vivienda protegida en compra. En concreto, la demanda de vivienda protegida de Etxebide se cifra en 84.376, de las que 32.261 corresponde a una demanda de vivienda sólo de alquiler, 31.007 demanda de alquiler y compra y en los 21.108 expedientes restantes se solicita vivienda protegida de compra.
- El dato más destacable del análisis del registro de Etxebide es que en los últimos cinco años se ha pasado de un 24% de las inscripciones que demandaban únicamente una vivienda en régimen de alquiler en 2006, hasta el 38% en 2011. Este porcentaje se incrementa sustancialmente si se atiende a los expedientes de Álava, comprobándose que dos de cada tres solicitudes demandan una vivienda únicamente en régimen de alquiler. Este resultado reduce la demanda de vivienda en compra en Álava a un total de 3.182 potenciales compradores totales en 2011, incrementando las dificultades de adjudicación en este Territorio.



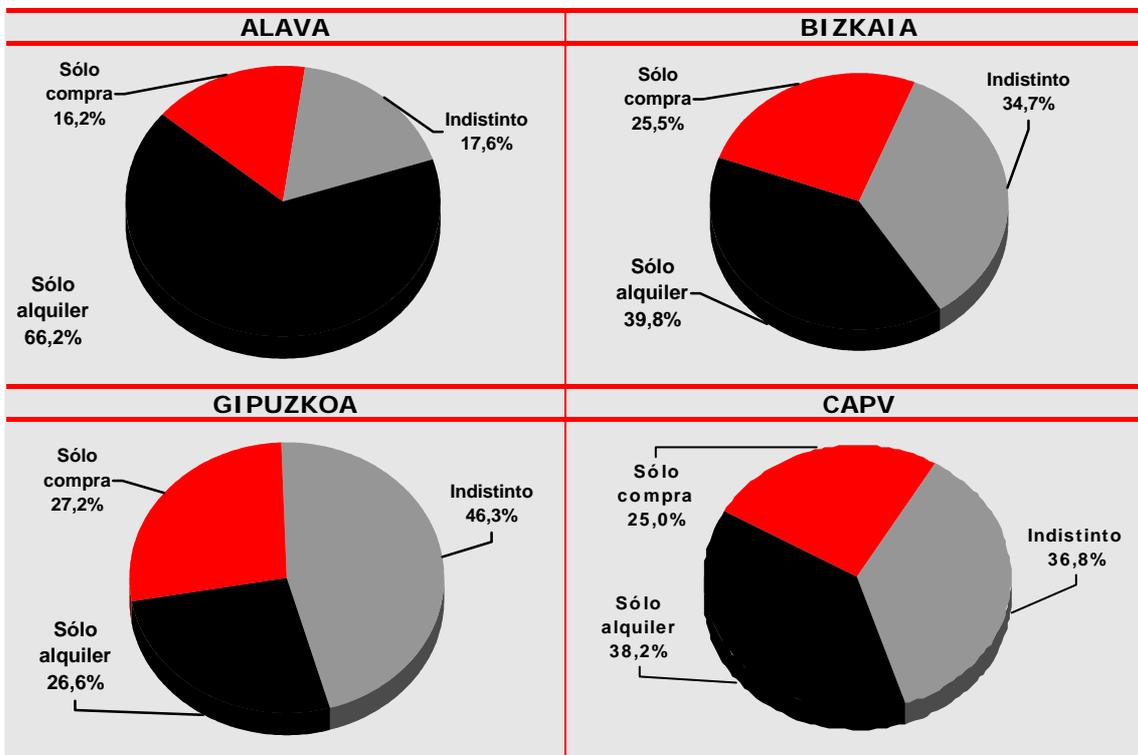
- En lo que respecta a las compraventas formalizadas, los datos del Ministerio de Fomento registran un descenso en el número de transacciones de compraventa de viviendas formalizadas durante el año 2011. El descenso es común a todas las modalidades de vivienda, si bien, en el mercado protegido el retroceso es menos acusado (-12% anual) frente a una bajada del 32% del mercado libre.

Gráfico 2.5 Evolución de los expedientes de solicitud inscritos en Etxebide, 2006-2011



Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Gráfico 2.6 Régimen de tenencia solicitado en las inscripciones de Etxebide por Territorios Históricos. 2011.



Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

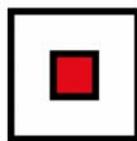
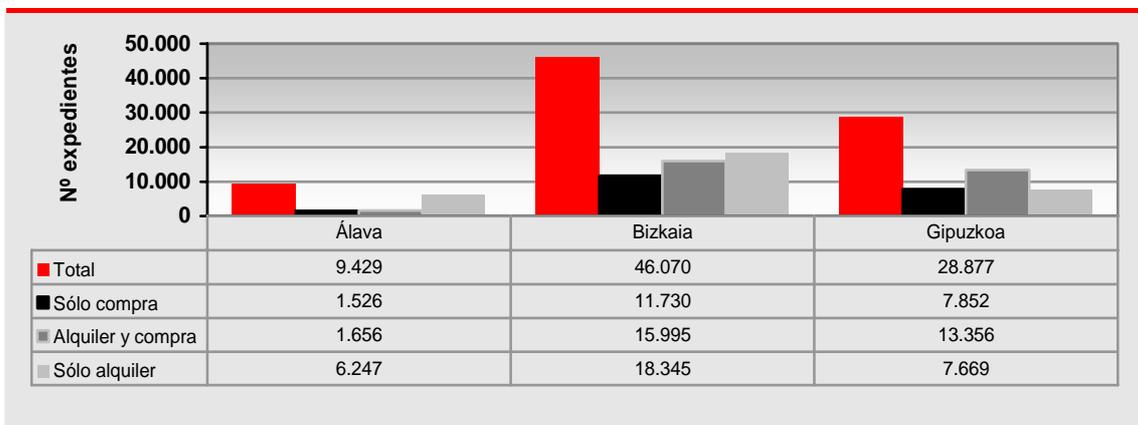
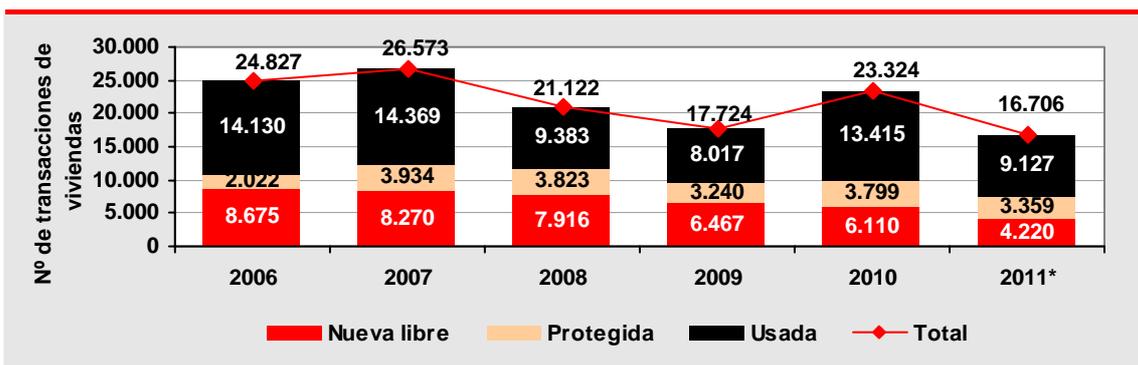


Gráfico 2.7 Distribución territorial de los expedientes de solicitud inscritos en Etxebide, 2011



Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Gráfico 2.8 Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda en la CAPV, Estadística Notarios, 2006-2011



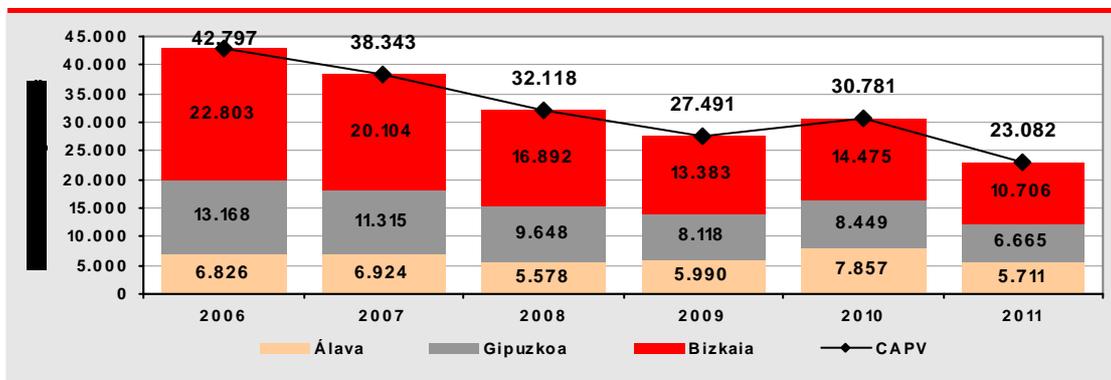
\* Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Fomento.

## 2.4. La financiación de vivienda en la CAPV

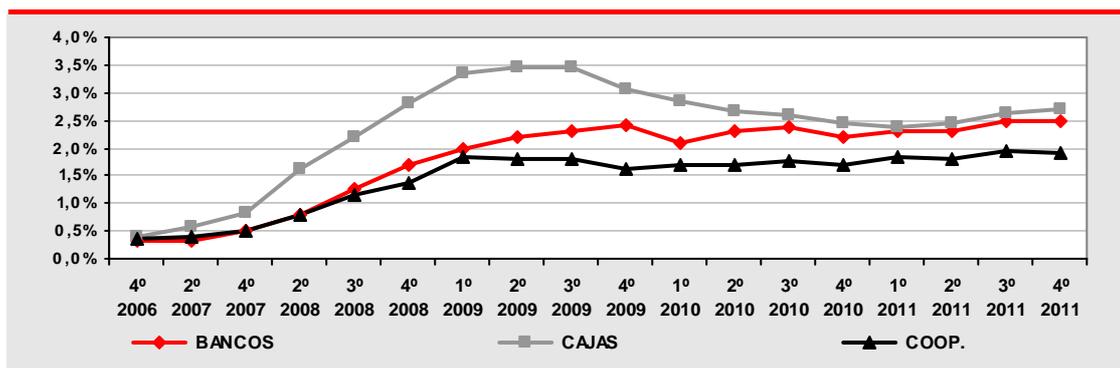
- En coherencia con el descenso de las compraventas, desciende también el número de hipotecas sobre vivienda formalizadas en 2011, cifra que ronda las 23.000 hipotecas, mínimo registrado en el período 2006-2011.
- Siguiendo con el análisis del mercado hipotecario, es preciso destacar un nuevo incremento de la tasa de dudosidad para adquisición de vivienda, después de que en el año precedente se observara una leve recuperación en este indicador.
- En cuanto a las ejecuciones hipotecarias, en 2011 se repite el volumen de ejecuciones registradas en el año precedente en la CAPV, alcanzando las 1.174 unidades. En el conjunto del Estado en los dos años inmediatamente anteriores el volumen total de ejecuciones hipotecarias se aproximó a las 100.000 unidades. Sin embargo, en 2011 se comprueba una mejora en este indicador puesto que presenta una importante caída en el volumen de ejecuciones, situándose en 77.854 (-17% respecto de 2010).

Gráfico 2.9 Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAPV según Territorios Históricos. 2006-2011



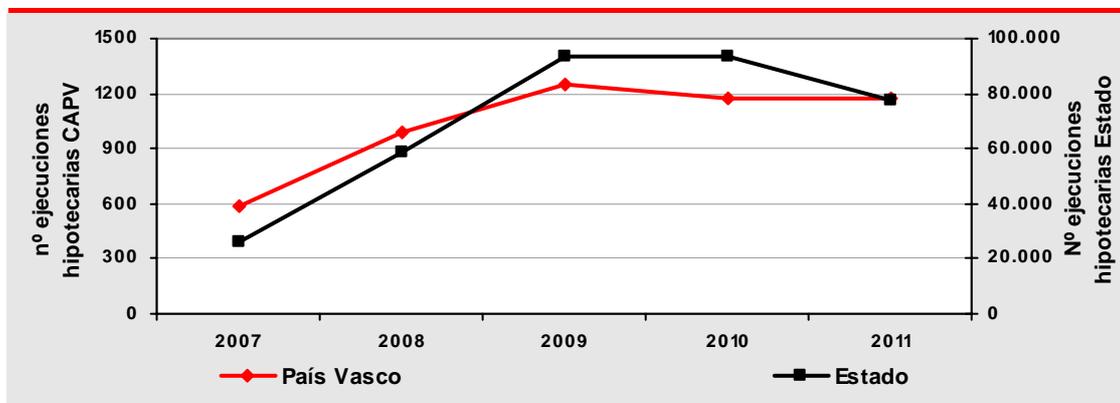
Fuente INE, Estadística de Hipotecas.

Gráfico 2.10 Tasa de dudosidad para adquisición de vivienda en el Estado (2006-2011).



Fuente: Asociación Hipotecaria Española y Banco de España.

Gráfico 2.11 Evolución trimestral de las ejecuciones hipotecarias en el País Vasco y en el Estado



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.



### 3. ANALISIS DEL SISTEMA DE INSCRIPCIÓN Y DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA CAPV

#### 3.1. Descripción del Sistema de Inscripción como solicitante de vivienda de protección oficial

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, establece que corresponde a Etxebide la gestión de la demanda y adjudicación de vivienda de protección pública de la CAPV. Con esta finalidad, en el mismo Decreto se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda, que facilita la gestión y control de la adjudicación de viviendas de protección pública en la CAPV.

La Orden de 16 de abril de 2008, regula el funcionamiento de este Registro. Las personas demandantes de vivienda deben solicitar la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda. La solicitud de inscripción en Etxebide puede ser entregada por alguno de los siguientes medios:

- Oficinas de atención al público de Zuzenean.
- Ayuntamientos que tienen suscrito convenio con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.
- Entidades financieras colaboradoras.
- Correos.
- Internet: desde 2011 es posible realizar el proceso de inscripción íntegramente a través de la web de Etxebide.

La Delegación de Vivienda da entrada de los datos básicos de las solicitudes de inscripción en la aplicación de Etxebide y procede a la **comprobación de la no titularidad de vivienda**. Para ello, las Delegaciones generan un archivo automático que es enviado al Centro de Índices.

Adicionalmente, se comprueban los ingresos de las personas solicitantes, el empadronamiento y la necesidad de vivienda, dando de **Alta en el Registro** únicamente aquellas solicitudes que cumplen todos los requisitos.

En lo que respecta al **mantenimiento de los expedientes**, las Delegaciones realizan anualmente comprobaciones de los ingresos (mediante solicitud a las Diputaciones Forales), empadronamiento (solicitud al INE) y ausencia de propiedades (Centro de Índices). Por otro lado, existe la obligación de renovación cuatrienal del expediente de solicitud.

Si del resultado de estas comprobaciones se detectan solicitantes que no cumplen alguno de los requisitos necesarios para poder acceder a una vivienda protegida, estos expedientes pasan a subsanación o directamente a Baja de expediente.

La renuncia de un solicitante a la adjudicación de una vivienda de protección pública, le impedirá la participación en sorteos posteriores del mismo tipo de vivienda y régimen de tenencia durante el plazo de dos años. Una segunda renuncia causará baja en el Registro de Etxebide.

No obstante, la Orden de 10 de diciembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, introduce algunas excepciones, pudiendo renunciar a la adjudicación de una vivienda de protección pública sin que esta renuncia compute como tal.

En concreto, las siguientes causas de renuncia no computan como tal:

- Cuando se trate de la adjudicación de una vivienda cuya superficie útil sea inferior a la ratio de 15 m<sup>2</sup> útiles por cada miembro de la unidad convivencial.
- En el caso de adjudicación en régimen de compra, cuando se trate de adjudicaciones realizadas a personas que, habiendo sido perceptoras de ingresos de trabajo computados para participar en el procedimiento de adjudicación de que se trate, estén en situación de desempleo en el momento en que se les notifica la adjudicación.

Cuadro 3.1. Principales aspectos que se recogen en el formulario de Inscripción como demandante de vivienda protegida

|   |  |
|---|--|
| <b>DATOS DE COMUNICACIÓN DEL EXPEDIENTE</b>   |  |
| <b>LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA DEMANDADA</b>  |  |
| Municipio 1.....<br>Municipio 2.....<br>Municipio 3.....<br>Municipio 4.....                                  |  |
| <b>RÉGIMEN DE ACCESO SOLICITADO</b>   |  |
| <b>COMPRA</b>   | <b>ALQUILER</b>  |
| <input type="checkbox"/> VPO nueva<br><input type="checkbox"/> Usada<br><input type="checkbox"/> Tasada nueva | <input type="checkbox"/> VPO<br><input type="checkbox"/> Social<br><input type="checkbox"/> Alojamiento Dotacional<br><input type="checkbox"/> Viviendas Municipales de Bilbao |
| <b>BIZIGUNE</b>   |  |
| Municipio 1.....<br>Municipio 2.....<br>Municipio 3.....<br>Municipio 4.....                                  |  |
| <b>DECLARACIÓN DE NO DISPONER VIVIENDA EN PROPIEDAD</b>   |  |

### **3.2. Descripción del Procedimiento de Adjudicación de viviendas de protección oficial por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y de Sus Sociedades Públicas**

La ORDEN de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial, regula el procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial.

La citada Orden regula los procesos de adjudicación de las viviendas en régimen de compra y alquiler en primeras y en segundas transmisiones por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, así como los procedimientos de adjudicación en los que intervienen Ayuntamientos y Promotores Privados.

#### **3.2.1. Adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra y alquiler para primeras transmisiones por el Departamento de Vivienda y sus sociedades**

En el momento en que una promoción obtiene la calificación provisional puede iniciar el proceso de selección de demandantes para efectuar el sorteo de las viviendas. La **Orden de Inicio** del Consejero, por la que da comienzo el proceso determinará como mínimo:

- Número de viviendas a adjudicar.
- Municipios declarados interesados en la promoción.
- Cupos.
- Régimen de cesión de las viviendas.
- Fecha hasta la cual serán tenidas en cuenta las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.
- Orden de prelación en caso de poder formar parte de varios cupos.
- Indicación de que el Tablón de Anuncios de las Delegaciones Territoriales es el medio de comunicación de posteriores comunicaciones.

Una vez emitida la Orden de Inicio, Etxebide prepara y emite la lista de solicitantes admitidos y excluidos en el sorteo. Todas las comunicaciones de Etxebide con los demandantes de vivienda siguen tres vías: el tablón de anuncios de la Delegación, la página web de Etxebide y el envío de una carta por correo postal.

Cuando todas las subsanaciones y recursos han sido resueltos se publica la lista definitiva de admitidos a sorteo, asignando de forma aleatoria los números de sorteo.

Los **sorteos** se realizan ante Notario. Además, con el fin de dar transparencia al mismo, se realizan algunas comprobaciones aleatorias para que la población asistente pueda contrastar los números asignados.

Una vez realizado el sorteo, el Notario emite el listado de adjudicatarios, generándose al mismo tiempo la lista de espera.

Desde las Delegaciones se realizan las oportunas **comprobaciones**, de cara a garantizar que los adjudicatarios no son titulares de una vivienda en propiedad. Las personas que resulten ser propietarias de una vivienda son excluidas del sorteo y de Etxebide. Tras estas comprobaciones se vuelve a elaborar la lista de adjudicatarios provisionales.

La asignación de adjudicatarios a viviendas concretas implica la realización de un **segundo sorteo** ante Notario, realizando una distribución lógica según los cupos y las tipologías de viviendas.

- Así, las viviendas adaptadas para discapacitados se destinan obligatoriamente a los adjudicatarios de este tipo.
- Si se dispone de viviendas de más de 90 m<sup>2</sup>, éstas se reservan a unidades convivenciales de 5 o más miembros.
- Tienen prioridad sobre las viviendas más grandes las unidades convivenciales con más de un miembro.

Los adjudicatarios provisionales son notificados de las características y localización de las viviendas. La Delegación de Vivienda comunica a la empresa promotora la relación de las personas adjudicatarias, así como las viviendas asignadas, con el fin de que puedan preparar la documentación para la firma de los contratos.

Si la persona adjudicataria renuncia a una vivienda, el promotor recoge por escrito la renuncia y la comunica a la Delegación correspondiente. Automáticamente se le asigna a la vivienda la primera persona de la lista de espera.

En el momento en que se finaliza la edificación de las viviendas, la empresa promotora solicita la calificación definitiva de la vivienda. Como paso previo a la firma de escrituras la Delegación **vuelve a comprobar con el Centro de Índices la no posesión de viviendas**.

En lo que respecta a la entrega de las viviendas en régimen de alquiler, si el propietario de las viviendas es el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, la propia Delegación solicita a la Hacienda Foral información sobre los ingresos del adjudicatario para calcular el importe de la renta de alquiler que deberá pagar según la normativa vigente.

Si las viviendas son propiedad de alguna entidad (Alokabide, Viviendas Municipales de Bilbao, Vitalquiler,...) la Delegación comunica a la entidad la relación de adjudicatarios para que puedan preparar la documentación para la firma de los contratos. En este caso, son estas entidades quienes deben solicitar a los adjudicatarios información sobre sus ingresos con el objeto de calcular la renta de alquiler.

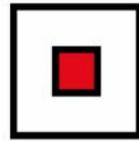
Una vez firmado el contrato, la entidad entrega estos contratos a la Delegación para su visado. Si la persona adjudicataria renuncia a la vivienda, la entidad debe recoger por escrito esta renuncia, en la medida de lo posible, y comunicarlo a la Delegación. Si no fuera posible recoger la renuncia por esta vía, se siguen los procedimientos



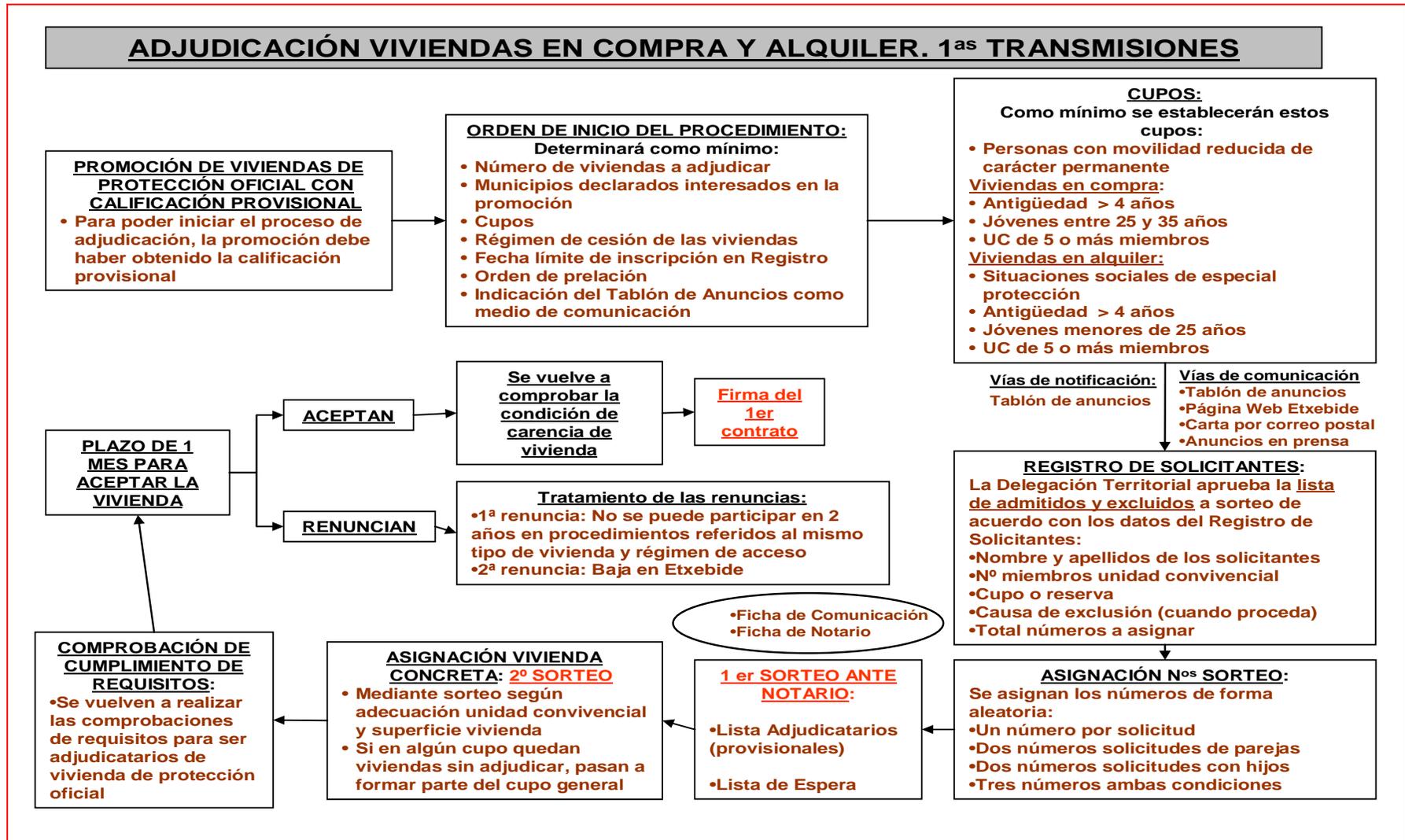
habituales de la administración para realizar las notificaciones y poder así certificar la renuncia.

La firma del contrato de compraventa entre la persona adjudicataria y la empresa promotora, y el visado de este contrato por las Delegaciones Territoriales implica la baja del adjudicatario del registro de Etxebide y su alta en Etxelaguntza. En el caso de renunciar a la vivienda, se les da de baja en el régimen que corresponda por un período de dos años

En el Cuadro.3.2 se muestra un esquema del procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra y alquiler en primeras transmisiones.



Cuadro.3.2 Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial para primeras transmisiones



### **3.2.2. Adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra para segundas y posteriores transmisiones**

Alokabide, la Sociedad operadora de alquiler del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco es la responsable de realizar la selección y adjudicación en régimen de compra de las viviendas de protección oficial usadas que sean de su titularidad y aquellas otras viviendas usadas cuya titularidad corresponda al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, organismos autónomos y sociedades públicas dependientes de éste o hayan sido ofertadas para su compra.

Dentro del último trimestre de cada año, Alokabide debe notificar a la Delegación Territorial correspondiente cuáles son los municipios respecto a los cuales precisa listas de demandantes para la adjudicación de viviendas usadas.

El primer trimestre de cada año, la Delegación Territorial facilita un listado en el que aparezcan las solicitudes que cumpliendo los requisitos hayan solicitado viviendas usadas en compra en esos municipios.

La adjudicación de las viviendas se realizará mediante sorteo ante Notario. Las listas generadas siguiendo este procedimiento tendrán una validez temporal de un año y durante este plazo serán utilizadas para la adjudicación de las nuevas viviendas que se vayan presentando.

En el Cuadro.3.3 se presenta un esquema del procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra y alquiler en segundas y posteriores transmisiones.

### **3.2.3. Adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler para segundas y posteriores transmisiones**

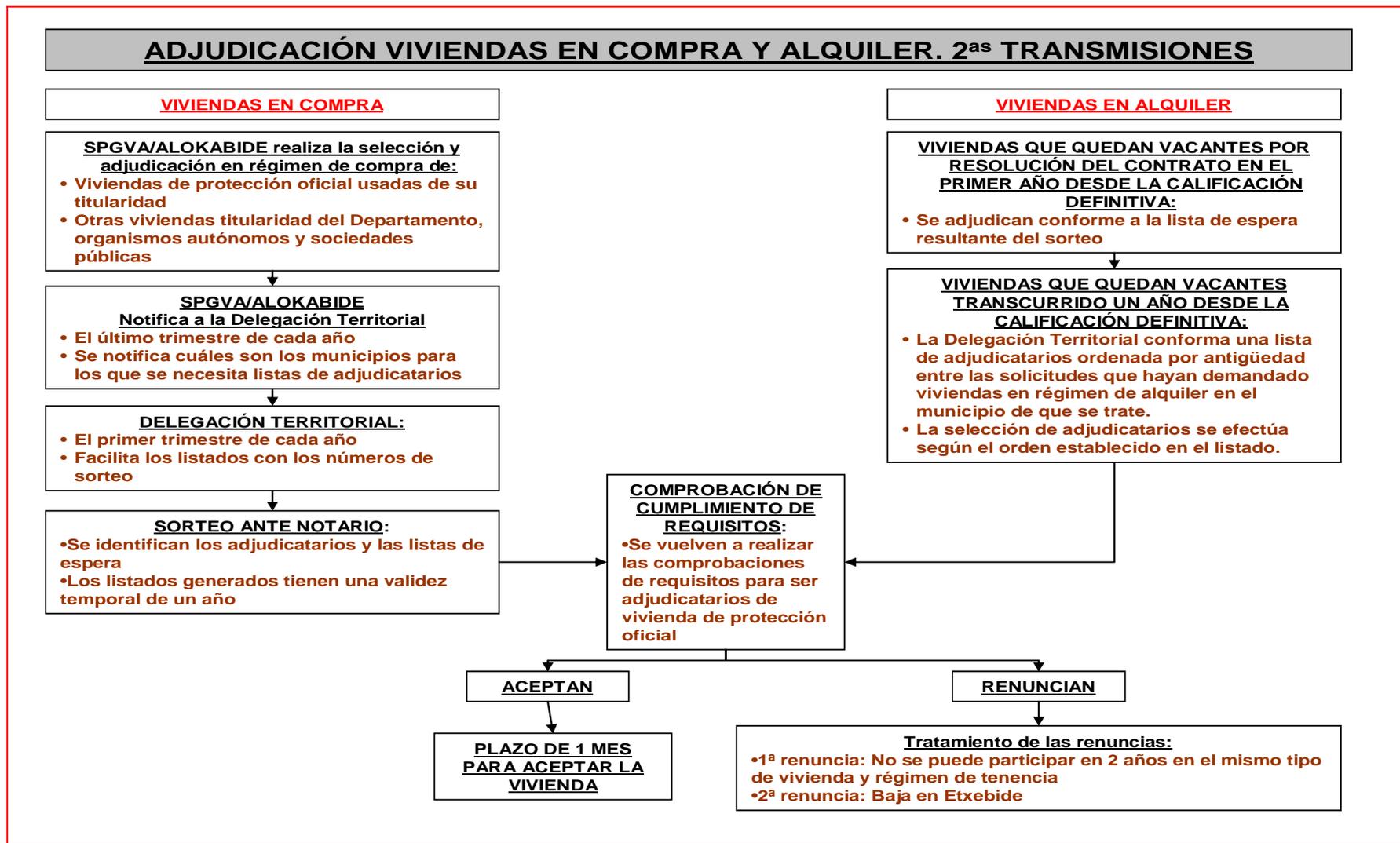
Las viviendas que queden vacantes por resolución del contrato de arrendamiento durante el primer año a contar desde la calificación definitiva de la promoción, se adjudican conforme a la lista de espera resultante del sorteo realizado para las primeras transmisiones.

En el caso de que una vivienda en régimen de alquiler haya quedado vacía habiendo pasado más de un año desde su calificación definitiva se le asigna un demandante de la lista de adjudicatarios confeccionada a tal efecto.

Anualmente, la Delegación emite un listado de demandantes de vivienda en régimen de alquiler ordenados por su antigüedad en el Registro de solicitantes. En este caso, no es necesario que el demandante tenga que estar empadronado en el municipio demandado.

A partir de aquí el proceso continúa de igual manera que en las primeras transmisiones: solicitud de ingresos, formalización y firma del contrato para posterior visado por Delegación.

Cuadro.3.3 Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial para segundas y posteriores transmisiones



### 3.2.4. Procedimiento de adjudicación de viviendas del Programa Bizigune

La 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", regula la adjudicación de viviendas del Programa Bizigune.

Las personas que estén interesadas en acceder a una vivienda de este Programa deberán inscribirse como solicitantes de vivienda protegida en el Registro de Solicitantes (Etxebide). El Programa de vivienda vacía es gestionado por Alokabide, la sociedad operadora de alquiler del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, quien va incorporando a la Bolsa de viviendas vacías las nuevas viviendas captadas y disponibles para su alquiler.

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes remite **mensualmente** a Alokabide un listado de solicitantes de vivienda del Programa Bizigune dados de alta en el Registro de Etxebide.

El sistema de adjudicación sigue un procedimiento específico con arreglo a criterios de preferencia. Únicamente en caso de empate se procedería a la realización de un sorteo entre aquellos solicitantes que se situaran en condiciones de igualdad.

El orden de preferencia establecido es el siguiente:

- a. Prioridad del municipio en el que los interesados demanden vivienda, señalado en el impreso de inscripción de Etxebide.
- b. Acomodación de la unidad convivencial a las características de las viviendas disponibles en el correspondiente municipio.
- c. Prioridad de las personas cuyo contrato de trabajo se haya extinguido en virtud de lo previsto en los artículos 51 o 52.c) del Estatuto de los Trabajadores y hayan perdido la propiedad de su domicilio habitual y permanente como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria.
- d. Acomodación del nivel de ingresos de la unidad convivencial, respecto de la renta prevista para el alquiler correspondiente.

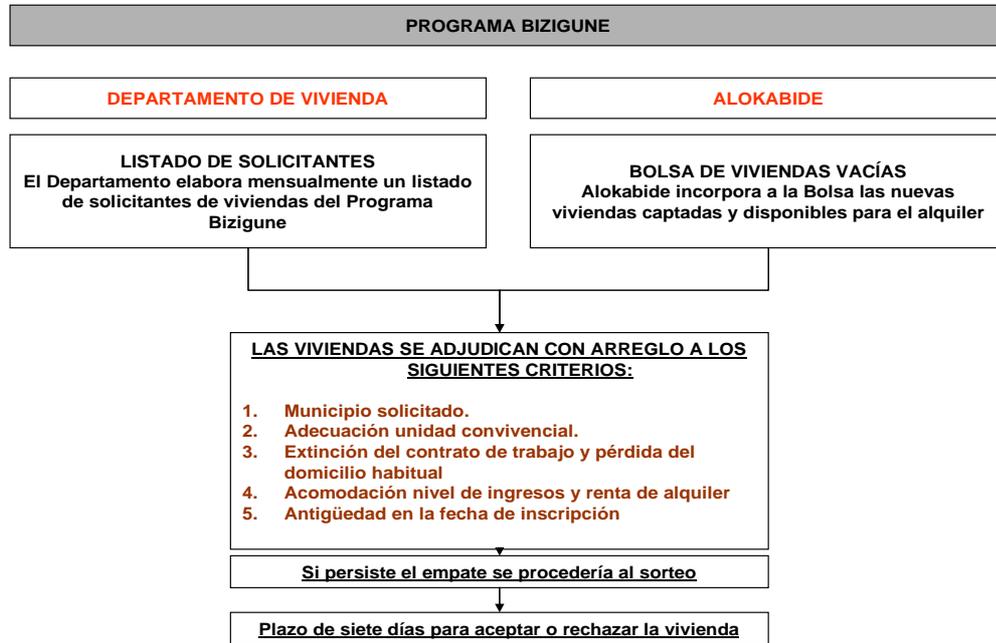
Si a pesar de todo persistiera el empate, éste se resolvería otorgando prioridad a la antigüedad en fecha de inscripción en Etxebide, y si subsistiera se procedería al sorteo.

Cada procedimiento de adjudicación tiene sólo validez para la adjudicación concreta de que se trate. Con carácter mensual Alokabide aporta al Departamento la memoria correspondiente con las adjudicaciones efectuadas y detalle del procedimiento seguido en cada una de ellas.

Cada adjudicatario tiene un **plazo de siete días naturales** desde la comunicación de la adjudicación para aceptar o rechazar la vivienda adjudicada. En caso de rechazo u omisión de respuesta se realiza una nueva adjudicación. La renuncia a la vivienda supondría no poder participar en próximos sorteos del mismo tipo de vivienda y régimen de tenencia, y una segunda renuncia la baja en Etxebide.



Cuadro 3.4. Procedimiento de adjudicación del Programa Bizigune

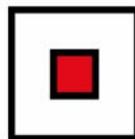


### 3.3. Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial en el que intervengan los Ayuntamientos

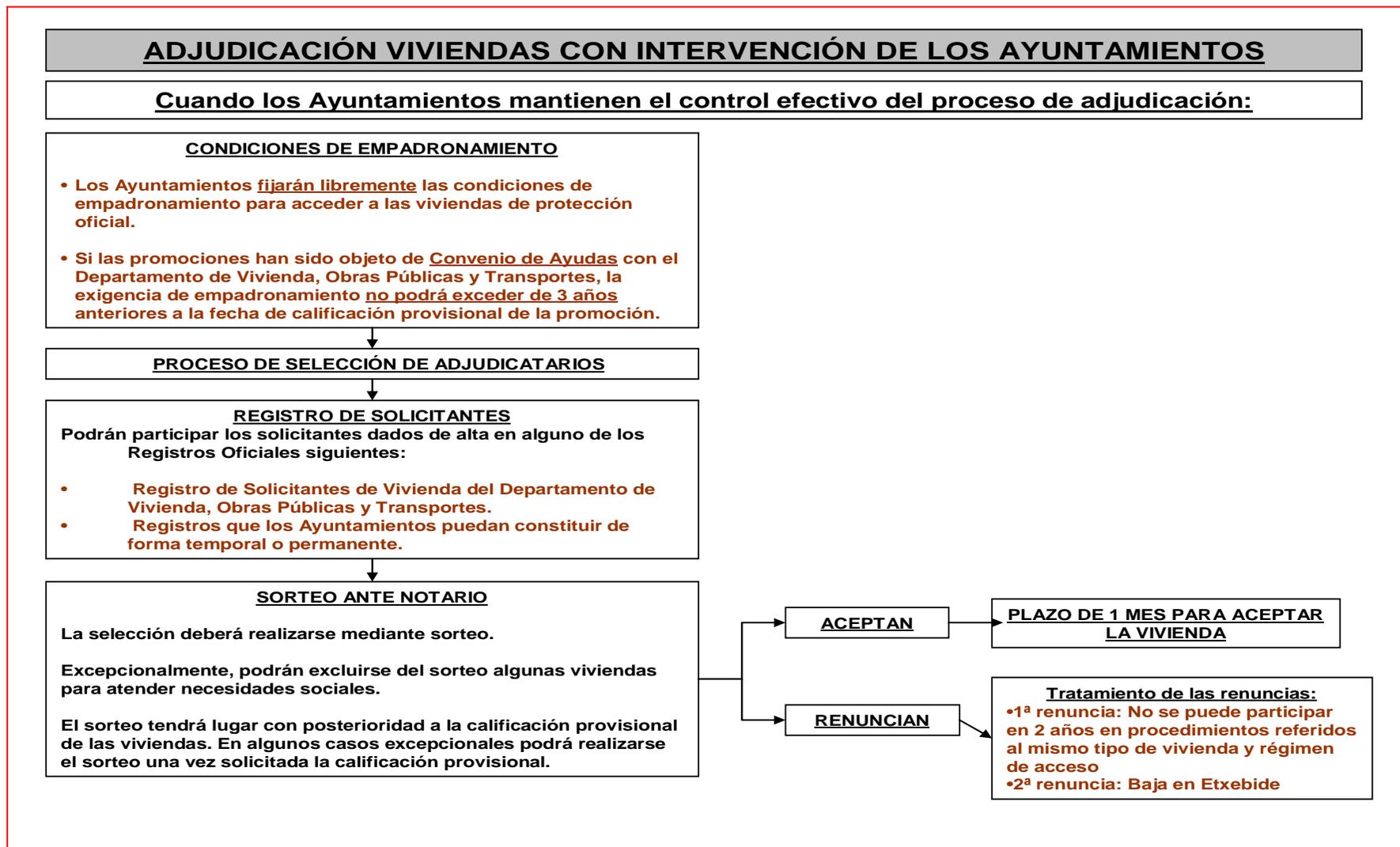
En los casos en que intervienen los Ayuntamientos, los procedimientos de adjudicación tienen las siguientes particularidades.

Los Ayuntamientos pueden fijar libremente las condiciones de empadronamiento para acceder a las viviendas de protección oficial, salvo en los casos de promociones que hayan sido objeto de Convenio de ayudas con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, en cuyo caso la exigencia de empadronamiento no podrá exceder de 3 años anteriores a la fecha de calificación provisional de la promoción.

Los participantes en el sorteo deberán estar dados de alta bien en el Registro de Etxebide, o bien en los Registros de los Ayuntamientos. Las viviendas se adjudicarán también mediante sorteo ante Notario.



Cuadro.3.5 Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial en el que intervengan los Ayuntamientos





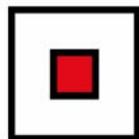
### **3.4. Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial promovidas por promotores privados, sin intervención municipal**

La Entidad Promotora puede solicitar que sea el propio Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes el que lleve a cabo el procedimiento de adjudicación.

La selección de los adjudicatarios se efectúa entre los solicitantes de vivienda inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda, Etxebide. Para ello, la Delegación Territorial facilita al promotor privado un listado de todos los demandantes de vivienda inscritos en el Registro de Etxebide que hayan manifestado la voluntad de participar en los procesos de adjudicación del tipo, municipio y régimen de tenencia de que se trate

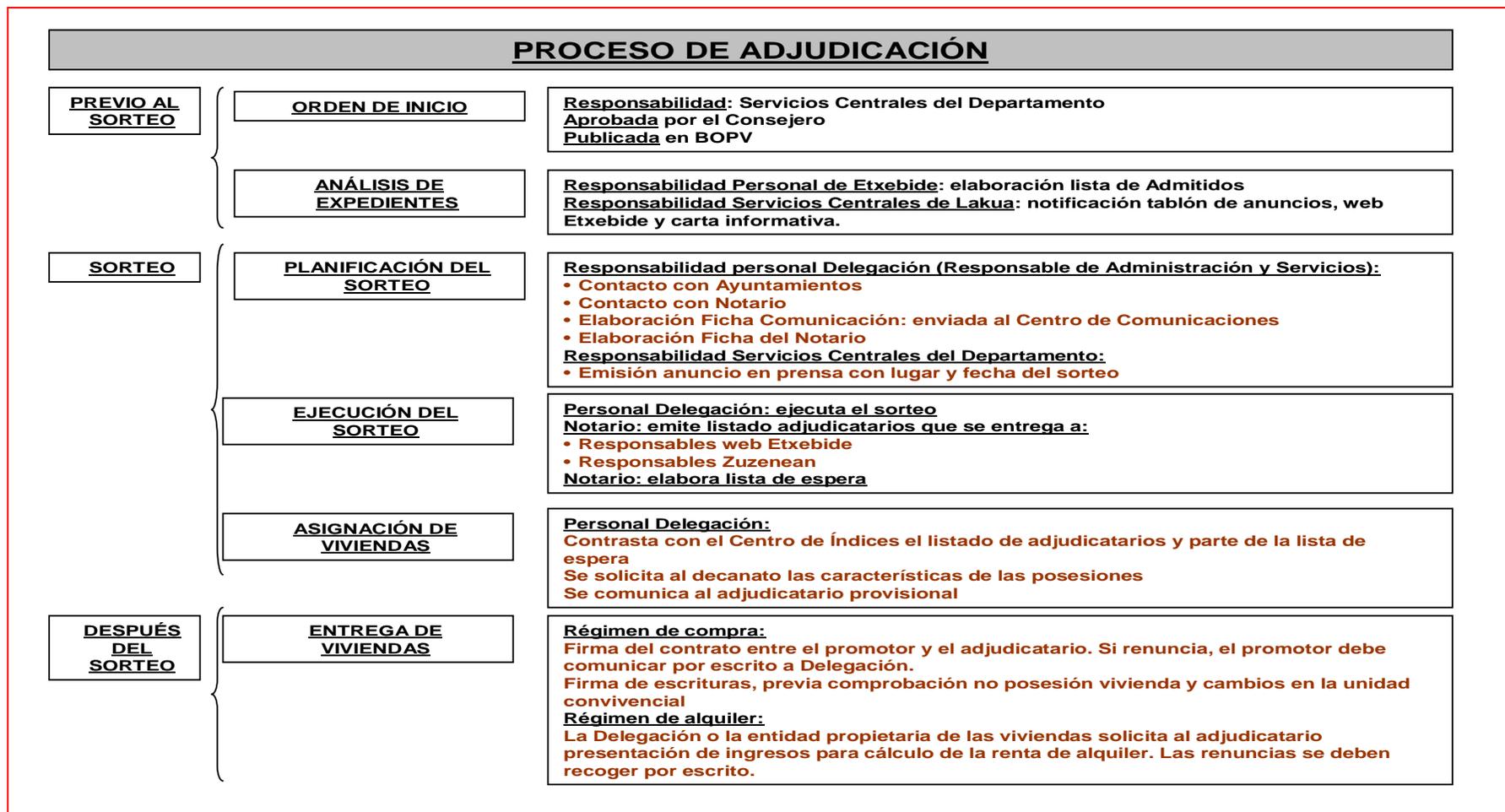
La adjudicación se lleva a cabo mediante sorteo ante Notario. Se genera una lista de adjudicatarios y una lista de espera. La asignación definitiva se realiza teniendo en cuenta las dimensiones y distribución de las viviendas para su adecuación a cada una de las unidades convivenciales beneficiarias.

En caso de renuncia, el promotor debe recurrir a la lista de espera siguiendo el orden establecido en esta lista.



### 3.5. Operativa del proceso

Cuadro.3.6 Operativa del proceso y agentes intervinientes





## 4. ANALISIS DE LAS RENUNCIAS PRODUCIDAS EN LA CAPV

### 4.1. Evolución de las renunciaciones gestionadas por ETXEBIDE/Departamento

#### 4.1.1. Evolución general

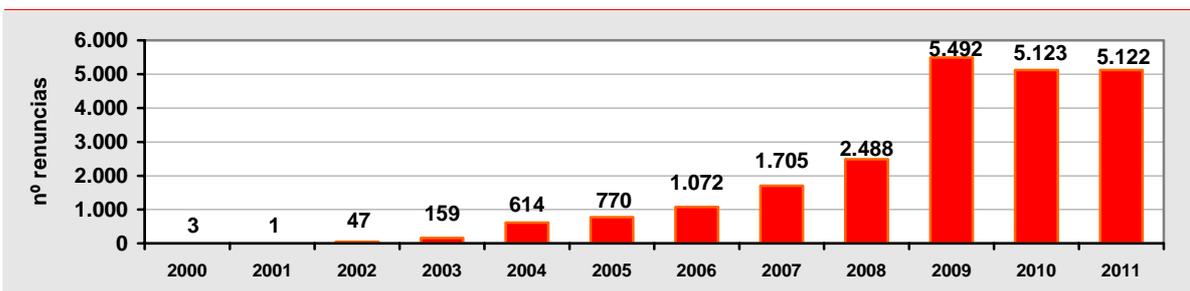
En los últimos doce años, Etxebide ha gestionado un total de 22.597 renunciaciones de adjudicatarios de vivienda protegida (período 2000-2011). La evolución anual en el número de renunciaciones registradas ha sido creciente, observándose un significativo repunte en el año 2009, momento en el que se duplica el volumen de renunciaciones respecto del año precedente.

En concreto, en el año 2009, 5.492 personas rechazaron, por distintos motivos<sup>1</sup> la vivienda de protección pública que les había sido adjudicada mediante sorteo. Este valor se cifró en 5.123 renunciaciones en 2010, manteniéndose en el mismo volumen en el año 2011 (5.122 renunciaciones).

El análisis de la evolución de estas renunciaciones en el contexto socioeconómico presentado en el capítulo 2, permite comprobar que el fuerte incremento en el volumen de renunciaciones coincide en el tiempo con el inicio de la crisis económica y financiera, esto es, con las enormes dificultades para acceder a financiación y con el fuerte incremento del desempleo.

Como puede comprobarse en el Gráfico 4.1, hasta el año 2008 se asistió a un progresivo aumento en las renunciaciones derivado del incremento de la actividad. El volumen de renunciaciones anuales hasta 2006 se encontraba por debajo de las 1.000 unidades, elevándose a 2.500 renunciaciones en 2008. Sin embargo, a partir de 2009 es cuando empiezan a sentirse en mayor medida los efectos de la crisis, registrándose cerca de 5.500 renunciaciones. Este difícil panorama, ha derivado en una situación desconocida hasta el momento en el País Vasco, esto es, las enormes dificultades para adjudicar determinadas viviendas protegidas.

Gráfico 4.1 Evolución de las renunciaciones gestionadas por ETXEBIDE (2000-2011)



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

A continuación se procede a analizar en detalle la localización geográfica de las viviendas rechazadas, así como la tipología de estas viviendas.

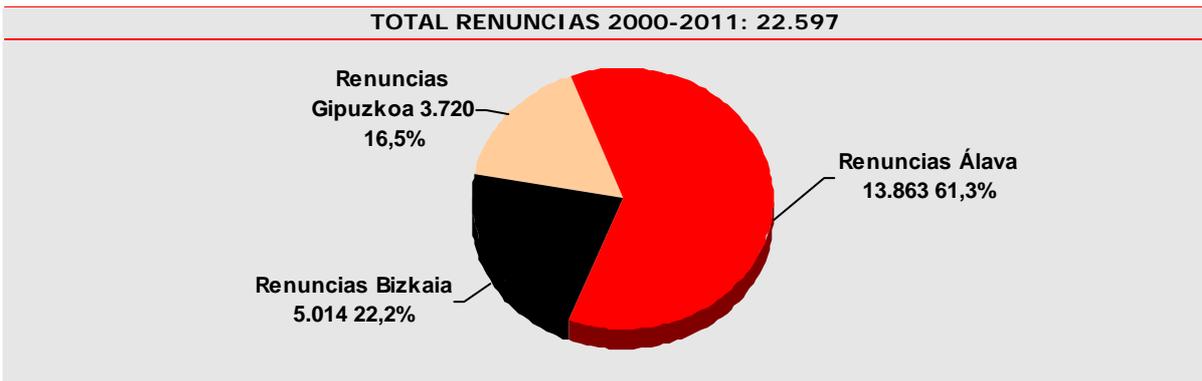
<sup>1</sup> Los motivos aludidos son analizados en detalle en un apartado posterior.



#### 4.1.2. Evolución por Territorios Históricos

En lo que respecta al reparto geográfico del conjunto de renunciaciones (2000-2011), en primer lugar cabe destacar la elevada acumulación de éstas en el territorio alavés puesto que concentra más del 61% del total, esto es, 13.863 renunciaciones. El 22% corresponde a renunciaciones de Bizkaia (5.014), y el 17% restante de Gipuzkoa (3.720 renunciaciones).

Gráfico 4.2 Distribución de las renunciaciones gestionadas por ETXEBIDE según Territorio Histórico



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

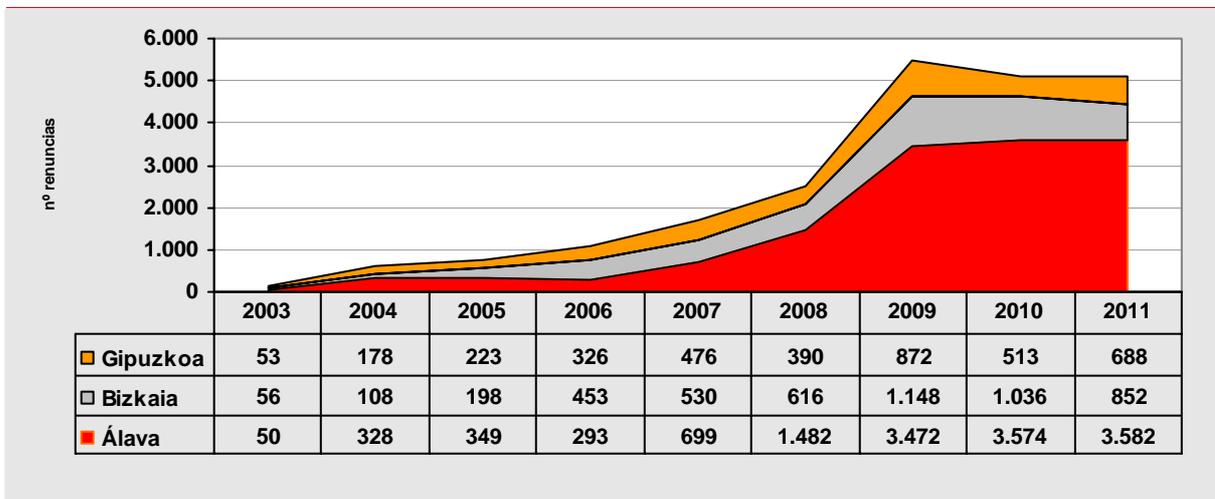
Aunque el volumen de renunciaciones es muy superior en Álava<sup>2</sup>, los datos ponen de relieve una evolución creciente en los tres territorios históricos, teniendo lugar en 2009 el mayor incremento en las renunciaciones de viviendas protegidas gestionadas en los tres Territorios en términos absolutos. Hay que decir que el reducido número de renunciaciones registrado en años precedentes hace que las tasas relativas sean superiores en algunos casos.

En efecto, en Gipuzkoa las renunciaciones pasan de 390 rechazos en 2008, a 872 en 2009 (+123,6%, 482 renunciaciones más); en Bizkaia se pasa de 616 en 2008 a 1.148 en 2009 (+86,4%, 532 renunciaciones más) y en Álava se produce un salto desde las 1.482 renunciaciones en 2008, hasta las 3.472 en 2009 (+134,3%, 1.990 renunciaciones más). En cuanto al territorio alavés, hay que decir que ya en 2008 se había comprobado un importante incremento.

Por otro lado, en Álava se constata un nivel de renunciaciones similar en los dos años inmediatamente siguientes, observándose incluso un leve incremento: 3.574 renunciaciones en 2010 y 3.582 en 2011. Sin embargo, en Gipuzkoa y Bizkaia los datos ponen de manifiesto un retroceso respecto del máximo valor registrado en 2009, si bien, el volumen de rechazos es superior al observado en años anteriores. (ver Gráfico 4.3).

<sup>2</sup> Téngase en cuenta que también es muy superior en este territorio el número de adjudicaciones.

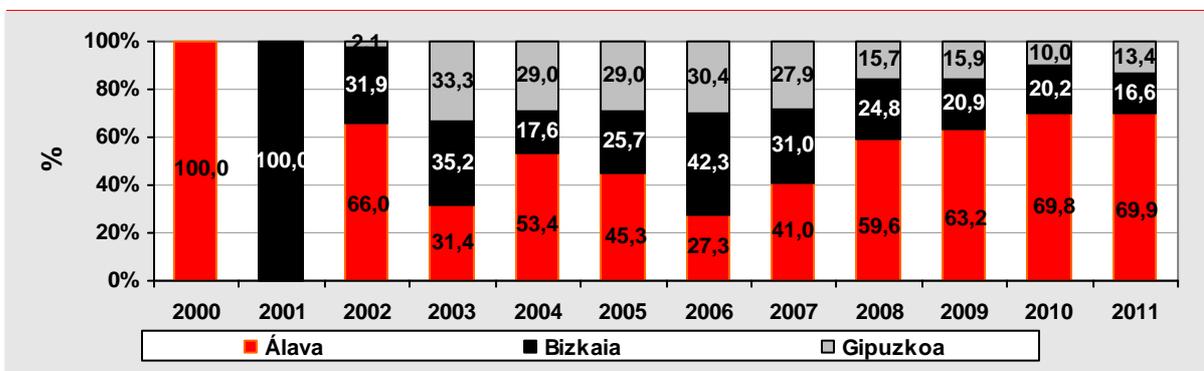
Gráfico 4.3 Evolución de las renunciaciones gestionadas por ETXEBIDE según Territorio Histórico



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

En el Gráfico 4.4 se puede constatar el peso relativo de cada Territorio en el conjunto de las renunciaciones tramitadas cada año. Así, se observa la elevada representación de Álava en casi todos los años analizados, con un mayor peso en el período 2008-2011, coincidiendo con un importante incremento en valores absolutos.

Gráfico 4.4 Distribución de las renunciaciones gestionadas por Etxebide según Territorio Histórico



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

#### 4.1.3. Evolución por tipologías<sup>3</sup>

Centrando el análisis en la tipología de las viviendas renunciadas y atendiendo al conjunto de renunciaciones registradas en los últimos doce años, se constata que el 58% (12.085 renunciaciones) han correspondido a rechazos de viviendas adjudicadas en régimen de compra y el 42% restante (8.674 renunciaciones) a viviendas adjudicadas en régimen de alquiler.

En cuanto al régimen de compra, la mayor parte de las renunciaciones han recaído sobre viviendas nuevas de protección oficial (49,8 %, 10.336 renunciaciones), el 8% ha correspondido



a viviendas usadas (1.648 renunciadas), mientras que se han gestionado 101 renunciadas de viviendas tasadas (0,5% del total).

En lo que respecta al régimen de alquiler, el Programa Bizigune acumula el grueso de las renunciadas con un total de 4.854 rechazos tramitados (23,4% del total). Asimismo, han sido gestionadas un total de 2.705 renunciadas a viviendas sociales en alquiler (13% del total), y 1.115 renunciadas a VPO en alquiler (5,4% del total).

**Cuadro.4.1 Renunciadas gestionadas por ETXEBIDE según tipo de vivienda (2000-2011).**

| Tipo de vivienda      | Nº de renunciadas gestionadas* | %            |
|-----------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>COMPRA</b>         |                                |              |
| Viviendas Nuevas      | 10.336                         | 49,8         |
| Viviendas Tasadas     | 101                            | 0,5          |
| Viviendas Usadas      | 1.648                          | 7,9          |
| <b>Total Compra</b>   | <b>12.085</b>                  | <b>58,2</b>  |
| <b>ALQUILER</b>       |                                |              |
| Programa Bizigune     | 4.854                          | 23,4         |
| Viviendas VPO         | 1.115                          | 5,4          |
| Viviendas Sociales    | 2.705                          | 13,0         |
| <b>Total Alquiler</b> | <b>8.674</b>                   | <b>41,8</b>  |
| <b>TOTAL</b>          | <b>20.759</b>                  | <b>100,0</b> |

\*No se dispone de información de 1.838 renunciadas tramitadas en Álava en el año 2011, puesto que aún se encuentran pendientes de grabación en la aplicación informática.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

El análisis combinado de la tipología de vivienda y su localización geográfica arroja diferencias muy significativas en los tres Territorios Históricos. Así, en Álava la proporción de renunciadas en compra asciende hasta el 73% (64% nuevas y 9% usadas), mientras que el régimen de alquiler se reduce al 27% del total. El Programa Bizigune concentra en este Territorio únicamente el 8% de las renunciadas gestionadas.

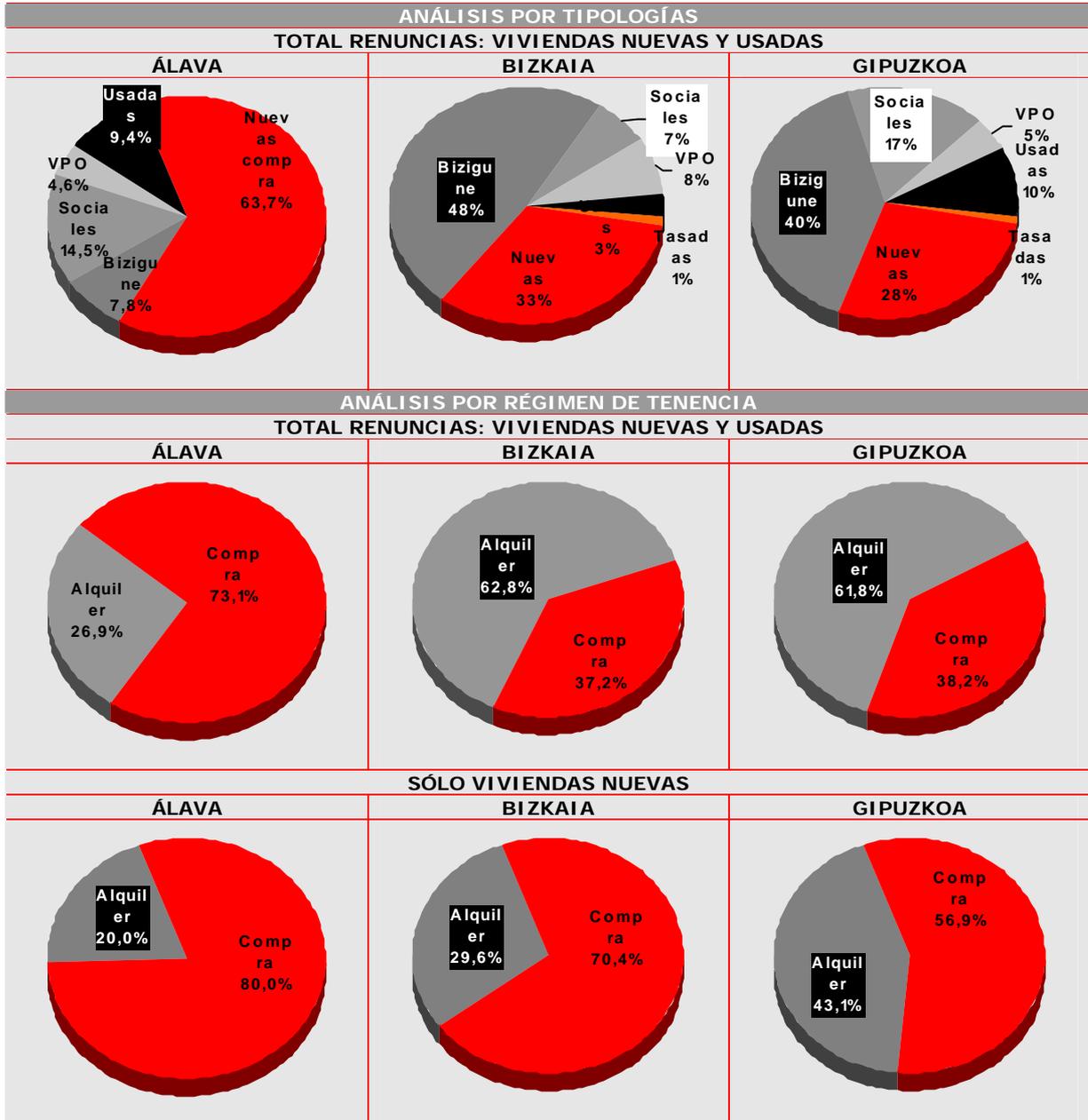
Por el contrario, tanto en Bizkaia como en Gipuzkoa, Bizigune acumula la mayor parte de los rechazos tramitados. En concreto, en Bizkaia esta proporción se eleva hasta el 48% del total, y el conjunto de las renunciadas de alquiler absorben el 63% del total, frente al 37% que corresponde a renunciadas de viviendas adjudicadas en régimen de compra (33% VPO nuevas, 3% usadas y 1% tasadas).

En lo que respecta a Gipuzkoa, Bizigune concentra el 40% del total de renunciadas registradas, y el régimen de alquiler el 62% del total. Las tres modalidades de viviendas adjudicadas en régimen de compra han acumulado el 38% de las renunciadas gestionadas en este Territorio (27,7% VPO nuevas, 9,7% usadas y 0,8% tasadas).

<sup>3</sup> En este apartado se analiza la tipología de las viviendas correspondientes a un total de 20.759 renunciadas, puesto que no se dispone de esta información para 1.838 renunciadas tramitadas en Álava en el año 2011, ya que aún se encuentran pendientes de grabación en la aplicación informática.



Gráfico 4.5 Distribución de las renuncias gestionadas por ETXEBIDE según tipología de vivienda y Territorio Histórico (2000-2011).



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

En el Gráfico 4.6 se procede a analizar la evolución de las renuncias gestionadas atendiendo a los diferentes tipos de viviendas de protección pública sorteadas. Como se ha apuntado anteriormente las viviendas de protección oficial nuevas adjudicadas en régimen de compra acumulan el mayor volumen de renuncias gestionadas (10.336 renuncias).



Centrando la atención en esta tipología, destaca el elevado número de renunciaciones registradas en 2009 y 2010, elevándose a 2.859 y 2.856 respectivamente<sup>4</sup>. Atendiendo a los datos disponibles, el 84% del total de las renunciaciones de viviendas nuevas en compra se han producido en los últimos cuatro años.

En lo que respecta al régimen de alquiler, el análisis de las renunciaciones muestra una evolución muy diferente, puesto que aunque se ha comprobado un crecimiento, éste no ha sido tan acusado.

Análisis aparte requiere el Programa Bizigune, registrando también un importante aumento en el volumen de renunciaciones tramitadas en 2009, ya que las 1.424 renunciaciones gestionadas duplican los 740 rechazos registrados en el año precedente. En este caso, hay que tener presente que el Programa Bizigune consiste en la adjudicación de viviendas usadas en régimen de alquiler por un período máximo de cinco años, pudiendo suceder, por tanto, que en momentos puntuales se disponga de un mayor volumen de viviendas libres para su adjudicación por lo que podría darse un incremento de las renunciaciones por este motivo.

---

<sup>4</sup> El dato de 2011 está incompleto puesto que se desconoce la tipología de 1.838 viviendas rechazadas.

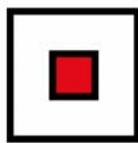
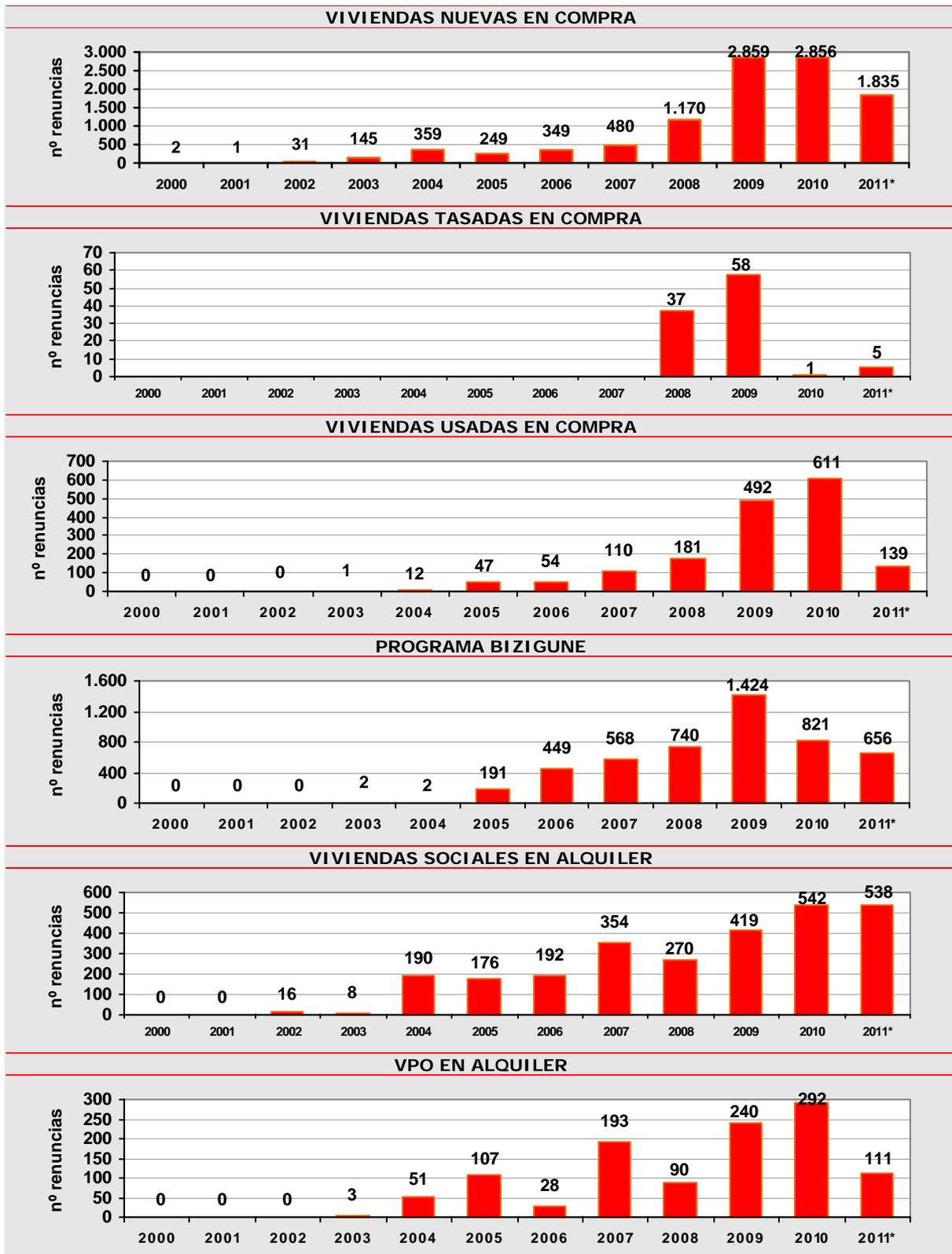


Gráfico 4.6 Evolución de las renunciaciones gestionadas por ETXEBIDE según tipo de vivienda (2000-2011)



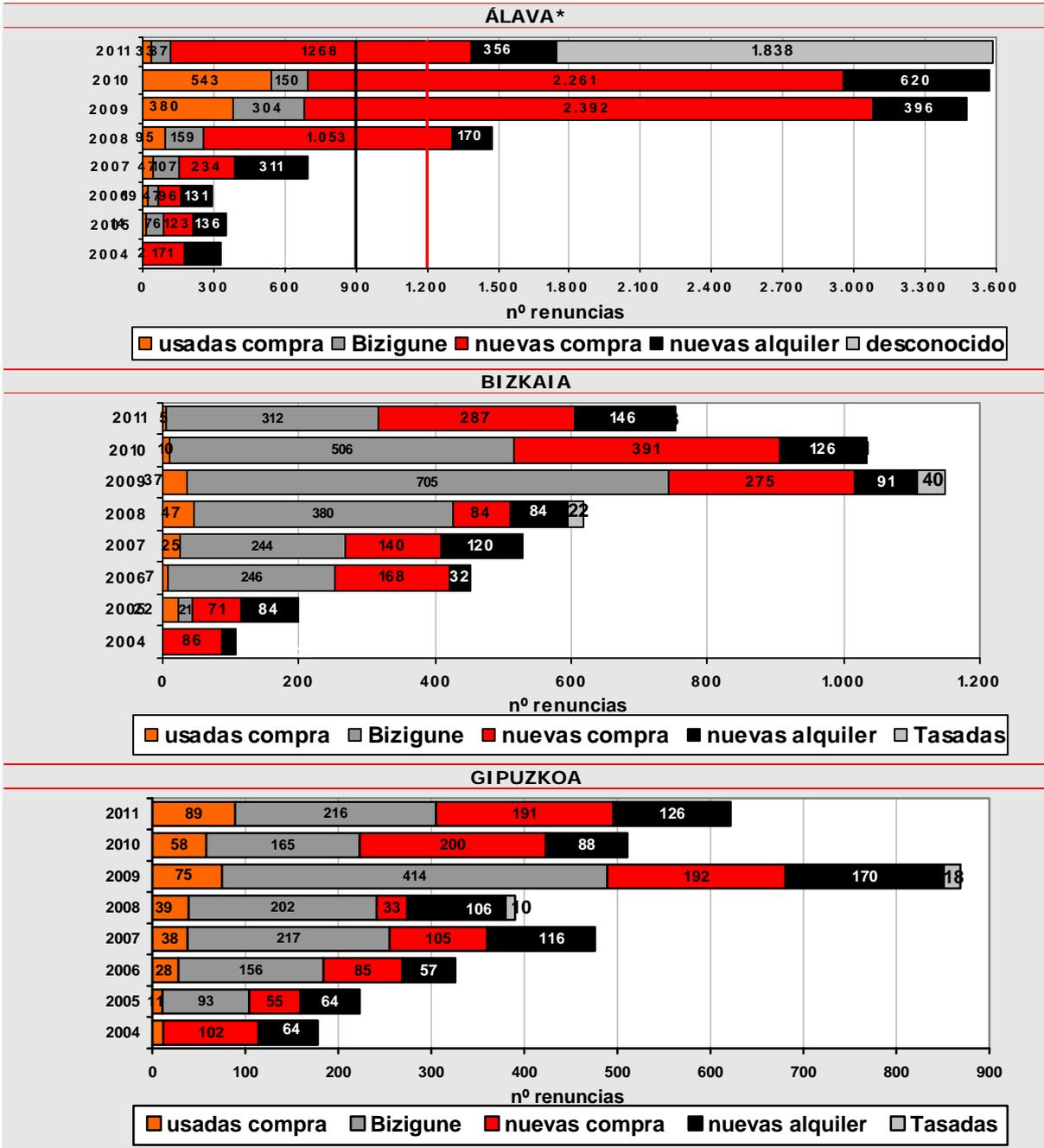
\*Se encuentran pendientes de distribuir según tipología 1.838 renunciaciones producidas en 2011.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



En el Gráfico 4.7 se presenta la evolución de las renunciaciones registradas por tipología de vivienda y Territorio Histórico, pudiendo comprobar una vez más que el grueso de las renunciaciones tramitadas corresponde a Álava, con un orden de magnitud sustancialmente superior a los otros dos territorios.

Gráfico 4.7 Evolución de las renunciaciones gestionadas por ETXEBIDE en los diferentes Territorios Históricos según tipo de vivienda (2004-2011)



Téngase en cuenta en el análisis de los gráficos la diferencia de escala: en Álava se sitúa en 3.600 unidades, mientras en Bizkaia es 1.200 y en Gipuzkoa 900 unidades

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 4.2. Evolución de la ratio de renunciaciones sobre adjudicaciones

### 4.2.1. Total renunciaciones sobre total adjudicaciones

Por otro lado, en la evolución del número de renunciaciones es preciso tener presente el número de viviendas adjudicadas, estando ambas variables directamente relacionadas. En el Cuadro.4.2 se realiza una estimación de la ratio del total de renunciaciones gestionadas sobre el conjunto de las adjudicaciones en los últimos tres años, comprobándose una ratio muy superior en Álava, en torno a dos renunciaciones por cada adjudicación en 2009, frente a cifras inferiores a 1 en Gipuzkoa y Bizkaia.

En términos de ratio por adjudicaciones se comprueba también una mayor incidencia de las renunciaciones en el año 2009 en los tres Territorios Históricos, disminuyendo paulatinamente en los sucesivos años, como fruto del incremento en el número de adjudicaciones.

Cuadro.4.2 Evolución de la ratio renunciaciones gestionadas sobre adjudicaciones según Territorio Histórico

| Territorio Histórico | Ratio renunciaciones sobre adjudicaciones |             |             |
|----------------------|---|-------------|-------------|
|                      | 2009                                      | 2010        | 2011*       |
| Álava                | 2,10                                      | 1,72        | 1,20        |
| Bizkaia              | 0,82                                      | 0,68        | 0,61        |
| Gipuzkoa             | 0,73                                      | 0,41        | 0,51        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>1,29</b>                               | <b>1,05</b> | <b>0,89</b> |

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

### 4.2.2. Renunciaciones de viviendas nuevas sobre iniciaciones de vivienda

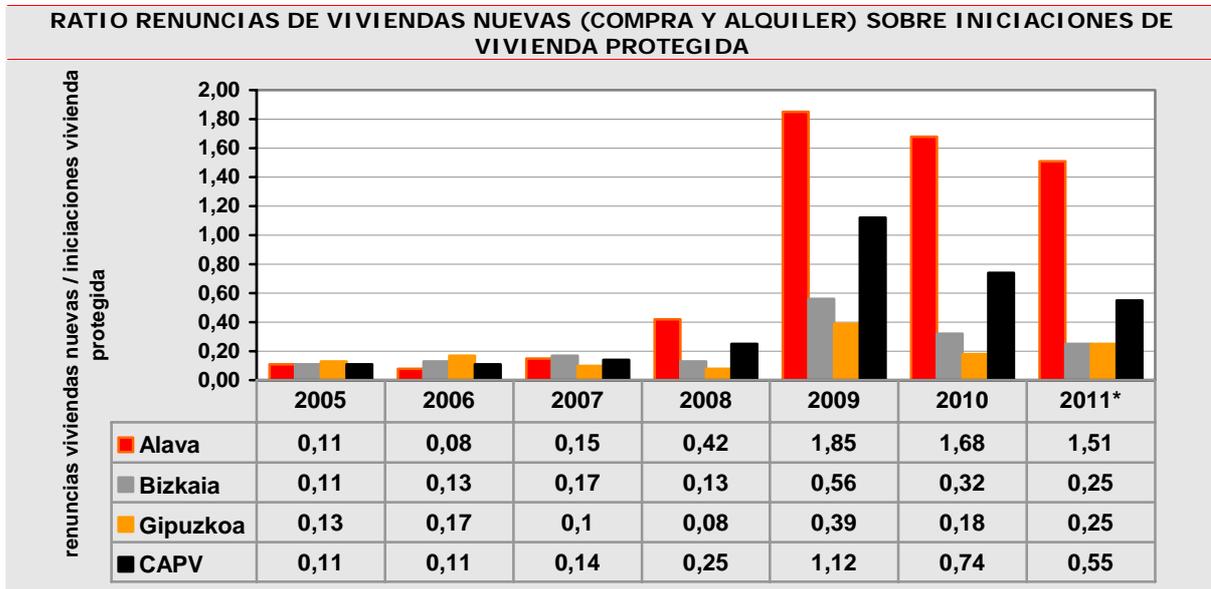
Tomando en consideración únicamente las viviendas de protección pública de nueva construcción, se procede al cálculo de una ratio que relaciona las renunciaciones de viviendas nuevas (compra y alquiler) con las iniciaciones de vivienda protegida por Territorios Históricos.

Atendiendo a esta ratio, los datos ponen de relieve una incidencia de las renunciaciones superior en Álava también en términos relativos. En el año 2008 comienza a observarse un crecimiento del índice de renunciaciones en Álava, y ya en 2009 tiene lugar un fuerte incremento en los tres Territorios Históricos, si bien, el índice del territorio alavés es muy superior llegando a 1,85 renunciaciones por cada vivienda iniciada en 2009, frente a 0,56 en Bizkaia y 0,39 en Gipuzkoa.

En 2010 la incidencia relativa de las renunciaciones, aunque continúa siendo muy elevada experimenta un retroceso en los tres territorios. En cuanto a los datos de 2011 hay que tener presente que aún no se dispone de toda la información sobre las renunciaciones producidas en el año en Álava, por lo que el ratio de 1,51 obtenido con las renunciaciones de viviendas nuevas conocidas se incrementará en la medida en que sean grabadas las renunciaciones pendientes de registrar.



Gráfico 4.8 Evolución de la ratio de renuncias según iniciaciones de vivienda por Territorios Históricos.



2011\* El ratio en 2011 será aún más elevado puesto que no están incluidas las renuncias de viviendas nuevas incluidas en las 1.838 renuncias sin grabar en la aplicación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Finalmente, cabe destacar que Bizigune maneja una ratio de renuncias algo más elevada, situándose en el entorno de 1,8 renuncias por cada vivienda adjudicada en 2011.

### 4.3. Motivos de renuncia

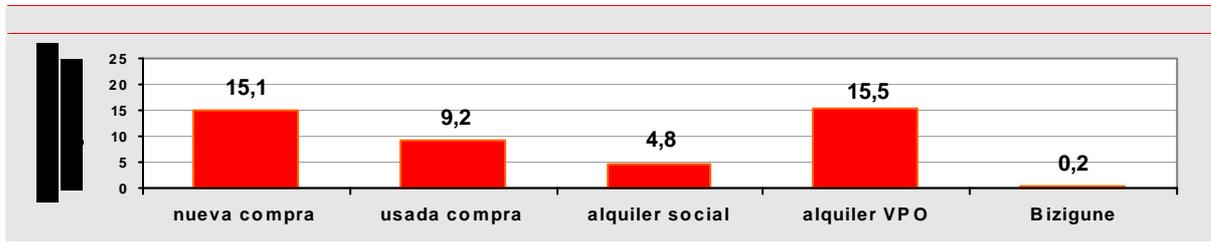
En el presente apartado se procede a realizar el análisis de los motivos aducidos por las personas adjudicatarias para renunciar a las viviendas adjudicadas. En primer lugar hay que decir que hasta octubre de 2011 la aplicación de Etxebide clasificaba los motivos de renuncia en dos categorías, esto es, se agrupaban por un lado aquellas que computaban como renuncia, lo que implica la exclusión de la participación en nuevos sorteos de vivienda de la misma categoría y régimen de tenencia durante dos años. Por otro lado, se agrupaban los motivos que no computan como renuncia, puesto que, como se ha apuntado anteriormente, la normativa permite renunciar a una vivienda protegida en algunos casos particulares. (Ver apartado 3.1).

A partir de octubre se comienzan a recoger los motivos de renuncia tal como los expresan las personas que han rechazado las viviendas pudiendo tener un mayor grado de detalle de las razones generadoras de los rechazos. Se comprueba que los motivos más repetidos son, por un lado, los relativos al precio elevado y problemas de financiación y, por otro, aquellos que hacen referencia a la localización de la vivienda.

De un primer análisis se desprende que aproximadamente el 10% de las renuncias gestionadas en 2011 no son computables, lo que quiere decir que los motivos argumentados por las personas renunciando están incluidos entre los admitidos por la normativa de manera que no son excluidos de la base de Etxebide en posteriores sorteos. Esta proporción se eleva al 15% en el caso de viviendas nuevas adjudicadas en régimen de compra.



Gráfico 4.9 Motivos no computables como renuncia según tipo de vivienda



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Cuadro.4.3 Motivos de renuncia según tipo de vivienda. ETXEBIDE 2011

| Motivo de renuncia*                                | Compra       |            |          | Alquiler   |           |            | TOTAL        |
|--|--------------|------------|----------|------------|-----------|------------|--------------|
|  | Nueva        | Usada      | Tasada   | Social     | VPO       | Bizigune   |              |
| <b>Hasta octubre 2011</b>                          |              |            |          |            |           |            |              |
| Computable   | 947          | 54         | 3        | 321        | 65        | 461        | <b>1.851</b> |
| No computable                                      | 201          | 11         | 1        | 24         | 15        | 1          | <b>253</b>   |
| <b>A partir de octubre 2011</b>                    |              |            |          |            |           |            |              |
| El ratio de 15 m2 no se cumple                     | 0            | 0          | 0        | 3          | 0         | 0          | <b>3</b>     |
| Adjudicatario en compra en desempleo               | 9            | 1          | 0        | 0          | 0         | 0          | <b>10</b>    |
| La localización de la vivienda no me gusta         | 2            | 7          | 0        | 14         | 0         | 23         | <b>46</b>    |
| La vivienda no está en buen estado                 | 0            | 1          | 0        | 0          | 0         | 9          | <b>10</b>    |
| Adjudicatario en alquiler en desempleo             | 7            | 0          | 0        | 7          | 1         | 2          | <b>17</b>    |
| Cambios en la unidad convivencial                  | 1            | 0          | 0        | 0          | 1         | 10         | <b>12</b>    |
| He sido trasladado/a a otra ciudad                 | 3            | 0          | 1        | 5          | 0         | 5          | <b>14</b>    |
| El precio del alquiler es elevado                  | 1            | 5          | 0        | 12         | 0         | 17         | <b>35</b>    |
| Tengo problemas para conseguir financiación        | 35           | 15         | 0        | 0          | 0         | 0          | <b>50</b>    |
| He resultado adjudicatario/a en otro procedimiento | 21           | 6          | 0        | 4          | 0         | 10         | <b>41</b>    |
| Ya no estoy interesado/a en comprar vivienda       | 1            | 0          | 0        | 0          | 0         | 0          | <b>1</b>     |
| Ya no estoy interesado/a en alquilar vivienda      | 0            | 0          | 0        | 5          | 3         | 2          | <b>10</b>    |
| Ya no estoy interesado/a en el Programa Bizigune   | 0            | 0          | 0        | 0          | 0         | 6          | <b>6</b>     |
| Otros  | 161          | 30         | 1        | 101        | 12        | 54         | <b>359</b>   |
| <b>TOTAL RENUNCIAS</b>                             | <b>1.389</b> | <b>130</b> | <b>6</b> | <b>496</b> | <b>97</b> | <b>600</b> | <b>2.718</b> |

\*Hasta octubre 2011 los motivos de renuncias se clasifican en "computable" y "no computable", pero a partir de octubre se clasifican en las categorías que se señalan en el cuadro.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

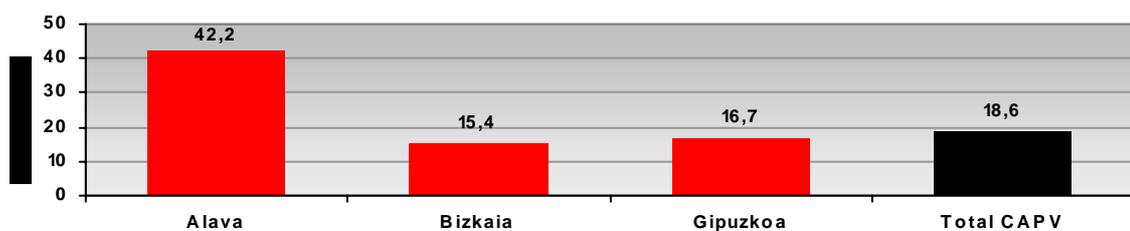
#### 4.4. Perfil sociodemográfico de las personas renunciantes<sup>5</sup>

A continuación se presentan algunos resultados de la Encuesta realizada en 2011 entre la población demandante de vivienda inscrita en Etxebide. Hay que tener presente que la caracterización corresponde únicamente a las 152 personas que afirman haber renunciado a una vivienda protegida.

Atendiendo a estos datos, el 19% de la población encuestada declara haber renunciado a alguna vivienda adjudicada. Concretamente, un 8% confirma que ha renunciado a una vivienda adjudicada en alquiler y un 11% a una vivienda adjudicada en régimen de compra.

La Encuesta revela que el nivel de renuncia declarado es más elevado en el caso de Álava, alcanzando el 42% entre la población demandante de este Territorio. Por su parte, se comprueba un nivel de renuncia inferior en Bizkaia (15%) y en Gipuzkoa (17%).

Gráfico 4.10 Nivel de renuncia a una vivienda adjudicada según Territorio Histórico y cupo, 2011



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2011.

Las causas de la renuncia varían sustancialmente si se trata de una vivienda protegida adjudicada en régimen de alquiler o de compra:

- En las adjudicaciones en alquiler, la consideración de que la renta era alta y el descontento con las características físicas de la vivienda son las principales razones aludidas por la población que ha rechazado una vivienda de alquiler.
- En cuanto a las adjudicaciones en compra, el principal motivo señalado es la dificultad para hacer frente a los pagos de la vivienda.

<sup>5</sup> Los datos de este apartado proceden de la Encuesta realizada entre la población inscrita en Etxebide como demandante de vivienda protegida. [Ver Informe](#). En esta Encuesta, 152 personas han manifestado haber renunciado a una vivienda protegida. La caracterización corresponde a estos individuos por lo que hay que tomarla con cautela.



Cuadro 4.4. Renuncias en adjudicaciones de vivienda protegida, 2011

|   | % vertical   |
|---|--------------|
| <b>¿HA RENUNCIADO A ALGUNA VIVIENDA PROTEGIDA ADJUDICADA?</b>                                     |              |
| Sí, era una vivienda de alquiler  | 7,8          |
| Sí, era una vivienda en compra  | 10,8         |
| No  | 81,4         |
| <b>PRINCIPALES MOTIVOS DE LA RENUNCIA A ALGUNA VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER (% AFIRMATIVO)*</b> |              |
| Era vivienda en alquiler y renta cara   | 28,9         |
| No me gustaban sus características físicas  | 28,7         |
| No me gustaba la ubicación  | 14,3         |
| Era una vivienda de alquiler  | 9,3          |
| Era una vivienda usada de alquiler  | 5,3          |
| Otros   | 25,8         |
| <b>PRINCIPALES MOTIVOS DE LA RENUNCIA A ALGUNA VIVIENDA PROTEGIDA EN COMPRA (% AFIRMATIVO)*</b>   |              |
| Era vivienda en compra y no podía afrontar el pago  | 63,5         |
| No me gustaban sus características físicas  | 16,9         |
| No me gustaba la ubicación  | 17,1         |
| Otros   | 8,1          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>100,0</b> |

\* Entre quienes han renunciado a alguna vivienda protegida adjudicada.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2011.

Por su parte, los datos de la Encuesta muestran que la población que declara haber rechazado una vivienda protegida presenta un perfil sociodemográfico muy similar al del conjunto de la demanda de vivienda protegida. Ahora bien, aunque mínimas, se presentan a continuación algunas pequeñas diferencias detectadas:

- En lo que respecta al estado civil, se comprueba una proporción de personas solteras algo superior entre los renunciantes de una vivienda en régimen de alquiler (63%), que entre aquellos que renuncian a una vivienda adjudicada en régimen de compra (60%). Por su parte, la representación de personas casadas es mayor entre los que han rechazado una vivienda en compra (25%) que entre los que han renunciado a una vivienda en alquiler (19%), reduciéndose al 16% entre el colectivo que no ha renunciado nunca a una vivienda.
- Por el contrario, mientras en el grupo de no renunciantes la proporción de familias separadas o divorciadas se eleva al 17%, entre el colectivo de renunciantes se reduce al 14% en las renunciaciones de alquiler, y al 8% en las renunciaciones de compra.
- En cuanto a la situación laboral, entre las familias que han renunciado a una vivienda en compra se identifican más situaciones de temporalidad y de personas que trabajan por cuenta propia, que en el resto de casos. No obstante, a tenor de los resultados obtenidos no se observa un mayor índice de desempleo entre estas familias que en el resto.
- La edad media es similar independientemente de la condición de renunciante, puesto que se sitúa en 41 años en el caso de la población que ha rechazado una vivienda de alquiler y de 40 años en el caso del rechazo de una vivienda en compra. El promedio del conjunto de la población demandante de vivienda protegida que no ha renunciado se cifra también en 41 años. No obstante, se comprueba un índice de renuncia



ligeramente superior entre la población de edad comprendida entre los 35 y 44 años (21% han renunciado).

- Se comprueba un mayor nivel de renuncia entre las personas necesitadas de acceder a su primera vivienda (21%) que entre aquellos hogares que necesitan cambiar de vivienda habitual (17%).
- El nivel de ingresos medios ponderados de la población que ha renunciado a una vivienda protegida en compra es ligeramente superior al de la población que rechaza una vivienda de alquiler y a la población que nunca ha renunciado a una vivienda adjudicada.
- Se detecta un mayor índice de renuncia entre la población que demanda únicamente una vivienda protegida en régimen de compra (28%).

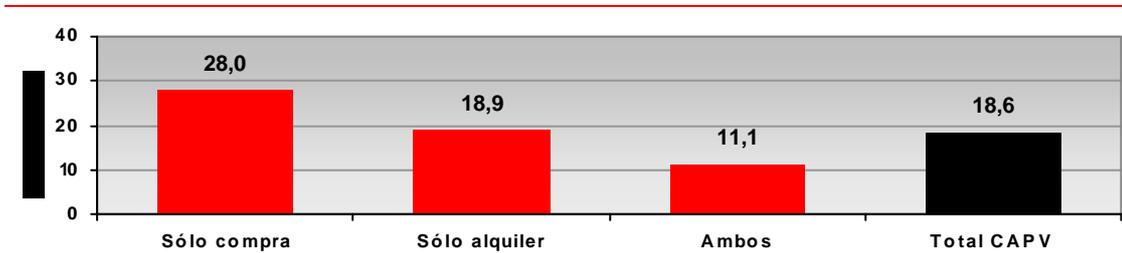
**Cuadro 4.5 Perfil de las personas demandantes de vivienda protegida inscritas en Etxebide**

| Distribución % vertical                                | Población demandante de Etxebide 2011 |                    |               |
|--|---------------------------------------|--------------------|---------------|
|  | Renuncia de alquiler                  | Renuncia de compra | No renuncia   |
| <b>EDAD</b>  |                                       |                    |               |
| Hasta 34 años  | 44,6                                  | 39,6               | 38,9          |
| De 35 a 44 años  | 27,3                                  | 30,0               | 25,0          |
| De 45 años y más                                       | 28,1                                  | 30,4               | 34,0          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100,0</b>                          | <b>100,0</b>       | <b>100,0</b>  |
| <b>Edad Media (Años)</b>                               | <b>40,9</b>                           | <b>40,1</b>        | <b>41,3</b>   |
| <b>SITUACIÓN LABORAL</b>                               |                                       |                    |               |
| Trabaja por cuenta propia                              | 5,3                                   | 12,1               | 7,9           |
| Ocupado/a trabajo fijo                                 | 54,0                                  | 48,2               | 45,6          |
| Ocupado/a trabajo temporal                             | 14,9                                  | 20,4               | 16,7          |
| Parado/a   | 19,0                                  | 14,2               | 19,8          |
| Otra situación   | 6,9                                   | 5,0                | 10,0          |
| <b>ESTADO CIVIL</b>                                    |                                       |                    |               |
| Soltero/a  | 63,0                                  | 60,3               | 60,8          |
| Casado/a   | 18,9                                  | 24,6               | 15,7          |
| Pareja de hecho  | 0,0                                   | 2,2                | 2,7           |
| Separado/a - Divorciado/a                              | 13,6                                  | 8,4                | 17,4          |
| Viudo/a  | 4,5                                   | 4,5                | 3,4           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100,0</b>                          | <b>100,0</b>       | <b>100,0</b>  |
| <b>¿SE HA INDEPENDIZADO DEL HOGAR PATERNO/MATERNO?</b> |                                       |                    |               |
| No, sigo vivienda en casa de mis progenitores          | 43,6                                  | 42,5               | 38,0          |
| Sí, ya no vivo en casa de mis progenitores             | 56,4                                  | 57,5               | 62,0          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100,0</b>                          | <b>100,0</b>       | <b>100,0</b>  |
| <b>INGRESOS PONDERADOS MEDIOS (€ ANUALES)</b>          | <b>18.415</b>                         | <b>19.049</b>      | <b>18.624</b> |
| <b>RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA NECESITADA</b>   |                                       |                    |               |
| Sólo vivienda en compra                                | 35,7                                  | 49,2               | 25,8          |
| Sólo vivienda de alquiler                              | 37,4                                  | 33,1               | 34,4          |
| Ambos: compra o alquiler                               | 26,9                                  | 17,7               | 39,8          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100,0</b>                          | <b>100,0</b>       | <b>100,0</b>  |

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2011.



Gráfico 4.11 Nivel de renuncia a una vivienda adjudicada según régimen de tenencia de la vivienda necesitada, 2011



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2011.

#### 4.5. Análisis del tiempo transcurrido para adjudicar una vivienda

El análisis del tiempo transcurrido desde el primer sorteo realizado hasta la firma del primer contrato arroja un tiempo medio de 349 días para el conjunto de viviendas sorteadas en la CAPV. Este plazo se demora hasta los 710 días en el caso de Álava. No obstante, no hay que perder de vista que se trata de cifras medias, y que la casuística es muy amplia.

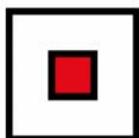
Entre el primer sorteo y el segundo, las Delegaciones Territoriales proceden a realizar todas las comprobaciones de los adjudicatarios de cara a asegurar que cumplen con los requisitos para acceder a la vivienda protegida que les ha sido adjudicada. En esta fase se hace especial hincapié en la comprobación de la no titularidad de otra vivienda, lo que obliga a obtener información de los Registros de la propiedad, y esta información en algunos casos se demora.

En el período de tiempo que transcurre entre el segundo sorteo y la firma del primer contrato con el promotor es cuando las personas adjudicatarias pueden renunciar a la vivienda, de manera que un elevado número de renunciaciones incrementaría sustancialmente estos tiempos.

Cuadro.4.6 Tiempo medio para adjudicar una vivienda. 2010.

| Tiempo medio (días)                                 | Álava      | Bizkaia    | Gipuzkoa   | Total      |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Tiempo entre primer sorteo y segundo sorteo         | 257        | 39         | 105        | 134        |
| Tiempo entre segundo sorteo y firma primer contrato | 453        | 350        | 79         | 215        |
| <b>Tiempo medio total</b>                           | <b>710</b> | <b>389</b> | <b>184</b> | <b>349</b> |

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



## 5. ANALISIS DE OTROS PROBLEMAS DE GESTIÓN ASOCIADOS A LAS ADJUDICACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA

### 5.1. Introducción

En el capítulo anterior se ha realizado un análisis de las renunciaciones gestionadas por Etxebide. A este respecto, es preciso tener presente que la base de Etxebide únicamente puede registrar como renunciaciones aquellos casos en los que las personas adjudicatarias, a pesar de cumplir todos los requisitos necesarios para acceder a la vivienda protegida asignada, deciden renunciar a este derecho. Sin embargo, en la gestión del proceso de adjudicación, se abordan diversas situaciones que, aunque en sentido estricto no son contabilizadas como renunciaciones, igualmente obstaculizan el procedimiento, alargando los plazos y dificultando enormemente el proceso de adjudicación.

Como ejemplo, se puede citar aquellas personas que ya son propietarias de otra vivienda en el momento de resultar adjudicatarias. Estos expedientes causan baja inmediatamente en Etxebide, pero no son contabilizados como renunciación, puesto que no cumplen los requisitos para acceder a una vivienda protegida en el momento de la adjudicación y, en consecuencia, no pueden renunciar a la vivienda ya que no son adjudicatarios reales.

Ahora bien, a efectos prácticos, en la gestión del día a día, estas situaciones representan el mismo problema que una renunciación expresa, puesto que suponen una enorme traba en el proceso de adjudicación. Por este motivo, en el presente capítulo se aborda el análisis de todas estas adjudicaciones fallidas, que superan ampliamente los datos de renunciaciones registrados por Etxebide, puesto que se contabilizan todas aquellas situaciones en las que no ha sido posible adjudicar la vivienda protegida a la persona o personas incluidas en el listado inicial de adjudicatarios.

### 5.2. Adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA para viviendas en venta

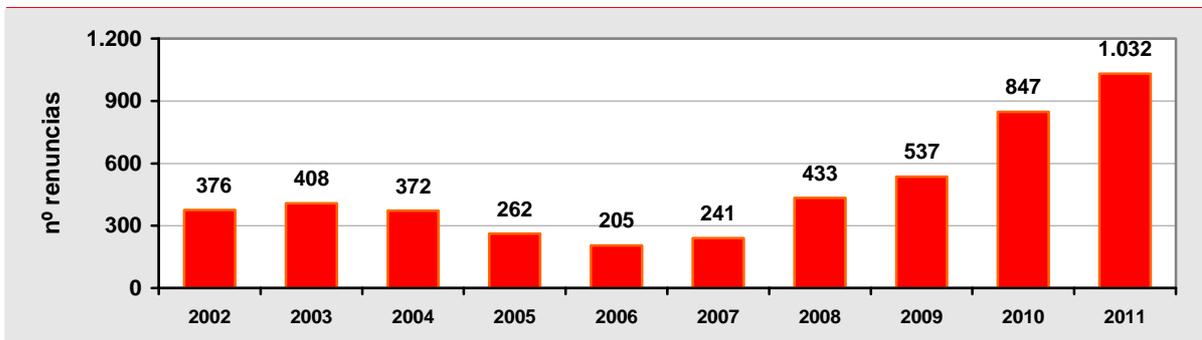
#### 5.2.1. Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas

En primer lugar, se procede al análisis de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA en los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección pública en venta. Estos datos incluyen tanto las renunciaciones expresas, como aquellos otros intentos de adjudicación que por diversas causas, como incumplimiento de requisitos, se han visto frustrados.

Del análisis de los datos se desprende la importante escalada en el volumen de adjudicaciones fallidas registradas en los últimos años, alcanzando su máximo valor en el año 2011. Ver Gráfico 5.1.

En efecto, se comprueba como tras un proceso de disminución en el volumen de fracasos en las adjudicaciones gestionadas entre los años 2002 y 2007, comienza a producirse una escalada a partir de 2008, quedando patente el impacto de la crisis en los últimos años. Así, el volumen de adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA asciende en 2011 a 1.032 (+22% respecto de 2009, 185 intentos fallidos más), si bien, el máximo crecimiento tanto en términos absolutos como en relativos tuvo lugar en el año 2010 (+58% anual, 310 fracasos más).

Gráfico 5.1 Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA (2002-2011)



Fuente: VISESA. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

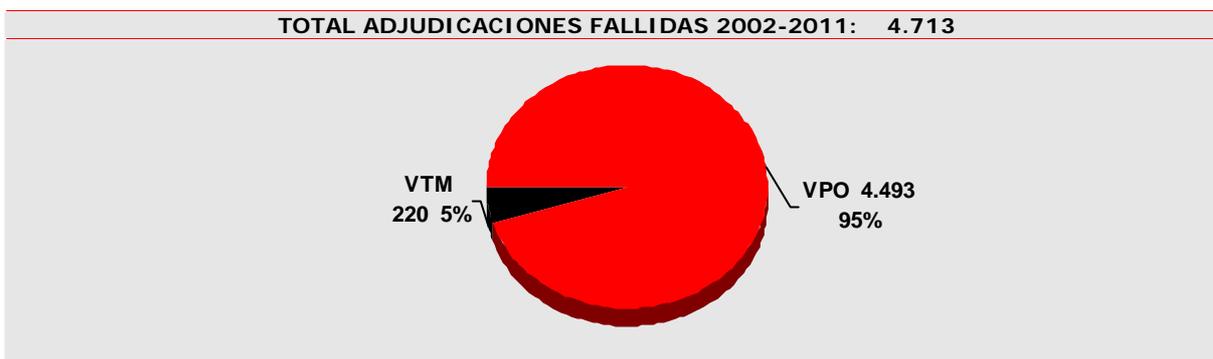
Atendiendo a la tipología de las viviendas involucradas en procesos de adjudicación frustrados, en el período 2002-2007 todas las viviendas correspondían a la tipología de VPO, mientras que a partir de 2008 también se producen también algunos fracasos en las adjudicaciones de viviendas tasadas municipales. En concreto, de las 4.713 adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA desde el año 2002, el 5% (220 casos) han correspondido a viviendas tasadas municipales, mientras que el 95% (4.493 adjudicaciones fallidas) recayeron sobre VPO.

Cuadro.5.1 Adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA según tipo de vivienda (2008-2011).

| Viviendas              | 2008       | 2009       | 2010       | 2011         |
|------------------------|------------|------------|------------|--------------|
| VPO                    | 361        | 430        | 832        | 1.006        |
| VTM                    | 72         | 107        | 15         | 26           |
| <b>TOTAL VIVIENDAS</b> | <b>433</b> | <b>537</b> | <b>847</b> | <b>1.032</b> |

Fuente: VISESA. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

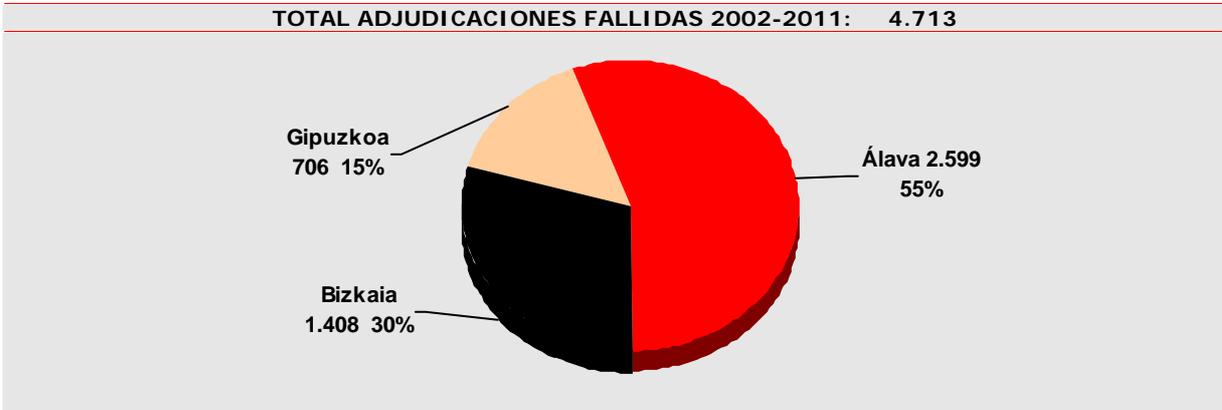
Gráfico 5.2 Distribución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA según tipo de vivienda



Fuente: VISESA. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

En lo que respecta a la distribución de estas adjudicaciones fallidas por Territorio Histórico, se comprueba también una elevada concentración en Álava que acumula el 55% del total (2.599 casos). Bizkaia absorbe el 30% del total (1.408 casos), y Gipuzkoa el 15% restante (706 fracasos).

Gráfico 5.3 Distribución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA según Territorio Histórico



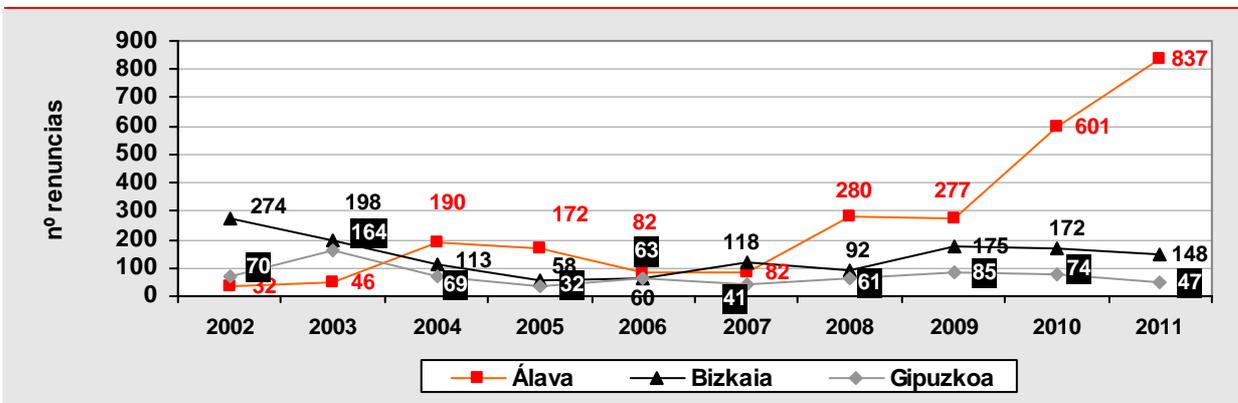
Fuente: VISESA. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Atendiendo a la evolución en los diferentes Territorios Históricos, los datos ponen de manifiesto el elevado incremento de las adjudicaciones sin éxito gestionadas en Álava en los últimos dos años, mientras que en Bizkaia y en Gipuzkoa, el crecimiento ha sido de menor magnitud.

Efectivamente, Álava ha pasado de registrar un volumen en el entorno de las 280 adjudicaciones fallidas en los años 2008 y 2009, a 601 fracasos gestionados en 2010 y 837 en 2011. Por otro lado, no hay que perder de vista que de estas 837 intentos frustrados, 714 corresponden a viviendas localizadas en Vitoria-Gasteiz.

De este modo, se puede decir que el problema de adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra y gestionadas por VISESA en la CAPV, se traduce, principalmente, en un problema de la adjudicación de viviendas en Vitoria-Gasteiz (69% del total).

Gráfico 5.4 Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por VISESA según Territorio Histórico.



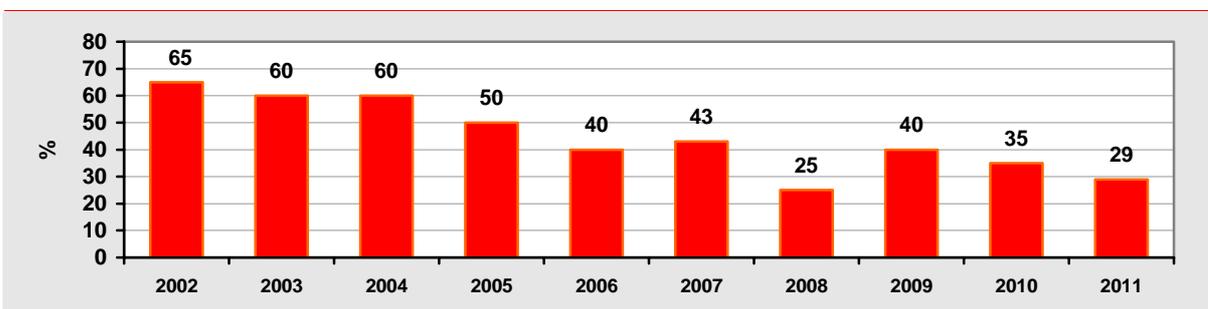
Fuente: VISESA. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 5.2.2. Motivos que han generado adjudicaciones fallidas

En lo que respecta al análisis de los motivos por los que no ha sido posible adjudicar la vivienda, en primer lugar no hay que perder de vista el elevado índice de no respuesta obtenido, esto es, una elevada proporción de personas adjudicatarias no indican el motivo por el que deciden rechazar la vivienda. No obstante, en términos de evolución se comprueba un progresivo retroceso en este índice, de modo que en 2011 el 29% no ha indicado motivos, frente al 60% que no los señalaba en el período 2002-2004.

Gráfico 5.5 Evolución de la proporción de adjudicaciones fallidas que no indican motivo. (2002-2011)



Fuente: VISESA. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Atendiendo a los motivos apuntados, es preciso diferenciar aquellos que se deben a la difícil coyuntura económica y financiera actual y otros que pueden ser debidos a ineficiencias del sistema. A este respecto, no hay que olvidar que la causa de una elevada proporción de las adjudicaciones fallidas está en que algunas personas han sido adjudicatarias de dos viviendas protegidas al mismo tiempo. Adicionalmente, en un número importante, muchas personas son ya propietarios de una vivienda libre o protegida cuando resultan adjudicatarios y, por tanto, como ya se ha apuntado anteriormente, no representan una renuncia en sentido estricto, pero sí un intento fallido de adjudicación.

Por su parte, los motivos que aluden al precio de la vivienda y el importe del anticipo comienzan a hacer aparición en el año 2007, pasando a ocupar la primera posición entre los motivos de renuncia en los últimos años. De este modo, se comprueba como la crisis empieza a afectar directamente también al mercado de vivienda protegida.



Cuadro.5.2 Principales motivos de renuncia/adjudicación fallida indicados en las renunciaciones de viviendas en compra gestionadas por VISESA

| AÑO               | PRINCIPALES MOTIVOS DE RENUNCIA/ADJUDICACIÓN FALLIDA   |
|-------------------|--|
| Entre 2002 y 2006 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ser propietarios de vivienda libre o de VPO</li><li>• Rescisión de contrato por variación de la unidad convivencial</li><li>• Adjudicatarios de vivienda en otra promoción</li><li>• El derecho de superficie no les convence</li><li>• Otros: Problemas económicos, ubicación vivienda, fallecimiento, prefieren otro municipio,...</li></ul> |
| 2007              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ilocalizables o baja Delegación</li><li>• Ser propietarios de vivienda libre o VPO</li><li>• <i>El importe a abonar para el anticipo es elevado</i></li><li>• Adjudicatarios de otra VPO</li><li>• La localización de la promoción no les gusta</li><li>• Otros: traslado a otro municipio,...</li></ul>                                       |
| 2008              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ser adjudicatarios de otra vivienda de VPO</li><li>• <i>El precio de la vivienda es alto</i></li><li>• <i>El importe a abonar para el anticipo es elevado</i></li><li>• Ser propietarios de otra vivienda</li><li>• Otros: derecho de superficie, traslado de trabajo,...</li></ul>  |
| Entre 2009 y 2011 | <ul style="list-style-type: none"><li>• El importe a abonar para el anticipo es elevado</li><li>• Adjudicatario de otra VPO</li><li>• El precio de la vivienda es alto</li><li>• Vivienda en propiedad libre o VPO</li><li>• Otros: ilocalizables, baja Etxebide, variación unidad convivencial, ubicación de la vivienda,...</li></ul>  |

Fuente: VISESA. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Centrando el análisis en los motivos más recientes que han dado lugar a adjudicaciones fallidas, esto es, las que han tenido lugar en el año 2011, se comprueban diferencias de interés en los distintos Territorios Históricos, observando un elevado volumen de adjudicatarios que ya tienen una vivienda en propiedad o han resultado adjudicatarios en otra promoción de VPO en Álava (159, 19% del total).

Profundizando en el análisis hay que decir que Vitoria-Gasteiz acumula el 85% de las adjudicaciones frustradas de Álava (714 renunciaciones) y el 69% de los fracasos totales gestionados por VISESA. Por este motivo, aunque se ha comprobado un incremento en los problemas de adjudicación en todos los ámbitos geográficos, en términos absolutos, el problema se centra fundamentalmente en la capital alavesa.



Cuadro.5.3 Motivos de renuncia/adjudicación fallida por Territorio Histórico. 2011.

| Motivos  | Álava      | Bizkaia    | Gipuzkoa  | Total        |
|--|------------|------------|-----------|--------------|
| Tiene vivienda en propiedad                                    | 65         | 2          | 3         | 70           |
| Adjudicatario de otra VPO                                      | 94         | 12         | 4         | 110          |
| No puede hacer frente al anticipo                              | 111        | 29         | 13        | 153          |
| Dados de baja en Delegación e ilocalizables                    | 35         | 11         | 0         | 46           |
| Precio elevado   | 60         | 11         | 2         | 73           |
| Traslado de ciudad   | 16         | 2          | 1         | 19           |
| El tamaño no se ajusta a necesidad                             | 15         | 5          | 1         | 21           |
| Compra en derecho de superficie                                | 11         | 1          | 0         | 12           |
| Municipio no deseado   | 6          | 3          | 1         | 10           |
| La ubicación de la vivienda no gusta (altura, orientación,...) | 8          | 7          | 0         | 15           |
| Variación unidad convivencial                                  | 7          | 3          | 0         | 10           |
| Variación del estado civil                                     | 7          | 3          | 0         | 10           |
| La localización promoción no gusta                             | 3          | 5          | 0         | 8            |
| Prefiere alquiler  | 0          | 1          | 2         | 3            |
| La distribución es inadecuada                                  | 2          | 0          | 2         | 4            |
| Fallecimiento de uno de los titulares                          | 1          | 2          | 0         | 3            |
| Sin especificar motivo   | 396        | 51         | 18        | 465          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>837</b> | <b>148</b> | <b>47</b> | <b>1.032</b> |

Fuente: VISESA. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

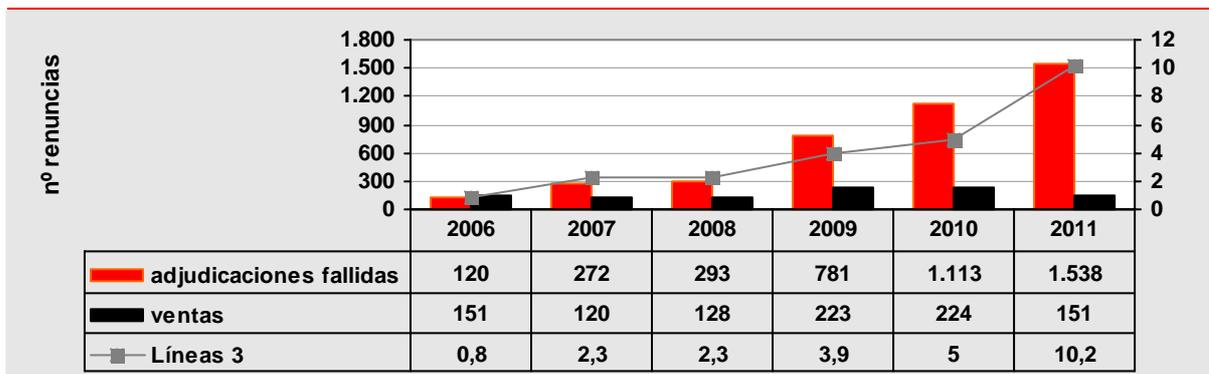
### 5.3. Adjudicaciones fallidas gestionadas en TANTEOS ALOKABIDE para vivienda Usada en Compra

#### 5.3.1. Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas

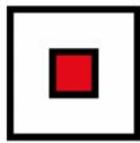
Los problemas de gestión se hacen aún más evidentes atendiendo a las adjudicaciones de viviendas de segunda mano en compra en operaciones de Tanteo gestionadas por Alokabide. Así, la evolución de los últimos años es claramente ascendente llegando a alcanzar las 1.538 adjudicaciones fallidas gestionadas en 2011 (+38% respecto de 2010).

Profundizando en el análisis y procediendo a la relación entre los intentos fallidos de adjudicación y las ventas efectuadas se comprueba que en 2011 han sido necesarios más de diez intentos para conseguir formalizar una compraventa.

Gráfico 5.6 Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas en Tanteos ALOKABIDE para vivienda usada en compra (2006-2011)



Fuente: Alokabide. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



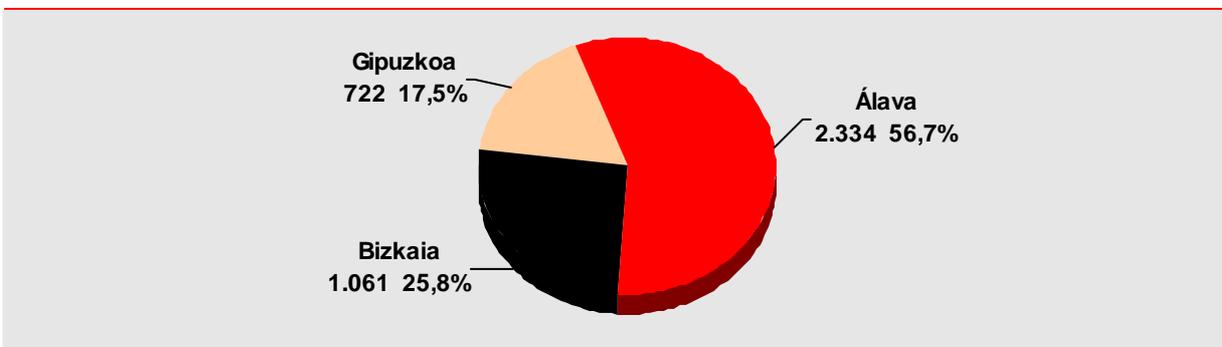
Cuadro.5.4 Adjudicaciones fallidas gestionadas en Tanteos ALOKABIDE según tipo de vivienda (2006-2011).

| Tipo de vivienda           | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010         | 2011         | TOTAL        |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| VPO                        | 109        | 256        | 284        | 762        | 1.094        | 1.504        | 4.009        |
| Libre puesta a disposición | 11         | 16         | 9          | 19         | 19           | 34           | 108          |
| <b>TOTAL VIVIENDAS</b>     | <b>120</b> | <b>272</b> | <b>293</b> | <b>781</b> | <b>1.113</b> | <b>1.538</b> | <b>4.117</b> |

Fuente: Alokabide. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

La distribución geográfica de estas adjudicaciones fallidas es tal que Álava concentra el 57% del total (2.334 casos gestionados), Bizkaia el 26% (1.061 fracasos), y Gipuzkoa el 17% restante con 722 rechazos tramitados.

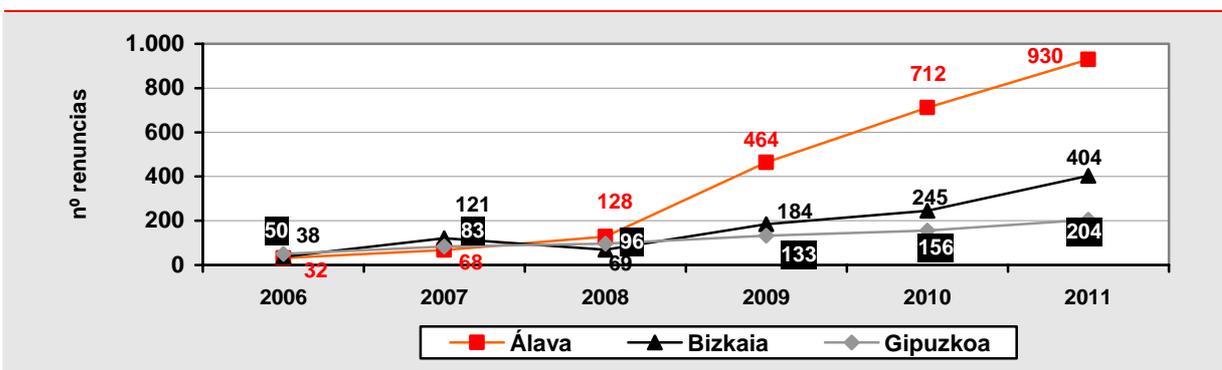
Gráfico 5.7 Distribución de las adjudicaciones fallidas gestionadas en Tanteos ALOKABIDE para vivienda usada en compra según Territorio Histórico



Fuente: Alokabide. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

La evolución es similar a la observada anteriormente en el análisis de las adjudicaciones fallidas de las viviendas nuevas en compra, puesto que a partir del año 2009 estos casos comienzan a incrementarse exponencialmente, principalmente en Álava.

Gráfico 5.8 Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas en Tanteos ALOKABIDE para vivienda usada en compra según Territorio Histórico.



Fuente: Alokabide. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 5.3.2. Motivos que han generado adjudicaciones fallidas

Aunque los principales motivos se repiten en los diferentes años, sí se observan importantes diferencias en cuanto a la importancia que toma cada uno. En concreto entre los años 2006 y 2008 el principal motivo aludido era la posesión de otra vivienda en propiedad o el haber resultado adjudicatario de otra vivienda protegida. El segundo motivo hacía referencia a las características de la vivienda: su mal estado, tamaño o la localización han provocado la renuncia de los adjudicatarios. En este período los problemas económicos ocupaban el cuarto lugar.

Sin embargo, a partir de 2009 los problemas económicos escalan posiciones y pasan a representar el principal motivo argumentado por los renunciantes de una vivienda usada adjudicada en régimen de compra. Las personas renunciantes señalaban la falta de ingresos o la incapacidad de acceder a financiación hipotecaria para hacer frente a la vivienda como la causa de renuncia.

Otro problema que se repite en los diferentes años, y que en 2011 ha pasado a ocupar la primera posición en cuanto a motivos de adjudicaciones fallidas es la dificultad de localización del adjudicatario, esto es, notificaciones devueltas, direcciones erróneas, etc, siendo un problema que se repite con demasiada frecuencia, provocando ineficiencias en el sistema.



**Cuadro.5.5 Principales motivos de renuncia/adjudicación fallida indicados en las renunciaciones de viviendas usadas en compra gestionadas en tanteos ALOKABIDE**

|            | 2006   | 2007   | 2008   | 2009  | 2010   | 2011   |
|------------|--|--|--|---|--|--|
| 1er motivo | Vivienda en propiedad o adjudicatario de otra vivienda VPO.              | Vivienda en propiedad o adjudicatario de otra vivienda VPO.              | Vivienda en propiedad o adjudicatario de otra vivienda VPO.              | Problemas económicos, ingresos insuficientes o falta préstamo             | Problemas económicos, ingresos insuficientes o falta préstamo            | Notificación devuelta, no responde o la dirección no es correcta.        |
| 2º motivo  | Mal estado de la vivienda o es pequeña o la localización no les interesa | Mal estado de la vivienda o es pequeña o la localización no les interesa | Notificación devuelta, no responde o la dirección no es correcta.        | Notificación devuelta, no responde o la dirección no es correcta.         | Notificación devuelta, no responde o la dirección no es correcta.        | Problemas económicos, ingresos insuficientes o falta préstamo            |
| 3º motivo  | Notificación devuelta, no responde o la dirección no es correcta.        | Notificación devuelta, no responde o la dirección no es correcta.        | Problemas económicos, ingresos insuficientes o falta préstamo            | Otros motivos, no especifican el motivo.                                  | Vivienda en propiedad o adjudicatario de otra vivienda VPO               | Vivienda en propiedad o adjudicatario de otra vivienda VPO               |
| 4º motivo  | Problemas económicos, ingresos insuficientes o falta préstamo            | Problemas económicos, ingresos insuficientes o falta préstamo            | Mal estado de la vivienda o es pequeña o la localización no les interesa | Vivienda en propiedad o adjudicatario de otra vivienda VPO.               | Mal estado de la vivienda o es pequeña o la localización no les interesa | Otros motivos, no especifican el motivo.                                 |
| 5º motivo  | Otros motivos, no especifican el motivo.                                 | Otros motivos, no especifican el motivo.                                 | Otros motivos, no especifican el motivo.                                 | Mal estado de la vivienda o es pequeña o la localización no les interesa. | Otros motivos, no especifican el motivo.                                 | Mal estado de la vivienda o es pequeña o la localización no les interesa |

Fuente: Alokabide. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

## 5.4. Adjudicaciones fallidas gestionadas por Bizigune

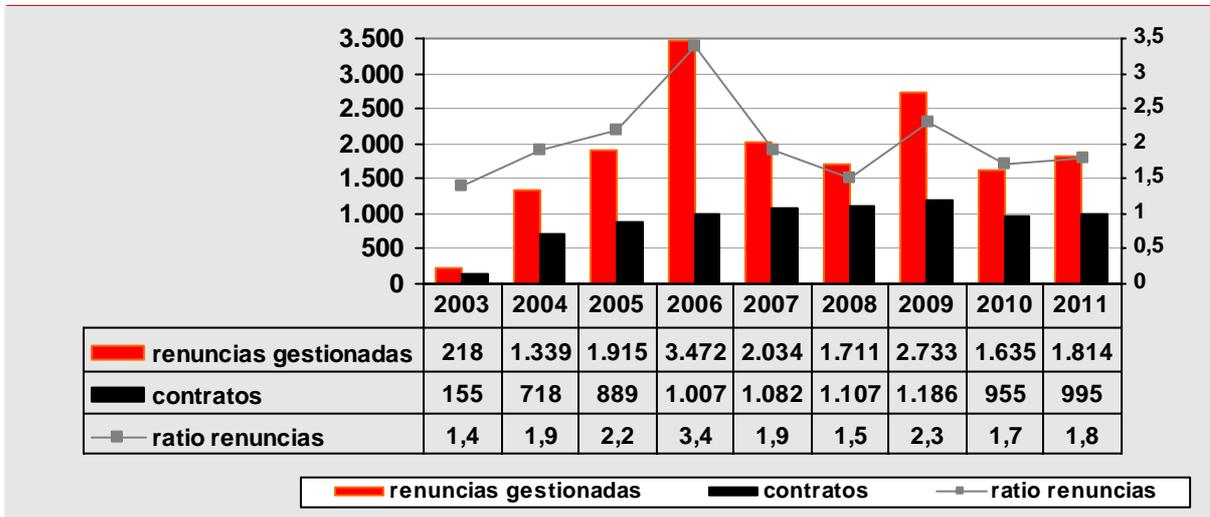
### 5.4.1. Adjudicaciones fallidas de las renunciaciones gestionadas

Centrando ahora el análisis en el procedimiento de adjudicación de viviendas del Programa Bizigune, hay que destacar que desde su puesta en marcha en el año 2003, el programa ha debido hacer frente a un total de 16.871 adjudicaciones fallidas, siendo las notificaciones devueltas uno de los principales problemas de gestión a los que se enfrenta este Programa.

No obstante, a pesar de estas dificultades, el ratio que relaciona el volumen de intentos fallidos de adjudicación con el número de contratos, es significativamente inferior al observado anteriormente en el caso de las adjudicaciones de viviendas de segunda mano gestionadas por Alokabide. En concreto, esta ratio se mantiene en el entorno de los 2 fracasos por contrato firmado, con algunas oscilaciones en los últimos años.

Atendiendo a los datos del último año, hay que decir que, en 2011, para conseguir un total de 995 contratos de alquiler formalizados, se realizaron un total de 1.814 procesos de adjudicación fallidos.

Gráfico 5.9 Evolución de las adjudicaciones fallidas gestionadas por Bizigune (2003-2011)

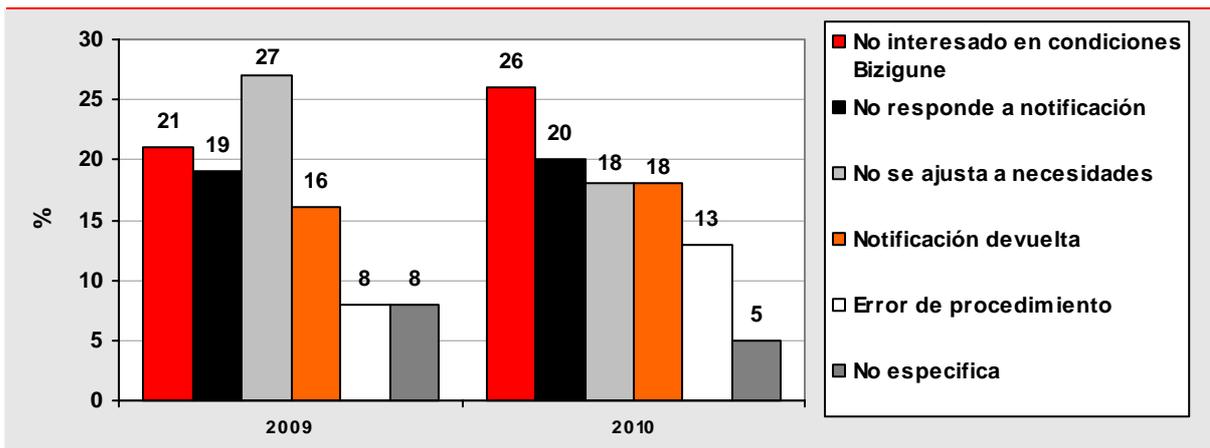


Fuente: Bizigune. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

#### 5.4.2. Motivos que han generado adjudicaciones fallidas

Centrando el análisis en las renunciaciones gestionadas por Bizigune, entre los motivos aludidos destaca la elevada presencia de adjudicatarios que afirman no estar interesados por las condiciones del Programa Bizigune, alcanzando el 26% del total en los rechazos registrados en 2010. Asimismo, uno de cada cinco adjudicatarios no responden a la notificación y en un 18% de los casos la notificación ha sido devuelta.

Gráfico 5.10 Evolución de los motivos aludidos en las renunciaciones/adjudicaciones fallidas gestionadas por Bizigune (2009-2010)



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 5.5. Renuncias gestionadas por Viviendas Municipales de Bilbao

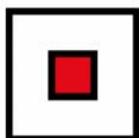
Finalmente, atendiendo a las renuncias gestionadas por Viviendas Municipales de Bilbao, en el año 2011 se han contabilizado un total de 192 rechazos a adjudicaciones de estas viviendas protegidas. De este total, únicamente el 46% (89 renuncias) han señalado algún motivo de renuncia.

Entre los motivos aducidos, el que más se repite es el desagrado con la zona en la que está ubicada la vivienda (10%), seguido por la pérdida de interés en una vivienda de estas características (8%), y el considerar que está alejada del entorno habitual de la persona adjudicataria (6%).

Cuadro.5.6 Renuncias gestionadas por Viviendas Municipales de Bilbao.

|                               | 2011       |              |
|-------------------------------|------------|--------------|
|                               | Nº         | %            |
| No señalan motivo renuncia    | 103        | 53,6         |
| Señalan motivo renuncia       | 89         | 46,4         |
| • No me gusta la zona         | 20         | 10,4         |
| • Ahora no me interesa        | 15         | 7,8          |
| • Alejada de mi entorno       | 12         | 6,3          |
| • Vivienda no equipada        | 11         | 5,7          |
| • Han descendido mis ingresos | 7          | 3,6          |
| • Vivienda sin ascensor       | 4          | 2,1          |
| • Renta demasiado alta        | 2          | 1,0          |
| • Otros                       | 18         | 9,4          |
| <b>TOTAL RENUNCIAS</b>        | <b>192</b> | <b>100,0</b> |

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



## 6. EVALUACION DE LA EFICIENCIA EN LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Uno de los objetivos estratégicos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 es optimizar la eficacia y la eficiencia de los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda. Entre las líneas de trabajo para lograr este fin se encuentran la potenciación del servicio vasco de la vivienda, Etxebide, y la maximización de la eficacia en la gestión de la política de vivienda.

Etxebide se ha consolidado como plataforma de gestión de la demanda y de la adjudicación de viviendas protegidas, sin embargo, existe un amplio margen de mejora en términos de agilidad en la gestión. No hay que perder de vista que en un contexto económico de restricciones presupuestarias se hace aún más necesario optimizar la eficiencia de los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda.

En estos últimos años, como resultado de la crisis económica, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes se está enfrentado a un elevado incremento en el volumen de renuncias en las adjudicaciones de viviendas protegidas. Estas renuncias hacen que se demoren los plazos de adjudicación definitiva de las viviendas, incrementando los costes para la Administración.

Los capítulos precedentes han abordado el análisis de los procedimientos de inscripción y adjudicación de viviendas protegidas y la evolución de las renuncias producidas en los últimos años. De este análisis, se desprenden las siguientes **conclusiones** que quedan recogidas en forma de DAFO el Cuadro.6.1:

- Entre los años 2006-2008 se comprueba un incremento de las renuncias fruto del incremento de la actividad y es a partir del año 2009 cuando comienza a producirse un sustancial crecimiento de las renuncias en las adjudicaciones de viviendas protegidas, coincidente con el inicio de la crisis económica y financiera.
- Por lo tanto, gran parte de las renuncias tramitadas son, en gran medida, un problema coyuntural asociado a la crisis económica, aunque conjugado con el gran volumen de viviendas protegidas edificadas en algunas zonas.
- Entre los motivos aludidos, en los últimos años comienzan a aparecer en los primeros lugares aquellos que hacen referencia a las dificultades económicas.
- Aunque se observa un incremento en todos los ámbitos geográficos, es en Álava, y principalmente en Vitoria, donde el problema es más importante.
- El mayor incremento ha correspondido a las renuncias de viviendas adjudicadas en régimen de compra, mientras que el aumento de las renuncias en régimen de alquiler no es tan acusado.



- El mercado de vivienda protegida en Vitoria parece estar saturado: muchas de las personas renunciando señalan que han resultado adjudicatarios de otra vivienda protegida en otro proceso. La demanda de vivienda protegida en compra en Vitoria ha disminuido significativamente en los últimos años, como resultado del elevado ritmo edificatorio de vivienda protegida en la capital alavesa. Atendiendo a los datos de Etxebide, en Álava dos de cada tres expedientes de solicitud demandan una vivienda únicamente en régimen de alquiler.
- El exceso de viviendas en Vitoria sin adjudicar requiere medidas urgentes, como su adjudicación a personas de otros ámbitos geográficos, pero debe ser entendido como una solución coyuntural.
- En las adjudicaciones de viviendas usadas en compra gestionadas por Alokabide, la incidencia de renunciaciones debidas a notificaciones devueltas es muy elevada.
- Las listas de personas admitidas a sorteo, a menudo resultan desfasadas porque en muchos casos no existe un interés real de participación en los diferentes sorteos, lo que lleva a que sea necesario un año como mínimo para poder adjudicar una vivienda.
- El plazo de renovación de la solicitud cada cuatro años es demasiado elevado.
- La acumulación de viviendas edificadas y sin adjudicar suponen un elevado coste a la Administración, así como para promotores públicos y privados.
- Estas ineficiencias del sistema proyectan una mala imagen de la política de vivienda.
- Aunque la solución está en el régimen de alquiler puesto que la demanda se decanta principalmente por este régimen de tenencia, las dificultades financieras dificultan el desarrollo de nuevas promociones en arrendamiento. Por este motivo, los programas Bizigune y ASAP que fomentan la puesta en alquiler de viviendas usadas deben ser impulsados.
- El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes tiene competencia para modificar el sistema de inscripción y adjudicación con el objetivo de mejorar la eficiencia de los procedimientos.
- Pequeñas modificaciones en el procedimiento agilizarían el proceso y contribuirían a la reducción del volumen de renunciaciones tramitadas: facilitar las modificaciones de los expedientes, realizar el sorteo únicamente entre aquellos demandantes que lo soliciten, etc.
- En algunos municipios la renta de alquiler protegido de régimen general parece superar en algunos casos a la renta del mercado libre, lo que genera rechazos en las adjudicaciones. No obstante, se trata de casos aislados en algunos municipios concretos de Gipuzkoa, como es el caso de Tolosa.



Cuadro.6.1 Diagnóstico DAFO del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas.

| DEBILIDADES/AMENAZAS   | FORTALEZAS/OPORTUNIDADES  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Fuerte incremento de las renunciaciones a partir del año 2009.</li><li>• Importante problema principalmente en Álava.</li><li>• Fuerte incremento de las renunciaciones de viviendas nuevas adjudicadas en régimen de compra.</li><li>• Empiezan a aparecer los motivos económicos en los primeros lugares.</li><li>• En las adjudicaciones de viviendas usadas en compra gestionadas por Alokabide tiene lugar un elevado volumen de renunciaciones por notificación devuelta / no responde.</li><li>• Elevado volumen de renunciaciones en Vitoria por tener otra vivienda en propiedad o ser adjudicatarios de otra VPO.</li><li>• Las listas de admitidos a sorteo resultan "desfasadas". En muchos casos no existe un interés real de participar en el sorteo.</li><li>• La renovación cada cuatro años es un plazo de tiempo demasiado largo.</li><li>• La demanda de compra de vivienda protegida se ha reducido en Álava al mínimo: dos de cada tres solicitan únicamente alquiler.</li><li>• El incremento del volumen de viviendas edificadas y sin adjudicar representa un alto coste para la Administración, así como para promotores públicos y privados.</li><li>• Estas ineficiencias proyectan al exterior una mala imagen de la política de vivienda.</li><li>• En algunos municipios las elevadas rentas del régimen general que superan en ocasiones las rentas de mercado son generadoras de rechazo. Son casos aislados.</li><li>• Aunque la solución está en el alquiler, las dificultades financieras dificultan al mismo tiempo la promoción en régimen de alquiler.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Es un problema localizado principalmente en Vitoria por lo que es un problema menor en el resto de la CAPV.</li><li>• Es competencia del Departamento modificar el sistema de inscripción y adjudicación para mejorar la eficiencia.</li><li>• Es posible introducir modificaciones en el procedimiento que contribuyan a disminuir el volumen de renunciaciones.</li><li>• El exceso actual de viviendas en Vitoria sin adjudicatario se puede resolver recurriendo a otros ámbitos geográficos. Esta debe ser una medida coyuntural.</li><li>• La demanda actualmente se decanta mayoritariamente hacia el alquiler. Se puede aprovechar el momento para potenciar los programas Bizigune y ASAP.</li><li>• Las adjudicaciones en régimen de alquiler son mejor aceptadas ahora que hace unos años.</li><li>• La disminución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de compra, destinando los recursos a otros programas: rehabilitación y regeneración urbana y fomento del alquiler.</li><li>• Aprovechar el momento para fomentar el régimen de alquiler, mejorando los sistemas de rentas y unificando estos en las diferentes modalidades de viviendas protegidas.</li></ul> |



## 7. RECOMENDACIONES PRELIMINARES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA EN LAS ADJUDICACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El objetivo de la realización de este proceso evaluador radica en la actual problemática detectada en los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas. Se ha analizado la evolución de las renunciaciones de viviendas protegidas en el contexto en que se han producido, así como los diferentes procedimientos implementados con el fin de proponer fórmulas que contribuyan a la minimización de estos rechazos, agilizando así el sistema de adjudicación y contribuyendo a una mayor eficiencia de las políticas públicas de vivienda.

El análisis realizado permite emitir las siguientes recomendaciones:

- **MEJORAR LA INFORMACIÓN PREVIA A LA INSCRIPCIÓN Y LIMITAR LAS OPCIONES EN LAS QUE ES POSIBLE INSCRIBIRSE COMO DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

El objetivo es, por un lado, facilitar la gestión, y por otro, disminuir las renunciaciones, ya que actualmente muchos solicitantes marcan diferentes casillas sin saber exactamente de qué se trata (Bizigune, etc.).

Además, la gestión de Etxebide y Bizigune se encuentran separadas, pero no así el registro de demandantes. Estas cuestiones el ciudadano las desconoce, lo que origina numerosas quejas y desconcierto, puesto que los solicitantes han realizado su inscripción en el Programa Bizigune en la solicitud de Etxebide.

A las diferentes opciones existentes hay que añadir en breve el Programa de intermediación del alquiler (ASAP), por lo que una mejora en la información previa a la inscripción redundaría en una disminución de las renunciaciones.

Por otro lado, limitar las opciones a las que se puede optar en los sorteos de vivienda protegida originaría una mayor eficiencia del sistema. Actualmente, la solicitud de Etxebide permite marcar numerosas casillas correspondientes a cada una de las modalidades de vivienda protegida, pero se considera que deberían limitarse las opciones a dos: sólo compra, o sólo alquiler.

- **ESTUDIAR LA IMPLANTACIÓN DE UN SISTEMA DE RENOVACIÓN DE LAS SOLICITUDES MÁS FRECUENTE.**

Actualmente, se debe proceder a la renovación de la solicitud cada cuatro años, período que podría ser recomendable reducir a dos años. La renovación debería ser muy sencilla, de forma que supusiera únicamente manifestar el interés de seguir inscrito como demandante de vivienda protegida.

- **FACILITAR LAS MODIFICACIONES DE LOS EXPEDIENTES DE SOLICITUD DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Asimismo, actualmente es posible realizar diversas modificaciones de los expedientes de solicitud. Sin embargo, el sistema actual no es demasiado ágil lo que no

contribuye a incrementar el número de modificaciones de expediente. En la medida en que se facilite a los usuarios realizar modificaciones en los expedientes, las listas de admitidos a sorteos estarán más actualizadas evitando los desfases actuales.

En la aplicación on-line se debe avanzar hacia la posibilidad de realizar con un solo "click" un cambio en la modalidad de vivienda solicitada, de manera que un solicitante que en un momento determinado considere que no puede acceder a la propiedad pueda en un minuto desapuntarse de esa opción continuando inscrito en régimen de alquiler.

De esa manera, no figuraría en las listas de admitidos a sorteo de compra de vivienda. Al mismo tiempo, si transcurrido un tiempo la situación económica mejora, nuevamente con un "click" podría volver a apuntarse a sorteos de viviendas en compra.

- **SOLICITAR EXPRESAMENTE EL DESEO DE PARTICIPAR EN EL SORTEO DE UNA PROMOCIÓN CONCRETA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.**

La lista de admitidos y excluidos a sorteo se elabora conforme a la Orden de Inicio y de acuerdo a los datos del Registro de Solicitantes de Vivienda. Esta lista es publicada en el tablón de anuncios de la Delegación Territorial, pudiendo ser consultada también por medios telemáticos.

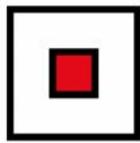
Durante el plazo de un mes desde su publicación las personas excluidas pueden interponer recurso. Ahora bien, actualmente no está previsto que las personas admitidas a sorteo puedan declinar su participación en este momento, previo al sorteo.

Por un lado, y como se ha comprobado en el análisis realizado, detrás de muchos rechazos se encuentran familias con dificultades económicas que no pueden hacer frente al pago de una vivienda. Asimismo, otros adjudicatarios rechazan la vivienda porque no les gusta la localización en la que se encuentra ubicada la promoción. En definitiva, se trata de familias que previamente a la realización del sorteo son conocedores de que, por diferentes motivos, rechazarían una vivienda adjudicada en el proceso en curso, pero desean seguir inscritos como demandantes de vivienda protegida de cara a futuros procesos de selección.

Por este motivo, se recomienda que, además de estar inscrito como demandante de vivienda protegida, sea necesario manifestar el deseo de participar en el proceso de selección, de manera que la lista de admitidos a sorteo esté constituida por personas que realmente quieren participar en el proceso de selección.

- **REDUCIR LOS PLAZOS ENTRE EL SORTEO Y LA ENTREGA DE LLAVES EN LAS PROMOCIONES EN RÉGIMEN DE ALQUILER.**

Se recomienda reducir al mínimo el tiempo transcurrido entre la adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler y la entrega de llaves, puesto que en la medida en que estos plazos se alarguen se incrementan considerablemente las posibilidades de renuncia.



- **ADAPTAR LA OFERTA A LA DEMANDA DIRIGIENDO LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN DE COMPRA A GIPUZKOA Y BIZKAIA.**

La demanda de vivienda protegida en régimen de compra en Vitoria se ha reducido significativamente. Atendiendo a la demanda inscrita en Etxebide, dos de cada tres expedientes solicitan únicamente una vivienda en régimen de alquiler. El mercado parece estar saturado, por lo que se recomienda destinar los recursos a la edificación de viviendas protegidas en Bizkaia y Gipuzkoa donde todavía la demanda es elevada.

- **ADOPTAR MEDIDAS DE URGENCIA PARA DAR SALIDA AL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN COMPRA EDIFICADAS EN VITORIA Y SIN ADJUDICATARIO.**

La batería de recomendaciones apuntadas contribuiría al objetivo de minimización en el número de renuncias perseguido por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Sin embargo, el Departamento actualmente se encuentra con el problema de buscar adjudicatario para las viviendas ya construidas en Vitoria. Por este motivo, se recomienda la adopción de medidas de urgencia para dar salida al parque de viviendas protegidas en compra edificadas en Vitoria.

El Departamento recientemente ha abierto la posibilidad de acceder a viviendas localizadas en Vitoria a demandantes empadronados en Gipuzkoa y Bizkaia, puesto que no hay más demandantes de vivienda de Vitoria interesados en la compra de vivienda protegida. No obstante, como se ha apuntado anteriormente, sí existe demanda en régimen de alquiler. Se recomienda explorar fórmulas para poner en alquiler el parque de viviendas nuevas protegidas vacías.



## ANEXO AVANCE PRINCIPALES ASPECTOS NORMATIVA EN ELABORACIÓN

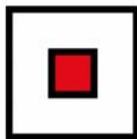
Los diferentes trabajos realizados por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en el ámbito de la mejora de la eficiencia en los procesos de adjudicación de vivienda protegida, entre los que se encuentra el presente Informe, tienen su reflejo en la elaboración de una nueva Orden que, en el momento actual<sup>6</sup>, se encuentra pendiente de aprobación. La nueva normativa regulará los procedimientos de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y los procedimientos de adjudicación, quedando derogadas tras su aprobación las siguientes normas:

- Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, reguladora del Registro de Solicitantes de Vivienda
- Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.
- Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda.

A continuación se presentan las principales modificaciones que introduce la nueva normativa:

| PROCESO DE INSCRIPCIÓN  |  |
|---|--|
| TIPOLOGÍA DE VIVIENDA<br><input type="checkbox"/> Compra<br><input type="checkbox"/> Alquiler | Los solicitantes deberán decidir su inscripción bien en régimen de compra o en régimen de alquiler. <b>No será posible solicitar los dos regímenes simultáneamente.</b>  |
| RENOVACIÓN INSCRIPCIÓN  | Las personas inscritas en Etxebide deberán renovar su inscripción <b>cada 2 años</b> (hasta ahora cada 4 años)   |
| DECLARACIÓN RESPONSABLE   | La solicitud deberá incorporar una declaración responsable en la que <b>se manifieste que se cumplen los requisitos establecidos</b> para acceder al régimen seleccionado y se dispone de la documentación que así lo acredita.                        |
| PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN   |  |
| PARTICIPACIÓN VOLUNTARIA  | Participarán en los procesos de adjudicación de viviendas protegidas únicamente aquellos solicitantes que estando inscritos como demandantes en el Registro de Etxebide, <b>decidan voluntariamente su participación</b> en un procedimiento concreto. |
| DESIGNACIÓN DE MUNICIPIOS   | Además del municipio de residencia, se podrá participar en los procesos de adjudicación realizados en el <b>municipio donde se ubique su puesto de trabajo.</b>  |
| COBERTURA AFECTADOS<br>DESAHUCIOS   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tendrán preferencia en el procedimiento general de adjudicación en régimen de arrendamiento.</li><li>• Podrá adjudicárseles directamente una vivienda a las familias en grave riesgo de exclusión.</li></ul>   |
| MÉTODO DE ASIGNACIÓN  | Las viviendas en régimen de compra se adjudicarán mediante sorteo ante notario, pero el <b>régimen de alquiler</b> pasa a adjudicarse por un <b>sistema de baremación.</b>   |

<sup>6</sup> Mayo 2012.



| <b>CRITERIOS DE BAREMACIÓN, EN ORDEN DE PREFERENCIA, PARA LA ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER</b> |  |
|--|--|
| 1. ANTIGÜEDAD  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 5 puntos por cada año de antigüedad en el Registro</li><li>• Máximo de 40 puntos para solicitudes con antigüedad de 8 años o más.</li></ul>  |
| 2. NÚMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD CONVIVENCIAL  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 5 puntos por cada miembro de la unidad convivencial</li><li>• Máximo de 30 puntos para solicitudes de 6 miembros o más.</li></ul>  |
| 3. INGRESOS  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 20 puntos: Entre 3.000 y 9.000 euros</li><li>• 15 puntos: Entre 9.001 y 15.000 euros</li><li>• 10 puntos: Entre 15.001 y 25.000 euros.</li><li>• 5 puntos: Entre 25.001 y 30.000 euros.</li></ul>  |
| 4. EMPADRONAMIENTO   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 10 puntos: Al menos uno de los titulares está empadronado en el municipio en que se ubica la promoción.</li><li>• 5 puntos: Al menos uno de los titulares está empadronado en el área funcional en que se ubica la promoción.</li></ul>  |
| 5. ESPECIAL NECESIDAD DE VIVIENDA.   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 10 puntos: Alguno de los titulares forma parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda.</li><li>• 10 puntos: Alguno de los miembros de la unidad convivencial es discapacitado psíquico.</li><li>• A los que formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 10 puntos por cada uno, con un máximo de 30 puntos.</li></ul> |
| Los empates se dirimirán a favor de la solicitud <b>con mayor antigüedad</b> .                       |  |