



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE
OPERACIONES DE ENAJENACIONES DEL
PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA EMPRESA
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID,
S.A. Y CONTROLES REALIZADOS POR LAS
INSTITUCIONES COMPETENTES**

EJERCICIOS 2012 Y 2013

**Aprobado por Acuerdo del Consejo de
la Cámara de Cuentas de 30 de junio
de 2016**



SIGLAS Y ABREVIATURAS

- AJD: Actos Jurídicos Documentados
- DA: Disposición Adicional
- DG: Dirección General
- EMVS: Empresa Municipal de viviendas y Suelo de Madrid.
- IVIMA: Instituto de la vivienda de Madrid.
- LCSP: Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector
- LPAP: Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
- LPCM: Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid
- LRJPAC: Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- LSCM: Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio.
- MRE: Magic Real Estate SL.
- PPT: Pliego de Prescripciones Técnicas.
- PWC: PricewaterhouseCoopers.
- RGLCAP: Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- RPSV: Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda
- TPO: Transmisiones Patrimoniales Onerosas
- TRLCSP: Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- TRSU: Tasa de retirada de Residuos Sólidos Urbanos.
- VIS: Viviendas de Integración Social.
- VPO: Viviendas de Protección Oficial.
- VPP: Viviendas con Protección pública.
- VPPA: Viviendas con Protección pública para arrendamiento.
- VPPB: Viviendas con Protección pública básica.
- VPPL: Viviendas con protección pública de precio limitado.
- VPPM: Vivienda con protección pública para mayores.
- VPPAOC: Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra.
- VPPAOCJ: Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra destinado a jóvenes.



ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	1
I.1. Presentación	1
I.2. Ámbito subjetivo	1
I.3. Objetivos, alcance y limitaciones de la fiscalización	2
I.4. Tratamiento de alegaciones	3
II. LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN EL MARCO JURÍDICO DE LAS ACTIVIDADES DE LA EMVS	3
II.1. Facultades de la EMVS para la enajenación de elementos de su patrimonio inmobiliario	3
II.2. Régimen legal	4
II.2.1. Instrucciones internas de contratación	4
II.2.2. Reglamento de adjudicación de viviendas.....	5
II.2.3. Normas de adjudicación de locales, garajes y otros inmuebles.....	5
II.3. Enajenaciones de inmuebles realizadas en 2012 y 2013 por la EMVS	6
II.4. Registro contable de las enajenaciones, ejercicios 2012 y 2013, y baja en inventario de los elementos objeto de transmisión”	9
III. LA ENAJENACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS 1529 INMUEBLES . 9	
III.1. Grupos por regímenes de protección de las viviendas enajenadas . 10	
III.2. La venta de viviendas	10
III.2.1. Procedimiento y condiciones generales de la venta	10
III.2.2. Resultados del análisis de la muestra	12
III.3. La venta de locales y otros inmuebles construidos	16
III.3.1. El ubicado en la calle Mesón de Paredes	17
III.3.2. Infantas nº2.....	18
III.3.3. Local en la calle Paraguay	19
III.4. Venta de plazas de garaje no vinculadas a las viviendas	20
III.5. Venta de suelo	20
IV. ENAJENACION POR LA EMVS DE 18 PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA	23
IV.1. Descripción general de los inmuebles vendidos	23
IV.2. Encuadramiento de la venta en el ordenamiento de aplicación	27
IV.3. El expediente de enajenación y contexto en el que se produce	28



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

IV.3.1. Desequilibrio económico y financiero de la EMVS.	28
IV.3.2. El expediente de enajenación.	29
IV.3.3. Análisis y valoración de los actos que configuran el proceso de venta de las 18 promociones.	34
IV.4. Rentas de alquiler pendientes de pago de viviendas de las 18 promociones y sistema de reducción de rentas de alquiler.	48
IV.5. Solicitudes de aclaración, reclamaciones, quejas, y recursos de los arrendatarios de las 18 promociones relacionados con los efectos de la enajenación.	50
IV.6. Actuaciones de control y seguimiento por las instituciones de la Comunidad de Madrid de las obligaciones del comprador asumidas por la subrogación.	50
IV.6.1. Seguimiento y control de las actividades de Fidere respecto de las 18 promociones enajenadas.	50
IV.6.2 Visado de contratos de arrendamiento y compraventa en relación con la gestión de las viviendas enajenadas a Fidere (VPPAOC y VPPAOC-J).	51
IV.7. Falta de una comisión de seguimiento de ejecución del contrato. ...	55
IV.8. Contabilización de la operación de enajenación de las 18 promociones.	56
IV.9. Otros contratos relacionados con el contrato de venta de las 18 promociones de viviendas, ya mencionados anteriormente.	60
V. CONCLUSIONES	62



CUADROS:

Cuadro 1. Resumen enajenaciones de viviendas, locales y trasteros y plazas de aparcamiento. Años 2012-2013 (importes en euros).....	7
Cuadro 2. Locales vendidos	17
Cuadro 3. Venta de suelo	20
Cuadro 4. Venta de inmuebles a Fidere	24
Cuadro 5. Años de vencimiento de opción de compra	25
Cuadro 6. Estado de ocupación de viviendas (18 promociones en el momento de la enajenación)	25
Cuadro 7. Deuda pendiente por tipo de inmueble en la fecha de la venta.....	26
Cuadro 8. Ofertas de compra de las 32 promociones	30
Cuadro 9. Forma y medio de pago de cada promoción más IVA	33
Cuadro 10. Valor de las 18 promociones según precios máximos de calificaciones de VPP.....	40
Cuadro 11. Inmuebles no vinculados a viviendas no incluidos en el precio de la oferta inicial	43
Cuadro 12. Ofertas de entidades antes del anuncio de la venta	46
Cuadro 13. Visados de los contratos de arrendamientos efectuados por la Comunidad de Madrid	52
Cuadro 14. Precio de las ventas a Fidere y forma de pago, según escrituras de compraventa	56
Cuadro 15. Medio y forma de pago de las ventas a Fidere.....	57



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Presentación

El artículo 44 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, conforme a la redacción introducida por la Ley Orgánica 5/1998, de 7 de julio, dispone que el control económico y presupuestario de la Comunidad de Madrid se ejercerá por la Cámara de Cuentas, sin perjuicio del que corresponda al Tribunal de Cuentas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 136 y 153.d) de la Constitución.

De la misma forma, la Ley 11/1999, de 29 de abril, de la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid, otorga a este órgano el ejercicio del control económico y presupuestario del Sector Público de la Comunidad de Madrid.

La Cámara de Cuentas, en virtud de la iniciativa fiscalizadora que le otorga el artículo 10.1 de su Ley reguladora, acordó incluir en el programa de fiscalizaciones para el ejercicio 2015 la fiscalización de operaciones de enajenaciones del patrimonio inmobiliario de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A (EMVS) y controles realizados por las instituciones competentes, ejercicios 2012 y 2013, cuyo resultado se materializa en el anteproyecto del presente informe.

En el Informe, las cantidades tanto de los cuadros como del texto están expresadas en euros y sin decimales, excepto cuando reflejan cifras de documentos oficiales; los porcentajes, tanto en los cuadros como en el texto, se emplean sin decimales excepto en los cuadros en que existe algún porcentaje igual o inferiores a 0,5 en cuyo caso se expresan todos los porcentajes con dos decimales; como consecuencia de los redondeos pueden aparecer algunas diferencias en las últimas cifras de algunas cantidades. Cuando en el contenido del Informe se utiliza la denominación Fidere sin más especificaciones se está haciendo referencia a las dos entidades del mismo grupo societario, Fidere Gestión S.L y Fidere Vivienda S.L.

I.2. Ámbito subjetivo

El ámbito subjetivo de la fiscalización lo constituye la EMVS, Sociedad mercantil municipal con la forma de sociedad anónima, cuyo régimen legal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se acomoda íntegramente al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y a sus Estatutos aprobados por Acuerdo del Pleno municipal el 28 de febrero de 1997, modificado por Acuerdos de Pleno de 23 de febrero 2005, y 22 de noviembre de 2013.



I.3. Objetivos, alcance y limitaciones de la fiscalización

Los objetivos generales de la fiscalización son los siguientes:

- a) Analizar, identificar y clasificar los grupos de operaciones de enajenación del patrimonio inmobiliario de la entidad, describiendo los elementos fundamentales de cada una de esas operaciones y la finalidad perseguida por las mismas.
- b) Examen y valoración del adecuado registro de las operaciones contables derivadas de la enajenación del patrimonio inmobiliario objeto de fiscalización.
- c) Analizar y valorar los procedimientos utilizados en los procesos de enajenación así como los trámites y actos esenciales dentro de aquéllos y su adecuación a los respectivos grupos normativos que les son de aplicación según la naturaleza de los bienes objeto de enajenación, así como los trámites y actos esenciales habidos en el seno de aquéllos.
- d) Análisis y valoración de los actos de tutela, control y seguimiento realizados por las entidades o instituciones competentes de los procesos de enajenación, ejecución de los contratos o actos de enajenación, cumplimiento por los adquirentes de las obligaciones asumidas según contratos o normas de aplicación y respeto por aquéllos, en su caso, de los derechos de terceros afectados por dichas operaciones de enajenación.
- e) Análisis y valoración, en su caso, de si el destino de los ingresos obtenidos se adecúa al ordenamiento que les sea de aplicación.

El alcance temporal de los trabajos se circunscribe a las operaciones de enajenación cuyos actos materiales de transmisión de la propiedad se produce en 2012 y 2013. No obstante serán objeto también de fiscalización todos los actos de preparación y procedimientos relacionados con los actos de enajenación antes señalados aun cuando tengan lugar con anterioridad a los dos años objeto de fiscalización; otro tanto se hará con los actos o trámites posteriores de seguimiento y control de los actos en los que se materializa la transmisión, aun cuando éstos tengan o hayan de tener lugar con posterioridad a 2012 o 2013, pero siempre que sean o deban ser anteriores a 1 de enero de 2015.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

I.4. Tratamiento de alegaciones

Los resultados provisionales obtenidos de la fiscalización se trasladaron, el pasado 23 de febrero, para alegaciones a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) para que, según lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 11/1999 de 29 de abril, de la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid, se diera traslado de aquéllos a los interesados y pudieran realizar las alegaciones y aportaran los documentos que entendieran pertinentes en relación con la fiscalización realizada. El Organismo y los interesados han presentado alegaciones dentro del plazo que se le había dado, de 15 días naturales a contar desde el siguiente a la respectiva recepción, con entrada las últimas alegaciones en esta Cámara el día 11 de marzo de 2016.

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas detenidamente, suprimiéndose o modificándose el texto cuando así se ha estimado conveniente. En otras ocasiones el texto inicial no se ha alterado por entender que las alegaciones remitidas son meras explicaciones que confirman la situación descrita en el Informe o porque no se justifican documentalmente las afirmaciones mantenidas, con independencia de que la Cámara de Cuentas haya estimado oportuno no dejar constancia de su discrepancia en la interpretación de los hechos analizados para reafirmar que su valoración definitiva es la recogida en este Informe.

II. LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN EL MARCO JURÍDICO DE LAS ACTIVIDADES DE LA EMVS.

II.1. Facultades de la EMVS para la enajenación de elementos de su patrimonio inmobiliario.

Para el cumplimiento de su objeto social, y conforme al artículo 2 de sus Estatutos, en el período objeto de fiscalización, hasta 22 de noviembre de 2013, y dentro de las competencias generales atribuidas al municipio por el artículo 25.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local, en materia de urbanismo, suelo y vivienda, la EMVS tiene entre sus funciones:

- La promoción, gestión y construcción de viviendas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera otros que obtenga para dicha finalidad.
- Llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de esos fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social.



- Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio, y garajes construidos siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por la Corporación.
- La adquisición de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, su urbanización, gestión promoción y en su caso enajenación.

A partir de 21 de noviembre de 2013 han quedado suprimidas las funciones de promoción y construcción de viviendas referidas en el primero de los párrafos anteriores.

II.2. Régimen legal

Su régimen legal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se acomodará íntegramente al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación.

La EMVS, además de ser una entidad sometida al derecho privado, es también dependiente de una Administración Pública local (artículos 74 y 75 de la LSCM). Tiene entre sus fines la realización de actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes [art.75.d) de la LSCM] siendo de aplicación en tales ámbitos de actuación los referidos preceptos así como los artículos 173 a 178 de la referida LSCM y concordantes.

La EMVS, además, pertenece al sector público del Ayuntamiento de Madrid, aunque no tiene la consideración de Administración Pública sí es poder adjudicador. Por ello todos los contratos que celebra tienen la naturaleza de privados. Pero en la selección de los contratistas y la adjudicación debe observar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, desarrollados en unas instrucciones de contratación que pondrán a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de licitación y publicarse en el perfil de contratante, de acuerdo con los artículos 1, 3, 4.1.p), 20.2 y 189 a 192 TRLCSP.

II.2.1. Instrucciones internas de contratación

El Consejo de Administración de la Sociedad, el 11 de junio de 2008 aprobó las Instrucciones internas de contratación que se examinaron para el informe de fiscalización de esta Cámara de Cuentas sobre la adaptación a la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, de la contratación de las sociedades mercantiles del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid del año 2010.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Estas instrucciones internas de contratación se han venido aplicando en operaciones previas de enajenación del patrimonio inmobiliario de la EMVS en 2010 y 2012.

II.2.2. Reglamento de adjudicación de viviendas.

Pero además, la EMVS es un ente municipal que ha de realizar las funciones que le encomiendan sus Estatutos, de acuerdo con las directrices del Ayuntamiento de Madrid del que depende, como expresamente establece el artículo 2 de esos Estatutos. En este sentido, la EMVS está sujeta al Reglamento de Adjudicación de viviendas aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, el 30 de octubre de 2012, que sustituye al de 30 de mayo de 2008, a su vez modificado por el acuerdo de 30 de marzo de 2011. Reglamento que es de aplicación en la adjudicación de todas las viviendas de la EMVS afectas a cualquiera de los programas de vivienda del Ayuntamiento y que están desarrollados y descritos en el capítulo III del propio Reglamento. Su finalidad, la del Reglamento, y los programas en él establecidos, es encaminar la acción pública municipal, de promoción y fomento, a facilitar a los ciudadanos el derecho constitucional de disfrutar una vivienda digna y adecuada; conseguir una mayor adecuación de las viviendas a las necesidades de la ciudadanía; facilitar el acceso a una vivienda a los ciudadanos con mayores dificultades económicas. Las viviendas afectas a los programas de vivienda regulados en el Reglamento, se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios y, en su caso, tendrán las limitaciones establecidas por la normativa vigente que resulte de aplicación.

II.2.3. Normas de adjudicación de locales, garajes y otros inmuebles.

La EMVS, también está sujeta a las directrices de su Consejo de Administración que por supuesto ha de respetar la legislación que se ha mencionado y descrito anteriormente así como las directrices del Ayuntamiento del que depende. Pues bien el Consejo de Administración el de 20 noviembre de 2009 aprobó las "Normas de adjudicación de locales, garajes y otros inmuebles", norma interna que ha estado en vigor hasta que ha sido dejada sin efecto por Acuerdo del Consejo de Administración de 6 de junio de 2012. Entre sus contenidos se encuentran:

- a) La Norma era de aplicación a la adjudicación de locales comerciales, plazas de aparcamientos no vinculadas a viviendas y otros inmuebles cuya titularidad corresponda a la EMVS.
- b) El destino de las ventas puede ser cualquiera.
- c) La determinación del precio máximo de venta tiene que ser acordada por el Consejo de Administración.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

- d) El régimen jurídico y de notificaciones y publicidad se cumple con el anuncio en los tablones de anuncios en las oficinas de la EMVS.
- e) La adjudicación de todos estos inmuebles se producirá por subasta pública, (salvo excepciones lógicas: realojo; para interés o funciones públicas, etc.). Las características de la venta se fijan también por el Consejo de Administración así como la aprobación de la convocatoria. La adjudicación se hace al mejor postor. Los inmuebles que queden vacantes por falta de licitadores o renuncia se pueden vender directamente entre los interesados posteriores, pero siempre al precio no inferior al que se haya fijado como precio tipo de la subasta. Los vacantes después de la 1ª subasta y posterior venta directa se pueden someter a una segunda subasta con reducción del 25% del tipo de la subasta anterior, seguido de la posible venta directa de los vacantes, y una nueva subasta con nueva reducción del 25%(en definitiva cabe hasta la reducción de al menos un 50% en la tercera subasta.

Del título tercero y último, que regula los trámites del procedimiento, se deduce claramente que en la expresión "otros inmuebles" no están las viviendas sino los inmuebles complementarios a las viviendas (apartados, 9, 10 y 11), así como otros de carácter residual, jamás las viviendas que constituyen el objeto fundamental de las actividades de la EMVS.

El Servicio Jurídico de la EMVS, con ocasión de la venta de las 18 promociones a las que luego se hace referencia mantiene que *"la enajenación de las promociones de vivienda en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra no es más que una compraventa regulada por el Código Civil y que no existe ninguna norma que imponga el concurso público en la enajenación de bienes de una sociedad mercantil municipal ni ningún otro tipo de procedimiento formal"*.

II.3. Enajenaciones de inmuebles realizadas en 2012 y 2013 por la EMVS.

La EMVS dentro de la estructura organizativa del Ayuntamiento de Madrid, es el ente llamado a realizar, siguiendo las instrucciones y directrices del Ayuntamiento, las funciones que al municipio le asigna la Ley de Régimen Local en materia de suelo y vivienda, desarrollando medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda protegida en la Ciudad de Madrid. Todo ello con el objeto de hacer efectivo el principio social establecido en el artículo 47 de la Constitución, que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (Exposición de motivos de la Ley 6/1997 de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid) y preámbulo del Reglamento de adjudicación de viviendas del Ayuntamiento de 30 de octubre de 2012.

Todas las enajenaciones realizadas por la EMVS en 2012 y 2013 deberían encontrarse dentro de las actividades propias que la Empresa realiza para el cumplimiento de los fines que tiene asignados.



Cuadro 1. Resumen enajenaciones de viviendas, locales y trasteros y plazas de aparcamiento. Años 2012-2013 (importes en euros)

REGIMEN		Garaje y trasteros		Local		Vivienda		Total	
		Nº	IMPORTE	Nº	IMPORTE	Nº	IMPORTE	Nº	IMPORTE
1.1	REHABILITACION REGIMEN ESPECIAL	6	99.815			24	1.071.455	30	1.171.269
1.2	VIS (VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL)	11	115.626			3	148.005	14	263.631
1.3	VPO REGIMEN ESPECIAL	225	1.173.030	4	345.445	198	11.054.062	427	12.572.537
1.4	VPO REGIMEN GENERAL	2	28.537			23	1.809.023	25	1.837.560
1.5	VPP (EN SUELO TASADO)			2	138.570	14	1.871.487	16	2.010.057
1.6	VPP (VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA uso propio y venta)	28	406.123	2	110.000	195	23.498.298	225	24.014.422
1.7	VPPA	2	13.713					2	13.713
1.8	VPPA OC J			1	293.304			1	293.304
1.9	VPPB	17	265.659	3	199.527	358	43.832.049	378	44.297.235
1.10	VPPL	18	285.892	5	503.741	265	39.534.139	288	40.323.772
1.11	VPT			1	157.563	1	138.622	2	296.185
1.12	SIN REGIMEN					1	0	1	0
1.13	REGIMEN LIBRE	103	1.011.942	2		14	877.214	119	1.889.156
1.14	PUN (PLAN URGENTE NECESIDAD)			1	4.400.000			1	4.400.000
1	Subtotal ventas individualizadas	412	3.400.337	21	6.148.150	1.096	123.834.354	1.529	133.382.841
2	Venta 18 promociones a FIDERE(*)	3.430		25		1.860		5.315	128.500.000
1+2	Total general	3.842		46		2.956		6.844	261.882.841

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

(*) Estos datos difieren de las bases de datos en 57 garajes trasteros y 5 locales, que no se vendieron a Fidere porque estaban vendidos antes de 2012.

El núcleo fundamental de las ventas de inmuebles de la EMVS en el período fiscalizado lo constituyen las enajenaciones de viviendas, locales de negocio y garajes y trasteros. El resumen de esas ventas se refleja en el cuadro 1.

Además de esas ventas, la EMVS ha vendido a terceros, solares por valor de 3.603.000 euros y ha traspasado suelo al propio Ayuntamiento de Madrid, por valor de 40.247.724 euros, en compensación por las deudas de la EMVS que el Ayuntamiento asume como propias, liberando de ellas a la mercantil, tal como se describe en el apartado III.5.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

De las enajenaciones realizadas de inmuebles, la mayoría son viviendas que están o han estado sujetas a algún régimen de protección. En esas enajenaciones de viviendas se integran también, sus correspondientes anejos así como los locales de negocio, que forman parte de las correspondientes promociones. Su desglose se recoge en el cuadro 1.

Determinadas enajenaciones son ventas de inmuebles de su patrimonio privativo necesario para la realización de su gestión, pero que no están afectos a programas municipales de viviendas ni afectados por las limitaciones de viviendas de protección pública, y que pueden ser necesarios o no para la realización de su gestión ordinaria empresarial.

Por ello, dentro de las enajenaciones realizadas por el EMVS en el período fiscalizado, por la naturaleza y características de la enajenación y de los destinatarios de los bienes objeto de la venta, ha de hacerse una separación en tres grandes grupos bien diferenciados:

- Un primer grupo (cuyo desglose se hace en los apartados 1.1 a 1.14, del cuadro 1) constituido por 1.529 inmuebles de los que 1.096 son viviendas, 412 garajes y 21 locales, vendidos, de manera individualizada, cada finca registral, en general, a personas físicas, en su mayoría adjudicatarios de viviendas con algún régimen de protección. Dentro de las 1.096 viviendas, 33 se han vendido a dos inmobiliarias, aunque de manera individualizada, al margen del procedimiento de adjudicación establecido para las viviendas afectas a los planes municipales de viviendas. Dentro del apartado de locales existe la venta de un edificio (Infantas 2) en el que en la base de datos facilitada por la EMVS figuran 5 "viviendas" aun cuando carecen de la naturaleza de tales como para ser incluidas en este grupo de viviendas.
- El segundo, constituido por 5.315 inmuebles de los que 1.860 son viviendas, 3.430 garajes y trasteros y 25 locales de negocio, vendidos todos ellos, mediante una sola operación de venta, que se formaliza en dos escrituras de compraventa a favor de dos entidades del mismo grupo societario, Fidere Vivienda S.L.U y Fidere Gestión Vivienda S.L.U. Venta que responde en sus características al supuesto de hecho contemplado en el artículo 18 del Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009. (artículo 20 del anterior Reglamento de 2005), aun cuando nada se especifica en el expediente de enajenación (grupo 2 reflejado en la penúltima línea del cuadro 1).
- El tercer grupo, lo forman las enajenaciones de suelo. El bloque fundamental lo constituyen las enajenaciones de 2013, en las que se traspasa la propiedad de varias parcelas al Ayuntamiento, en aplicación del plan de viabilidad; el resto son ventas de cuatro parcelas, en 2012. A las transmisiones de suelo hechas al Ayuntamiento se hará referencia en el apartado III.5.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

El desglose de los dos primeros grupos se encuentra reflejado en los apartados 1 y 2 de la primera columna del cuadro 1. A la descripción y resultados de la fiscalización de ese grupo 1, así como a la del suelo y solares se dedica el apartado III; el apartado IV al grupo 2 del referido cuadro 1.

La dimensión e importancia económica de las enajenaciones del período objeto de fiscalización se ponen de manifiesto en el cuadro 1 anterior, donde se constata un importe total de 261.882.843 euros, que constituye el precio de venta del total de los 6.844 inmuebles enajenados, de los grupos 1 y 2 (ventas de viviendas, locales y garajes realizadas a particulares y a las dos entidades Fidere) y sin computar en dicho importe, los valores del suelo enajenado en 2012 y 2013. En el importe del valor de las ventas se encuentran incluidos los importes de las hipotecas en las que el comprador se haya podido subrogar y de las que la EMVS ha quedado liberada por efecto de la venta de dichos inmuebles.

En las enajenaciones por inmuebles individualizados el importe de los precios de venta constituye la base imponible de la vivienda, local o garaje en el momento de la formalización de la escritura de compraventa. Sobre dicho precio de cesión giran los tributos que, en su caso, hayan de liquidarse.

II.4. Registro contable de las enajenaciones, ejercicios 2012 y 2013, y baja en inventario de los elementos objeto de transmisión”.

La EMVS contabiliza tanto las entregas a cuenta y su correspondiente IVA que realizan los compradores particulares de viviendas, como el pago definitivo del importe del precio o en su caso de la subrogación en los préstamos hipotecarios constituidos sobre aquellas, mediante los cargos y abonos en las cuentas correspondientes.

De cada una de las viviendas analizadas en la muestra de viviendas vendidas a particulares, se ha comprobado que los asientos de venta son correctos en función de los datos de las escrituras y demás documentos obtenidos de la aplicación corporativa.

En la venta de las 18 promociones se ha constatado que las bajas en contabilidad e inventario son coincidentes con los datos que se deducen de las escrituras de venta de aquéllas así como los que se registran de la liquidación final prevista en las escrituras de compraventa, cuyo contenido esencial se desarrolla en el apartado IV.8.

III. LA ENAJENACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS 1529 INMUEBLES.

Las viviendas propiedad de la EMVS del Ayuntamiento de Madrid, en la medida en que sean viviendas de protección pública (VPP), y en general lo son, salvo aquéllas que



por el transcurso del tiempo hayan perdido ya su régimen de protección, están sujetas a las limitaciones establecidas para dichas viviendas en el ordenamiento que les es de aplicación. Limitaciones específicas que afectan, fundamentalmente, a las posibilidades de enajenación, precios máximos de venta por metro cuadrado útil, requisitos a cumplir por los compradores a los que se adjudiquen las viviendas y procedimiento, en su caso, para la selección de los solicitantes de las viviendas de las que la EMVS es promotora pública, en los términos establecidos al efecto en el Reglamento de Viviendas de VPP de la Comunidad de Madrid.

III.1. Grupos por regímenes de protección de las viviendas enajenadas.

En el cuadro 1, figuran agrupadas, según las bases de datos entregadas, las viviendas enajenadas en los dos años de referencia, según el régimen de protección pública, en el que se incluyeron en el momento de su respectiva calificación. Son las identificadas en la primera columna del cuadro 1 con las numeraciones 1.1 a 1.11. Puede suceder que el plazo del régimen de protección de alguna de las viviendas incluidas en cada grupo de protección, esté ya vencido no obstante su permanencia en el mismo.

Figuran 14 viviendas en el grupo 1.13 (Régimen Libre) y 1 en el grupo 1.12 (Sin Régimen) que, por lo que se refiere a las viviendas incluidas en el mismo son, en unos casos, viviendas que en su día fueron calificadas como viviendas protegidas pero cuyo plazo de protección está vencido; otras, viviendas que no estuvieron acogidas a ningún régimen de protección.

III.2. La venta de viviendas.

III.2.1. Procedimiento y condiciones generales de la venta

En lo que se refiere al procedimiento, la adjudicación y venta de las viviendas de protección pública propiedad de la EMVS, afectas a los programas municipales de vivienda, así como la determinación del precio de venta y demás condiciones, se encuentra regulado para dicha entidad en el vigente Reglamento de Adjudicación de Viviendas con Protección Pública, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el 30 de octubre de 2012 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 12 de noviembre de 2012, que sustituye al de 30 de mayo de 2008, en vigor hasta 30 de octubre de 2012.

Reglamento que es aplicable como se deduce del mismo (artículos 1, 2, 19.8 y otros), también a las viviendas que habiendo sido calificadas como de protección pública, ha terminado el período de su respectivo régimen de protección, como por otra parte así se ha venido aplicando, al menos hasta la entrada en vigor del nuevo Reglamento aprobado en 2012. Conforme a lo establecido en el referido Reglamento vigente en



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

cada momento, los elementos fundamentales en la venta de esas viviendas son los siguientes:

- a) En lo que se refiere al procedimiento, el proceso de venta hasta 30 de octubre de 2012, se iniciaba con la aprobación por el Consejo de Administración de una convocatoria en la que se relacionaban todas las viviendas afectas al programa de viviendas para la venta y se fijaban los baremos de valoración de las solicitudes.

Se abría un plazo para presentación de solicitudes. Se valoraban las solicitudes y se formulaba la propuesta de adjudicación por la Comisión de Adjudicaciones. El Consejo de Administración adjudicaba las viviendas a cada solicitante en base a la propuesta hecha por dicha Comisión. A partir de la vigencia del nuevo Reglamento de octubre de 2012, la selección de los adjudicatarios se hace por un procedimiento de baremo combinado de todos los inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda (RPSV), establecido al efecto en la EMVS. En todo caso la baremación y propuesta de adjudicación definitiva corresponde hacerlo a la hoy Comisión Permanente de Adjudicación. En las adjudicaciones hechas a partir de la vigencia de ese nuevo Reglamento la adjudicación se hace por el Consejero Delegado en el ejercicio de las facultades delegadas del Consejo que son todas menos las indelegables, y luego da cuenta de ello al Consejo. Con posterioridad y tras el pago del precio se formaliza la escritura de compraventa.

Las viviendas de cada clase que en ese proceso de adjudicación quedan vacantes por falta de solicitudes se pueden adjudicar:

- Según el Reglamento anterior, a cualquier interesado, persona física que reuniera los requisitos exigidos en la convocatoria y en el mismo precio y demás condiciones que figuraban en aquélla.
- Según el nuevo Reglamento, se pueden ofrecer a los solicitantes de otro tipo de vivienda a las que han quedado vacantes, que figuren inscritos en el referido RPSV y que cumplan, en su caso, los requisitos para cada tipo de vivienda.

Si todavía quedan vacantes después de ese segundo ofrecimiento, se podrán comercializar directamente mediante venta directa a no inscritos en el RPSV, bien a través de procedimientos que, al efecto, se acuerden a favor de particulares, o bien a favor de entidades públicas, privadas o cooperativistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del referido Reglamento. Es evidente que esta comercialización a favor de entidades privadas solo puede hacerse: respecto de viviendas que ya han perdido el régimen de protección, sin más limitaciones que las generales para contratar; respecto de las viviendas con régimen de protección en vigor, solo si se dan los supuestos, exigencias y limitaciones contemplados en el artículo 18 del actual Reglamento de VPP de la Comunidad de Madrid de 2009. Pero tanto en uno como en otro caso, esa comercialización solo es posible cuando previamente esas viviendas hayan quedado vacantes de adjudicar en el correspondiente proceso de adjudicación.



- b) El precio por la compra de la vivienda, no puede superar los precios máximos por metro cuadrado útil establecido para cada vivienda, en su correspondiente calificación como vivienda de régimen protegido. Dentro de esos límites, el Consejo de Administración es competente para fijar los precios que se publicaban para cada vivienda en el anuncio de la convocatoria. Cuando se trata de viviendas respecto de las que ha finalizado ya el respectivo régimen de protección desaparecen los límites a la fijación del precio de venta. El Reglamento mencionado de adjudicación de viviendas de la EMVS tanto para las que se encuentran aún en período de protección como en las que ese período ha desaparecido, se establece que el precio y demás condiciones de la venta se aprueban por el Consejo de Administración, respetando siempre los límites máximos, en su caso, que se hallen establecidos por el régimen al que pertenecen aquéllas. Respecto a las que ya ha finalizado su régimen de protección, el Consejo de Administración fija el precio, en general, en relación a los módulos de viviendas de protección pública en vigor en el momento de la convocatoria o en un momento anterior.

Aquéllas viviendas que hubieran sido objeto de convocatoria de venta y hubieran quedado desiertas, conforme al Reglamento anterior a noviembre de 2012, el Consejo de Administración, al fijar las condiciones en segundas o posteriores convocatorias, venía estableciendo una rebaja en el precio entre el 15% y el 25%, respecto de su precio de la anterior convocatoria, en términos idénticos o similares a lo establecido en la norma interna de enajenación de locales y garajes que se aplicó hasta 6 de junio de 2012.

- c) En el Reglamento de 2008 que estuvo en vigor hasta 30 de octubre de 2012, no se contempla la posibilidad de vender viviendas, ni de protección oficial, ni de aquellas en que su respectivo período de régimen de protección había terminado, a entidades o personas jurídicas. Esa posibilidad se abre, a partir del Reglamento de 2012, solo para las segundas, siempre que su adjudicación a persona física haya quedado desierta por dos veces consecutivas en las fases del procedimiento de oferta de aquéllas.

III.2.2. Resultados del análisis de la muestra

Del análisis de los expedientes de venta de la muestra realizada, resulta que la mayoría de aquéllos corresponden a viviendas con régimen de protección pública en vigor; solo algunos de la muestra corresponden a viviendas cuyo régimen de protección ha finalizado por transcurso del tiempo desde su calificación.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

III.2.2.1 Viviendas de la muestra vendidas a personas físicas

Se ha seleccionado una muestra de expedientes de enajenación de este grupo de viviendas atendiendo a los distintos tipos de régimen de protección pública para analizar si la operación es conforme a la normativa que le es de aplicación.

En concreto, se han analizado los siguientes extremos:

- Se ha aplicado el procedimiento de adjudicación de viviendas, en vigor en cada momento.
- Las viviendas han sido objeto de la convocatoria correspondiente o del proceso de selección de adjudicatario, según los casos, en los que se establecen las condiciones de venta, baremos a aplicar y propuesta de adjudicación de la Comisión de Adjudicaciones.
- El Acuerdo de adjudicación se ha notificado fehacientemente al interesado con indicación de las características de la vivienda y condiciones económicas y plazos de pago.
- El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no excede del precio máximo legal de venta aplicable a la vivienda en función de la calificación definitiva de la promoción en que se ubica.
- Se ha comprobado que las cantidades abonadas a cuenta han ido devengando el IVA o tributo correspondiente al tipo vigente en cada momento.
- La formalización del contrato de compraventa o escritura pública responde a las características de la vivienda comunicadas en la adjudicación.
- Se ha comprobado la correcta contabilización de las entregas a cuenta realizadas por el adjudicatario así como la operación de venta tras la firma de escrituras.

El análisis de las enajenaciones muestreadas, con la salvedad de las relacionadas en apartado siguiente, no ha dado lugar a incidencias significativas que reseñar.

III.2.2.2 Viviendas vendidas a dos entidades jurídicas.

El análisis de los expedientes de la muestra de viviendas que han perdido su régimen de protección, ha puesto de manifiesto, a través de las correspondientes escrituras de compraventa y su constatación con las bases de datos de las ventas realizadas a particulares, que 33 viviendas (de las 1.096 que comprenden el total de viviendas



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

enajenadas) han sido vendidas a dos entidades jurídicas, 10 a Inversiones Avellanar y 23 a Madrid Town Inversiones. Respecto de estas ventas resulta:

- Las ventas se producen en febrero y octubre de 2013 cuando ya está en vigor el nuevo Reglamento de adjudicación de viviendas aprobado en octubre de 2012, en cuyo artículo 19 contempla la posibilidad de venta a entidades o personas jurídicas, de viviendas a las que les es de aplicación el referido Reglamento, siempre que hubieran quedado desiertas en dos convocatorias anteriores por falta de solicitantes de las mismas y hubieran perdido ya el régimen de protección, como es el caso.
- Al menos 23 de esas viviendas, habían sido objeto de convocatorias en fechas anteriores a octubre de 2012 e incluso algunas habían sido adjudicadas en venta, si bien los adjudicatarios no las llegaron a comprar.
- Los precios de venta no han sido fijados por el Consejo de Administración para esa venta específica, aun cuando sí lo habían sido, en su caso, para las respectivas convocatorias que quedaron desiertas. En algunas de ellas (las cuatro que se venden en la calle Meléndez Valdés), el precio de venta es equivalente con pequeñas diferencias, al valor catastral de dichas viviendas. En algunas el precio es inferior a su valor catastral o al valor equivalente de otras del mismo edificio; incluso en algunas, dos en la calle Chantada, su valor de venta es el 54% de sus respectivos valores catastrales, si bien ha de señalarse que habían quedado desiertas en dos convocatorias anteriores.

Según contestación de la entidad, a la solicitud hecha al respecto por el equipo de fiscalización, el precio es el que ha venido determinado por las reglas del mercado, aplicando al respecto el Acuerdo del Consejo de Administración de 6 de junio de 2012 que dejó sin efecto la Norma interna para la enajenación de locales, garajes no vinculados a viviendas y otros inmuebles.

- La voluntad de la EMVS de vender esas viviendas ha sido objeto de publicidad y concurrencia entre los posibles interesados mediante la publicación en los tablones de anuncios de las oficinas de la EMVS, cumpliendo con ello el mandato formal contenido en el apartado primero de la Norma "disposiciones generales" aplicables a la venta de locales, garajes no vinculados y otros inmuebles, aunque ya se había dejado sin efecto en el momento de la venta.

La enajenación de estas viviendas pone de manifiesto:

- a) La no aplicación del Reglamento de adjudicación de viviendas de protección pública, afectas al programa de ventas del Ayuntamiento.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

- b) Que en estas ventas a entidades jurídicas, que no eran posibles conforme al Reglamento de adjudicación que estuvo en vigor hasta 30 de octubre de 2012, se han computado como “convocatorias anteriores” pero posteriores a la entrada en vigor del Reglamento, las realizadas antes de la entrada en vigor del Reglamento que posibilita su venta a particulares, lo que es contrario al principio general de no retroactividad de las normas, máxime cuando: la norma no contempla esa retroactividad; los intereses económicos públicos pueden experimentar un quebranto económico injustificado; puede existir un beneficio injustificado en los compradores; y ni siquiera el Consejo de Administración, competente para determinar las condiciones de la enajenación, se ha pronunciado al respecto.
- c) Se ha dejado de aplicar asimismo dicho Reglamento en su artículo 17 al no determinar el precio de venta ni las condiciones de venta por el Consejo de Administración, dado que a tenor de dicho artículo al Consejo corresponde aprobar los precios de venta cuando hayan de ser diferentes a los que figuran en sus respectivas calificaciones como viviendas protegidas.
- d) Se ha aplicado de manera incorrecta a estas ventas el Acuerdo de 6 de junio de 2012 de dejar sin efecto la norma de 20 de noviembre de 2009 que regulaba la adjudicación de locales comerciales, plazas de aparcamientos no vinculadas a viviendas y otros inmuebles cuya titularidad corresponda a la EMVS para que fuera el mercado quien determinara el precio de venta de esos inmuebles. Norma que no es aplicable a las viviendas de referencia ya que dentro de la expresión “otros inmuebles” no están comprendidas las viviendas sino los complementarios a ellas, como se deduce fácilmente de los apartados 9,10 y 11 de la referida norma de adjudicación de locales y garajes de 20 de noviembre de 2009.
- e) Todo lo cual evidencia, además de lo anterior, una gestión y administración poco ajustada a los intereses de la EMVS, por el posible quebranto que esa política de ventas puede haber originado al patrimonio de la EMVS y por derivación al del Ayuntamiento de Madrid, de cuyos fines e intereses sociales la EMVS se aparta al enajenar estas viviendas a entidades jurídicas.

III.2.2.3. La venta a una entidad jurídica de un edificio de la calle Infantas.

El análisis de los expedientes de la muestra, el relativo a la venta de las viviendas vendidas a una entidad jurídica en la calle Infantas nº 2 ha reflejado los siguientes hechos:



- En la base de datos facilitada por la EMVS figuran 5 viviendas que se encuentran incluidas en el edificio de siete plantas de la calle Infantas número 2.
- La escritura de compraventa del inmueble a una entidad jurídica, el 19 de septiembre de 2013, refleja que las 5 viviendas carecen de identificación registral independiente del edificio del que forman parte, aun cuando tales "viviendas" cumplan o hayan podido cumplir fines de alojamiento o función residencial.
- Ninguna de esas viviendas ha sido calificada como vivienda protegida, por lo que nunca han estado o formado parte de los programas de viviendas de protección pública del Ayuntamiento de Madrid.
- Las denominadas viviendas se encuentran ocupadas con títulos diferentes, y en general por simples ocupaciones de hecho.

Dada la naturaleza de estas cinco viviendas y sus especiales características y su pertenencia al edificio que se enajena, se entiende que no son de aplicación las normas de ventas de viviendas de la EMVS sino el ordenamiento de aplicación a los bienes patrimoniales gestionados por la EMVS y se analiza en el apartado III.3.2.

III.3. La venta de locales y otros inmuebles construidos.

Durante los ejercicios 2012 y 2013 se han vendido 21 locales, la mayoría de ellos por el procedimiento establecido en la norma aprobada por el Consejo de Administración el 20 de noviembre de 2009, que es el descrito en el epígrafe II.2.3, es decir antes de 6 de junio de 2012, mediante subasta pública al mejor postor, en las condiciones y al precio mínimo tipo de licitación, que figura en la convocatoria. La convocatoria y condiciones, incluido el precio de cada local, se aprueban por el propio Consejo de Administración.

Después de 6 de junio de 2012, la subasta se sustituye por un procedimiento donde la publicidad y concurrencia se limita a la publicación de las posibles enajenaciones en los tabloneros de anuncios de las oficinas de la EMVS, pero el precio vendrá determinado por "el mercado", siendo el Consejero Delegado, como órgano de contratación, según las Instrucciones de contratación, el que decide acerca de si el precio que ofrecen los interesados se ajusta o no al mercado.



Cuadro 2. Locales vendidos

Locales vendidos en 2012-2013				
	Ene/Jun 2012	Jun/Dic 2012	2013	Totales
Num. Locales	7	6	8	21
Importe (euros)	1.482.061		4.666.089	6.148.150

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

De los 21 locales vendidos en estos dos años, la mayoría pertenecen a edificios de viviendas protegidas, no obstante lo cual el precio es libre conforme a lo establecido en el artículo 5.a) del Reglamento de VPP de 2009. Estando sujetos en cuanto al procedimiento a la norma de 20 de noviembre de 2009. De esos 21 locales vendidos:

- Diez (10) se encuentran ubicados en los edificios de las promociones de los Ensanches de Vallecas. En la muestra realizada en dos de esos locales (Ensanches 50 y 32) se advierte que en ambos casos los dos locales habían sido convocados en subasta previa, conforme a la norma de 20 de noviembre de 2012, habiendo quedado desiertos por falta de licitadores, y se enajenan al precio de la subasta en la que fueron convocadas a razón de 1.410 euros m². En ese mismo precio se venden los restantes locales de dichas promociones a excepción de uno de ellos en el que la venta se hace por 1.667 euros m².
- Dos (2) están ubicados en las promociones también recientes de Sanchinarro, y su precio por metro² es similar en uno y otro.
- Cuatro (4) en la promoción Águila Alcatel, en la zona de Méndez Álvaro.
- Solo 5 del total de los 21 no pertenecen a promociones recientes de viviendas protegidas, siendo su precio igualmente libre y determinado su precio para la venta conforme a la norma también de 20 de noviembre de 2009, siendo de destacar respecto de algunos de ellos lo que se describe en los apartados siguientes.

III.3.1. El ubicado en la calle Mesón de Paredes

Se vende por razones de Interés social a un precio de 1.393 euros m², el 8 de agosto de 2013, y que por razón de la causa, el interés social, aun cuando se hubiera vendido antes de 7 de junio de 2012, no habría estado sujeto al procedimiento previsto en la norma de 20 de noviembre de 2009.



III.3.2. Infantas nº2.

Como ya se ha avanzado en el apartado (III.2.2.3) en la base de datos facilitada por la EMVS, figuran dos locales vendidos en la calle Infantas, nº 2. En realidad se trata de un edificio propiedad del Ayuntamiento desde 1946 y cedido a la EMVS. Figura todo el edificio con un solo número de identificación registral y también con una sola referencia catastral. En el mismo existen dos espacios destinados a locales y cinco dedicados a alojamientos o "viviendas".

La venta de todo el edificio se realiza a favor de una firma mercantil el 19 de septiembre de 2013, por el precio de 5 millones de euros, de los que se realiza un pago de un millón de euros en el momento de la venta, y el pago de los restantes cuatro millones de euros se pospone al momento en que las viviendas y locales del edificio se entreguen libres de ocupantes por la EMVS al comprador. De los 5 millones de euros, 1.738.653,44 euros corresponden a las "viviendas" y 3.261.346,56 euros al valor de los locales.

Por las denominadas viviendas se paga un IVA del 10% y del 21 % por los locales, ascendiendo el importe total del impuesto repercutido a 858.748,12 euros.

La venta tiene lugar el 14 de marzo de 2013, cuando ya la norma del procedimiento de adjudicación de locales, garajes no vinculados y otros inmuebles, se había dejado sin efecto por el Acuerdo del Consejo de Administración de 6 de junio de 2012. No se han aplicado las instrucciones internas de contratación en la preparación y fijación del precio del valor del inmueble, que se ha vendido conforme a las "reglas del mercado".

Sigue siendo responsabilidad del Ayuntamiento la liberación de los espacios y manteniendo los derechos y obligaciones respecto de los ocupantes del edificio excepto en lo que se refiere al local alquilado en 1973 que sí se traspaasa con inquilino incluido y con derechos y obligaciones respecto de los mismos. Así pues se hace entrega y posesión de los espacios desocupados en su integridad con derechos y obligaciones respecto de los mismos. Respecto de los ocupados, el local arrendado se entrega con derechos y obligaciones; el resto de los ocupados, la EMVS se compromete a desalojarlos pero mantiene, mientras tanto, los derechos y obligaciones respecto de los ocupantes.

Respecto a la venta de este edificio, la EMVS, ha alegado que solo se rige por el derecho privado:

- No ha aplicado en esta venta las Instrucciones de contratación, ya que no ha instruido el correspondiente expediente de venta.
- El precio de venta ha sido el ofrecido por el comprador, que la EMVS se ha limitado a aceptar sin tener un precio de mercado de referencia fijado por un informe técnico adecuado.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

III.3.3. Local en la calle Paraguay

Se vende mediante escritura de 10 de diciembre de 2013, por un precio de 4.400.000 euros. La finca tiene una superficie de 1.758 m² construidos reales; está en un edificio de 1982. El local se encuentra alquilado al Ayuntamiento de Madrid mediante contrato de alquiler celebrado en 2011 con vigencia hasta 2021, y una renta anual de 363.988 euros más IVA. Se respetará el contrato de arrendamiento subrogándose el comprador en la posición del vendedor en el referido contrato, dejando además constancia de que ha sido condición esencial para el comprador el que el local estuviera alquilado en las condiciones antes señaladas, y la exigencia de que el inquilino lo ocupe en el plazo de dos años desde la firma de la escritura.

Teniendo en cuenta esos datos, las rentas de alquiler le van a proporcionar al comprador una rentabilidad bruta anual, respecto del importe pagado por la compra, de un 8,2%, con lo que en los doce próximos años habría recuperado el valor de la inversión manteniendo la propiedad del local.

En la venta de este inmueble no se han aplicado las instrucciones de contratación "sino las reglas del mercado", en lo que se refiere a los actos preparatorios de la enajenación y fundamentalmente en la fijación del precio del valor del inmueble, ya que no existe una tasación o informe técnico que asegure o garantice el precio del mismo, lo que supone un incumplimiento de las obligaciones generales de la EMVS de conocer el precio objetivo como elemento de referencia para evitar el quebranto económico del patrimonio que por cuenta del Ayuntamiento está gestionando dicha Empresa.

Además, en enero de 2014, se ha abonado a la entidad Ítaca, una factura de 92.400 euros (IVA no incluido) por su labor de intermediación en la venta del inmueble de oficinas situado en la calle Paraguay, según el contrato de intermediación de 12 de diciembre de 2012, en cuya relación del objeto a enajenar, referido a solares, no se encontraba ningún edificio, si bien se contemplaba la posibilidad de sustitución o modificación de los elementos de la relación, previa notificación con 15 días de antelación que no se ha aportado por la EMVS. Esta factura junto con el contrato de referencia son los únicos elementos aportados como justificantes de la intermediación realizada.

Esta Intermediación pone de manifiesto la falta de publicidad en la venta de este inmueble y elimina o pervierte el proceso de concurrencia, ya que solo han participado, en el proceso de selección del comprador, las entidades que el intermediario ha facilitado. Todo ello va en contra, también, del principio de formación del precio de adjudicación.



III.4. Venta de plazas de garaje no vinculadas a las viviendas.

Su venta también es de precio libre y su enajenación hasta 6 de junio de 2012 debe sujetarse al procedimiento establecido por la norma de 20 de noviembre de 2009, cuyos contenidos o trámites fundamentales ya se han señalado con anterioridad [II.2.3].

No obstante, hasta esa fecha, para la enajenación de estas plazas se ha de respetar otros límites adicionales que no se dan en la venta de locales comerciales, como es el hecho de que existen circunstancias que de existir solicitudes de vecinos dentro de las zonas donde los mismos se encuentran, aquéllos tienen derechos que excluyen o dan preferencia a cualquier otro solicitante que no sea de la zona. Cuando los garajes han quedado vacantes en las subastas convocadas, esas limitaciones desaparecen tanto para la venta directa como para las segundas o sucesivas subastas.

De la muestra analizada de este tipo de ventas se ha constatado que todas se habían adjudicado en pública subasta como se manifiesta en las actas de las reuniones del Consejo de Administración de 2011, 2012 y 2013.

III.5. Venta de suelo.

Durante los ejercicios 2012 y 2013 la EMVS ha procedido a enajenar suelo de su titularidad por los importes que figuran en el cuadro 3:

Cuadro 3. Venta de suelo

Concepto/Año	2012	2013	Total
Valor del suelo enajenado	3.603.000	40.247.724	43.850.724

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

El dato se ha obtenido de la cuenta financiera 700 correspondiente a la venta de suelo. El incremento experimentado durante el ejercicio 2013 asciende a 36.644.724,11 euros, lo que supone un aumento del 1.017% con respecto al ejercicio precedente. Este incremento se debe al Plan de Viabilidad de la Empresa, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, que dispone la necesidad de venta de parcelas por parte de la EMVS para poder sanear su situación financiera y así poder evitar la desaparición, a la que prácticamente obliga la Ley 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

En 2012, el importe fundamental de venta lo constituye la venta a Construcciones Amenábar de una parcela en las Tablas por un precio de 3.300.000 euros, el 10 de octubre de 2012, adquirido, en su 87%, por sentencia judicial de adjudicación en 2008; su valor catastral es de 2.293.200 euros en 2012. Se ha aportado por la EMVS la escritura de compra pero no el expediente preparatorio de la enajenación, que es inexistente, por el criterio mantenido por la empresa de que en la venta de inmuebles no es preciso dicho expediente y que el precio lo fijan las reglas del mercado.

La enajenación de las parcelas que tiene lugar en 2013, en realidad es una cesión de la titularidad dominical al Ayuntamiento de Madrid, dado que la EMVS, mediante una modificación de sus Estatutos, ha dejado de tener la función encomendada en su día por el Ayuntamiento de construir viviendas, por lo que ya no precisa del suelo que disponía, por unos u otros conceptos, para dicha finalidad.

Además y como consecuencia de los desequilibrios económico de la EMVS, ésta debió elaborar un Plan de Viabilidad que se aprueba primero por el Consejo de Administración y después por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid. En dicho Plan se contempla expresamente el traspaso de solares al referido Ayuntamiento por valor contable de 40.247.724 euros asumiendo el Ayuntamiento el importe de la deuda de la que esos solares constituyen garantía frente a las diferentes entidades financieras por importe de 47.900.000 euros.

Para paliar esta situación el plan de viabilidad estructura esta operación en tres medidas concretas que supone la cesión de bienes inmuebles de la EMVS al Ayuntamiento, que se subroga en las cargas hipotecarias con las que están gravadas, en concepto de precio o compensación por la pérdida que la EMVS tiene por la cesión de tales inmuebles, lo que supondría una deducción directa de la deuda bancaria de la EMVS de 233.770 miles de euros. En cuanto a la forma de realizar ese traspaso, el Plan estructura esta cesión en tres medidas:

- a) Dejar sin efecto la cesión que el Ayuntamiento hizo a la EMVS de 12 parcelas para la construcción de viviendas, (Ntra. Sra. De los Ángeles) recuperando el Ayuntamiento las parcelas. Estas sin embargo están hipotecadas por importe de 38.890.000 euros, en garantía de los préstamos que la EMVS recibió por la compra al Ayuntamiento de otra parcela en Valdecarros, que se anularán por la medida siguiente, con lo que la EMVS puede dejar sin efecto el préstamo al recuperar el valor de dicha parcela.
- b) Anulación de la compraventa efectuada por la EMVS en su día al propio Ayuntamiento de 3 parcelas (Carabanchel y Valdecarros) cuyo valor de adquisición es de 162.050.384 euros, y que están gravadas con hipotecas por valor de 146.983.499 euros devolviéndose las correspondientes prestaciones y además teniendo derecho el Ayuntamiento a la devolución del IVA en su día repercutido que debería devolver a la EMVS.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

- c) Venta al Ayuntamiento de 22 parcelas propiedad de la EMVS por valor de 48.862.904 euros. De ellas, 17 parcelas (en IVECO Pegaso, Los Ahijones y Los Berrocales) con un valor de 18.830.723 euros están gravadas con hipotecas de un total de 47.900.000 euros; las otras 5 cuyo valor total es de 30.032.181 euros están libres de carga y se incluyen en la transmisión para compensar el importe de la deuda hipotecaria que no cubre el valor de las anteriores.

Conforme al informe técnico de fecha 19 de junio de 2013 emitido por el Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo de la Subdirección General de Patrimonio del Suelo, la valoración de los suelos referidos anteriormente en la letra c) asciende a 37.129.039,78 euros, no obstante los mismos resultan gravados con cargas financieras generadas por la constitución de créditos hipotecarios que pesan sobre algunos de los citados inmuebles y que derivan de la actividad desarrollada por la EMVS en cumplimiento de sus fines, por importe del capital pendiente de amortizar, a fecha de la escritura, de 47.900.000 euros. Dado que el Ayuntamiento adquiere estas parcelas, se subroga en la carga hipotecaria asociada a las mismas, resultando un saldo a favor del Ayuntamiento por importe de 10.770.960,22 euros.

Esta deuda a favor del Ayuntamiento se compensa con la deuda que a favor de la EMVS, se deriva de la resolución de los Convenios suscritos en su día por cesión onerosa a la EMVS de las parcelas 4.6 y 4.7.2 A/B de la U.E. 1 del UZI 0.10 "Ensanche de Carabanchel" de la parcela RC 6 A del APR 17.10 "Los Rosales" y de la Finca Registral núm. 67.704 del Registro de la Propiedad 19 de Madrid del UZP 3.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros".

Como consecuencia de dicha resolución se recuperan por el Ayuntamiento de Madrid las referidas parcelas al no haberse podido destinar por parte de la EMVS al fin para el que fueron cedidas. La tramitación del citado Convenio de resolución, obra en el expediente con número 711/2013/12380 y del mismo se desprende una deuda a favor de la EMVS por 15.066.885 euros.

La compensación de ambas deudas da como resultado un saldo a favor de la EMVS por importe de 4.295.924,78 euros, saldo resultante que se descuenta a favor de la EMVS de las deudas que mantiene con el Ayuntamiento por pago a proveedores y que obran en el Plan de Viabilidad aprobado para la Empresa Municipal.

A efectos de fiscalidad de esta operación de compraventa y de conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, se somete al IVA.

El pago del importe de la compraventa que figura en la escritura que asciende a 6.180.644,28 €, se realiza de la siguiente manera:



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

- El Ayuntamiento de Madrid adquiere la carga hipotecaria que pesa sobre las parcelas en virtud de la aprobación definitiva del Plan de Reducción de Deuda 2013-2018 del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, aprobado por el Ayuntamiento de acuerdo con la Disposición 73ª de la Ley 17/2012 de presupuestos Generales del Estado para 2013.
- El resto del precio se abona mediante compensación de los créditos anteriormente expuestos.
- Se acuerda que todos los gastos e impuestos sean a cargo de la EMVS.

La venta de estos terrenos se ha contabilizado en la cuenta 700 de ventas, dando de baja el préstamo hipotecario contra la 430 de clientes por la subrogación del préstamo que pudiera tener asociado y registrando como mayor valor de la operación el IVA repercutido.

La Cámara de Cuentas no ha analizado el expediente de aceptación de la cesión por el Ayuntamiento de las propiedades y el correspondiente endeudamiento, por estar fuera del ámbito subjetivo de esta fiscalización.

IV. ENAJENACION POR LA EMVS DE 18 PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA.

IV.1. Descripción general de los inmuebles vendidos.

Como se ha avanzado en el apartado II.3, en el período objeto de fiscalización se ha producido una venta por la EMVS de 1.860 viviendas de su propiedad, todas ellas de protección pública, calificadas unas bajo el régimen de Arrendamiento ("VPPA"), otras como arrendamiento con opción de compra ("VPPA-OC") y otras bajo el régimen de Arrendamiento con opción de compra para jóvenes ("VPPA-OC-J"). Se venden como un conjunto unitario, a una persona jurídica, que las adquiere, mediante un precio unitario que paga a la EMVS, en cuya posición, el comprador, se subroga frente a los inquilinos o usuarios de esas viviendas, contrato cuya formalización en escritura pública tiene lugar el 31 de octubre de 2013, y cuyo contenido general se describe en el apartado IV.3.2.19.

Junto con las 1.860 viviendas se venden 1.797 garajes y 1.569 trasteros vinculados a aquellas; se venden también por la misma operación (Exponendo I de la Escritura de compraventa) 89 inmuebles no vinculados (62 garajes, 25 locales y 2 trasteros); todos también bajo los regímenes de protección a los que sus respectivas promociones pertenecen. Un total, por tanto de 5.315 inmuebles, por los que el comprador paga a la EMVS 128.500.000 euros, con el desglose de inmuebles e importe del pago de ese precio que se reflejan en el cuadro 4.



Cuadro 4. Venta de inmuebles a Fidere

Tipo vivienda y comprador concepto	VPPA: Fidere Vivienda S.L.U	VPPA-OC/OCJ: Fidere -Gestión S.L.U	Totales
Número Viviendas	1.208	652	1.860
Número Trasteros	925	646	1.571
Número Garajes	1.189	670	1.859
Número Locales	21	4	25
Total inmuebles	3.343	1972	5.315
Precio a abonar por el comprador	75.202.220	53.297.780	128.500.000
IVA devengado en la transmisión	1.152.161	2.241.154	3.393.315
IVA repercutido	460.414	134.947	595.361
Precio de inmuebles más IVA	75.662.634	53.432.727	129.095.361
AJD	31.855	532.978	564.833
TPO	232.900	0	232.900
Total impuestos	1.416.916	2.774.132	4.191.048
Total (precio e impuestos)	76.619.136	56.071.912	132.691.048

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

Las condiciones de las viviendas y sus anejos objeto de venta dentro del expediente de venta de las denominadas 18 promociones, tienen como característica general el de haber sido calificadas provisionalmente con posterioridad a 2001 (las de VPPA-OC y OC-J son todas posteriores a 2004).

Las viviendas del régimen de arrendamiento con opción de compra calificadas al amparo del Decreto 11/2001, que son las 652 de la columna tercera del cuadro anterior, tienen su vencimiento de la opción de compra a los 7 años de la calificación definitiva. Esa misma duración es la establecida en el Reglamento de VPP de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005.

El resumen de los dos grupos de viviendas con opción de compra, teniendo en cuenta el año de vencimiento de la misma, se refleja en el cuadro 5.



Cuadro 5. Años de vencimiento de opción de compra

Año de finalización del régimen de protección de las VPP								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totales
VPPAOCJ			49	57	174	300		580
VPPAOC			0	0	72	0		72
VPPA	78	174		294	106	390	166	1.208
Totales	78	174	49	351	352	690	166	1.860
% de cada año	4,19	9,35	2,63	18,87	18,92	37,10	8,92	

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

Para las 1.208 viviendas en régimen de VPPA, el período de duración de las respectivas promociones enajenadas, según información facilitada por la EMVS, termina en todas ellas antes de 2020 con el desglose por años que refleja el cuadro anterior

Es decir, que en 2017, cuatro años después de la operación de enajenación, se pueden haber ofrecido para la venta por el comprador 352 viviendas (el 54% del total de las viviendas con opción a compra), al haber transcurrido 7 años desde la calificación definitiva. Y otro 54% (652) del total de las de régimen de Arrendamiento, por haber finalizado ya su régimen de protección, en cuyo caso desaparecen los límites de venta y arrendamiento de aquéllas.

Desde el punto de vista del estado de ocupación de las viviendas en el momento de la venta, se pueden distinguir, por cada grupo de viviendas enajenadas, las situaciones que se reflejan en el cuadro 6.

Cuadro 6. Estado de ocupación de viviendas (18 promociones en el momento de la enajenación)

Datos estado de ocupación	VPPAOC-J y VPPAOC	Régimen libre	VPPA	Totales	% totales
Nº de viviendas libre	211	2	285	498	26,77
Viviendas ocupadas por su titular	441	9	906	1.356	72,90
Ocupadas sin título			6	6	0,32
Total viviendas	652	11	1.197	1.860	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por la EMVS



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

Sobre un total de 1.860 viviendas, 1.356 (72,90%) estaban ocupadas legalmente por su titular, 498 (26,77 %) estaban libres, y las 6 restantes (0,32%) estaban ocupadas sin título suficiente, con el desglose, por cada grupo de viviendas, que refleja el cuadro 6 anterior.

Los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de 20/9/2013 generan unas rentas mensuales, excluidos los gastos de comunidad, de 647.124 euros, lo que supondría una renta anual aproximada (ya que no se tienen en cuenta otras variables) de 7.765.486 euros. Si se incluyen los gastos de comunidad, repercutidos por el propietario, el importe anual de las rentas pasaría a ser de 8.664.215 euros, siendo el importe mensual de los gastos de comunidad de 74.894 euros.

La deuda pendiente por rentas no pagadas en el momento de la venta es de 1.275.800 euros, según el desglose, por tipo de inmuebles en los que existe, que figura en el cuadro 7.

Cuadro 7. Deuda pendiente por tipo de inmueble en la fecha de la venta

Inmuebles en los que existe deuda	Nº promociones con deuda(*1)	Importe total deuda	%
Alquiler de garajes	Una	236	0,02
Alquiler de locales	Una	160	0,01
Alquiler de VPPA	Doce	1.050.053	82,31
Alquileres VPPAOC y OC-J	Seis	224.905	17,63
Derechos habitación y precario	Una	446	0,03
Totales	Dieciocho	1.275.800	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por la EMVS

Las viviendas en régimen de Alquiler (VPPA) concentran el 82% de la deuda pendiente, y las de Arrendamiento con opción a compra (VPPA-OC y VPPA-OC-J) el 17%, siendo insignificante la deuda de garajes y locales. En solo tres promociones las rentas no satisfechas no superan los 3.000 euros, en las restantes 15 promociones, las deudas son superiores a los 10.000 euros.

El importe total de la deuda por rentas impagadas corresponde el 63% a rentas del ejercicio 2013 y el 28% a rentas del 2012. Solo el 9% restante corresponde a los ejercicios anteriores.



IV.2. Encuadramiento de la venta en el ordenamiento de aplicación.

Esta venta tiene un carácter especial, no forma parte del tráfico ordinario de la EMVS, en el sentido, entre otras circunstancias, de que no es habitual, sino lo contrario, la venta por la referida EMVS de estas características y dimensiones, cuando las viviendas están afectas a los respectivos Programas del Ayuntamiento de Madrid, descritos en los artículos 14-16 del Reglamento de Adjudicación de Viviendas de protección pública de las que es propietaria la EMVS.

No obstante esta excepcionalidad, la venta, aun cuando nada se dice al respecto en la documentación preparatoria ni tampoco en las escrituras de compraventa, podría quedar encuadrada, formalmente al menos, en el supuesto de hecho previsto en el artículo 18 del actual Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009 de 30 de julio. Efectivamente en dicho artículo se contempla la posibilidad de que un promotor público o privado pueda enajenar en bloque una o varias promociones de viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, a una entidad o institución, subrogándose el comprador en la posición del vendedor respecto de los arrendatarios y respetando las condiciones del régimen de protección, de cada una de las viviendas de las promociones objeto de venta.

El artículo 18 del Reglamento de VPP de 2009 de la Comunidad de Madrid, no tiene carácter vinculante sino potestativo para los promotores y, en consecuencia, el Ayuntamiento podría haber renunciado o autolimitado esa facultad e imponer esos límites a su empresa instrumental, a través del referido Reglamento de Adjudicación.

En ese caso la posibilidad de que una entidad o persona jurídica o institución pudiera adquirir viviendas de las que es titular la EMVS, destinadas a algunos de los programas de venta del Ayuntamiento de Madrid, solo sería posible respecto de aquéllas viviendas que no han podido ser adjudicadas por los procedimientos regulados en el artículo 19 del Reglamento de adjudicación (apartados 8 y 9) que expresamente dicen:

8 .Las viviendas que no resultasen adjudicadas de acuerdo con el procedimiento anteriormente señalado, por inexistencia de demandantes inscritos en el RPSV para el programa y tipología concreto de que se trate, se ofertaran a aquellos solicitantes inscritos para otros Programas y/o tipologías, siempre que expresamente lo soliciten y cumplan con los requisitos exigidos para optar a la vivienda ofrecida.

9. Si, tras la oferta descrita en el párrafo anterior, existieran viviendas vacantes, podrán comercializarse, de acuerdo con su calificación de protección pública, directamente mediante venta directa a no inscritos en el RPSV, bien a través de procedimientos que, al efecto, se acuerden a favor de particulares, o bien a favor de entidades públicas, privadas o cooperativistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del presente Reglamento.



IV.3. El expediente de enajenación y contexto en el que se produce.

IV.3.1. Desequilibrio económico y financiero de la EMVS.

La venta de las 18 promociones se produce en el contexto de lo establecido en la Ley 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. La existencia del Plan de Reestructuración del Sector Público del Ayuntamiento de Madrid, que se enmarca dentro del "Plan de Ajuste 2012-2022 del Ayuntamiento de Madrid", aprobado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el 30 de abril de 2012.

En dicho Plan se incluye como medida, la desinversión patrimonial que tiene como finalidad redimensionar y sanear el sector público municipal, y que la EMVS, como consecuencia de las pérdidas significativas que ha presentado en los últimos años, ha de elaborar y llevar a cabo la ejecución de un plan de viabilidad que ha de incluir dicha desinversión que se articulará mediante enajenaciones patrimoniales que son, en su mayoría, de tipo inmobiliario.

También forma parte de ese contexto, la existencia de un anteproyecto de ley (versión 18 de febrero de 2013), que contempla la disolución de las entidades instrumentales deficitarias del sector local que no consigan su saneamiento.

Otro hecho ya específico de la EMVS es que *"en el cierre de los dos ejercicios anteriores, 2011 y 2012 la EMVS ha arrojado pérdidas de 26,2 y 33,7 millones de euros respectivamente y que existe un endeudamiento bancario a 31 de marzo de 2013 de 626,2 millones de euros (Informe de Intervención al Plan de viabilidad y venta de suelo).*

Por todo ello la EMVS elabora un plan de viabilidad para lograr el saneamiento de su situación financiera y evitar su posible disolución, que será aprobado por el Consejo de Administración y por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento en su calidad de Junta General de la EMVS los días 19 y 20 de junio respectivamente de 2013.

Saneamiento exigido por el Plan de Reestructuración del Ayuntamiento y que en el marco de éste, el plan de viabilidad de la EMVS contempla la venta de su patrimonio inmobiliario y dentro del mismo el de las 18 promociones de viviendas, por un precio en torno a los 112 millones de euros, y, respecto de la cuales, el Informe del Interventor General del Ayuntamiento dice expresamente:

"...la EMVS necesitará un apoyo extraordinario del Ayuntamiento de Madrid para hacer frente a sus obligaciones de pago en el mismo año 2013..." "en el caso de no llevarse a cabo esta venta (la de las 18 promociones)..." o realizarla "...en peores condiciones de las previstas, por el aumento de las pérdidas de la sociedad en este año 2013...que pueden conducir a la disolución de la sociedad, y por el posible estado de insolvencia sobrevenida por la imposibilidad de atender sus



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

necesidades inmediatas de tesorería, con la consiguiente incoación del correspondiente proceso concursal”.

El Informe de la Intervención General, por otro lado, sugiere como posible otro escenario diferente al de la enajenación como es el de las aportaciones del Ayuntamiento para salvar esos desequilibrios, lo que pone en evidencia que los desequilibrios económicos y financieros no justifican necesariamente la venta de las 18 promociones ni pueden ser la causa para que las viviendas de esas 18 promociones dejen de cumplir el fin social para el que fueron promovidas.

Es más la venta de las 18 promociones se viene preparando al menos desde diciembre de 2012 como se verá más adelante (apartados IV.3.3.1 y IV.3.3.2), y en la fecha en la que se aprueba el plan de viabilidad ya se ha realizado en la práctica la selección de la oferta para la venta a MRE aun cuando formalmente tiene lugar un día más tarde al de la aprobación del plan por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su calidad de Junta General de la EMVS.

IV.3.2. El expediente de enajenación.

Los hechos y actos que conforman el proceso de venta de las 18 promociones, que constituyen los documentos que en la fiscalización se han analizado, se relacionan, siguiendo, en general, el orden cronológico de su emisión, los que por su contenido son más significativos para la fiscalización.

1. El 12 de diciembre de 2012 se celebra el Contrato de intermediación de los servicios inmobiliarios para la gestión y venta de inmuebles propiedad de la EMVS de Madrid, S.A. (INTERINMO/12/DGG).
2. El 12 de enero de 2012 se había formalizado el Contrato para la elaboración de informes jurídicos sobre ampliación de actividades y actuaciones de EMVS (ASEJUR/2012/DGG).
3. Contrato formalizado con PWC el 1 de marzo de 2013 para “la prestación del servicio de consultoría y asesoramiento para la elaboración de un informe de análisis del plan estratégico de EMVS”.
4. Borrador de informe sobre “Análisis de la cartera, estimación del valor de la misma y aspectos clave de un potencial proceso de venta” de 2/04/2013, no habiendo emitido la empresa otro informe por lo que este resulta definitivo.
5. Se publica el “Anuncio de la enajenación ” el 3 de mayo de 2013 en periódico de tirada nacional en el que se especifican que se enajenan 18 promociones en las que existen las 1.862 viviendas, que la venta se hace como un todo unitario e indivisible



por el que necesariamente deberán presentarse las ofertas; que no se admitirán ofertas de pago aplazado; y que los interesados podrán presentar sus ofertas hasta el 17 de mayo, debiendo cumplir los requisitos exigidos para contratar con los entes públicos. El anuncio se remite a la página web de la EMVS donde se encuentran relacionadas las 18 promociones, respecto de cada una de las cuales se especifican los siguientes detalles: número de viviendas, superficie construida, dormitorios, trasteros y garajes; estimación de las rentas anuales generadas y de las cuotas de comunidad satisfechas; los préstamos afectos y las cuotas anuales de amortización y los planes de vivienda a los que están acogidas...

6. El 9 de mayo de 2013 PWC entrega el Informe "Diagnóstico y análisis del plan estratégico", en cumplimiento del referido contrato de 1 de marzo, en el que entre las medidas que propone para que la sociedad pueda volver a una situación de equilibrio económico se encuentra la *"Venta de una cartera de 1.860 viviendas dedicadas al alquiler, para la generación a corto plazo de la liquidez necesaria para la asunción de los pagos corrientes y pendientes"*.
7. Se reciben cuatro ofertas por los importes en millones de euros que figuran para cada una de ellas en el cuadro 8 y se inician las negociaciones con los interesados al objeto de seleccionar la oferta más ventajosa para la EMVS y de la que se obtendrán los importes modificados que los interesados deben ofrecer antes del 14 de junio de 2013, y que se expresan en el mismo cuadro 8.

Cuadro 8. Ofertas de compra de las 32 promociones

Ofertante	Ofertas el 17 de mayo 2013	Modificado el 14 de junio de 2013
	Oferta inicial	Importe
Azora-Morgan Stanley	112	118,5
Magic Real State-Blackstone	107 a 112	127,5
Lone Star	95 a 120	Descartada
Habour Group-Álvarez & Marsal (dos ofertas)	120(1)	130
	95 (2)	

(1) Con condiciones especiales. (2) Sin las condiciones especiales.

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

8. Hasta 14 de junio se mantienen las negociaciones y las actuaciones de comprobación de la Due diligence. La empresa que resultaría más tarde compradora [Magic Real Estate, S.L (MRE)], presentó, antes de la oferta definitiva, otra el 30 de mayo de 2013, que posteriormente se modificó por la definitiva de 14 de junio. En todas ellas se especifica que la cartera comprende una serie de activos listados que constituyen un conjunto de 18 bloques de vivienda social e "incluye 1.860 viviendas, con sus trasteros, locales y plazas de aparcamiento asociadas", es decir, la oferta incluye únicamente las viviendas con los anejos vinculados. Así mismo, en la oferta se reserva la facultad de poder



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

incorporar a la venta coinversores que podrían participar en la compra de los activos.

En las dos últimas ofertas se especifica además que tiene la intención de realizar una inversión de 2.300.000 euros en mejoras y rehabilitaciones de las viviendas objeto de compra en los 6 años posteriores a la compra; otro tanto sucede con la posibilidad de contratar entre 6 y 10 trabajadores de la EMVS que pasarían a serlo de MRE que es mera posibilidad en estudio. El plazo de validez de la oferta de 14 de junio es hasta el 18 de junio.

9. El 19 de junio el Consejo de Administración de la EMVS aprueba el Plan de viabilidad de la Empresa en el que, entre otras medidas, se comprende la venta de las 1.860 viviendas con sus anejos por un precio aproximado de 112 millones de euros estimando que no obstante la cancelación de la deuda la operación arrojará un saldo negativo de unos 18 millones de euros en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del año 2013.
10. El 20 de junio el Plan de viabilidad, con Informe del Interventor General del Ayuntamiento, se aprueba por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento en su calidad de Junta General de la EMVS.
11. El 20 de junio de 2013 se firma, por el Jefe del Departamento de Contratación, el Director de los Servicios Jurídicos y Suelo y Director General de Gestión, el informe de valoración de las ofertas (en él se contiene, entre otros extremos, la afirmación expresa de la aplicación exclusiva del derechos privado y la no aplicación de las instrucciones de contratación). Se opta por MRE cuya oferta es de 127,8 millones de euros, en lugar de hacerlo por Harbour, cuya oferta es de 130 millones, porque esta oferta está condicionada a la aprobación de los inversores y además no es precio cierto sino condicionado a rentabilidades obtenidas después de la compraventa.
12. El 21 de junio la EMVS contesta a MRE que su oferta ha sido seleccionada como la más ventajosa. Y se inicia durante un plazo de 15 días las negociaciones en exclusividad.
13. Nada más iniciarse ese período de negociaciones (el 26 de junio) y en aplicación de las condiciones de poder incorporar a otros coinversores, MRE designó como coinversoras a las dos entidades compradoras de 6 y 12 de las 18 promociones, a Fidere Gestión S.L.U y a Fidere Vivienda S.L.U, respectivamente, que serán las suscriptoras de las escrituras de compra de las 6 y 12 referidas promociones cuya formalización tiene lugar el 31 de octubre de 2013.
14. El 26 de junio de 2013, conforme a la obligación asumida en la carta oferta de 14 de junio, el único socio "indirecto" "Tethis Investments, S.A.R.L. constituye el depósito, de 10 millones de euros, en concepto de señal de la compra a realizar, con una vigencia que luego se proroga en nueva escritura de 30 de julio y otra de 30 septiembre de 2013.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

15. Desde el 25 de junio hasta el 12 de julio MRE analiza la conformidad técnica y jurídica de los inmuebles que se van a comprar.
16. El 12 de julio de 2013, MRE manifiesta que la morosidad en el pago de las rentas es superior a la que figura en los datos facilitados inicialmente por la EMVS. Aunque no existe constancia de ese extremo en la documentación aportada por la EMVS, lo cierto es que EMVS acepta, en todo caso, una rebaja en el precio global fijándolo en 125.500.000 euros.

En la misma comunicación se solicita la compra de los elementos no vinculados.

17. El 24 de julio el Consejero Delegado informa al Consejo de Administración que se ha elegido la oferta de MRE: Blackstone.
18. El 26 de julio se solicita la autorización a la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid para vender las promociones conforme exige el artículo 18 del Reglamento de VPP de 2009.
19. El 13/08/2013 se firma precontrato de compraventa y el 31/10/2013 se firman las dos escrituras de compraventa de las 18 promociones: 12 VPPA y 6 VPPA-OC y VPPA-OC-J.
 - a. La de 31 de octubre de 6 promociones (las de Arrendamiento con opción a compra y con opción a compra para jóvenes), se venden a Fidere Gestión S.L.U.
 - b. Las 12 promociones restantes que se venden el mismo día 31 de octubre a otra mercantil "Fidere Vivienda S.L.U" Ambas Fidere y MRE pertenecen al mismo grupo societario.

En ambas escrituras se estipula además de la transmisión de la propiedad de las referidas 18 promociones (con las características de uso, ocupación, rentas que generan, morosidad y litigios existentes), el precio de la transmisión y demás elementos que la configuran. También se establecen los pormenores de la subrogación de los compradores en la posición que la vendedora tiene respecto de los inmuebles de dichas promociones y de los arrendatarios u ocupantes de las viviendas, garajes y trasteros que forman parte de aquéllas, rentas impagadas, deudas de la EMVS, litigios pendientes, etc. Extremos todos ellos lógicos si se hubieran previsto con anterioridad en los correspondientes pliegos de condiciones de los que se ha prescindido indebidamente.

El Precio de compra de las 18 promociones asciende a 128.500.000 euros, de los que 75.202.220 euros corresponden a los inmuebles transmitidos a Fidere Vivienda S.L.U (los inmuebles de las promociones de VPPA) y 53.297.780 euros a Fidere Gestión S.L.U (los inmuebles de las promociones de VPPA-OC/OCJ). El importe de la operación general, la correspondiente liquidación de IVA, Actos



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

Jurídicos documentado y Transmisiones patrimoniales onerosas, por importe total de todos ellos de 1.191.048 euros, se expresa en el cuadro 4 (apartado IV.1).

Forma de pago: el precio de compra pactado es satisfecho por el comprador al vendedor en los términos expresados en el cuadro 9 siguiente:

Cuadro 9. Forma y medio de pago de cada promoción más IVA

	Importe subrogación créditos hipotecarios	Pago mediante cheque bancario	Importe retenido	Total
VPPA	39.535.623	31.827.011	4.300.000	75.662.634
VPPA-OC/OCJ	39.302.772	14.129.954		53.432.726
Total	78.838.395	45.956.965	4.300.000	129.095.360

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

La cantidad de 78.838.395 euros es satisfecha mediante la subrogación del comprador en la posición deudora del vendedor en las financiaciones hipotecarias, tal como figuraba en la oferta realizada por el comprador y aceptada por el vendedor.

Un importe de 45.956.965 euros abonado mediante entrega de cheques bancarios, de los que 10 millones corresponden a los fondos de la cuenta del Depósito de la Carta de Oferta depositada el 26 de junio de 2013, por la sociedad Tethys Investmens S.A.R.L. como señal de pago.

El precio remanente de 4.300.000 euros se retiene por el comprador hasta que la Administración General del Estado notifique al comprador o entidad financiera correspondiente la resolución por la que se acuerde el mantenimiento de la subsidiación de todos los préstamos hipotecarios que gravan las promociones que se enajenan. Igualmente se fija en la escritura que si agotada la vía judicial solicitando el reconocimiento de la subsidiación no se reconoce el derecho al mantenimiento de la misma, el vendedor no podrá exigir al comprador, bajo ningún concepto, importe adicional alguno como precio remanente.

20. El 27/2/2014 se firma una escritura de entrega de precio remanente al haber comunicado, el 23 de enero, el Ministerio de Fomento, al vendedor, el reconocimiento de los subsidios.
21. El 19 de mayo de 2014 la EMVS notifica la transmisión, así como entrega de copia de la escritura, a la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Viviendas de la Comunidad.



IV.3.3. Análisis y valoración de los actos que configuran el proceso de venta de las 18 promociones.

IV.3.3.1 La falta de transparencia en el inicio de las actuaciones relacionadas con la venta de las 18 promociones.

Ha de señalarse en primer lugar que con carácter previo, al menos aparentemente, al inicio de actuaciones dirigidas a la venta, el 12 de diciembre de 2012, se formalizaron cinco contratos de duración anual con empresas de intermediación inmobiliaria, que se habían adjudicado por el procedimiento abierto con varios criterios, conforme a un expediente de contratación común para la venta de varios solares que la EMVS consideraba prescindibles y cuyo valor en venta global no superaba los 113 millones de euros, si bien no figuraba en la relación, el valor de cada inmueble. El precio de los contratos consistía en una comisión o porcentaje sobre el valor los inmuebles que se llegaran a enajenar, siendo el precio del contrato de 2.260.000 euros, máximo de las posibles comisiones a recibir. El propio contrato especificaba que la relación de inmuebles podría ser sustituida o modificada por otros, previa notificación con 15 días de antelación.

El contrato no parece tener relación con la venta de las 18 promociones de viviendas, ni por la naturaleza de los bienes que constituyen el objeto de aquél, puesto que es una relación de solares, ni por otras indicaciones que pudieran encontrarse en su contenido, salvo la denominación genérica de inmuebles que constituye el objeto.

Sin embargo, fundamentándose en ese contrato, y en la "carta de conformidad de cliente de 4 de abril de 2014", una de las adjudicatarias, Ítaca, emite dos facturas, una en diciembre de 2013 y otra en enero de 2014, por un importe total de 2.392.776 euros, por su intermediación en la venta a Fidere de las 18 promociones. Sin embargo ninguna de estas promociones figuraba en la relación de bienes objeto del contrato, que se refería solo a solares aun cuando cabía la sustitución o modificación de dicha relación, previa notificación con 15 días de antelación. La EMVS no ha aportado documentación justificativa del cambio del objeto, y solo ha manifestado que en enero de 2013 se entregó a todas las adjudicatarias de aquél la nueva lista de las 18 promociones.

Pero es que además, ya el 27 de diciembre de 2012 la EMVS había recibido una oferta de compra de las 18 promociones de Álvarez Marsal, lo que pone de manifiesto que ya existen actuaciones claras relacionadas con la voluntad de vender esas 18 promociones, sin que se haya instruido un proceso formal de venta por la EMVS que no aplica en esta venta las Instrucciones internas de contratación ni norma administrativa estatal, autonómica o local.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

IV.3.3.2 Inaplicación de las propias Instrucciones de la contratación por la EMVS.

Como se pone de manifiesto en el Informe de los servicios técnicos de la EMVS, de valoración de las ofertas presentadas, en la enajenación de las 18 promociones, de 20 de junio de 2013, no se han aplicado dichas Instrucciones porque a juicio de dicho Informe *"La EMVS es una persona jurídica de derecho privado que forma parte del sector público y que en materia patrimonial se rige por las normas de derecho privado, es decir como cualquier otro sujeto de derecho privado. La consecuencia fundamental de este planteamiento jurídico es que la enajenación de las promociones de vivienda en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra no es más que una compraventa regulada por el Código Civil.*

Sin embargo, el artículo 1 del propio Estatuto de la EMVS indica lo siguiente: *"Su régimen legal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se acomodará íntegramente al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y a lo establecido en los presentes Estatutos".*

En ese control de eficacia se ha podido constatar por esta Cámara de Cuentas:

- a) Falta la Justificación de la necesidad de la enajenación y de la viabilidad económica y jurídica.

Esta Cámara no dispone, no obstante haberlo solicitado, de una documentación técnica, económica o jurídica que motive y fundamente, en términos de viabilidad económica, eficacia y eficiencia que justifique la necesidad de la venta global de esas 18 promociones, así como la viabilidad jurídica y técnica de esa venta y los fines y objeto que con la venta se pretende conseguir. No existen informes de viabilidad jurídica y económica.

Y abundando en ese mismo sentido, en caso de que hubiera sido necesaria esa venta, tampoco existe justificación alguna de por qué se venden 18 promociones y no más o menos ni de por qué se venden necesariamente de manera conjunta y no por separado cada promoción o por lotes de varias promociones.

Tampoco existe justificación del porqué de esta solución frente a otras posibles alternativas, o de cuál es la justificación del fin social que pueda cumplir la enajenación de las 18 promociones al que el patrimonio de la EMVS, del que es cesionaria fiduciaria de los bienes del Ayuntamiento, debe ir destinado.

Aunque se desconoce el momento en que se ha tomado la decisión de venta de las 18 promociones, todo indica, como se ha visto en el apartado IV.3.3.1 que ha sido con anterioridad a 27 de diciembre de 2012, ya que en esa fecha, ya se ha recibido oferta



no vinculante de una de las entidades interesadas en la compra de las 18 promociones; desde esa fecha, y hasta 22 de marzo, se reciben otras tres ofertas adicionales, la última el 22 de marzo de 2013 de la entidad que después habría de ser la compradora.

Eso mismo se deduce de las dos facturas emitidas por Ítaca, una en diciembre de 2013 y otra el 31 de enero de 2014, por importe global de 2.397.775 euros, por sus honorarios de intermediación en la venta de las 18 promociones, fundadas en el contrato de intermediación de 12 de diciembre de 2012 y "Carta de reconocimiento de cliente de 4 de abril de 2013", aunque no queda más constancia de tal intermediación que la existencia de esas dos facturas.

Otro indicio más es, que el 1 de marzo de 2013 se suscribió un contrato con PWC cuyo objeto es la "*prestación del servicio de consultoría y asesoramiento para la elaboración de un informe de análisis del plan estratégico con el fin de optimizar los recursos que actualmente dispone y adecuar las decisiones oportunas para lograr un adecuado progresivo y sostenible adelgazamiento de la cartera de activos y endeudamientos*" y especificando expresamente la no división en lotes de dicha cartera. El plazo de ejecución es de cuatro semanas.

El PPT de ese contrato establece, como objeto del mismo el análisis de todos los activos de la cartera inmobiliaria. Sin embargo el Documento entregado por PWC el 2 de abril denominado "*Análisis de la cartera, estimación del valor de la misma y aspectos clave de un potencial proceso de venta*" figura que solo han sido objeto de análisis las 18 promociones que constituirán el objeto final de la venta. El hecho de que la EMVS no haya formulado observación alguna al hecho de no haberse analizado el total de los activos de la cartera inmobiliaria, pone de manifiesto que el análisis de la cartera venía constituido por las referidas 18 promociones y no todas como se especificaba en el PPT.

Todo ello pone de manifiesto que la decisión de enajenar las 18 promociones se ha tomado, como poco, entre 12 de diciembre de 2012 y antes del 2 de abril de 2013, pero sin que la decisión tomada se haya acompañado, hasta esa fecha al menos, de los informes que justifiquen la necesidad técnica o económica de la venta o que contemplen la viabilidad jurídica y económica de la operación de venta de los bienes que constituyen las 18 promociones.

No puede considerarse como justificación de la decisión de vender y la forma en que se vende, el denominado borrador del referido análisis de cartera, de PWC entregado el 2 de abril de 2013 porque se trata de un informe, provisional, parcial y además en ningún caso consta que se haya asumido por la EMVS como propio. Y lo mismo sucede, y por los mismos motivos, excepto el de la provisionalidad, con el documento entregado por PWC el 9 de mayo de 2013 "*diagnóstico y análisis del plan estratégico*", en cumplimiento del referido contrato de 1 de marzo. Informe en el que entre las medidas que propone para que la sociedad pueda volver a una situación de equilibrio económico se encuentra la "*Venta de una cartera de 1.860 viviendas dedicadas al alquiler, para la generación a corto plazo de la liquidez necesaria para la asunción de los pagos corrientes y pendientes*". Aparte de ser un Informe de una empresa, no



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

hecho suyo por la EMVS, es posterior ya, al anuncio de venta de las 18 promociones que tuvo lugar el 3 de mayo del mismo año.

Por las mismas razones temporales, no puede ser la causa justificativa de la venta de las 18 promociones el Plan de viabilidad de la EMVS en el que se contempla como una de las medidas a tomar la enajenación de aquéllas, porque cuando esa medida se aprueba, ya está prácticamente concluido el proceso de selección de la oferta para la venta de las mismas a MRE, a quien se le confirma la selección de su oferta el 20 de junio, un día más tarde de la aprobación definitiva del Plan de viabilidad por la Junta General de la EMVS. Y ello aunque en el mismo se intenta dar la justificación de esa medida al decir que *“la enajenación de estos activos, si bien supondría una importante reducción de los ingresos derivados por el cobro de rentas de alquiler, supondrían obtener una tesorería en corto plazo y una importante reducción de la deuda no subrogable, con la consiguiente reducción de los gastos derivados del proceso de gestión y mantenimiento de estos 18 edificios en los que se encuentran las viviendas cuya enajenación se pretende”*.

Queda patente que existe un intento de justificar, a posteriori, la medida de la enajenación cuando aquélla, en la práctica ya se ha llevado a efecto, y que la enajenación se hace para intentar resolver la situación de desequilibrio que tiene la entidad que le obliga a buscar los fondos necesarios y la eliminación de deuda que le permita mantener su actividad y no caer en la sanción de disolución prevista en el ordenamiento de aplicación.

Las ausencia de esta falta de justificaciones de los fines que la enajenación ha de cumplir y de la falta de viabilidad jurídica de la operación a la que se ha hecho referencia en el apartado IV.2, ponen de manifiesto además el riesgo de que la venta se produzca de manera inadecuada, perjudicial para la EMVS desde un punto de vista económico e inviable desde un punto de vista jurídico.

b) La ausencia de un pliego de condiciones que defina los elementos y características esenciales del objeto del contrato, y el procedimiento de contratación.

La EMVS no ha aprobado, como lo hizo en ventas similares en 2010 y 2011 aplicando las referidas Instrucciones de Contratación, un Pliego de condiciones en el que se definan los elementos y características esenciales del objeto del contrato, precio y tipo de licitación, composición de la Mesa de contratación, procedimiento y modalidad del contrato, presentación de ofertas, criterios de valoración de las mismas, garantías a constituir por los licitadores o interesados.

No puede considerarse como suplido dicho Pliego de condiciones por el contenido del anuncio de la enajenación efectuado el 3 de mayo de 2013 en un periódico de tirada nacional, ya que carece de los elementos más elementales de los que el Pliego de condiciones debe contener, como son la determinación del precio, la composición de la Mesa de contratación, los criterios de valoración de las ofertas, o las garantías a exigir a los interesados en el momento de presentar sus ofertas definitivas.



IV.3.3.3 La falta de racionalidad económica en la determinación del objeto de la compraventa.

Aun en el supuesto de que la venta de las 18 promociones se hubiera revelado como la más ajustada, conveniente y necesaria en los estudios que no se han hecho y que deberían haber precedido a la decisión de vender, la forma de enajenar las 18 promociones de manera conjunta como un todo, no es la más razonable económicamente. Efectivamente dicha exigencia que figura en el anuncio de venta de 3 de mayo, o que se impone en el encargo hecho a PWC el 1 de marzo, cuando le fija como límite la imposibilidad de división en lotes de la venta de la cartera inmobiliaria a analizar, supone un riesgo evidente de infravaloración de los inmuebles, como consecuencia de la dificultad de encontrar compradores para tan alto grado de inversión y necesidad de la liquidez adecuada para hacer frente al pago del precio que resulte.

La venta por lotes, o incluso de manera separada por cada promoción, podría haber facilitado el interés de los posibles compradores e incluso a mejor precio al aumentar la competencia entre ellos.

La exigencia de venta por un todo unitario solo puede manifestar la voluntad de obtener liquidez a fin de eliminar una parte de la deuda bancaria que pesa sobre la EMVS, o la inexistencia de un precio objetivo de referencia, en la venta de esas promociones o no velar adecuadamente por los intereses económicos de la EMVS o no aplicar las oportunas reglas de prudencia, eficacia y efectividad en la obtención de los recursos adecuados al valor de los bienes a enajenar.

IV.3.3.4. La inexistencia del precio objeto del Contrato de compraventa.

El desarrollo de actuaciones dirigidas a la venta de las 18 promociones pone en evidencia la renuncia del órgano de contratación a fijar una de las exigencias fundamentales de toda contratación, como es la determinación del precio del contrato, en este caso del bien a enajenar.

El hecho de no aprobar el órgano de contratación un Pliego, no debería haber impedido, al menos, que se hubiera fijado el precio, adecuado al precio general del mercado, mediante los estudios e informes técnicos precisos, por entidades competentes al respecto, para garantizar la certeza y objetividad del mismo.

La inexistencia de ese precio cierto del bien objeto del contrato, se evidencia en el anuncio de la venta hecha por el Consejero Delegado el 3 de mayo de 2015, donde no hay una sola referencia a ese precio del bien que, en sí mismo considerado, ha de tener. Como expresión mínima de la voluntad del vendedor y dato necesario de referencia para los posibles interesados en la compra, exigido por las más elementales reglas de publicidad y concurrencia.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

No existe un precio de referencia o precio de licitación, al no pedir un informe técnico de valoración de las propiedades a enajenar, realizado por órgano competente o empresa de tasaciones inmobiliarias homologada como tal, utilizando metodologías y criterios específicos para esa clase de bienes que iban a ser objeto de enajenación.

Hay otros hechos además, en relación con esta ausencia de precio del bien que se va a enajenar, que ponen de manifiesto la vulneración de las más elementales reglas de buena gestión y administración de bienes inmuebles y de intereses económicos de los entes públicos, como se indica en los apartados siguientes.

IV.3.3.4.a). La estimación del valor de los inmuebles hecha por PWC.

Es cierto que la EMVS ha facilitado a esta Cámara el Informe de PWC de 2 de abril de 2013 "análisis de la cartera, estimación de valor de la misma y aspectos clave de un potencial proceso de venta", en el que se hace una estimación del valor de las 18 promociones, de entre 135 y 117 millones de euros (siendo el menor el contemplado en un escenario pesimista y el mayor en uno optimista), en función de las distintas hipótesis aplicadas y de la tasa de descuento aplicada.

Entre los elementos fundamentales de esta estimación además del número y tipología de los inmuebles se utilizan para aquélla, su valor neto contable, (161 millones de euros) y la deuda financiera asociada a aquéllos (82 millones de euros a 31 de diciembre de 2012); la ocupación media (77%), la tasa de morosidad (8%), la renta anual bruta estimada (8 millones de euros aproximadamente) y el tiempo medio estimado ponderado de venta de los activos que es de 6,5 años.

La valoración de la cartera se hace siguiendo un análisis y metodología de estimación de valor conforme a hipótesis de mercado comúnmente aceptadas por los inversores.

La valoración de la cartera se hace vía descuento de flujos futuros (rentas, venta de los inmuebles y costes relacionados), rango de valor actual neto de 117-135 millones de euros y coste de capital para el inversor: 23%-17%.

La estimación contenida en este Informe de PWC, además de declararse borrador y por tanto provisional, no tiene la consideración de un Informe de tasación ya que no ha sido realizado por una empresa de valoraciones que figure como sociedad homologada como tal en el Registro de Entidades de Tasación del Banco de España. Tampoco la EMVS había fijado la metodología requerida para la tasación y elaboración del informe, a excepción de la no división por lotes a la que ya se ha hecho referencia; no hay una identificación y descripción individualizada, precisa y detallada de los bienes inmuebles objeto de enajenación; ni se han visitado o inspeccionado las construcciones y recintos que conforman los bienes objeto de venta.

Además el propio Informe advierte de las limitaciones del mismo al señalar que la información utilizada fue obtenida de forma íntegra por parte de la Dirección y empleados de la EMVS; que el informe es un borrador sujeto a cambios y que la



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

información relativa a los flujos de caja estimados y determinadas hipótesis se refieren a eventos futuros y que si tales hechos no se producen según lo previsto, las diferencias entre los resultados previstos y reales pueden ser materiales.

Por todo ello, la estimación realizada, aun habiendo sido hecha por PWC, puede no ser un instrumento adecuado para determinar el valor de mercado del patrimonio a enajenar, lo que implica un riesgo de que el precio de venta, en la medida en que se haya basado en esta estimación, haya podido significar una pérdida para el patrimonio de la EMVS no derivada exclusivamente de las circunstancias del mercado. PWC además de haber elaborado este informe ha intervenido como asesora de MRE, para la compra de estos activos, como se pone de manifiesto en la oferta definitiva que esta entidad hace el 14 de junio (apartado Due Diligence) para la compra de las 18 promociones, y que luego se venden a entidades societarias del mismo grupo, lo que podría implicar un conflicto de intereses por su relación con vendedor y comprador en la misma operación de venta de las 18 promociones.

IV.3.3.4.b). El precio de venta obtenido es inferior a los valores contables y de precios máximos permitidos según calificaciones de VPP, de las 18 promociones.

Cuadro 10. Valor de las 18 promociones según precios máximos de calificaciones de VPP

PROMOCIONES		Precio máximo s/ calificación definitiva (a)	Capital pte. préstamos a 31/10/2013 (b)	Precio neto máximo venta a 31/10/2013 c=(a)-(b)	Importe líquido percibido por la venta (d)	Diferencia precio neto e importe líquido venta e =©-(b)
VPPA	Carabanchel ens. 3	8.560.044	1.240.246	7.319.798	5.368.821	1.950.977
	Carabanchel 9	13.196.025	4.817.658	8.378.367	4.737.137	3.641.230
	Carabanchel 12	7.285.585	1.804.374	5.481.211	3.500.704	1.980.506
	Carabanchel 15	7.038.524	2.042.015	4.996.509	3.055.151	1.941.358
	Carabanchel 18	8.386.054	3.402.520	4.983.534	2.638.974	2.344.560
	Carabanchel 19	8.226.747	3.126.456	5.100.290	2.520.708	2.579.583
	Carabanchel 20	8.011.930	3.148.027	4.863.903	1.891.907	2.971.996
	S. Cristóbal de los Ángeles	4.322.964	432.152	3.890.813	3.127.415	763.398
	Lope de Vega 10	689.836	252.708	437.129	1.150.719	-713.590
	Vallecas Ens. 2	13.798.558	7.174.015	6.624.543	2.254.766	4.369.777
	Vallecas Ens. 3	13.199.202	5.695.656	7.503.546	3.575.221	3.928.325
	Vallecas Ens.5	12.315.048	6.399.797	5.915.251	1.845.075	4.070.176
TOTAL VPPA	105.030.516	39.535.623	65.494.893	35.666.597	29.828.296	
VPPAOC-J	Plaza Gral. Vara del Rey, 12	1.388.413	1.110.730	277.683	486.846	-209.163
	Vallecas ens.22	3.827.323	3.826.917	406	743.396	-742.990
	Vallecas ens. 35	4.092.004	4.091.526	478	596.053	-595.575
	Vallecas ens. 36	3.972.817	4.172.624	-199.807	511.721	-711.527
	Vallecas ens. 50	20.835.175	16.444.840	4.390.334	7.682.676	-3.292.341
	Carabanchel 31	12.065.270	9.656.135	2.409.135	3.974.316	-1.565.181
	TOTAL VPPAOC-J (1)	46.181.002	39.302.772	6.878.230	13.995.008	-7.116.777
TOTAL 18 PROMOCIONES	151.211.518	78.838.395	72.373.123	49.661.605	22.711.518	

(1) El precio máximo de venta de la calificación definitiva de estas promociones se ha calculado dividiendo entre 2 el precio máximo de venta actualizado.

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Si se aplicara el precio máximo establecido en las correspondientes calificaciones definitivas como VPP, el valor de las 18 promociones ascendería a 151.211.518 euros con el desglose que se refleja en las tres primeras columnas del cuadro 10.

En el mismo cuadro anterior, de ese precio se ha deducido el importe de préstamo pendiente de amortizar en cada promoción a fecha de la escritura de compraventa (31/10/2013) para así obtener un precio neto máximo de venta a dicha fecha.

El valor neto contable de todos los inmuebles vendidos a las dos entidades jurídicas formalizados en las escrituras de compraventa de 31 de octubre de 2013, es de 159.375.025 euros, como se señala en el apartado IV.9.

IV.3.3.4.c). El precio de la compraventa no se ha decidido conforme a valores objetivos.

La EMVS, no obstante disponer de los datos de valoración de las viviendas según sus respectivas calificaciones de VPP, y sus respectivos valores contables, debería haber procedido a la determinación del precio cierto del valor de mercado de los bienes a enajenar, mediante una valoración técnica que acreditara de manera fehaciente su precio, dada su decisión de vender en bloque las 18 promociones a un tercero, y no cada viviendas a los respectivos arrendatarios, previas las actuaciones y autorizaciones administrativas oportunas que en su caso procedieran. Sin embargo, no lo hace y encomienda a PWC que realice una estimación, que no es una valoración técnica, que se basa entre otros extremos, en un sondeo de mercado en función de las ofertas hechas por aproximación de los propios interesados en la compra, antes del anuncio de venta, algunos de los cuales van a participar en el proceso negociador, después de hecho el referido anuncio.

Contrasta esa actitud del vendedor, de no haber fijado el valor objetivo del precio, con la actividad realizada por los interesados en la compra y, en concreto, por el futuro comprador: las empresas que presentaron oferta realizaron previamente trabajos de valoración de las 18 promociones. Magic Real Estate, empresa compradora, además de realizar una revisión técnica con visita individualizada a cada una de las viviendas, realiza una revisión jurídica y económica de las mismas.

Adicionalmente, realiza un estudio comercial de la Cartera en comparación con viviendas de la misma tipología y con el mercado libre en sus zonas de emplazamiento, ya finalizado. Todo ello pone de manifiesto que es el comprador y no la EMVS quien realiza la tasación de las 18 promociones objeto de venta, solo que con el riesgo de que el precio de oferta no sea precisamente el que haya resultado de dicha valoraciones. Nada más contrario a lo establecido, con lógica contundente, en el artículo 178.1.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: *"El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la*



adjudicación, ni éste podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable”

Se puede concluir, por tanto, que la enajenación de las 18 promociones se ha realizado sin que haya un informe técnico de valoración en el que se cifre el valor objetivo y cierto de mercado de los elementos objeto de enajenación, aunque teniendo en cuenta las limitaciones, en cuanto al precio, por ser viviendas de protección pública. Ello puede ser indicativo, de una deficiente o mala gestión en la administración y valoración de los intereses públicos a los que la venta, en todo caso, ha de responder.

IV.3.3.4.d). Discrepancias en los inmuebles incluidos en el precio de la oferta y en la aceptación de la misma.

Es revelador de cómo la falta de precisión en el precio de la venta publicada en el anuncio de 3 de marzo, y la reconducción del mismo a las reglas del mercado, únicas a las que dice estar sujeta como empresa mercantil que es, la EMVS, da lugar a situaciones de cierto conflicto que se resuelven sin la aplicación de criterios objetivos de racionalidad económica al respecto. Es lo que sucede en la solución dada a la discrepancia en el número y clase de inmuebles por los que ofrece la compradora el precio de 127,5 millones de euros el 14 de junio de 2013 y el número y clase de inmuebles que incluye la aceptación por la EMVS de la oferta realizada por la después compradora.

En la oferta definitiva, firme y vinculante que hace la compradora el 14 de junio de 2013, el precio de compra que ofrece es de 127,5 millones de euros, por las 1.860 viviendas y sus elementos vinculados, habida cuenta de los datos de morosidad que figuran en el documento del anuncio de venta de 3 de mayo de 2013.

Sin embargo el 12 de julio la compradora manifiesta que el índice de morosidad es superior al que la EMVS había manifestado en su anuncio, por lo que propone una rebaja en el precio de 2 millones de euros, que la EMVS acepta sin exigir la prueba de esos mayores índices de morosidad. Esta Cámara no dispone de otros datos ni de la compradora ni de la vendedora, que puedan contradecir los datos de morosidad que resultan de los datos del anuncio.

En esa misma fecha, la compradora manifiesta que está interesada también en la adquisición de los elementos no vinculados de las referidas promociones, que se identifican por ella misma (según se desprende posteriormente en las dos escrituras) como 25 locales, 62 garajes y 2 trasteros, por los que está dispuesta a negociar su precio. Planteamiento que acepta la EMVS, aceptando un pago total por esos elementos no vinculados de 3 millones de euros, por lo que el precio final por toda la operación de compra será de 128,5 millones de euros, en el que se ha tenido en cuenta la rebaja de los 2 millones de euros por una morosidad superior a la contenida



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

en el anuncio de venta, aunque sin pruebas de ello, y el incremento de 3 millones de euros por los elementos no vinculados.

Cuadro 11. Inmuebles no vinculados a viviendas no incluidos en el precio de la oferta inicial

Tipo de inmueble	Valoración aportada por la EMVS (a)		Valor asignado en las escrituras compraventa (b)		Diferencia (a)-(b)
	Nº unidades	Valor	Nº unidades	Valor	
Locales	25	2.591.012	25	2.520.834	
Garajes	51	408.988	62	768.750	
Trasteros	0	0	2	7.416	
	76	3.000.000	89	3.297.000	297.000

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por la EMVS

El valor aparentemente a tanto alzado de los 3 millones de euros, dado que no se ha aportado documentación alguna ni los extremos de valoraciones o tasaciones tenidas en cuenta en la negociación, los justifica la EMVS al equipo de fiscalización mediante un cuadro de Excel sin fecha, sellos o elemento alguno de su finalidad, en el que figuran 76 inmuebles cuyo valor total es de 3 millones de euros, con el desglose que figuran en las tres columnas del cuadro 11. Datos que no son exactamente coincidentes con los elementos no vinculados que se han reflejado en las dos escrituras de compraventa de 31 de octubre de 2013, que son los que figuran en las columnas cuarta y quinta del mismo cuadro.

Como puede apreciarse en el mismo, en la escritura existen 11 inmuebles más que los valorados en el cuadro facilitado al equipo de fiscalización, con una diferencia de valor en dicho documento respecto del especificado en las escrituras de 297.000 euros.

También se explica por la EMVS que en realidad todos los elementos no vinculados a la vivienda estaban incluidos en las 18 promociones del anuncio de venta, y así se especifica en la página a la que el anuncio de 3 de mayo se remite como elemento determinante de los bienes objeto de oferta de venta.

Los hechos reflejados, mayor morosidad de la que reflejaban los datos facilitados en la oferta de venta e inclusión de los elementos objeto de venta, y la interrelación entre uno y otro hecho, ponen de manifiesto al menos los siguientes extremos:

- Que existe una discrepancia fundamental en la identificación de los bienes objeto de venta y la identificación de los bienes objeto de la oferta, ya que para el comprador que ofrece 127,5 millones de euros no están incluidos los 89 inmuebles no vinculados, mientras que para el vendedor, sí estaban incluidos, aun cuando no aparecen esas discrepancias en los extremos de la negociación.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

- La EMVS, sin prueba alguna en contra, acepta que los datos del anuncio de venta sobre la morosidad, que es el importe de la deuda de rentas no pagadas en un determinado mes, no son correctos, sin la menor prueba aportada por la posible compradora. Se acepta rebajar el precio en 2 millones de euros solo con la simple manifestación del interesado en la compra, de que la morosidad es mayor. Y de otro, que acepta el incremento de tres millones de euros en el precio inicialmente adjudicado a pesar de ser evidente que el precio ofrecido por la compradora (127,5 millones de euros) no incluía los elementos no vinculantes, lo que evidenciaba que de haberlos incluido, el precio podría haber ascendido a 130,5 millones de euros.
- Sin embargo la EMVS, acepta la rebaja de 2 millones de euros por exceso de morosidad no probada y el incremento de 3 millones de euros por los elementos no vinculados, que claramente no estaban incluidos en la valoración de la oferente, y sin ninguna explicación que quede registrada en los documentos de la negociación, acepta el precio que pone la compradora por todo el conjunto de la 18 promociones.
- Estas decisiones de la EMVS, que disminuyen o aumentan el precio sin atenerse a elementos objetivos de los bienes a enajenar, ponen de manifiesto que la empresa no tiene conocimiento del valor de mercado de los bienes objeto de la compraventa; que tiene un dato de referencia aproximada, los 112 millones de euros que ha reflejado en el Plan de Viabilidad, y que coinciden con la media aproximada, de los precios de las ofertas no vinculantes, hechas antes del anuncio de 3 de mayo, por las tres entidades interesadas en la compra de las 18 promociones. Este precio de referencia es el que inexplicablemente, figura en el Plan de Viabilidad aprobado en el Consejo Administración el 19 de junio de 2013, cuando ya la oferta firme y vinculante de MRE hecha cinco días antes, el 14 de junio de 2013, había sido de 127, 5 millones de euros, sin incluir los elementos no vinculados de las 18 promociones.
- Hechos que ponen de manifiesto la deficiente gestión de la EMVS en su decisión de rebajar por la mayor morosidad no demostrada, el precio, que ya era vinculante según la oferta de 14 de junio, y aceptar un precio por la totalidad de los inmuebles, incluidos los no vinculados a viviendas (128,5 millones de euros) de al menos 2 millones de euros, respecto del precio que, incluso para la propia compradora era de 130,5 millones de euros. Y eso sin tener en cuenta, que el valor de los 3 millones de euros de valor de los inmuebles no vinculados corresponden a 76 inmuebles y los transmitidos según las escrituras son 89 y con un valor adicional, según las escrituras de 297.000 euros, respecto del valor anterior. Con ello el quebranto económico que podrían haber originado estas dos decisiones de la EMVS ascendería a 2,3 millones de euros, respecto de lo que, al menos para la propia compradora, era el valor de mercado.



IV.3.3.5 Incidencias en el procedimiento de publicidad y concurrencia.

El Informe de 20 de junio de valoración de las ofertas presentadas considera que la EMVS, en la venta de bienes patrimoniales no está sujeta a regla alguna sino exclusivamente al Código Civil, aunque, sigue diciendo el Informe, ello no es "óbice para que se haya considerado pertinente promover la concurrencia y la publicidad de la actuación mediante la inserción de un anuncio en prensa y a través de la publicación de la enajenación de los inmuebles en el perfil del contratante de la EMVS".

Ha de señalarse que el respeto de los principios de publicidad y concurrencia es una obligación de los entes públicos en la contratación, por exigencias del artículo 191 en relación con el artículo 4.2 del actual TRLCSP, y disposiciones concordantes del ordenamiento sectorial de venta de bienes inmuebles en el ámbito local al que se remite el artículo 4.2 antes mencionado del Referido TRLCSP.

No es por tanto una concesión que pueda hacer la EMVS el dar publicidad y facilitar la concurrencia en la contratación para la venta de las 18 promociones sino una exigencia contenida en el ordenamiento de aplicación.

Tal como se han desarrollado los hechos o actos en el proceso de enajenación, parecería que en principio esa exigencia se habría cumplido con el anuncio, el 3 de mayo de 2013, de la venta de las 18 promociones en un periódico de tirada nacional y en la página web de la EMVS (independientemente todo ello, de las incidencias o defectos de su contenidos hasta ahora analizados).

Sin embargo ha de tenerse en cuenta otros hechos puestos de manifiesto en la fiscalización que contradicen esa primera apreciación y que pueden haber dejado sin efecto la existencia de una concurrencia real y publicidad exigida. Así sucede por el hecho de que, como se ha puesto de manifiesto en el apartado IV.3.3.1 y IV.3.3.2 al menos desde 27 de diciembre hasta marzo de 2013 se reciben al menos ofertas de cuatro entidades que han tenido conocimiento de la voluntad de venta de la EMVS de las referidas promociones, sin que hubiera existido publicidad y sin que haya quedado constancia de los medios a través de los cuales esas entidades han conocido la voluntad de esa venta. Las entidades que han formulado esas ofertas junto con las fechas en las que se realizan e importe de aquéllas son las que se reflejan en el cuadro 12.



Cuadro 12. Ofertas de entidades antes del anuncio de la venta

Entidad	Fecha	Promociones	Valor inferior	Valor máximo
Álvarez Marsal	27/12/2012	18	120.000.000	
Incus Capital Advisor	04/02/2013	12	57.473.577	
Morgan Stanley	19/02/2013	18	108.347.000	
Blackstone	22/03/2013	18	109.000.000	115.000.000

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por la EMVS

Pero con posterioridad a esa fecha, en concreto el 4 de abril de 2013, a través de las facturas de Ítaca, se pone de manifiesto el encargo, al menos a Ítaca, de un trabajo de intermediación para la búsqueda de interesados en la compra de las 18 promociones, en base al contrato celebrado el 12 de diciembre de 2012; intermediación por la que se le pagan honorarios en enero de 2014 por importe de algo más de dos millones de euros, por la compra de las 18 promociones por MRE [en el apartado IV.3.3.2.a) se ha analizado como prueba de la falta de justificación de la necesidad de contratar].

La existencia de ese procedimiento de búsqueda de posibles inversores al margen de cualquier procedimiento de publicidad, mediante el contrato de intermediación, supone una deformación de las exigencias de la concurrencia al eliminar los elementos fundamentales del libre acceso a la información de los bienes objeto del contrato a todos los posibles interesados y en igualdad de condiciones. El procedimiento seguido con la intermediación, coloca a las empresas a las que se les ha sondeado o pedido explícitamente, su interés por la compra, en una situación de privilegio por la información de la que han dispuesto, frente a otros posibles interesados que no han tenido acceso a esa información y solo han podido tener conocimiento a través del anuncio de 3 de mayo.

Cabe concluir por tanto que esta operación de intermediación inmobiliaria distorsiona la concurrencia de los licitadores en las enajenaciones de inmuebles ya que estas empresas se encargan de buscar a los licitadores, lo que resulta contrario a los principios de libre acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia en los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos previstos en el artículo 1 TRLCSP, y recogidos en las Instrucciones internas de contratación de la EMVS.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

IV.3.3.6 Incidencias en el procedimiento de valoración de las ofertas presentadas.

Los actos de selección de los posibles compradores tiene lugar en el período 4 de mayo al 21 de junio, fecha ésta última en la que se comunica a MRE que su oferta ha sido la seleccionada y en exclusividad para negociar la venta. Hecho que tiene lugar un día después de la aprobación del Plan de viabilidad por la Junta de Gobierno local en su calidad de Junta general de la EMVS) y dos días después de la aprobación del mismo Plan por el Consejo de Administración.

Ya se ha puesto de manifiesto el defecto fundamental de este proceso, el de las inexistencias del Pliego de Condiciones, de la Mesa de contratación, de los criterios de valoración de las ofertas, etc., que invalidan, por sí mismas, las actuaciones del proceso general utilizado en esta venta de inmuebles. Y ello a pesar de que en la práctica, en la selección de ofertas, se han seguido los trámites del procedimiento negociado sin publicidad, pero careciendo de los requisitos formales necesarios para garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación al que debe ajustarse la contratación de la EMVS según lo previsto en el artículo 4.2 del TRLCSP.

Los Técnicos responsables de diferentes Servicios de la EMVS, no obstante la ausencia de criterios previos conforme a los cuales deba hacer la valoración de la ofertas, al no existir el Pliego de condiciones de la venta, elaboran el 20 de junio de 2013 un Informe de valoración de las ofertas, que es el determinante de la selección de la oferta más ventajosa con la que iniciar el procedimiento en exclusiva de "Due diligence" y que acabará con la posterior celebración del contrato de la venta a MRE.

Por otro lado la EMVS, como pone de manifiesto el referido Informe, ha tenido en cuenta, como parámetro positivo para decidir la selección, dos hechos contenidos en la oferta del posterior comprador, que eran simples intenciones o posibilidades a estudiar y que no se convirtieron en contenido obligacional del contrato.

Se trata de la intención, de la futura compradora, manifestada en la oferta, de invertir, para mejoras y rehabilitaciones de las viviendas, en los 6 años inmediatamente posteriores a la venta, 2,3 millones de euros, que luego no se reflejaron en la escritura. Siendo ese propósito una mera intención que no reflejaba un compromiso real de inversión, la EMVS no debería haberlo considerado como parámetro a computar en la selección de la oferta. A requerimiento de esta Cámara, la EMVS requirió a la compradora en 2015 cuál era el grado de ejecución de esas posibles inversiones siendo vaga la respuesta de la compradora, que se limita a indicar que se han realizado inversiones por importe de 2.192.331 euros (1.101.833 euros en 2014 y 1.090.498 euros en 2015), sin que se acredite documentalmente dicho extremo, dado que la gran mayoría de las facturas aportadas no pueden considerarse de inversión sino de simple mantenimiento y conservación. Además la compradora manifiesta que dicho compromiso no se incluyó en la escritura por no ser parte del contenido obligacional de la transacción.



Lo mismo ha sucedido con la posibilidad anunciada en la oferta de que la empresa estaba considerando la posibilidad de que pudieran contratar entre seis y diez trabajadores de la EMVS como empleados de la compradora en el supuesto de que su oferta fuera seleccionada, intención que tampoco se convirtió en contenido obligacional alguno y sí que fue un elemento que computó favorablemente para la selección de la oferta y que luego no dio lugar a contratación alguna.

IV.3.3.7. Inexistencia de Informes de la Intervención General de Ayuntamiento de Madrid relativos a la compraventa de las 18 promociones.

Ha de señalarse, por otro lado, según manifiesta la EMVS, que a la fecha de 30 de octubre de 2015, sobre las operaciones de venta de estas 18 promociones y el valor de los mismas a efectos de venta, no existe ningún informe específico de la Intervención General del Ayuntamiento de Madrid, resultado del ejercicio de las funciones de inspección, control interno y financiero y de eficacia que, conforme a los artículos 39 y 38 de los Estatutos Sociales, corresponden a dicha Intervención. Y ello no obstante lo dicho en el Informe de la propia Intervención General de 19 de junio de 2013, al plan de Viabilidad de la EMVS, de que *"en todo caso las enajenaciones que lleve a cabo la Sociedad, tanto de suelos disponibles como de viviendas que se enuncian en el plan de Viabilidad, serán objeto de control financiero por esta Intervención, en virtud del artículo 220 del TRLH, donde se verificará, entre otras cuestiones, el respeto a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad"*.

IV.4. Rentas de alquiler pendientes de pago de viviendas de las 18 promociones y sistema de reducción de rentas de alquiler.

Del total de viviendas enajenadas a Fidere, un 68%, es decir, 941 viviendas, gozan de reducción de rentas respecto de su respectivo precio de alquiler. El total anual aproximado de las reducciones de rentas, en el momento de la enajenación, es de 773.000 euros siendo la reducción del mes de octubre de 2013 de 64.438 euros.

La EMVS tiene adoptados Acuerdos en su Consejo de Administración, que es quien fija las condiciones de los arrendamientos de las viviendas, habiéndose aportado ocho Actas (la primera del 2001 y la última del 2009) en las que se aprueban las distintas convocatorias del Plan Municipal de Viviendas en Alquiler.

En dichas ofertas públicas de viviendas en régimen de arrendamiento, entre las que están incluidas las promociones de VPPA objeto de enajenación a Fidere, se recoge, entre otros aspectos, el importe máximo de la renta, que es el de la calificación definitiva, y la reducción de la misma, que a partir de la cuarta convocatoria del año 2006, se fija en un 10% sobre el precio de la renta, mientras que en las anteriores se fijaba el importe neto de la renta, sin que se fijara la duración de las reducciones.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Esta reducción del 10% a partir de 2006 tiene carácter objetivo es decir se establece para todas las adjudicaciones de cada convocatoria de las viviendas que se gestionan en este programa, y su cuantía viene determinada en cada convocatoria, no siendo necesario solicitarla ni para beneficiarse de ella, ni reunir requisitos adicionales al de ser adjudicatario del programa de alquiler, ni que se haga constar en los respectivos contratos de alquiler, y se mantiene durante todo el tiempo de duración del contrato del arrendamiento suscrito al amparo de dicha convocatoria.

Los contratos de arrendamiento analizados (12) que se suscribieron al amparo de estas convocatorias, figura el importe neto de la renta, ya reducida en el 10%, pero sin especificar ni hacer referencia a la reducción. Como consecuencia de ello, Fidere debe cumplir la reducción incorporada en el importe de la renta ya neta, durante la vigencia del contrato.

Por otro lado los contratos de alquiler se suscriben en unos supuestos por 5 años prorrogables de manera obligatoria para el propietario de año en año hasta alcanzar un máximo de 10, incluidos los cinco iniciales de vigencia. En otros contratos, sin embargo, el plazo inicial de vigencia del contrato es de un (1) año, prorrogándose de manera obligatoria para el propietario de año en año hasta un máximo de 5, incluido el año inicial de vigencia. Estas condiciones, que se encuentran especificadas en el contrato, Fidere debe cumplirlos y el inquilino puede exigir su cumplimiento tanto durante la vigencia del contrato inicial como durante el período de prórroga obligatoria.

Independientemente de lo anterior existen 24 contratos que gozan de una subvención específica, superior en muchos casos a las reducciones del 10%, que funcionan de manera similar.

En el momento en que finaliza la vigencia de los contratos, que con la EMVS eran renovables, en los mismo términos de la vigencia anterior, deberían continuar el derecho a renovación no obstante la enajenación a Fidere. La vigilancia o el control de que el arrendatario pudiera ejercer el derecho a la renovación, frente al nuevo propietario, sigue siendo una obligación del vendedor, y así debería haberlo previsto estableciendo los instrumentos adecuados de control de ejecución del contrato, para que el nuevo propietario siguiera cumpliendo sus obligaciones que ha asumido por virtud de la subrogación.

La EMVS, a petición de esta Cámara ha manifestado que no tenía constancia de que beneficiarios de reducciones o subsidiación de rentas de las viviendas enajenadas a FIDERE hubieran presentado reclamaciones o denuncias por supresión de dichas reducciones o subsidiación de sus respectivos alquileres. Pero también es cierto que los futuros inquilinos de estas viviendas, mientras Fidere sea la propietaria, habrán dejado de ser posibles beneficiarios de rentas, de las que el Consejo de Administración de la EMVS, era ejecutor de la política municipal de viviendas.



IV.5. Solicitudes de aclaración, reclamaciones, quejas, y recursos de los arrendatarios de las 18 promociones relacionados con los efectos de la enajenación.

A petición de esta Cámara la EMVS ha hecho entrega de 91 escritos de reclamaciones o solicitudes de arrendatarios de las viviendas afectadas por la venta de las 18 promociones, al tener conocimiento de la operación de venta. En dichos escritos se formula la revisión del proceso de compraventa; se reclama ejercer su derecho de tanteo o de retracto a la compra de las viviendas de las que eran arrendatarios; o formulan otras quejas o reclamaciones frente a la operación de venta y en defensa de lo que ellos consideraban sus derechos o intereses.

En respuesta a dichas reclamaciones la EMVS argumenta que *“el proceso de venta se ha realizado con el máximo respeto a la legislación aplicable y garantizando los derechos que los inquilinos pudiesen ostentar conforme a la legislación aplicable en virtud de los contratos de arrendamiento que tuvieran suscritos”*; y en cuanto al ejercicio del derecho de tanteo y retracto, la LAU en su artículo 25.7 señala que no habrá lugar cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble.

No se ha aportado por la EMVS demandas judiciales formuladas por los arrendatarios de viviendas enajenadas a Fidere, indicando que no se han recibido demandas en relación con dicha operación.

También consta a esta Cámara la presentación el 23 de julio de 2014 de una denuncia de infracción penal por posible prevaricación administrativa, así como la querrela criminal interpuesta por la Asociación de afectados-as ante el Juzgado de Instrucción nº 32 por la venta de las viviendas de la EMVS. El 8 de enero de 2015 se dicta auto en el que se acuerda el sobreseimiento provisional y el archivo de la denuncia y querrela formulada. El 5 de marzo de 2015 se presenta un recurso de apelación contra dicho auto, que ha sido desestimado por auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 24 de septiembre de 2015 ante la ausencia de nuevos argumentos.

IV.6. Actuaciones de control y seguimiento por las instituciones de la Comunidad de Madrid de las obligaciones del comprador asumidas por la subrogación.

IV.6.1. Seguimiento y control de las actividades de Fidere respecto de las 18 promociones enajenadas.

Como ya se ha dicho con anterioridad (apartado IV.2, entre otros), la EMVS ejerce funciones fiduciarias del Ayuntamiento de Madrid, y en concreto las que el Ayuntamiento le ha encomendado a través de los denominados Planes de vivienda de la EMVS, recogidos en el Reglamento de Adjudicación. Funciones y obligaciones propias, las encomendadas por el Ayuntamiento, que la diferencian de los simples promotores de viviendas de protección pública. El cumplimiento de las obligaciones



Cámara de Cuentas **Comunidad de Madrid**

derivadas de esas funciones propias de la EMVS, en lo que afecta a las 18 promociones, se ha trasladado por efecto de la subrogación, y a tenor del tan repetido artículo 18 del Reglamento de VPP de la Comunidad de Madrid y la cláusula de la Escritura de compraventa, a las sociedades Fidere, quienes deberán seguir el referido Reglamento de adjudicación para cada tipología de viviendas en el mismo establecida.

En definitiva, la EMVS, por el contrato de compraventa ha trasladado obligaciones que eran suyas específicas, además de las generales de VPP, a un tercero. El control del cumplimiento de que esas obligaciones se cumplan por el tercero adquirente, en los términos que se derivan de la Escritura, sigue siendo responsabilidad de la parte contratante, que ha realizado la venta, como órgano responsable de las obligaciones que el Ayuntamiento le ha encomendado y que claramente se establecen en el referido Reglamento y se explica en el preámbulo del mismo. La EMVS no se libera de sus obligaciones de que el Reglamento se siga cumpliendo respecto de las viviendas que son o eran de la EMVS por más que se haya puesto un nuevo intermediario en la ejecución de esos programas. Las funciones que la EMVS le ha encomendado el Ayuntamiento de Madrid respecto de las viviendas de protección pública, se deben seguir cumpliendo por el nuevo propietario, y del cumplimiento de esas obligaciones responde la EMVS, que ha de vigilar el cumplimiento de esos objetivos y garantizar que Fidere los cumpla, porque de lo contrario la enajenación a Fidere se habría constituido en una vía fraudulenta de la finalidad a cumplir por EMVS que el Ayuntamiento le ha encomendado.

Sin embargo no consta, ni en la Escritura ni en ningún otro documento, que se haya constituido una comisión u órgano que pudiera llevar a cabo el seguimiento y control de esas obligaciones específicas asumidas por el comprador, respecto de las 18 promociones, que no son coincidentes con la propias y específicas de las viviendas de protección pública, sino propias y adicionales a las generales de dichas viviendas.

IV.6.2. Visado de contratos de arrendamiento y compraventa en relación con la gestión de las viviendas enajenadas a Fidere (VPPAOC y VPPAOC-J).

Como viviendas de protección pública que son las de las 18 promociones, están sujetas, a las exigencias y limitaciones derivadas de la aplicación general del ordenamiento de viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid, cuyos controles de cumplimiento siguen siendo responsabilidad de la Comunidad y no de la EMVS. Dentro de esos controles están los de visados de los contratos de arrendamiento y enajenación de esas viviendas cuya obligación de solicitarlos es del titular de la propiedad de las viviendas protegidas, cuyos cumplimientos se han analizado por esta fiscalización siendo los resultados los que se especifican en los dos apartados siguientes.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

IV.6.2.1. Visado contratos de arrendamiento con opción a compra (VPPAOC y VPPAOC-J).

El número de contratos de arrendamiento de viviendas presentados por Fidere para ser visados por la Consejería de Vivienda (Oficina de la Vivienda) correspondientes a las seis promociones de viviendas en arrendamiento con opción compra (VPPAOC) y arrendamiento con opción compra Plan Joven (VPPAOC-J), asciende a 263, desde la fecha de firma de escritura (31 de octubre de 2013) hasta mayo de 2015, con el detalle del cuadro 13:

Cuadro 13. Visados de los contratos de arrendamientos efectuados por la Comunidad de Madrid

TOTAL CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VPPAOC/J VISADOS OFICINA VIVIENDA			
Nº Expte.	Parcela	Municipio	Total general
10-CV-00054.7/2006	PZA. GENERAL VARA DEL REY, 12	Madrid	10
10-CV-00117.2/2007	4.8.3	Madrid	49
10-CV-00186.3/2005	2.104 C	Madrid	32
10-CV-00199.5/2006	3.7 B-C-D	Madrid	114
10-CV-00199.8/2005	2.105 B	Madrid	25
10-CV-00227.4/2005	2.105 A	Madrid	33
			263

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

De dichos contratos están en proceso de revisión de requisitos 36, y 7 contratos que tienen incidencias y por lo tanto están pendientes de visar.

De los 263 contratos de arrendamiento presentados por Fidere para su visado, se han seleccionado 16 con objeto de verificar los controles realizados por la Consejería respecto al cumplimiento por la empresa compradora de las exigencias normativas, así como la situación actual de dichos contratos, siendo de conformidad con el ordenamiento de la Comunidad para ese tipo de viviendas.

Sin embargo en la adjudicación de esos 263 contratos de arrendamiento, la EMVS no ha realizado ningún control acerca de si la adjudicación de los mismos se ha hecho conforme al Reglamento de Adjudicación y conforme a los baremos establecidos en el mismo, extremos que no comprende el visado de la Comunidad de Madrid pero sí son obligación de la EMVS por ser adicionales a los requisitos exigidos por la norma general. Obligación de cumplimiento de dicho reglamento que Fidere ha asumido por virtud de la subrogación en la posición que la EMVS tenía respecto de las viviendas enajenadas a Fidere.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Desde otro punto de vista, comparados el precio y repercusiones de gastos comunes y suministro e IBI y tasa de residuos en cinco de esos contratos por ser similares a los adjudicados por FIDERE, se constata:

- En uno de ellos el precio de renta es idéntico; en dos, la renta fijada por Fidere es inferior a la del contrato similar de EMVS, en 411 euros años; en otros dos la renta fijada por Fidere es superior en 260 euros año.
- Los gastos comunes y los impuestos se repercuten en los cinco contratos igual que en la EMVS. No obstante, analizados 8 de esos 16 contratos se constata que los gastos comunes repercutidos por Fidere a los nuevos inquilinos de esas 8 viviendas de arrendamiento con opción a compra, en el primer año de la vigencia de sus respectivos nuevos contratos se han mantenido en el importe que la EMVS venía repercutiendo a esas mismas viviendas, en función de su correspondiente coeficiente de participación. Sin embargo en el segundo año, esas repercusiones se han incrementado entre un 143% y un 194% respecto de los que se habían repercutido por la EMVS en el último año de la propiedad de esta.

También se solicitó a la Oficina de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, información sobre el visado de escrituras de compraventa suscritas por Fidere con los arrendatarios de viviendas de protección pública de arrendamiento con opción a compra y opción a compra jóvenes.

Según ha manifestado la Oficina, respecto de ninguna de las promociones que figuran a nombre de Fidere Vivienda SLU y Fidere Gestión de Vivienda SLU, han transcurrido los siete años desde la fecha de calificación definitiva, por lo que ningún inquilino ha podido ejercer la opción de compra; no consta tampoco que se haya ejercido la opción de compra a fecha de realización de este trabajo (12 de septiembre de 2015), por acuerdo entre inquilino y propietario, tal y como establece la normativa vigente.

IV.6.2.2. Visado contratos de arrendamiento VPPA

Fidere ha presentado para su visado 301 contratos de VPPA a la Consejería de Vivienda (Área de Calificaciones); han sido visados de conformidad 25; respecto a 69 se ha emitido certificado de actos presuntos; 2 resoluciones son denegatorias y 205 pendientes de tramitar.

De dichos contratos se han seleccionado 9 con el objeto de verificar que se comprueba que los contratos de arrendamiento reúnen los requisitos exigidos por la normativa de Protección Pública, que según el visado es conforme a la misma.



Desde otra perspectiva también se ha constatado respecto de esos 9 contratos:

- Que la duración de los 9 contratos analizados es de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de tres incluido el de la vigencia inicial. Por el contrario en la EMVS el plazo general para todos los contratos y por tanto para los 9 analizados habría sido de dos años, prorrogándose de manera obligatoria, anualmente, hasta un máximo de 10 años incluida la vigencia inicial de los 2 años.
- En cuanto a la actualización de la renta anual del contrato, en cuatro de ellos Fidere contempla el incremento anual del IPC, como contemplaba también la EMVS con carácter general para todos los contratos de arrendamiento. Respecto de los otros cinco, Fidere establece el precio fijo para cada uno de los tres años de la duración máxima del contrato, resultando unos incrementos, en los precios fijados para el segundo y tercer año del 6% y 7%, respecto de las rentas fijadas en el año inmediatamente anterior.
- De los 9 contratos, 6 están referidos a viviendas en las que han existido inquilinos recientes cuando eran propiedad todavía de la EMVS. De esos 6 contratos, la suscripción de cinco de ellos era de 2005 y la suscripción del otro restante era de 2009. En 5 de los 6 nuevos contratos de Fidere de esas mismas viviendas suscritos en 2014 y 2015, las rentas cobradas por Fidere en el primer año de la suscripción, superan a las rentas que habían pagado los inquilinos anteriores, en cantidades que van desde un 5% hasta un 28% más de lo que aquéllos habían satisfecho a la EMVS.

Tres de esos seis nuevos inquilinos de Fidere son los mismos inquilinos anteriores que han celebrado nuevo contrato al haber finalizado su contrato anterior.

En dos contratos de la calle Salvador Allende suscritos con Fidere en 2014, con anteriores inquilinos cuyo contrato ha finalizado, las rentas en el primer año del nuevo contrato se incrementan, respecto de la renta pagada por el contrato anterior en septiembre de 2013, en 17% y 28% respectivamente; el incremento en el tercer año de vigencia (que será en 2016) se habrán incrementado, respecto de la renta pagada en septiembre de 2013, en 42% y 41% respectivamente.

Los gastos comunes repercutidos por Fidere a los nuevos inquilinos de esas 9 viviendas, en el primer año de la vigencia de sus respectivos nuevos contratos se han mantenido en el importe que la EMVS venía repercutiendo a esas mismas viviendas, en función de su correspondiente coeficiente de participación. Sin embargo en el segundo año, esas repercusiones se han incrementado entre un 35 y un 39% en cuatro de los contratos; entre un 86 y un 89% en otros tres y en 150% y 152% en los dos restantes.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

En algunos contratos Fidere establece la exigencia de suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil, así como un contrato de mantenimiento de la caldera, cuando exista dicha instalación individual, que supone un mayor gasto para los arrendatarios, dado que estos compromisos tampoco se incluían en los contratos de la EMVS.

- Esta Cámara ha tenido acceso a dos contratos suscritos por la EMVS en agosto de 2004 y transmitidos a la empresa compradora al haber finalizado su vigencia de 10 años tras las prórrogas sucesivas. En agosto de 2014 Fidere Vivienda, S.L.U. ha suscrito nuevos contratos con los mismos arrendatarios habiendo modificado las condiciones contractuales en varios aspectos y sin que se haya presentado por la empresa a la Consejería para su visado, al haber concluido su régimen de protección en junio de ese mismo año.

En cuanto a contratos de venta, el área de Calificaciones y visados ha comunicado a esta Cámara que no consta que Fidere haya vendido viviendas calificadas para arrendamiento a ningún particular, al no haber entrado ninguna solicitud de visado

La Cámara de Cuentas solicitó información a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid en relación con las actividades de tutela, control e inspección realizadas en relación con las viviendas enajenadas a Fidere Vivienda S.L.U y Fidere Gestión Viviendas S.L.U. Entre otros aspectos, se solicitaba información sobre los controles que había realizado dicha Dirección General respecto de las actividades de la empresa sobre el mantenimiento de obligaciones de dicha entidad en cuanto a las viviendas que han sido enajenadas por la EMVS; igualmente se han requerido datos de las denuncias presentadas por los inquilinos de las viviendas enajenadas a Fidere. Sin que a fecha de realización de este trabajo (14 septiembre de 2015) se haya dado respuesta a dicha petición.

IV.7. Falta de una comisión de seguimiento de ejecución del contrato.

La EMVS, como se ha dicho anteriormente, no solo ha prescindido de un Pliego de condiciones sino que tampoco ha contemplado en el contenido del contrato elevado a escritura pública, un procedimiento que garantice el cumplimiento de las obligaciones que por subrogación Fidere ha asumido respecto de las viviendas de las 18 promociones, y que hasta ese momento eran responsabilidad exclusiva de la EMVS.

Como ha quedado anteriormente expuesto en los apartados IV.4 y IV.5, fundamentalmente, la EMVS era responsable de aquéllas obligaciones que la propia empresa había asumido respecto de cada contrato y por aplicación de sus decisiones de aplicación general establecidas respecto de aquéllos o de las obligaciones que sobre las mismas le impone el Ayuntamiento. Al haberse trasladado esas



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

responsabilidades por virtud de la subrogación a la compradora, la EMVS debería haber previsto los mecanismo necesarios para hacer cumplir a la compradora esas obligaciones propias, que son adicionales a las exigencias y limitaciones generales de las viviendas de protección pública, y no lo ha hecho, con lo que se ha desentendido de posibles incumplimientos en que la compradora pueda incurrir en la ejecución de sus obligaciones asumidas por la subrogación.

Se incumple de esta manera el mandato del Ayuntamiento de velar por el fin social que dichas viviendas han de cumplir y que se refleja, fundamentalmente, en el referido Reglamento de adjudicación de viviendas de la EMVS, y demás decisiones de la propia EMVS tomadas sobre las viviendas de su propiedad de iguales características.

IV.8. Contabilización de la operación de enajenación de las 18 promociones.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (EMVS) se constituye como una Sociedad mercantil municipal con la forma de sociedad anónima, por lo que en materia contable, queda sometida al Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

Partiendo de la documentación facilitada por la EMVS se ha comprobado que los importes y las cuentas utilizadas coinciden con la información incluida en la escritura de compraventa y resto de documentación facilitada

En la estipulación nº 2 de la escritura de compraventa de 31/10/2013 se recoge el precio de la compra con el siguiente desglose:

Cuadro 14. Precio de las ventas a Fidere y forma de pago, según escrituras de compraventa

	PRECIO COMPRA	IVA REPERCUTIDO	TOTAL
12 promociones	75.202.220,30	460.414,07	75.662.634,37
6 promociones	53.297.779,70	134.946,86	53.432.726,56
TOTAL	128.500.000,00	595.360,93	129.095.360,93

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

El pago del total de la operación se hace mediante las formas y operaciones que se reflejan en el siguiente cuadro.



Cuadro 15. Medio y forma de pago de las ventas a Fidere

MEDIO Y FORMA DE PAGO	IMPORTE
Subrogación de préstamos hipotecarios que gravan las 18 promociones	78.838.395,33
Se retiene por el Comprador hasta que haya Resolución de la Administración del Estado reconociendo el mantenimiento de la subsidiación de los Préstamos Hipotecarios al Comprador. Plazo máximo 60 días.	4.300.000,00
Entrega cheque bancario	4.300.000,00
Mediante 1 cheque bancario nominativo	14.129.954,40
Mediante 2 cheques: 21.776.990,85 € y otro por 50.020,35 €.	21.827.011,20
Pago total	129.095.360,93

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por EMVS

El importe de los cheques ingresados se ha cotejado con extracto bancario. El importe de los 128.500.000 euros se corresponde con la suma de siete facturas emitidas tres de ellas por la EMVS y cuatro por las dos sociedades compradoras.

Respecto a la contabilización de las operaciones de la compraventa se ha de indicar:

a) La contabilización del IVA repercutido.

Se ha contabilizado correctamente en la cuenta 477 "IVA Repercutido" el importe de 595.360,93 euros que corresponde a dos de las facturas emitidas por la EMVS, por importe total de 2.835.052,05 euros por las dos primeras entregas de elementos no vinculados de las viviendas objeto de venta a las dos sociedades compradoras. La tercera de las facturas emitidas por la EMVS por importe de 66.542.846,16 euros, que corresponde a una 2ª entrega de las viviendas en arrendamiento, está exenta de IVA porque aquéllas constituyen la garantía de préstamos hipotecarios en los que el Comprador se subroga en la posición del Vendedor [art. 84 Uno.2ºc) tercer guion de la Ley del IVA]. El resto de facturas que completan la operación han sido emitidas por Fidere Vivienda S.L.U y Fidere Gestión S.L.U por inversión del sujeto pasivo en aplicación del informe emitido por la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas como contestación a una consulta realizada por la AEAT de Madrid.

b) Baja contable de las 18 promociones

El valor neto contable por el que la EMVS ha dado de baja a las 18 promociones incluidos los solares en los que están edificadas asciende a 159.375.025,53 euros, incluyendo todos los inmuebles de dichas promociones estén o no vinculados a las viviendas que los integran. En dicho valor contable neto, sin embargo se han



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

detectado diversas incidencias aunque no afectan al resultado de la operación, salvo por un importe de 24.716,42 euros que corresponden a garajes no vinculados vendidos en fecha anterior a la venta de las 18 promociones, por lo que estas bajas no se tenían que haber incluido en el asiento de bajas derivadas de la venta a FIDERE, y supone una desviación en el resultado de la operación por el mismo importe, debiéndose reducir la pérdida reflejada en dicho asiento de venta.

c) Baja en inventario de las 18 promociones

Se ha comprobado la correcta baja en inventario de los inmuebles que integran las 18 promociones de viviendas enajenadas, resultando la prueba de conformidad, salvo la baja en inventario de un local contabilizado en la cuenta 221011 "Construcción arrendamiento de locales" por un importe de 18.784,18 euros. Ello es debido a que un local situado en la C/ Contrabajos, 2 y perteneciente a la promoción Carabanchel Ensanche nº 20 se vende el 13/1/2009, con anterioridad a la fecha de alta de la promoción en contabilidad (31/8/2009) por lo que al dar de alta a ésta, por error, se volvió a incluir el local. Este error se ha mantenido hasta la fecha de venta de la promoción a FIDERE (31/10/2013) momento en que le han dado de baja en inventario. Hasta esta fecha el local ha estado en cuenta contable y se ha venido amortizando anualmente. No obstante, la baja en contabilidad de este local no está incluida en los asientos de venta de las 18 promociones.

d) Deudores.

La cuenta 440 "Deudores diversos" se contabiliza por 128.500.000,00 euros y recoge el crédito que supone para la EMVS la venta de las 18 promociones, lo que supone en total una pérdida de inmovilizado material de 30.875.025,53 euros.

No obstante en el apartado 17 "Ingresos y gastos" en su punto d) de las Cuentas Anuales de la EMVS del ejercicio 2013 se cifra la rentabilidad negativa de la operación de venta de las 18 promociones en 30.655.889,57 euros (con una diferencia de 219.135,96 euros respecto de la que arrojan las operaciones de contabilización de la compraventa antes señalada) al tener estas promociones, según las cuentas anuales, un valor neto contable de 159.155.889,57 euros en lugar de 159.375.025,53 euros que reflejan las operaciones descritas. No obstante al tener estas promociones una subvención de capital pendiente de aplicar por 34.517.755,67 euros, ha permitido obtener en su conjunto un beneficio de 3.861.866,10 euros, siempre que el importe de tales subvenciones no aplicadas no hayan de ser reintegradas al Ayuntamiento.

De la documentación aportada por la EMVS respecto de tales subvenciones el equipo de fiscalización no puede concluir si es correcta la imputación al ejercicio 2013 del importe total de subvenciones de capital pendientes, derivadas de estas promociones, ya que no se ha podido comprobar si dichas subvenciones eran reintegrables o no. Únicamente en la memoria de las cuentas del ejercicio 2012 de la EMVS se menciona que las subvenciones procedentes del Ayuntamiento para financiar programas de alquiler están calificadas como no reintegrables.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

e) Contabilidad del traspaso de fianzas:

Se ha analizado de conformidad la contabilidad del traspaso, a las dos sociedades Fidere, del importe de 590.154,34 euros, que corresponde a las fianzas de las viviendas en alquiler de las 18 promociones. De dicho importe 477.154,37 euros estaban depositados en el IVIMA y contabilizados en la cuenta 265 "Depósitos constituidos a largo plazo" y el resto, 113.000,07 euros se los ha ingresado la EMVS a Fidere Vivienda (78.182,53 euros) y Fidere Gestión Vivienda (34.817,55 euros) el 23/12/2013. Estos 113.000,07 euros estaban contabilizados en la cuenta 184001 "Fianzas arrendamiento largo plazo" y correspondían al 10% de las fianzas ya depositadas en el IVIVMA y al 100% de las fianzas constituidas en 2013 y pendientes de depósito.

f) Contabilidad de la cancelación de préstamos hipotecarios por subrogación:

En el momento de la venta de las 18 promociones, la EMVS tenía préstamos cualificados sobre todas ellas, con un importe pendiente de 78.838.395,33 euros distribuidos entre cuatro entidades financieras, en los que los compradores se subrogan en su totalidad, tanto en sus obligaciones reales como personales.

El importe total de subrogación (78.838.395,33 euros) señalado en las escrituras coincide con el importe por el que se ha dado de baja la cuenta contable 170000 "Préstamos a largo plazo".

A 31/10/2013 también contabilizan como gasto en la cuenta 662030 " Intereses de deuda con entidades de crédito" el importe de los intereses devengados por estos préstamos desde la última cuota satisfecha hasta 31/10, ascendiendo dicho importe a 135.945,71 euros, según liquidación practicada por la EMVS y cotejada con la información bancaria.

Las 12 promociones de VPPA que adquiere Fidere Vivienda SLU estaban financiadas total o parcialmente por subsidios concedidos por las Administraciones Públicas competentes. En la escritura de esta compraventa se establece que la compradora retendrá del precio de compra 4.300.000 euros como precio remanente hasta que la Administración General del Estado o el órgano administrativo que corresponda le reconozca, al comprador, el mantenimiento de la subsidiación de los Préstamos Hipotecarios que gravan las promociones enajenadas.

El 23/1/2014 el Ministerio de Fomento comunica formalmente al Vendedor el reconocimiento de los subsidios de 11 promociones, por lo que, el 27/2/2014 se firma una escritura de entrega de precio de remanente en la que el Comprador hace entrega al Vendedor de 4.300.000 euros de conformidad con lo establecido en la estipulación 2.4.



g) Contabilidad de la cancelación de la deuda por rentas impagadas.

El importe de 1.758.634 euros del asiento por el que se da de baja la deuda de rentas impagadas, difiere en 482.834 euros del importe que la EMVS ha transferido a Fidere, que, según se ha facilitado a esta Cámara, asciende a 1.275.800 euros. Esta diferencia se debe a recibos impagados de contratos rescindidos con anterioridad a la venta y que también fueron dados de baja contablemente puesto que la EMVS no había iniciado acciones legales para su cobro y por tanto se consideró incobrables.

h) Contabilidad de las operaciones de liquidación.

En las escrituras de compraventa, se contempla una liquidación económica por diversos conceptos no perfectamente definidos en el momento de las escrituras como las rentas efectivamente cobradas del mes de octubre, las fianzas, determinados gastos por suministros, tributos e impuestos, u otros prorrateables que era necesario precisar.

La liquidación se ha llevado a cabo el 28/1/2015 reconociendo un saldo a favor de la EMVS por importe de 348.942 euros de los que corresponden 223.046 euros a las VPPA vendidas a Fidere Vivienda SLU y 125.896 euros a VPPAOC y OC-J vendidas a Fidere Gestión S.L.U.

Se ha visto el extracto bancario y comprobante de ingreso emitido por la Entidad bancaria, así como el asiento contable del cobro de dichas cantidades contra las cuentas de deudores de Fidere Vivienda S.L.U y Fidere Gestión S.L.U., resultando todo ello de conformidad.

IV.9. Otros contratos relacionados con el contrato de venta de las 18 promociones de viviendas, ya mencionados anteriormente.

Como ya se ha advertido en el desarrollo de los apartados anteriores, se han celebrado, al menos, dos contratos de servicios, anteriores al de la venta de las 18 promociones de los que uno tiene relación expresa con el objeto de la venta mientras que el otro sólo se revela su relación a posteriori, y ya prácticamente en 2014.

El contrato celebrado el 1 de marzo con PWC de consultoría y asesoramiento para un plan estratégico de la EMVS y

El contrato de intermediación inmobiliaria, formalizado con seis adjudicatarios, para la venta de varias solares, que aun no teniendo inicialmente relación con la venta de las 18 promociones, al parecer la venta de las mismas ha devenido el objeto principal de dicho contrato, como han puesto de manifiesto las facturas emitidas y pagadas por la EMVS a una de las adjudicatarias (Ítaca) por sus honorarios devengados conforme al referido contrato de intermediación.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

Respecto de los mismos resultan las siguientes incidencias:

El valor estimado del contrato con PWC ha permitido la utilización del procedimiento negociado sin publicidad para adjudicar el contrato pero, la falta de ofertas no ha permitido determinar si el presupuesto de negociación se ajustaba al mercado.

En los dos contratos la necesidad de la contratación se justifica en la insuficiente dotación de la plantilla adecuada, lo que resulta contrario a la primera conclusión del Plan de viabilidad que indica el sobredimensionamiento de la plantilla y excesivos gastos de funcionamiento de la EMVS.

En el contrato de intermediación de 12 de diciembre de 2012, el servicio a realizar por el adjudicatario era promover la venta de inmuebles, localizando compradores o arrendatarios interesados en sustanciar la operación y ponerlos en contacto con la EMVS que sustanciará la operación, por ser necesaria para la EMVS la desinversión de activos. El contenido del contrato no regula el proceso de adjudicación de los inmuebles una vez que las empresas de intermediación localicen a los interesados ya que ninguna tiene exclusividad.

No se justifica en el expediente la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado.

Tampoco se justifica la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas ni el procedimiento de adjudicación seleccionado o los criterios de selección propuestos, en los términos previstos en los párrafos segundo y tercero del apartado 6 de las Instrucciones de Contratación de la EMVS. Más aún, las operaciones de intermediación inmobiliaria distorsionan la concurrencia de los licitadores en las enajenaciones de inmuebles de la EMVS, ya que estas empresas son las encargadas de buscar a los licitadores, lo que resulta contrario a los principios de libre acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia en los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos previstos en el artículo 1 TRLCSP.

El objeto del contrato, en principio, no parece tener relación con la venta de las 18 promociones. La ejecución del mismo, sin embargo, parece poner de manifiesto lo contrario, ya que, Ítaca Desarrollos Urbanos, emite dos facturas, una el 10 de diciembre de 2013 y otra el 31 de enero de 2014, por importe global de 2.397.775 euros, por sus honorarios en la intervención de la compra de las 18 promociones, y que paga EMVS. Intermediación que, según dichas facturas, tienen su fundamento en el contrato de servicios de 12 de diciembre de 2012 y la "*Carta de reconocimiento de cliente de 4 de abril de 2013*". Sin embargo el referido contrato alegado para el cobro de dichos honorarios no estaba referido a las 18 promociones ya que el mismo se refería a una relación de solares por importe no superior a 113 millones de euros, al que se podrían incorporar otros inmuebles o ser excluidos los iniciales, mediante comunicación por la EMVS con 15 días de antelación. Comunicación que no ha sido aportada por la EMVS. Además la única constancia escrita de las actuaciones de esa



intermediación y su relación con el contrato de 12 de diciembre de 2012, son las dos facturas emitidas por Ítaca y pagadas por la EMVS.

V. CONCLUSIONES

1. La EMVS es una Sociedad mercantil municipal con la forma de sociedad anónima, cuyo régimen legal, se acomoda íntegramente al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y a sus Estatutos aprobados por Acuerdo del Pleno municipal el 28 de febrero de 1997, modificado por Acuerdos de Pleno de 23 de febrero 2005, y 22 de noviembre de 2013. Su Consejo de Administración, el 11 de junio de 2008, en cumplimiento del artículo 176 de la entonces en vigor Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, aprobó las Instrucciones internas de contratación (apartado II.2).
2. La EMVS ha enajenado en los años 2012 y 2013 un total de 6.844 inmuebles de los que 2.956 son viviendas, casi todas ellas con algún régimen de protección en vigor, 3.842 garajes y trasteros y 46 locales de negocio, casi todos ellos, en general, anejos a las viviendas enajenadas. El precio total correspondiente a la venta de dichos inmuebles ha ascendido a 261.882.843 euros. Del total de las viviendas, 1.860 corresponden a 18 promociones vendidas en bloque, con sus correspondientes garajes, trasteros y locales anejos, a dos entidades del mismo grupo societario Fidere, por un importe total de 128.500.000 euros. (apartados II.3 y IV.1).
3. La EMVS también ha vendido a particulares además de lo anterior, 4 solares por un precio de 3.603.000 euros y ha realizado traspasos de propiedad, por diferentes conceptos, de 37 parcelas a favor del Ayuntamiento de Madrid que asume, como contraprestación, las deudas por préstamos hipotecarios que gravan las fincas traspasadas, por importe de 233.773.499 euros, de las que la EMVS queda liberada, frente a las correspondientes entidades financieras (apartado III.5).
4. La EMVS en la venta de determinados inmuebles ha aplicado exclusivamente las reglas del mercado y ha procedido a la venta de aquéllos sin la existencia de pliegos de condiciones de la venta, sin establecimiento previo del valor de mercado del bien a enajenar -que se ha fijado por acuerdo negociado entre el comprador y el órgano de contratación-, y sin estudios o tasaciones previas que fijaran dichos valores. Lo que supone la no aplicación de los criterios de racionalidad, economía y eficacia que deben presidir la gestión de los intereses públicos (apartados III.2.2.2; III.2.2.3; III.3.2; III.3.3; III.5 y IV.3.3.2).



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

5. También la EMVS ha vendido, a dos entidades jurídicas del mismo grupo societario, Fidere Gestión S.L.U y Fidere Vivienda S.L.U, 18 promociones de viviendas protegidas, que comprenden 1.860 viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento con opción a compra, más los correspondientes garajes trasteros y locales ubicados en esas promociones, que alcanzan un total de 5.315 inmuebles, sin elaborar un pliego de condiciones de la venta, ni hacer el estudio o informes de necesidad y viabilidad técnica y jurídica de la operación, ni fijar con carácter previo al proceso de publicación de la venta el valor de las promociones a enajenar. Han sido los interesados en la compra los que han fijado el precio de venta que ha sido aceptada por el órgano de contratación (apartados IV.3.3.2; IV.3.3.4 y IV.3.3.5).
6. La venta de las 18 promociones de viviendas a las dos entidades Fidere se ha realizado conforme al artículo 18 del Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid y se ha renunciado a la aplicación del Reglamento de Adjudicación de viviendas de protección pública de la EMVS aprobado por el Ayuntamiento de Madrid en 2008 y modificado el 30 de octubre de 2012 (apartado IV.2).
7. La EMVS en la venta de las 18 promociones de viviendas protegidas, no ha promovido una verdadera concurrencia de interesados en la compra, dado que con carácter previo al anuncio de la misma el 3 de mayo de 2013, ha facilitado el acceso, de manera privilegiada, al menos a cuatro entidades jurídicas, una de las cuales resultará ser la destinataria de la venta, a los datos e información relativa a los elementos que configuran las 18 promociones, colocando a esas entidades en una situación de ventaja respecto de otros posibles interesados que no han tenido acceso a esos datos con carácter previo al anuncio (apartados IV.3.3.1 y IV.3.3.5).
8. La EMVS al hacer el anuncio de venta de las 18 promociones el 3 de mayo de 2013, no tiene fijado el valor objetivo de mercado de los bienes a enajenar. Ha renunciado a que un informe técnico hecho por personal experto en valoraciones de esos bienes o por empresa de tasación homologada, haga esa valoración. Solo tiene como referencia una estimación por aproximación al total de los bienes, que carece de la condición de informe técnico de valoración, hecha por PWC, que no solo carece de validez como tasación de la cartera inmobiliaria a enajenar según sus propias manifestaciones, sino que además se revelará, en la fase de negociación posterior con la que resultaría la compradora, como asesora de esta última. Con ello se dejan de aplicar las Instrucciones internas de contratación aplicadas en ventas similares en 2010 y 2011 (apartado IV.3.3.4).



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

9. El precio de venta de las 18 promociones, que asciende a 128.500.000 euros resulta inferior al valor contable de aquéllas que es de 159.375.025,53 euros e inferior también al valor del total de las viviendas con sus correspondientes plazas de garajes y trasteros vinculados a las mismas, atendiendo al valor máximo posible de venta conforme a su calificación de VPP, que asciende a 151.211.518,09 euros (apartado IV.3.3.4).
10. La EMVS no ha establecido una Comisión o instrumento adecuado de seguimiento y control para asegurar el cumplimiento por la compradora, de las obligaciones en las que ésta se ha subrogado y que exceden de las obligaciones que tienen los promotores privados de viviendas de protección pública, cuyo control corresponde a otras instituciones de la Comunidad. Sin embargo sí se ha establecido en las escrituras de compraventa de las 18 promociones un mecanismo de liquidación final de obligaciones económicas entre EMVS y compradoras, que tuvo lugar, de manera satisfactoria, el 28 de enero de 2015, con la liquidación y contabilización adecuada de los resultados de dicha liquidación que supuso un saldo a favor de la EMVS por importe de 348.942 euros (apartados IV.8 y IV.9.h).
11. El contrato de intermediación para la venta de determinados bienes inmuebles, celebrado el 12 de diciembre de 2012, referido a varios solares, que, al parecer, se amplía posteriormente, a la venta de 18 promociones de viviendas y a un local en la calle Paraguay, carece de justificación respecto de la idoneidad de su contenido y distorsiona la concurrencia de los licitadores en las enajenaciones de inmuebles de la EMVS. Lo que resulta contrario a los principios de libre acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia en los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, previstos en el artículo 1 TRLCSP. Por otro lado, la ampliación a otros inmuebles, exigía la comunicación con 15 días de antelación, sin que se haya aportado la misma, y no queda otra constancia de la intermediación realizada, que las facturas por dichas intervenciones, que en el caso de la 18 promociones asciende a 2.397.775 euros (apartados III.3.3; IV.3.3.1; IV.3.3.5 y IV.10).