

Zaragoza Vivienda cumple su función de proporcionar vivienda social, pero debe modernizar sus herramientas de gestión para ser más eficiente

La Cámara de Cuentas destaca el esfuerzo en captación de vivienda privada, si bien recomienda mayor coordinación entre administraciones para aumentar el parque disponible y dar una respuesta global a la necesidad de vivienda social

Zaragoza, 7 de enero de 2021.- La Cámara de Cuentas de Aragón ha aprobado el Informe de fiscalización de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda S.L.U de los ejercicios 2017 y 2018 y ha concluido que cumple satisfactoriamente con la principal misión de su objeto social, que es proporcionar una vivienda digna de alquiler a un precio asequible, a personas con escasos recursos. No obstante, los auditores han identificado incumplimientos de gestión y de legalidad y realizan 11 recomendaciones para mejorar la gestión, en general, y del programa de vivienda social en el municipio de Zaragoza, en particular.

La actividad de la sociedad se divide en cuatro áreas: atención a situaciones de emergencia habitacional, ampliación del parque de vivienda social, fomento de la rehabilitación de vivienda privada y gestión del parque de vivienda social.

Para desarrollar estas actuaciones incluidas en su objeto social, el Ayuntamiento de Zaragoza aportó a la sociedad municipal 13,4 millones de euros en 2017 y 15,2 en 2018. Los auditores señalan que los retrasos en la ejecución de inversiones presupuestadas han generado abultados saldos de tesorería por importes de 9,7 millones de euros en 2017 y 12,7 millones en 2018.

Según se recoge en el Informe de la Cámara, Zaragoza Vivienda gestionaba en 2018, 2.385 viviendas, la mayoría, situadas en los distritos Actur - Rey Fernando, Casco Histórico, Torrero y Oliver-Valdefierro, de las cuales, 596 estaban cedidas por particulares o entidades financieras a través del programa de captación de vivienda vacía.

En los años fiscalizados, el precio medio del alquiler por una vivienda de 70 m² es de 260 euros al mes, un 30% inferior precio medio de mercado de viviendas de similares características y ubicación. Ninguna persona o familia paga más del 30% de sus ingresos y,

en todo caso, existe una renta mínima de 85 euros al mes. La diferencia entre el precio oficial y estos límites se cubre mediante una subvención directa en el recibo del alquiler financiada por el Ayuntamiento de Zaragoza. En 2018, el importe total concedido ascendió a 1.7 millones de euros y el número de personas beneficiadas fue 2.687.

El perfil medio del arrendatario es de una mujer española, de entre 41 y 60 años, con estudios primarios, trabajadora, que vive sola y con unos ingresos inferiores a 10.000 euros al año. A 31 de diciembre de 2018, 3.261 personas estaban en lista de espera para acceder a una vivienda de alquiler social.

Según el Informe de la Cámara, Zaragoza Vivienda carece de una herramienta de contabilidad analítica que permita asignar correctamente los costes directos e indirectos de las actividades que realiza. La sociedad tampoco dispone de indicadores para medir la evolución del coste de actividades concretas y comparar con otras entidades de similar objeto social. La Cámara ha calculado este coste y así, por ejemplo, ha obtenido que el coste de una mediación de emergencia sería de 2.527 euros y el coste de la gestión del alquiler de una vivienda o local social, ascendería a 3.635 euros.

Los auditores llaman la atención sobre el uso de distintas bases de datos (viviendas, inquilinos, recibos de alquiler y ayudas) que ofrecen información útil sobre el número de viviendas gestionadas, sus características, el perfil del inquilino, la lista de espera o la morosidad, pero que no están conectadas entre sí, lo que obliga a realizar operaciones manualmente con el consiguiente riesgo de errores y pérdida de información.

A finales de 2018, la sociedad contaba con 102 trabajadores. La Cámara de Cuentas advierte de la elevada tasa de temporalidad, del 49%, y señala en el informe varios incumplimientos de legalidad en la gestión de personal.

Por otro lado, el análisis de los contratos de la sociedad revela, entre otros incumplimientos, un gasto de 2,75 millones de euros contraído sin haber seguido los procedimientos legales que regulan la contratación pública, en los dos ejercicios revisados.

Además de las recomendaciones para corregir los incumplimientos señalados, la Cámara de Cuentas recomienda a Zaragoza Vivienda mayor coordinación y colaboración con otras entidades públicas aragonesas para optimizar recursos y unificar criterios en la prestación de este servicio, hacer un estudio sobre la necesidad real de vivienda social de alquiler, el

establecimiento de un registro único de vivienda en Aragón y reforzar el programa de captación y movilización de vivienda vacía.

El Informe puede descargarse de la web de la Cámara de Cuentas y, el original, validarse con el código CSV 9CZAPHA3RFGKXNDHW3ZHQQTR en la sede electrónica de la Institución <https://camaracuentasaragon.sedelectronica.es/document-validation>