



BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcn.es>

SUMARIO

INFORMES DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS DE CANARIAS

EN TRÁMITE

8L/IAC-0003 De Fiscalización de la Sociedad Mercantil Pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, SA (Visocan), ejercicios 2008-2009.

Página 2

INFORME DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS DE CANARIAS

EN TRÁMITE

8L/IAC-0003 *De Fiscalización de la Sociedad Mercantil Pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, SA (Visocan), ejercicios 2008-2009.*

(Registro de entrada núm. 3.458, de 28/10/11.)

Presidencia

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 7 de noviembre de 2011, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

12.- INFORMES DE LA AUDIENCIA DE CUENTAS

12.1.- De Fiscalización de la Sociedad Mercantil Pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, SA (Visocan), ejercicios 2008-2009.

Acuerdo:

En conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, de la Audiencia de Cuentas de Canarias, y según lo dispuesto en el artículo 191 del Reglamento de la Cámara, se acuerda remitir a la Comisión de Presupuestos, Economía y Hacienda el informe de referencia y ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

De este acuerdo se dará traslado a la Audiencia de Cuentas.

En ejecución de dicho acuerdo y en conformidad con lo previsto en el artículo 110 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 9 de noviembre de 2011.- EL PRESIDENTE, Antonio A. Castro Cordobez.

INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PÚBLICA VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, SA (VISOCAN), EJERCICIOS 2008 Y 2009

ÍNDICE

	Pág.
SIGLAS	2
1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. Justificación	3
1.2. Objetivos.....	3
1.3. Alcance	3
1.4. Marco jurídico	4
1.5. Descripción de la entidad fiscalizada	6
1.6. Trámite de alegaciones	7
2. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	7
2.1. Conclusiones.....	7
2.2. Recomendaciones.....	10
3. INTRODUCCIÓN AL ANÁLISIS DE LA EFICACIA Y LA EFICIENCIA DE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD	11
4. ANÁLISIS DE LA GESTIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA	14
4.1. Análisis del cumplimiento de los objetivos previstos en los planes de actuación, inversión y financiación.....	14
4.2. Adquisición de suelo.....	17
4.3. Subvención a la promoción de suelo para vivienda protegida	37
4.4. Calificación provisional y definitiva.....	18
4.5. Contratación administrativa.....	21
5. Encomiendas de gestión	23
5.1. Introducción.....	28
5.2. Contabilización e Ingresos recibidos y Gastos Justificados	28
5.3. Encomienda de la Oficina del Gerente del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera	29
5.4. Encomienda de implantación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda incluidas en los Planes de Vivienda de Canarias 2005-2008 y 2009-2012.....	34
6. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DESDE UNA PERSPECTIVA ECONÓMICO-FINANCIERA.....	35
6.1. Análisis de la cifra de negocio y variación de existencias contenidas en la cuenta de pérdidas y ganancias.....	35
6.2. Ingresos y Gastos originados por los Contratos de Permutas Financieras	39
6.3. Análisis de los Recursos Humanos.....	42
 ANEXOS	
ANEXO I Alegaciones recibidas.....	47
ANEXO II Contestación a las alegaciones no aceptadas.....	64

SIGLAS

Art.	Artículo
BOC	<i>Boletín Oficial de Canarias</i>
CAC	Comunidad Autónoma de Canarias
CP	Calificación provisional
CPST	Complemento salarial por Puesto de Trabajo y/o función
CPT	Complemento Personal Transitorio
DGTPF	Dirección General del Tesoro y Política Financiera
ICV	Instituto Canario de la Vivienda
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
LCSP	Ley de Contratos del Sector Público
Nº.	Número
PAIF	Programa de Actuación, Inversiones y Financiación
PGC	Plan General de Contabilidad
PPGGCAC	Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias
Visocan, SA	Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, SA
VPO	Viviendas de Protección Oficial
GESTUR Tenerife	Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, SA
GESTUR Las Palmas	Gestión Urbanística de Las Palmas, SA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, a la Audiencia de Cuentas de Canarias le corresponde la fiscalización externa de la gestión económica, financiera y contable del sector público de la Comunidad Autónoma de Canarias, del cual forman parte las sociedades mercantiles en las que participa de forma mayoritaria la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Pleno de la Audiencia de Cuentas, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2008, acordó incluir en su programa de actuaciones para el ejercicio 2009 la fiscalización de la Sociedad Mercantil Pública “Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, SA” (Visocan, SA), ejercicio 2008, y en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2010 acordó ampliar el alcance temporal de la fiscalización citada al ejercicio 2009, dando cuenta de ello al Parlamento.

1.2. Objetivos.

Los objetivos de la actuación fiscalizadora que da origen al presente informe vienen definidos en el artículo 6 de la Ley Territorial 4/1989 al establecer que, en el ejercicio de su fiscalización, la Audiencia de Cuentas controlará el efectivo sometimiento de la actividad económica-financiera de los entes que integren el sector público canario a los principios de eficacia y de economía.

Por tanto, el presente trabajo constituye una fiscalización operativa con el objetivo general de comprobar que los actos de la gestión económico-financiera se adecuaron a los principios generales de buena gestión, analizando la consecución de los objetivos perseguidos por Visocan, SA, en especial, en materia de promoción de viviendas protegidas en las Islas Canarias en régimen de venta y alquiler en el marco de los Planes de Vivienda de Canarias 2005-2008 y 2009-2012, así como en lo relativo a cualquier otro aspecto significativo referido a la actividad de la sociedad.

Así, los objetivos específicos de la fiscalización realizada, a efectos de realizar las pertinentes recomendaciones, son los siguientes:

a) Verificar si la gestión económico-financiera de Visocan, SA, se adecua a los principios de economía y eficiencia, entendiendo por economía la obtención de los recursos al mínimo coste y por eficiencia la obtención de los mayores resultados con los recursos utilizados.

b) Verificar si los resultados obtenidos por Visocan, SA, alcanzan los objetivos previstos en sus respectivos programas de actuación, inversiones y financiación, analizando, en su caso, las desviaciones observadas.

1.3. Alcance.

Teniendo en cuenta los objetivos anteriores, el trabajo se ha centrado en las actuaciones llevadas a cabo por Visocan, SA, durante los años 2008 y 2009 dentro de las siguientes categorías de los Planes de Vivienda de Canarias 2005-2008 y 2009-2012:

1.- Viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a venta

2.- Actuaciones de fomento del alquiler

No obstante, cuando los objetivos establecidos lo han requerido, la fiscalización se ha extendido a actuaciones incluidas en el Plan 2002-2005, analizando los distintos tipos de vivienda protegida así como las subvenciones concedidas por la Comunidad Autónoma para fomento y promoción de suelo. Asimismo, las comprobaciones se han extendido a ejercicios sucesivos en los casos en que los hechos auditados han tenido proyección en hechos posteriores conocidos a la fecha de finalización de la presente fiscalización.

Al objeto de identificar correctamente los gastos efectivamente realizados en 2008 y 2009 y de conocer su repercusión e impacto, se circularizó a la propia empresa, solicitándole información sobre la consecución de los objetivos alcanzados en materia de promoción de viviendas protegidas en las Islas Canarias en régimen de venta y alquiler dentro de los Planes 2005-2008 y 2009-2012.

El contenido de los análisis realizados se ha centrado en los siguientes aspectos:

- Organización y actividad: Documentos de planificación y programación (programas de actuación, inversiones y financiación de las empresas) y cumplimiento de los objetivos previstos y análisis de indicadores de gestión.

- Análisis de la gestión de las actuaciones protegidas. Comprobar el procedimiento de tramitación de las calificaciones provisionales y definitivas de las distintas promociones, los regímenes de protección, así como las subvenciones concedidas para fomento y promoción del suelo destinado a la vivienda protegida.

- Área de contratación. Comprobar si se cumple con los plazos de ejecución de las obras, y si el coste final coincide con el precio inicialmente ofertado. Verificar la existencia de otros posibles contratos (consultoría, asistencia, servicios) y encomiendas.

- Área de personal: Análisis del organigrama de la empresa, análisis de los conceptos retributivos contenidos en el convenio colectivo de la sociedad.

- Área financiera: Análisis de los gastos e ingresos asociados a la gestión incluyendo los siguientes aspectos:

o Gastos del ejercicio originados como consecuencia de la construcción de promociones, bien sean para la venta o el alquiler en régimen de VPO, así como las cuentas de ingresos originados por la activación de los citados gastos.

- Ingresos procedentes de los alquileres de Viviendas de Protección Oficial de la sociedad.
- Gastos e ingresos originados por los contratos de permutas financieras. Analizar las coberturas contables verificando la razonabilidad de los contratos de permutas financieras formalizados por la sociedad para cubrir las variaciones del tipo de interés (*swap*) al mantener su deuda con entidades financieras a tipos de interés variable; así como la imputación de los intereses originados por estos contratos desde su contratación hasta la fecha de este proyecto de informe.
- Ingresos originados por la aplicación de previsiones de gastos realizadas en función de las ventas realizadas a 31 de diciembre.

El trabajo se ha llevado a cabo de acuerdo con los principios y normas de auditoría del sector público para los órganos de control externo y con las normas internas de fiscalización de la Audiencia de Cuentas, y en lo no contemplado en las mismas por las normas de auditoría generalmente aceptadas, y por tanto, no incluye una revisión detallada de todas las transacciones, sino que comprende todas aquellas pruebas selectivas, revisiones de procedimientos, de registros y antecedentes y demás técnicas habituales que se han considerado necesarias en cada circunstancia, en función de los objetivos perseguidos.

El trabajo de campo finalizó en el mes de abril de 2011. Esta Audiencia de Cuentas debe destacar la colaboración y dedicación prestada por el personal de la entidad para la realización de esta fiscalización.

1.4. Marco jurídico.

De conformidad con el artículo 2.e) de la *Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública Canaria*, forman parte del sector público autonómico las sociedades mercantiles públicas definidas en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Según el artículo 117.1, de la *Ley 6/2006, de 17 de julio*, son sociedades mercantiles públicas:

“Las sociedades mercantiles en las que la Comunidad Autónoma participa en más de un 50% de su capital social, directa o indirectamente, a través de otras sociedades mercantiles, públicas o participadas”.

En el apartado 5 del artículo 1 de la *Ley 14/2007, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2008* y apartado 4 del artículo 1 de la *Ley 5/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2009*, se recogen las sociedades mercantiles cuyos Presupuestos se incluyen en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, entre las que se encuentran la sociedad objeto del presente informe.

La actividad de la sociedad mercantil fiscalizada en relación con el alcance de la fiscalización está sometida al siguiente régimen jurídico:

- *Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias.*
- *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*
- *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*
- *Ley 4/2001, de 6 de julio, de medidas tributarias, financieras, de organización y relativas al personal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma.*
- *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias*
- *Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*
- *Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias*
- *Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública Canaria.*
- *Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.*
- *Ley 14/2007, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2008.*
- *Ley 5/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2009.*
- *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.*
- *Ley 7/2010, de 15 de julio, por la que se modifica la Ley 13/2009, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2010.*
- *Ley 11/2010, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2011.*
- *Real Decreto-Ley 31/1978, 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.*
- *Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (vigente hasta el 30 de abril de 2008).*
- *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.*
- *Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda.*
- *Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la legislación de Viviendas de Protección Oficial*
- *Real Decreto 31/1978, de 10 de noviembre, que desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, sobre normas de construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de viviendas de protección oficial.*

- *Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.*
- *Decreto 176/2000, de 6 de septiembre, por el que se establecen normas sobre la creación y disolución de las sociedades mercantiles públicas y sobre la participación de la Comunidad Autónoma de Canarias en sociedades mercantiles.*
- *Decreto 220/2000, de 4 de diciembre, por el que se regulan las Cartas de Servicios, los sistemas de evaluación de la calidad y los premios anuales a la calidad del servicio público y mejores prácticas en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.*
- *Decreto 188/2001, de 15 de octubre, por el que se reconoce a diversas empresas públicas la condición de medio instrumental y servicio técnico propio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma y de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma.*
- *Decreto 69/2002, de 20 de mayo, por el que se establece y regula el programa canario de viviendas de protección oficial de régimen especial destinadas a satisfacer el déficit de vivienda en determinados municipios con desarrollo turístico.*
- *Decreto 70/2002, de 20 de mayo, por el que se regula la gestión por la Comunidad Autónoma de Canarias de las medidas de financiación protegida en materia de vivienda y suelo para el Plan 2002-2005, previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.*
- *Decreto 76/2002, de 3 de junio, por el que se regula la concesión de subvenciones destinadas a la promoción de viviendas de nueva construcción que se califiquen como protegidas al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.*
- *Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2005-2008.*
- *Decreto 18/2008, de 11 de febrero, del Presidente, por el que se delegan en el Viceconsejero de la Presidencia, competencias en materia de encomiendas de gestión a sociedades mercantiles públicas.*
- *Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.*
- *Decreto 185/2008, de 29 de julio, por el que se modifica el Decreto 27/2006*
- *Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2009-2012.*
- *Decreto 47/2010, de 6 de mayo de 2009, que modifica el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2009-2012, así como otras normas en materia de vivienda*
- *Orden de 16 de mayo de 1994, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se determina la estructura de las cuentas a rendir por las Empresas Públicas y demás Entes que conforman el sector público de la Comunidad Autónoma de Canarias (modificada por al Orden de 20 de diciembre de 2001).*
- *Orden 7 de octubre de 2002, de Procedimiento de Autorización de operaciones de endeudamiento de las entidades de derecho público y las sociedades mercantiles públicas.*
- *Orden de 31 de marzo de 2005, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se regulan determinados procedimientos relativos a la participación de la Comunidad Autónoma de Canarias en sociedades mercantiles públicas y participadas directamente por la Administración.*
- *Orden de 1 de agosto de 2007 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se dictan las normas sobre elaboración y estructura de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para el año 2008.*
- *Orden de 26 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento de autorización para la contratación por los entes del sector público de la Comunidad Autónoma de Canarias con presupuesto estimativo de préstamos o líneas de crédito con entidades de crédito.*
- *Orden de 3 de julio de 2008 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se dictan las normas sobre elaboración y estructura de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para el año 2009.*
- *Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias*
- *Orden de 7 de junio de 2010, por la que se modifica la Orden de 24 de septiembre de 2009, que regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias*
- *Orden de 8 de noviembre de 2010, por la que se modifica la Orden de 7 de junio de 2010, que modificaba la Orden de 24 de septiembre de 2009, que regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias*
- *Resolución de 25 de julio de 2005, del Director del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan subvenciones genéricas para los adquirentes o propietarios de suelo que destinen el mismo a la construcción de viviendas protegidas.*
- *Resolución de 28 de diciembre de 2005, del Presidente del ICV, por la que se resuelve la convocatoria de subvenciones genéricas para los adquirentes o propietarios de suelo que destinen el mismo a la construcción de viviendas protegidas en el ejercicio 2005.*

- *Resolución de 13 de marzo de 2008, de la Presidenta del ICV, por la que se resuelve la convocatoria de subvenciones genéricas para los adquirentes o propietarios de suelo que destinen el mismo a la construcción de viviendas protegidas.*

- *Informe 5/2008 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre si una sociedad mercantil pública ostenta o no la condición de poder adjudicador.*

1.5. Descripción de la entidad fiscalizada.

Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, SA (Visocan, SA), es una sociedad unipersonal, de nacionalidad española, constituida bajo la forma de sociedad anónima, que se registrará por sus estatutos y por las disposiciones del *Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la legislación de Viviendas de Protección Oficial, Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda*, por la Ley de Sociedades Anónimas de 22 de diciembre de 1989, y demás disposiciones que sean de aplicación.

El Decreto 188/2001, de 15 de octubre, del Gobierno de Canarias reconoce a Visocan, SA, la condición de medio instrumental y servicio técnico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma y de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma, a los efectos previstos en la disposición adicional segunda de la *Ley 4/2001, de 6 de julio, de medidas tributarias, financieras, de organización y relativas al personal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma*, ley que fue derogada por la *Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública Canaria*.

Posteriormente, la *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*, en su artículo 24.6 regula que la condición de medio propio y servicio técnico de entes, organismos y entidades del sector público deberá reconocerse expresamente por la norma que las cree o por sus estatutos, así la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Visocan, SA, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2008 reconoce expresamente en sus Estatutos la condición de medio propio y servicio técnico.

El único accionista es la Administración de la Comunidad Autónoma.

La sociedad tendrá por objeto la promoción en las Islas Canarias de Viviendas de Protección Oficial, dando prioridad a las viviendas sociales o de calificación similar. Su actuación se desarrolla atendiendo a las necesidades insulares y municipales y su objetivo primordial será la consecución de una correcta planificación territorial de los asentamientos urbanos. Su actividad comprenderá:

a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos e inmuebles, bajo cualquier forma y procedimiento a fin de construir sobre ellos viviendas de protección oficial y su correspondiente equipamiento para su posterior cesión o enajenación.

b) La promoción de Viviendas de Protección Oficial. Excepcionalmente, la promoción de viviendas libres siempre y cuando medie acuerdo expreso y motivado del Consejo de Administración.

c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción de las mencionadas viviendas adecuadas a las características de la zona donde se encuentran.

d) Facilitar a los adquirentes el acceso a la propiedad de las viviendas promovidas por la sociedad, para cuya selección se atenderá, dentro de la normativa vigente, a las propuestas formuladas a tal efecto por los socios institucionales y, en particular, por la consejería competente del Gobierno de Canarias en materia de vivienda o, en su caso, por los ayuntamientos o corporaciones locales a quienes pudiera corresponder esta gestión.

e) Para la mejor consecución de su objeto social, la sociedad podrá crear o participar en otras empresas o sociedades cuya actividad esté relacionada con las expresadas en los apartados anteriores.

La promoción de viviendas sociales se atenderá a las normas reguladoras de esta categoría de viviendas y de manera especial en cuanto a las calificaciones administrativas y a su financiación.

No obstante lo anterior, quedan comprendidas en el objeto social de Visocan, SA, cuantas actuaciones sean precisas para la rehabilitación del patrimonio social y urbano en régimen de protección oficial en el ámbito geográfico de las Islas Canarias, así como la realización de tareas de información y gestión que le encomienden los órganos competentes de la Administración Autonómica, sobre las actuaciones en materia de vivienda.

Por otra parte, la actividad de Visocan, SA, comprenderá la proyección, construcción, conservación y explotación, por sí misma o por terceras personas y en nombre propio o por cuenta de la Comunidad Autónoma de Canarias, según los términos del encargo, de las obras públicas de todo tipo. Asimismo, el pago de expropiaciones y los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en relación a las infraestructuras, en general, que promueva la Comunidad Autónoma de Canarias.

f) La realización de cualquier tarea, prestación o servicio que, teniendo relación con las actividades anteriores, le encarguen o encomienden la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y/o las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma, se realizarán como medio propio y servicio técnico de éstas, a los efectos previstos en el artículo 4.1 n) y 24.6 de la *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*.

Visocan, SA, cumplió con lo recogido en el Acuerdo de Gobierno de fecha 1 de junio de 2004, modificado posteriormente el 4 de octubre de 2005, sobre medidas reguladoras de racionalización del sector público empresarial

de la Comunidad Autónoma de Canarias, al celebrarse, el Consejo de Administración, como mínimo, cuatro veces al año. Las sesiones celebradas por el Consejo de Administración objeto de estudio fueron las siguientes:

Ejercicio 2008	Ejercicio 2009
28/3/2008	15/1/2009
23/6/2008	31/3/2009
2/7/2008	2/6/2009
3/11/2008	9/7/2009
13/11/2008	

1.6. Trámite de alegaciones.

El presente informe, antes de su aprobación definitiva, ha sido remitido para alegaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Audiencia de Cuentas de Canarias.

A estos efectos, el proyecto de informe fue remitido a la sociedad mercantil, en virtud de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 4/1989, mediante escrito de 21 de junio de 2011, concediéndosele un plazo de 30 días hábiles.

Mediante escrito de 29 de julio de 2011, se reciben las alegaciones formuladas por la Sociedad Viviendas Sociales de Canarias, SA.

En el Anexo I se incorpora el texto íntegro de las alegaciones recibidas y en el II la contestación de la Audiencia de Cuentas a las no aceptadas. Las alegaciones aceptadas han originado la correspondiente modificación en el informe.

2. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

2.1. Conclusiones.

De lo expresado en el presente epígrafe, así como en el cuerpo del proyecto de informe, puede deducirse que la eficacia y eficiencia globales de la sociedad son susceptibles de una sensible mejora, a cuyo efecto se formulan las correspondientes recomendaciones:

a) Conclusiones relacionadas con factores exógenos que condicionan la actividad de la sociedad

1.- La actividad de Visocan, SA, en cuanto a la promoción en Canarias de Viviendas de Protección Oficial está ligada a la disponibilidad de suelo y es la escasez del mismo uno de los inconvenientes más notorios para la ejecución de los Planes de Vivienda, 2005-2008 y 2009-2012. La relevancia que adquiere la disponibilidad de suelo en la política de vivienda hace particularmente necesaria la culminación de los planes de ordenación de los municipios de las islas, sin embargo, los extensos plazos que requieren las actuaciones urbanísticas en cuanto a la elaboración de planeamientos municipales, clasificación de suelo y carencia de disciplina y rigor en la constitución de los correspondientes Patrimonios Públicos de Suelo dificultan notablemente la existencia de las reservas de suelo adecuadas para promoción de vivienda protegida (capítulo 3).

2.- El Plan de Vivienda de Canarias de los períodos 2005-2008 y 2009-2012 designan como de preferente localización a los mismos municipios, sin embargo, las viviendas promovidas por Visocan, SA, previstas en los Programas de Actuación, Inversiones y Financiación de los ejercicios 2008 y 2009 se localizan también en otros municipios (Fasnia, El Sauzal, Tacoronte) donde el suelo se adquirió a título gratuito por cesión de los respectivos ayuntamientos, constatándose que en los tres casos citados se ha constituido el Patrimonio Público del Suelo aunque con posterioridad a la adquisición del suelo. No obstante, no se ha solicitado la calificación definitiva para las dos primeras promociones de 12 viviendas cada una, habiéndose vendido, en el caso de Tacoronte, 9 de las 41 viviendas construidas (capítulo 3).

3.- Uno de los aspectos en los que más se incide en los sucesivos Planes de Vivienda de Canarias 2002-2005, 2005-2008 y 2009-2012 es el de potenciar la promoción de viviendas de alquiler. Factores como la escasez de suelo, el aumento de los precios de venta y alquiler de las viviendas libres, y el aumento de la población demandante de vivienda, hacen que en los Planes 2005-2008 y 2009-2012, entre otros aspectos, se potencien las ayudas para el fomento de la puesta en alquiler de viviendas libres desocupadas ejerciendo el derecho de opción de compra como medida para fomentar el alquiler de viviendas (epígrafe 4.1).

4.- Mediante Acuerdo de Gobierno de fecha 11 de diciembre de 2007, para el ejercicio 2008 se aprueba el presupuesto de la actuación "Personal y Funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera" por importe 167.962 euros encomendándose la ejecución de la misma a Visocan, SA, para concluir las actuaciones del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera referidas a obras de infraestructuras y carreteras de acuerdo con el mandato de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, a Visocan, SA, regulado mediante Convenio de 6 de octubre de 1997 al amparo del artículo 19 de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1997 (epígrafe 5.3).

5.- El encargo del Gobierno de Canarias que incluía actuaciones en materia de carreteras y otras infraestructuras de interés general, le fue revocado a Visocan, SA, mediante Acuerdo de Gobierno de fecha 11 de diciembre de 2007, salvo en lo relativo al personal y mantenimiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la

isla de La Gomera para el ejercicio 2008, a la cual se dota de fondos mediante dos encomiendas autorizadas por Acuerdo de Gobierno de fecha 11 de diciembre de 2007 y por Resolución del Viceconsejero de la Presidencia de fecha 15 de enero de 2009, respectivamente; en el ejercicio 2009 y 2010 mediante Resolución de la Viceconsejería de la Presidencia se otorga a Visocan, SA, aportaciones dinerarias para atender los gastos de la “Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera” y con cargo al capítulo IV consistiendo su actividad en la prestación de una diversidad de servicios no relacionados con las citadas infraestructuras ni con el objeto social de Visocan, SA (epígrafe 5.3).

b) Conclusiones relacionadas con la eficacia

6.- Visocan, SA, no dispone de indicadores de gestión que proporcionen información suficiente para determinar el emplazamiento de las promociones y para la priorización de las actividades a desarrollar (capítulo 3).

7.- En contra de lo dispuesto en el artículo 121 de la *Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias*, no consta que Visocan, SA, haya recibido comunicación por parte de la Consejería tutelante en relación a las líneas de actuación estratégica y las prioridades en su ejecución, a efectos de que sean tenidas en cuenta en la elaboración de sus presupuestos anuales de explotación y de capital, y de los programas de actuación de inversiones y de financiación. Asimismo, tampoco consta que por el Consejo de Administración o Junta de Accionistas de Visocan, SA, se aprobara un plan o estrategia general de actuaciones que recogiera una planificación de los objetivos a conseguir a medio y largo plazo, diferente al que se recoge en el Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación para los ejercicios 2008 y 2009 (capítulo 3).

8.- Un 66% de las promociones contenidas en el Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación del ejercicio 2008 tienen concedidas las calificaciones provisionales desde el ejercicio 2005 y, asimismo, los contratos de adjudicación de obras se realizaron también con anterioridad al ejercicio 2008 (epígrafe 4.1).

9.- El total de viviendas disponibles como consecuencia de las actuaciones analizadas asciende a 2111, siendo para venta 1599 (75,8%) de las cuales 622 se incluyen en el Programa de Actuación, “Inversiones y Financiación 2008” y 977 no están incluidas en dicho programa, y para alquiler 512 (24,2%), de las cuales 380 viviendas son construidas y 132 adquiridas. El 86% de las promociones de nueva construcción llevadas a cabo por Visocan, SA, fueron para venta (epígrafe 4.1. Cuadro 1).

10.- Casi el 50% de las promociones respecto de las cuales se incumple el plazo de presentación de solicitud de calificación definitiva se debe a retrasos derivados de las dificultades financieras por las que atraviesan las empresas constructoras dando lugar a nuevas adjudicaciones o a aceptar las cesiones de contratos realizadas por los adjudicatarios primitivos (epígrafe 4.4).

11.- Habida cuenta de que la actividad de Visocan, SA, comprende la promoción, fundamentalmente, de viviendas de protección oficial, y tan solo excepcionalmente, de viviendas libres y cuando medie acuerdo expreso y motivado del Consejo de Administración, y dado que el 100% de su capital pertenece a la Administración de la Comunidad Autónoma por lo que, normalmente y siempre que cumpla con los requisitos de los regímenes de promoción subvencionables debiera acceder a las medidas de financiación previstas para las actividades del Plan de Vivienda de Canarias se ha observado que el procedimiento de la tramitación de solicitudes de calificación provisional y subvenciones, de la licitación, adjudicación y contratación de las obras, así como de la obtención de la calificación definitiva adolece de cierta discontinuidad, a saber:

a) En el 49% de las actuaciones, la publicación de las licitaciones ha sido realizada con anterioridad a la solicitud de la calificación provisional.

b) En el 11%, la licitación se publica después de la solicitud de la calificación provisional y antes de su concesión.

c) En el 40%, las obras se licitan con posterioridad a la concesión de la calificación provisional.

d) En el 29% de las actuaciones se firma el contrato de adjudicación antes de que se conceda la calificación provisional.

e) Todas las actas de comprobación de replanteo se han firmado con posterioridad a la firma de los contratos pero en un 37% de las actuaciones se han firmado antes de la concesión de la calificación provisional (epígrafe 4.5).

12.- En todas las promociones se supera el plazo de ejecución de las obras establecido en los respectivos contratos. La desviación media existente valorando como plazo de ejecución el período entre la firma del acta de comprobación de replanteo y el acta de recepción final de obra es de 14,4 meses, oscilando el número de meses de retraso entre los 6 meses y los 31 meses (epígrafe 4.5).

13.- De las actuaciones relacionadas en el cuadro número 1, incluidas y no incluidas en el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación de 2008, se han liquidado un 25,7% en el ejercicio 2008, un 37,1% en el ejercicio 2009 y un 17,1% en el ejercicio 2010. El 20,1% de las actuaciones aún está pendiente de liquidar (epígrafe 4.5).

14.- El período medio que transcurre desde que se adquieren los terrenos para llevar a cabo estas promociones hasta la concesión de la calificación definitiva, es aproximadamente, de cinco años (epígrafe 4.5).

15.- De los documentos analizados (74% del gasto en 2009 y 70% en 2010) que soportan la diversidad de gastos realizados con cargo a las aportaciones dinerarias para financiar los gastos de la Oficina del Gerente de los ejercicios

2009 y 2010 se deduce, de acuerdo con la clasificación que de los mismos se contiene en las alegaciones al proyecto del presente informe que, en ambos ejercicios, al menos, el 62% de dichos gastos hacen referencia a gastos de funcionamiento y apoyo a la Gerencia (epígrafe 5.3).

16.- Los conceptos de gasto de la Oficina del Gerente analizados hacen referencia a la nómina del gerente, gastos por arrendamiento de la oficina en San Sebastián de La Gomera y Vallehermoso, así como vivienda del gerente en 2008, gastos de viaje del gerente y otro personal, pagos a una Empresa de trabajo temporal que contrata al personal que presta sus servicios en la oficina del Plan de Medianías. Consultorías y asistencias técnicas a 5 profesionales por trabajos como “Consultoría y asistencia técnica; revaloración de la producción artesanal de productos gomeros”, “Asesoramiento a la gerencia del Plan de Medianías”, “Elaboración de la memoria de gestión del Plan de Medianías de La Gomera”, “Apoyo al gabinete de prensa”, “Redacción, supervisión y coordinación de contenidos de la página web”, “Recopilación y colaboración periodística con los medios de comunicación y fotografía para el Plan de medianías”, “Recopilación y montaje de fotografías y textos para la elaboración de memoria anual para el Plan de medianías de La Gomera”, pago a profesionales por la realización de los cursos “de pulso y púa”, “de bailes canarios en Arure y Hermigua”, “de corte y confección”, “de cocina”, “puesta en marcha del taller de papel artesanal y vidrio como elemento artesanal”, gastos de la Asociación de empresarios para la campaña de navidad y jornadas por el décimo aniversario, facturas de radio en concepto de “Gabinete de prensa, imagen y comunicación” (epígrafe 5.3).

17.- Paralelamente a estos encargos a Visocan, SA, para la implantación o mantenimiento de oficinas gestoras de vivienda destinadas a la información y apoyo de la gestión de actuaciones protegidas en materia de vivienda, el Instituto Canario de la Vivienda, mediante Resolución de 10 de agosto de 2010, concede subvenciones genéricas a los municipios para el mismo fin (epígrafe 5.4).

18.- Varios de los conceptos de gasto realizados por la sociedad relacionados con el Plan de medianías de La Gomera superaron el importe de 18.000 euros establecido en la *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*, para los contratos menores por lo que hubiese correspondido aplicar los procedimientos de contratación establecidos en dicha ley (epígrafe 5.3).

19.- En relación a la encomienda de “Implantación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda” en el acta del Consejo de Administración del día 29 de marzo de 2010 se informa que el 30 de noviembre de 2009 se reimplantaron las ventanillas únicas en las sedes de la empresa en Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria, en el mismo espacio físico y con la misma dotación de medios materiales y humanos que se vienen destinando a la venta de las viviendas protegidas de promoción privada. Asimismo, se trabaja en la apertura de otras oficinas: en Arrecife, en Puerto del Rosario y en la existente en Santa Cruz de La Palma. En sesión del Consejo de Administración de 20 de septiembre de 2010 se informa que: “la oficina de Arrecife mantiene un flujo permanente de demandantes de información. En cuanto a la de Puerto del Rosario, desde su apertura, a finales de julio pasado, la oficina no ha registrado ninguna visita. Tampoco el público de La Palma muestra especial interés por las medidas del Plan” (epígrafe 5.4).

20.- Las operaciones de permuta financiera que ha contratado la sociedad, en conjunto, han supuesto, desde el ejercicio 2008 hasta 31 de marzo de 2011, unas pérdidas de 1,8 millones de euros; dichas operaciones no han sido aprobadas ni informadas por el Consejo de Administración de la sociedad. Debe resaltarse que la fecha de vencimiento de los contratos que están generando tan abultado volumen de pérdidas es el 31 de marzo de 2019 (epígrafe 6.2).

c) Conclusiones relacionadas con la economía y eficiencia

21.- El suelo para la construcción de las promociones de Fasnía, Ravelo en Sauzal, la Atalaya en Tacoronte, la Camella en Arona y Bañaderos en Arucas se adquirió a título gratuito por cesión de los respectivos ayuntamientos. Debe observarse que en los cuatro primeros casos el Ayuntamiento había constituido el Patrimonio Público del Suelo, no constando información al respecto en el caso del Ayuntamiento de Arucas. Para otras promociones el suelo se adquirió como consecuencia de ampliaciones de capital suscribiendo las acciones la Comunidad Autónoma, Gavisia en Santa Cruz de Tenerife y la Goleta en Agüimes, y a título oneroso mediante compraventa al Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane (a un precio de 25 euros por metro cuadrado), a Gestur Tenerife (a precios entre 117 y 191 euros por metro cuadrado) y a propietarios privados (287 euros por metro cuadrado en las promociones de Ciudad del Campo, 765 viviendas para venta, 47,8% del total, y la totalidad de las viviendas para alquiler en Gran Canaria, 210). No se ha adquirido suelo a Gestur Las Palmas, a pesar de existir un convenio de colaboración para la gestión de suelo firmado el 18 de julio de 1994 entre Visocan, SA, y Gestur Las Palmas. En general, en la adquisición de suelo en la provincia de Santa Cruz de Tenerife se han obtenido mayores economías que en la provincia de Las Palmas (epígrafe 4.2).

22.- Visocan, SA, ha obtenido subvenciones del Instituto Canario de la Vivienda de acuerdo con lo establecido en los Planes de Vivienda de Canarias así como en virtud de concesión de subvenciones genéricas para aquellas promociones de viviendas con regímenes de protección no subvencionables conforme a los citados planes. Además, para la construcción de viviendas en régimen de alquiler ha obtenido el 50% las subvenciones concedidas por el Ministerio de Fomento salvo en un caso en que ha cobrado el 100% (epígrafe 4.3).

23.- En la mayoría de los casos, la adjudicación recae en la oferta económica más ventajosa, aunque el coste final se incrementa por las modificaciones al proyecto inicial. Las diferencias más significativas se observan en

las promociones de Los Llanos de Aridane (en torno al 30%), Bañaderos-Arucas (21,9%), La Atalaya-Tacoronte (19,8%), y Gavisá, Puntallana y La Jurada P-14 (las tres, en torno al 15%) (epígrafe 4.5).

24.- Mediante Resolución del Viceconsejero de la Presidencia de fecha 15 de enero de 2009 se encarga a Visocan, SA, la ejecución del incremento del presupuesto de la actuación “Personal y funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera” para 2008 por importe de 105.000 euros y con cargo al capítulo II; por tanto, dado que el presupuesto inicial ascendía a 167.962 euros y los gastos alcanzaron los 491.185 euros, el resultado de la encomienda en 2008 fue negativo por importe de 218.223 euros. Mediante Resolución de la Viceconsejería de la Presidencia de 26 de mayo de 2009 se otorga a Visocan, SA, una aportación dineraria por importe de 500.000 euros con cargo al capítulo IV para atender los gastos de funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera en el año 2009 y otros gastos derivados de las actuaciones llevadas a cabo desde la gerencia: jornadas, cursos, mantenimiento de página Web, publicidad y actividades de dinamización; los gastos de la encomienda en 2009 ascendieron a 496.384 euros, por lo que el resultado fue positivo por importe de 3.615 euros. Mediante Resolución de la Viceconsejería de la Presidencia de 19 de marzo de 2010 se otorga a Visocan, SA, la cantidad de 600.000 euros con cargo al capítulo IV para la misma finalidad que en 2009; los gastos de la encomienda en ese año fueron de 581.550 euros por los que el resultado fue positivo por importe de 18.449 euros (epígrafe 5.3).

25.- En cuanto a los resultados de la encomienda para “Implantación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda” en el ejercicio 2008, los ingresos fueron de 120.000 euros y los gastos reales de 120.453 euros por lo que se obtuvieron unas pérdidas de 453 euros. En 2009 los ingresos también fueron de 120.000 euros y los gastos ascendieron a 138.277 euros dando lugar a un déficit de 18.277 euros y en 2010 los ingresos ascendieron a 160.000 euros y los gastos a 187.285 euros por lo que las pérdidas alcanzaron los 27.285 euros. Visocan, SA, no factura conforme a lo dispuesto reglamentariamente sino que presenta al Instituto Canario de la Vivienda una solicitud para que se le abonen los servicios prestados y con unos importes que no están referenciados a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que dependen (epígrafe 5.3).

26.- A finales del primer trimestre de 2011, tres de las seis operaciones de permuta financiera contratadas por la sociedad han supuesto a la misma beneficios por importes de 72.383 euros, 43.162 euros y 14.256 euros; no obstante las otras 3 operaciones han generado significativas pérdidas por importes de 243.281 euros, 431.456 euros y 1,3 millones de euros (epígrafe 6.2).

27.- A fecha de la presente fiscalización, la entidad ha practicado una reducción de sueldo del 5% unilateralmente a todo el personal de la misma en todos los conceptos retributivos; no obstante, no se ha cumplido con lo normativamente establecido en lo relativo a la equiparación de las retribuciones del personal directivo, gerentes y asimilados y del personal laboral de alta dirección con las correspondientes a las retribuciones que por todos los conceptos perciban los directores generales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias así como la equiparación de las retribuciones del resto del personal a las del personal laboral de la Comunidad Autónoma de Canarias. Los excesos de retribuciones de la sociedad respecto a las retribuciones correspondientes de la Comunidad Autónoma de Canarias fluctúan según los trabajadores y las categorías profesionales entre 2.000 y 36.000 euros (epígrafe 6.3).

28.- Las retribuciones por antigüedad incrementan considerablemente los gastos salariales de la empresa, dado su crecimiento porcentual sobre el salario base y en determinados trabajadores también sobre los complementos que perciben, el complemento salarial por puesto de trabajo o función y el complemento personal transitorio, lo que a su vez supone diferencias significativas entre la antigüedad percibida por los trabajadores de la entidad y los de la Comunidad Autónoma de Canarias (epígrafe 6.3).

2.2. Recomendaciones.

1.- La puesta en marcha del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas debiera ser un instrumento relevante a efectos de obtener la información necesaria sobre la demanda real de vivienda protegida, de modo que sea factible establecer aquellos mecanismos de coordinación que hagan posible conjugar los distintos factores que inciden en la planificación de la acción pública en materia de vivienda, teniendo en cuenta aspectos relativos a la ordenación del territorio, medioambientales y de desarrollo sostenible para lo cual la determinación de los municipios de preferente localización debiera ser revisada como elemento vertebrador de la citada acción pública.

2.- Se considera conveniente que Visocan, SA, apruebe la Carta de Servicios donde se definen los compromisos de calidad de los servicios que ofrece al ciudadano, así como que la planificación de las actuaciones a desarrollar esté fundamentada en los datos proporcionados por indicadores de la gestión realizada sometidos al análisis de las desviaciones producidas de acuerdo con las líneas de actuación estratégicas y prioridad establecidas por la Consejería tutelante.

3.- Se considera conveniente que la sociedad intente coordinar sus actuaciones con las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda, de ordenación del suelo y constitución de patrimonios públicos de suelo para la obtención de reservas de suelo para viviendas con algún tipo de protección pública y, consecuentemente, de economías en la adquisición del mismo, así como para lograr agilizar los trámites administrativos para la construcción de viviendas protegidas. Dicha coordinación debería extenderse a la función divulgativa del contenido de los Planes de Vivienda u otra información que pudieran solicitar los demandantes de las citadas viviendas.

4.- A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los Planes de Vivienda convendría incidir en la oferta de viviendas en arrendamiento mediante la construcción de viviendas nuevas o a través de la puesta en explotación de viviendas existentes.

5.- Dada la actual situación de crisis económica sería aconsejable que se redefiniere los criterios de solvencia económica establecidos en los pliegos de cláusulas de modo que las empresas que concurren a las licitaciones de obras acrediten con mayores garantías su capacidad para concluir la ejecución de las mismas con eficacia y eficiencia.

6.- Las encomiendas de gestión deberán incluir, al menos, una relación detallada de la actividad o actividades a realizar, el plazo de vigencia, el alcance de la gestión encomendada, justificación y precio referenciado a unas tarifas aprobadas por la entidad pública de la que dependan y el interés general de la misma. La entidad encomendante debe exponer y justificar la concurrencia de las circunstancias que hacen procedente la ejecución del servicio en el modo previsto en el artículo 24 de la Ley de Contratos del Sector Público, referidos bien a la existencia de servicios técnicos propios y economías en la realización de las actividades, aportando un valor añadido a la prestación final evaluable o susceptible de apreciación en términos de eficacia, eficiencia y economía.

7.- Los gastos realizados por la entidad en el marco de las encomiendas de gestión deben observar el límite de los importes fijados resultando conveniente planificar las actividades a desarrollar de modo que el coste del proyecto se adecue al importe de la financiación recibida. En tal sentido, para la realización de determinados gastos incluidos en el marco del Plan de Medianías/Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera, la aplicación de la *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público* puede ayudar a alcanzar niveles de economía, eficiencia y eficacia. Asimismo, debería solicitarse al órgano de control interno del Gobierno de Canarias la determinación del criterio de contabilización de los ingresos y gastos asociados a las encomiendas.

8.- En el actual escenario de restricciones presupuestarias en el ámbito de las administraciones públicas de acuerdo con los objetivos de déficit y endeudamiento a cumplir por imperativo de la administración estatal y europea, dado el riesgo que supone la contratación de instrumentos financieros por parte de sociedades mercantiles públicas y que la normativa vigente sólo establece la preceptividad de un informe previo de la dirección general competente en materia de endeudamiento que no tiene carácter vinculante, se considera necesario el establecimiento de la preceptiva autorización por parte de la citada dirección general. Asimismo la contratación de tales instrumentos financieros por parte de la sociedad debería ser aprobada por el Consejo de Administración dado el elevado riesgo financiero que las mismas suponen.

9.- Los importes percibidos por los trabajadores de la entidad por el concepto de antigüedad deben equipararse a los del personal de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, estableciéndose importes fijos por trienios y categorías profesionales.

10.- Ante la grave crisis económica por la que atraviesan las administraciones públicas que ha implicado una minoración de recursos con que hacer frente a las necesidades de gasto público obligando a realizar un esfuerzo en la contención y racionalización del mismo, lo que condicionó la elaboración de los presupuestos para el ejercicio 2011, la entidad debe velar por el cumplimiento de los artículos de la citada ley que le afectan en el sentido de equiparar las retribuciones de su personal a las del personal laboral de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como las retribuciones del personal directivo, gerentes y asimilados y personal de alta dirección a las retribuciones que por todos los conceptos perciban los directores generales de la Administración Autonómica.

3. INTRODUCCIÓN AL ANÁLISIS DE LA EFICACIA Y LA EFICIENCIA DE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

El artículo 47 de la Constitución establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El régimen jurídico competencial en materia de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias viene recogido en el artículo 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, desarrollado por la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias*, proponiendo, entre otros objetivos, resaltar el papel fundamental que en política de vivienda supone el Plan de Vivienda de Canarias como instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las administraciones públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Para la ejecución de los objetivos definidos por el Plan de Vivienda, a propuesta del Instituto Canario de la Vivienda (en adelante ICV), el Gobierno aprobará los programas específicos de cada una de las actuaciones incorporadas en aquél. La aprobación de dichos programas incorporará también la determinación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a las ayudas públicas, las modalidades y cuantías de esas ayudas, las limitaciones de uso y disposición, y cuantas otras determinaciones sean precisas (artículo 76 de la *Ley 2/2003*).

Según el artículo 3 de la *Ley 2/2003*, las competencias en materia de vivienda se distribuyen entre la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, los cabildos insulares, los ayuntamientos, el ICV y los consorcios insulares de la vivienda.

El ICV, además de ser la entidad ejecutora de las competencias que en materia de vivienda, tiene atribuida la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias (artículo 7 de la Ley 2/2003), va a acoger en su máximo órgano de dirección a los cabildos insulares y a los ayuntamientos.

Según lo previsto en el artículo 75 de la Ley de Viviendas de Canarias, el ICV es el responsable de formular el Plan de Vivienda de Canarias, de acuerdo con las directrices de elaboración del Plan de Vivienda aprobadas por el Gobierno de Canarias en sesión celebrada el 12 de abril de 2005. Éstas contemplan, entre otros objetivos, los siguientes:

1.- Incentivar la puesta en el mercado de suelo para la construcción de viviendas protegidas, facilitando la clasificación, calificación, adquisición y urbanización de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas e incentivando la puesta en el mercado del mismo. Se mantendrá la línea de ayudas de urbanización de suelo, creándose una nueva línea de ayudas a la adquisición de suelo con destino a la construcción de vivienda protegida.

Se declararán los municipios de preferente localización de viviendas protegidas, previa audiencia a los cabildos insulares y los ayuntamientos, para garantizar una mayor reserva de suelo destinado a este tipo de viviendas en los municipios con mayor demanda de vivienda, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

2.- Fomentar la oferta de viviendas en arrendamiento, tanto a través de la construcción de viviendas nuevas como de viviendas existentes, con la finalidad de ampliar la tenencia de viviendas en este régimen.

Asimismo, el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 se formula bajo las directrices aprobadas por el Gobierno de Canarias en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2008, incidiendo en la adquisición de suelo para la formación de patrimonio público.

La promoción en las Islas Canarias de Viviendas de Protección Oficial (en adelante VPO) está ligada a la disponibilidad de suelo y es la escasez del mismo uno de los inconvenientes más notorios para la ejecución de los Planes de Vivienda, 2005-2008 y 2009-2012.

La relevancia que adquiere la disponibilidad de suelo en la política de vivienda hace particularmente necesaria la culminación de los planes de ordenación de los municipios de las islas, sin embargo, los extensos plazos que requieren las actuaciones urbanísticas en cuanto a la elaboración de planeamientos municipales y clasificación de suelo afectan negativamente a la constitución de los correspondientes Patrimonios Públicos de Suelo y, en definitiva, a la disponibilidad de suelo para promoción de vivienda protegida.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, trata de resolver el problema de la escasez del suelo con destino a viviendas sometidas a regímenes de protección pública, mediante, entre otras medidas, la afectación directa de suelo urbano no consolidado o urbanizable a la construcción de viviendas protegidas y el establecimiento de un estándar urbanístico mínimo que deben incorporar los instrumentos de ordenación aptos para clasificar suelo. Asimismo, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, afronta la intervención de la Administración pública en el mercado de suelo a través de los Patrimonios Públicos de Suelo.

Ese estándar urbanístico mínimo se recoge en el artículo 3, apartado 1 de la Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias y textualmente dice:

“Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial en los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, y al 20% en el resto de los municipios. En ningún caso, podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento del ámbito o sector a viviendas protegidas de promoción pública”.

Los Planes Insulares de Ordenación y, en su caso, los Planes de Vivienda determinarán los municipios de preferente localización de viviendas sujetas a un régimen de protección pública (art. 26.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero). El Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 (Disposición Adicional primera), y el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 (apartado 1 de la disposición adicional segunda), designan a los mismos municipios como de preferente localización, a saber:

- En la isla de Fuerteventura: Puerto del Rosario, Pájara, Antigua, La Oliva y Tuineje.
- En la isla de Lanzarote: Arrecife, Tías, Tegüise, San Bartolomé y Yaiza.
- En la isla de Gran Canaria: Las Palmas de Gran Canaria, Telde, San Bartolomé de Tirajana, Mogán, Agüimes, Santa Lucía de Tirajana, Ingenio, Gáldar, Santa Brígida y Arucas.
- En la isla de Tenerife: Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna, Adeje, Arona, San Miguel de Abona, Puerto de la Cruz, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Candelaria, Santiago del Teide, La Orotava, Tegueste, El Rosario y Los Realejos.
- En la isla de La Palma: Santa Cruz de La Palma y los Llanos de Aridane.
- En la isla de La Gomera: San Sebastián de La Gomera.
- En la isla de El Hierro: Valverde.

El Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 recoge que el Ministerio de Vivienda podrá conceder a las Comunidades Autónomas subvenciones para la implantación de ventanillas únicas de Vivienda entre cuyas funciones está la constitución, mejora y mantenimiento de registros públicos de demandantes (art. 80 del Real Decreto 801/2005). Según la disposición transitoria octava del citado real decreto, dicho registro debería haberse puesto en funcionamiento en el plazo de 6 meses desde su entrada en vigor, esto es, en enero de 2006, no obstante, la disposición transitoria única del Decreto 27/2006 prevé la no exigencia de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas hasta tanto se publique y entre en vigor la orden que ha de regularlo. Sin embargo, la disposición transitoria de la Orden de 24 de septiembre de 2009 establece que, para el acceso a las viviendas protegidas de promoción privada, la preceptividad de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de VPO será exigible a partir del 1 de julio de 2010. Con posterioridad se publica la Orden de 7 de junio de 2010, por la que se modifica la disposición transitoria única citada en la que se amplía el plazo a 1 de octubre de 2010. Por último, mediante Orden de 8 de noviembre de 2010 se modifica la Orden de 7 de junio de 2010, ampliando nuevamente el plazo a 1 de mayo de 2011.

La puesta en marcha del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas será un instrumento relevante a efectos de obtener la información necesaria sobre la demanda real de vivienda protegida de modo que sea factible establecer aquellos mecanismos de coordinación que hagan posible conjugar los distintos factores que inciden en la planificación de la acción pública en materia de vivienda teniendo en cuenta aspectos relativos a la ordenación del territorio, medioambientales y de desarrollo sostenible para lo cual la determinación de los municipios de preferente localización debiera ser revisada como elemento vertebrador de la citada acción pública.

No obstante, el dictamen 6/2009, del Consejo Económico y Social de Canarias, sobre el avance del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, hacía mención a que del total de 88 municipios de las islas, 32 de ellos continuaban sin adaptar su planificación urbanística al marco legal vigente; 16 de estos municipios pertenecían a la provincia de Las Palmas y 16 a la de Santa Cruz de Tenerife.

En este sentido, en el acta del Consejo de Administración de Visocan, SA, celebrado el 21 de diciembre de 2007 se acordó por unanimidad, y ante las dificultades para la construcción de VPO debido a la paralización de los planeamientos municipales y a la falta de suelo, estudiar la posibilidad de adquisición de viviendas libres en el mercado para transformarlas en VPO.

Visocan, SA, no dispone de indicadores de gestión que proporcionen información suficiente para determinar el emplazamiento de las promociones y para la priorización del desarrollo de su actividad contribuyendo así a establecer un equilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas protegidas.

Al objeto de regular las Cartas de Servicios, los sistemas de evaluación de la calidad, así como los premios anuales a la calidad del servicio público y mejores prácticas en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, se aprueba el Decreto 220/2000, de 4 de diciembre, que en su disposición final segunda establece que en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de la disposición (día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*), los órganos y entidades comprendidos en su ámbito de aplicación (las empresas públicas con forma de sociedad mercantil, que presten servicios directos a los ciudadanos cuando así lo decidan sus órganos de gobierno y dirección), elaborarán sus cartas de servicios.

A la fecha de la presente fiscalización, no consta que haya sido aprobada la carta de servicios de Visocan, SA.

Por otro lado, en contra de lo dispuesto en el artículo 121 de la *Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias*, no consta que Visocan, SA, haya recibido comunicación por parte de la consejería tutelante en relación a las líneas de actuación estratégica y las prioridades en su ejecución, a efectos de que sean tenidas en cuenta en la elaboración de sus presupuestos anuales de explotación y de capital, y de los programas de actuación de inversiones y de financiación.

Dado el carácter de sociedad anónima de Visocan, SA, la administración de la misma está encomendada a su Consejo de Administración. No consta que por este órgano se aprobara un plan o estrategia general de actuaciones que recogiera una planificación de los objetivos a conseguir a medio y largo plazo, diferente al que se recoge en el Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación (en adelante PAIF) para los ejercicios 2008 y 2009, tal y como se desprende de las actas de los Consejos de Administración y Juntas de Accionistas de la entidad.

La *Orden de 1 de agosto de 2007 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se dictan las normas sobre elaboración y estructura de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias* (en adelante PPGGCAC) para el año 2008 establecía que antes del día 10 de septiembre de 2007 las sociedades mercantiles públicas debían remitir la documentación exigida, a la Dirección General de Planificación y Presupuesto, a través de las correspondientes oficinas Presupuestarias o de los servicios gestores que tengan asignadas funciones en la materia. La referida información debía estar aprobada, previamente a su remisión, por los Consejos de Administración u órgano competente de las citadas entidades. Asimismo, para el año 2009, el límite del plazo era el 30 de julio de 2008 (Orden de 3 de julio de 2008, por la que se dictan las normas sobre elaboración y estructura de los PPGGCAC).

Así, el PAIF correspondiente al ejercicio 2008 fue aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 14 de junio de 2007 y el PAIF para el ejercicio 2009 fue aprobado por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 23 de junio de 2008.

Por tanto, el análisis propuesto partirá de la observación de los objetivos incluidos en las memorias explicativas de la actividad de la sociedad que acompañan a los PPGGCAC para los ejercicios 2008 y 2009 (Ley 14/2007, de 27

de diciembre y Ley 5/2008, de 23 de diciembre, respectivamente) relativos a las promociones privadas de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a la venta y al alquiler. Para el ejercicio 2008 también se observarán determinados aspectos relativos a otras promociones no incluidas en la citada memoria.

4. ANÁLISIS DE LA GESTIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.1. Análisis del cumplimiento de los objetivos previstos en los Planes de Actuación, Inversión y Financiación.

A continuación se presenta un resumen de las memorias explicativas de la actividad de la sociedad que acompañan a los PPGGCAC para los ejercicios 2008 y 2009:

a) Memoria explicativa del presupuesto del ejercicio 2008

1.- Promociones VPO para venta

Está prevista la finalización de 622 viviendas en 2008, 246 son en Tenerife y 376 en Gran Canaria.

Tenerife		Gran Canaria	
Promociones	Nº viviendas	Promociones	Nº viviendas
Gavisa (S/C de Tenerife)	75	Ciudad del Campo	340
La Jurada (Granadilla de Abona)	67	Aruacas	36
La Orotava	39		
Fasnia	12		
El Sauzal	12		
Tacoronte	41		
Total	246		376

2.- Promociones VPO para alquiler

En 2008 se finalizarán y se pondrán en explotación 380 viviendas para alquiler, 170 en Santa Cruz de Tenerife y 210 en Las Palmas de Gran Canaria. Con esto, el parque de viviendas contará con 4326 VPO Régimen Especial.

Además, en el ejercicio 2008 Visocan, SA, ha iniciado otras promociones VPO para venta que no se enumeran en la citada memoria (977 viviendas):

Tenerife		La Palma		La Gomera		Gran Canaria	
Promociones	Nº vvdas.	Promociones	Nº vvdas.	Promociones	Nº vvdas.	Promociones	Nº vvdas.
Gavisa	64	Los Llanos de Aridane	64	San Sebastián de La Gomera	48	Ciudad del Campo	425
La Jurada	137	Puntallana	62			La Goleta	72
Portezuelo	70						
La Camella	35						
Total	306		126		48		497

b) Memoria explicativa del presupuesto del ejercicio 2009

1.- Promociones VPO para venta:

Durante el ejercicio 2009 se estima vender 604 viviendas, 236 en Tenerife, 16 en La Palma y 352 en Gran Canaria.

Tenerife		La Palma		Gran Canaria	
Promociones	Nº vvdas.	Promociones	Nº vvdas.	Promociones	Nº vvdas.
Arona	35	Los Llanos de Aridane	16	Agüimes	72
El Portezuelo	59			Ciudad del Campo	280
Tacoronte	41				
Fasnia	12				
Puerto de la Cruz	14				
Gavisa	75				
Total	236		16		352

2.- Promociones VPO para alquiler:

Se pondrán en explotación 380 viviendas (210 en Gran Canaria y 170 en Santa Cruz de Tenerife) ejecutadas por Visocan, SA, y 132 adquiridas "llave en mano".

Las actuaciones de Visocan, SA, incluidas en el PAIF 2008, aprobado el 14 de junio de 2007 por la Junta General Ordinaria de Accionistas, se refieren a promociones privadas de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a venta y alquiler.

Las actuaciones que están fuera del PAIF 2008 y, que también se refieren a promociones privadas de viviendas protegidas de nueva construcción, están destinadas a venta. No consta ninguna para alquiler.

En el PAIF 2009 se continúa con las promociones de venta y alquiler recogidas en el PAIF 2008.

Uno de los aspectos en los que más se incide en los sucesivos Planes de Vivienda de Canarias 2002-2005, 2005-2008 y 2009-2012 es el de potenciar la promoción de viviendas de alquiler. Factores como la escasez de suelo, el precio de venta y alquiler de las viviendas libres, y el aumento de la población demandante de vivienda hacen que en los Planes 2005-2008 y 2009-2012, entre otros aspectos, se potencien las ayudas para el fomento de la puesta en alquiler de viviendas libres desocupadas pudiéndose ejercer el derecho de opción de compra como medida para fomentar el alquiler de viviendas. No obstante, el 86% de las promociones de nueva construcción llevadas a cabo por Visocan, SA, fueron para venta.

El total de viviendas disponibles de las actuaciones analizadas asciende a 2111. De ellas, 1599 (75,8%) son para venta (622 incluidas en el PAIF 2008 y 977 están fuera del PAIF 2008) y 512 (24,2%) son para alquiler (380 viviendas de nueva construcción y 132 adquiridas).

Como puede observarse en el cuadro 1.A) un 66% de las promociones del ejercicio 2008 tienen concedidas las calificaciones provisionales en el ejercicio 2005 y asimismo los contratos de adjudicación de obras también se han realizado con anterioridad al ejercicio 2008. De las 622 viviendas para venta, se obtuvo la calificación definitiva de 36 (5,8%) en 2008, de 53 (8,5%) en 2009 y de 509 (81,8%) en 2010, no habiéndose solicitado aún para 24 (3,9%) de ellas (12 Fasnía y 12 Ravelo). De estas 622 viviendas a fecha de finalización de la presente fiscalización se han vendido 438 viviendas (70,4%).

En relación a las 977 viviendas no incluidas en el PAIF de 2008, se obtuvo la calificación definitiva de 424 (43,4%) en 2008, de 140 (14,3%) en 2009 y de 188 (19,2%) en 2010, sin que se hubiera concedido para 78 viviendas (8%) y no habiéndose solicitado para 147 viviendas (15,1%) (64 Gavisa, 35 La Camella, 48 La Gomera). De estas 977 viviendas, a fecha de finalización de la presente fiscalización, sólo se han vendido 283 viviendas (29%).

En el cuadro 1.B) se observa que de las 380 viviendas para alquiler incluidas en el PAIF 2008, 170 viviendas (2 promociones en Tenerife) obtienen la calificación definitiva en 2009, poniéndose en explotación en 2009 y 210 viviendas obtienen la calificación en 2010 (tres promociones en Gran Canaria), poniéndose en explotación en 2011. Las 132 viviendas adquiridas para alquiler en 2010 previstas en el PAIF 2009 aún no se han puesto en explotación.

Para sintetizar lo anteriormente explicado se acompañan los siguientes cuadros:

PAIF 2008+PAIF 2009	Calificación definitiva				Venta/Alquiler			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
Venta 1599	460	193	697			157	521	43
Alquiler 380+132		170	210			170		210
Total	460	363	907			327	521	253

Los ingresos obtenidos por la venta y alquiler de las citadas viviendas son los siguientes:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios		
	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010
Venta de VPO	518.354,97	17.705.457,36	64.457.993,30
Alquiler de VPO	13.902.603,45	14.314.410,56	15.285.726,98
Total	14.420.958,42	31.019.867,92	79.743.720,28

La mayor parte de las promociones se concentran en las islas de Tenerife y Gran Canaria.

En la isla de Gran Canaria dichas promociones se concentran en los municipios de preferente localización. En la isla de Tenerife, los municipios de Fasnía, el Sauzal y Tacoronte no son de preferente localización, al igual que Puntallana en la isla de La Palma.

También hay promociones en San Sebastián de La Gomera, considerado municipio de preferente localización.

El análisis de la gestión de las actuaciones en materia de vivienda protegida llevadas a cabo por Visocan, SA, se va a centrar, principalmente, adquisición de suelo y subvención al fomento y promoción del mismo para vivienda protegida, en la tramitación de las calificaciones provisional y definitiva y régimen de protección de acuerdo con los Planes de Vivienda de Canarias 2005-2008 y 2009-2012, contratación y plazos de ejecución de las obras.

Para obtener una perspectiva complementaria y detallada de las consideraciones expresadas, con anterioridad y en los epígrafes que siguen, conviene tener presente los siguientes cuadros:

Cuadro 1. A)
Actuaciones vigentes durante el ejercicio 2008 - Área de ventas

	Plan de vivienda	Subvenciones		Proveedor	Suelo		Calificación provisional			Calificación definitiva		
		Subvenciones plan viviendas	Subvenciones genéricas		Fecha adquisición	Precio adquisición suelo	Solicitud	Concesión	Régimen de protección	Solicitud	Concesión	Régimen de protección
Total: 1.599 viviendas												
Actuaciones PAIF 2008 (622viviendas)												
75 VPO Gavisa	2005-2008	712.500,00	225.000,00	Ampliación capital	2005		16/03/07	09/11/07	Especial	03/09/10	02/12/10	Especial
Santa Cruz de Tenerife												
67 VPO La Jurada P-16	2002-2005, 2005-2008		402.000,00	Gestur Tenerife	2005	191 €/m2	14/09/05	27/10/05	Régimen gral.tipo I	23/09/09	17/03/10	Régimen gral.básico
Granadilla de Abona												
39 VPO La Orotava	2005-2008	370.500,00	117.000,00	Gestur Tenerife	2005	186 €/m2	24/05/07	17/09/07	Especial	17/09/09	04/11/09	Especial
La Orotava												
12 VPO Fasnia	2005-2008, 2009-2012	114.000,00	36.000,00	Cesión gratuita Ayto	2006		16/03/07	09/11/07	Especial	Sin solicitar		
Fasnia												
12 VPO Ravelo-El Sauzal	2005-2008, 2009-2012	114.000,00	36.000,00	Cesión gratuita Ayto	2006		16/03/07	15/06/09	Especial	Sin solicitar		
El Sauzal												
14 VPO La Atalaya-Tacoronte	2005-2008	133.000,00	42.000,00	Cesión gratuita Ayto	2007		22/03/07	17/07/07	Especial	01/07/09	21/09/09	Especial
27 VPO La Atalaya-Tacoronte	2005-2008	256.500,00	81.000,00	Cesión gratuita Ayto	2007		16/03/07	22/06/07	Especial	11/11/09	26/04/10	Especial
Tacoronte												
100 VPO Ciudad del Campo	2002-2005, 2005-2008		600.000,00	Lopesan SA	2002	287 €/m2	05/09/05	07/10/05	Régimen gral.tipo II	30/04/10	06/09/10	Régimen gral.básico
130 VPO Ciudad del Campo	2002-2005, 2005-2008		780.000,00	Lopesan SA	2002	287 €/m2	13/09/05	14/10/05	Régimen gral.tipo II	30/04/10	23/06/10	Régimen gral.básico
110 VPO Ciudad del Campo	2002-2005, 2005-2008		660.000,00	Lopesan SA	2002	287 €/m2	05/09/05	10/10/05	Régimen gral.tipo II	30/04/10	05/10/10	Régimen gral.básico
Las Palmas de Gran Canaria												
36 VPO Bañaderos-Arucas	2002-2005, 2005-2008		164.195,18	Permuta	2003		02/09/05	14/10/05	Régimen gral.tipo II	01/12/08	18/12/08	Régimen gral.básico
Arucas												
Actuaciones fuera PAIF 2008 (977)												
64 VPO Gavisa	2009-2012	608.000,00		Ampliación capital	2005		14/09/09	20/01/10	Régimen especial	Sin solicitar		
Santa Cruz de Tenerife												
69 Jurada P-14	2002-2005, 2005-2008		414.000,00	Gestur Tenerife	2005	191 €/m2	21/02/05	23/05/05	Régimen gral.tipo I	23/11/07	23/05/08	Régimen gral.básico
68 Jurada P-15	2002-2005, 2005-2008		408.000,00	Gestur Tenerife	2005	191 €/m2	14/09/05	21/10/05	Régimen gral.tipo I	15/12/08	29/04/09	Régimen gral.básico
Granadilla de Abona												
11 Portezuelo-Tegueste	2002-2005, 2005-2008		66.000,00	Gestur Tenerife	2005	117 €/m2	23/09/05	27/10/05	Régimen gral.tipo II	27/10/09	21/07/10	Régimen gral.básico
59 Portezuelo-Tegueste	2005-2008		354.000,00	Gestur Tenerife	2005	117 €/m2	29/05/07	18/09/07	Régimen gral.medio	19/05/10	01/12/10	Régimen gral.medio
Tegueste												
35 La Camella-Arona	2005-2008, 2009-2012	332.500,00		Cesión gratuita Ayto	2008		17/12/08	29/06/09	Régimen especial	Sin solicitar		
Arona												
16 Los Llanos de Aridane	2002-2005, 2005-2008		96.000,00	Ayto (Compra parcela)	2004	25 €/m2	16/09/05	22/09/05	Régimen gral.tipo I	22/09/10		
16 Los Llanos de Aridane	2002-2005, 2005-2008	152.000,00	96.000,00	Ayto (Compra parcela)	2004	25 €/m2	16/09/05	22/09/05	Régimen especial	10/09/09	15/01/10	Régimen especial
32 Los Llanos de Aridane	2002-2005, 2005-2008	304.000,00	192.000,00	Ayto (Compra parcela)	2004	25 €/m2	16/09/05	23/09/05	Régimen especial	10/09/09	14/01/10	Régimen especial
Los Llanos de Aridane												
48 San Sebastián de La Gomera	2005-2008				2006		16/01/07	28/06/07	Régimen mixto	Sin solicitar		
San Sebastián de La Gomera												
62 Puntallana	2005-2008	589.000,00	186.000,00	Varios particulares	2003-2007		27/02/08	01/09/08	Régimen especial	18/05/10		
Puntallana												
54 Ciudad del Campo 49.1	2002-2005, 2005-2008		324.000,00	Lopesan SA	2002	287 €/m2	02/09/05	13/10/05	Régimen gral.tipo II	06/10/08	26/11/08	Régimen gral.básico
50 Ciudad del Campo 49.2	2002-2005, 2005-2008		300.000,00	Lopesan SA	2002	"	02/09/05	14/10/05	Régimen gral.tipo II	09/10/08	26/11/08	Régimen gral.básico
86 Ciudad del Campo 49.3	2002-2005, 2005-2008		516.000,00	Lopesan SA	2002	"	02/09/05	14/10/05	Régimen gral.tipo II	09/10/08	27/11/08	Régimen gral.básico
40 Ciudad del Campo 49.4	2002-2005, 2005-2008		240.000,00	Lopesan SA	2002	"	02/09/05	11/10/05	Régimen gral.tipo II	09/10/08	28/11/08	Régimen gral.básico
85 Ciudad del Campo 49.5	2002-2005, 2005-2008		510.000,00	Lopesan SA	2002	"	02/09/05	14/10/05	Régimen gral.tipo II	06/10/08	28/11/08	Régimen gral.básico
40 Ciudad del Campo 49.6	2005-2008		240.000,00	Lopesan SA	2002	"	02/09/05	11/10/05	Régimen gral.tipo II	06/10/08	02/12/08	Régimen gral.básico

	Plan de vivienda	Subvenciones		Proveedor	Suelo		Calificaciones VPO					
		Subvenciones plan viviendas	Subvenciones genéricas		Fecha adquisición	Precio adquisición suelo	Calificación provisional			Calificación definitiva		
Total: 1.599 viviendas							Solicitud	Concesión	Régimen de protección	Solicitud	Concesión	Régimen de protección
70 Ciudad del Campo 47,7	2002-2005, 2005-2008		420.000,00	Lopesan SA	2002	"	02/09/05	07/10/05	Régimen gral.tipo II	06/10/09	15/07/10	Régimen gral.básico
Las Palmas de Gran Canaria												
72 La Goleta-Agüimes	2002-2005, 2005-2008		432.000,00	Ampliación de capital	2006		06/09/05	14/10/05	Régimen gral.tipo II	15/07/09	16/11/09	Régimen gral.básico
Agüimes												

Cuadro 1.B)
Actuaciones vigentes durante el ejercicio 2008 - Área de alquiler

	Plan de vivienda	Subvenciones			Proveedor	Fecha adquisición suelo	Calificaciones vpo					
		Subv. Plan vivienda cac	Ministerio de fomento	Subv. Genérica CAC			Calificaciones provisional			Calificación definitiva		
Actuaciones paif 2008							Solicitud	Concesión	Régimen protección	Solicitud	Concesión	Régimen protección
80 Gavisá	2002-2005	1.104.000,00	765.044,81	368.420,99	Ampliación capital	2005	21/09/05	10/10/05	Especial	11/02/09	31/07/09	Especial
90 Gavisá	2002-2005	1.242.000,00	862.143,96	540.000,00	Ampliación capital	2005	21/09/05	10/10/05	Especial	11/02/09	31/07/09	Especial
Santa Cruz de Tenerife (170 viviendas)												
70 Ciudad del Campo 47,2	2002-2005	966.000,00	748.613,34	420.000,00	Lopesan, SA	2002	07/09/05	07/10/05	Especial	23/11/09	15/11/10	
70 Ciudad del Campo 47,4	2002-2005	966.000,00	744.729,29	420.000,00	Lopesan, SA	2002	05/09/05	07/10/05	Especial	23/11/09	15/11/10	
70 Ciudad del Campo 47,6	2005-2008	966.000,00	744.022,51	420.000,00	Lopesan, SA	2002	05/09/05	06/10/05	Especial	23/11/09	15/07/10	Especial
Las Palmas de Gran Canaria (210 viviendas)												

4.2. Adquisición de suelo.

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, afronta la intervención de la Administración pública en el mercado de suelo a través de los Patrimonios Públicos de Suelo.

A la fecha de la presente fiscalización, la información de la que se dispone en esta Audiencia de Cuentas sobre la constitución de los patrimonios públicos de suelo de los municipios relacionados en el cuadro número 1 es la siguiente:

Municipios	Fecha acuerdo plenario de constitución	Observaciones
Sauzal	30/11/2007	
Tacoronte	03/04/2009	
Agüimes	26/06/2006	
Arona	25/11/2010	
Las Palmas G.C.		Constituido el 8 de mayo de 2008 pero no se indica el órgano que lo aprobó.
Tegueste		Constituido el 29 de julio de 2008 pero no se indica el órgano que lo aprobó
Santa Cruz de Tenerife		Constituido desde 1992 pero no consta órgano/fecha en que se constituyó
Fasnia		El 20/6/2008 por la Secretaría General del Ayuntamiento se informó sobre constitución del Patrimonio Municipal del suelo (PMS) sin que el Pleno haya adoptado acuerdo.
Llanos de Aridane		No está constituido
Granadilla de Abona		No está constituido
Puntallana		No consta información
Arucas		No consta información

En las promociones de Fasnia, Ravelo en Sauzal, la Atalaya en Tacoronte, la Camella en Arona y Bañaderos en Arucas el suelo se adquirió a título gratuito por cesión de los respectivos ayuntamientos. Debe observarse que en los cuatro primeros casos el Ayuntamiento ha constituido el Patrimonio Público del Suelo, aunque con posterioridad a la adquisición del suelo.

Los terrenos de las promociones de Gavisá en Santa Cruz de Tenerife y la Goleta en Agüimes proceden de una ampliación de capital, la primera suscrita mediante acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de octubre de 2005 y la segunda mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada

el 27 de marzo de 2000; en ambos casos, las acciones son suscritas íntegramente por la CAC mediante la aportación no dineraria de diversas parcelas de su propiedad.

En las promociones de la Jurada en Granadilla de Abona, Portezuelo en Tegueste y La Orotava se compran los terrenos a Gestur Tenerife.

En las promociones de Ciudad del Campo, los terrenos fueron adquiridos mediante escritura de compraventa de fecha 21 de marzo de 2002 a una empresa del sector de la construcción.

El Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane y, mediante escritura de compraventa de fecha 26 de noviembre de 2004, vende terrenos a Visocan, SA, para las promociones de ese municipio.

El 18 de julio de 1994 se firma un convenio de colaboración entre Gestión Urbanística de Las Palmas, SA y Visocan, SA, para la gestión de suelo observándose en el cuadro nº 1 que no se ha adquirido suelo a Gestur Las Palmas. Sin embargo, se ha adquirido suelo a propietarios privados a precios superiores a los que se ha comprado a Gestur Tenerife u otras administraciones locales, por tanto, se considera conveniente que las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda coordinen sus actuaciones para agilizar los trámites administrativos en materia de ordenación de suelo y constitución de patrimonios públicos de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas así como para la obtención de economías en la adquisición de suelo.

4.3. Subvención a la promoción de suelo para vivienda protegida.

En los Planes de Vivienda de Canarias 2002-2005, 2005-2008 y 2009-2012, la CAC, a través del ICV, subvenciona al promotor, con cargo a sus presupuestos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias, la adquisición de suelo ya urbanizado con destino a viviendas protegidas encuadradas dentro de los siguientes regímenes de protección. El importe máximo de la subvención será el resultado de multiplicar el número de viviendas protegidas a edificar sobre el suelo objeto de la actuación protegida, por las cantidades que se señalan a continuación:

Planes de vivienda	Régimen de protección subvencionable	Subvención
Plan 2002-2005	Régimen gral. tipo I, régimen especial venta o arrendamiento	6.000 euros
Plan 2005-2008	Régimen especial venta y arrendamiento y autoconstrucción o promoción para uso propio	9.500 euros régimen especial de venta y 13.000 euros régimen especial arrendamiento
Plan 2009-2012	Régimen especial venta y arrendamiento y autoconstrucción o promoción para uso propio	9.500 euros régimen especial venta y 13.000 euros régimen especial arrendamiento

Según la Resolución de 25 de julio de 2005 del ICV, y para el Plan 2002-2005, se subvencionará la adquisición de suelo que se destine, durante la vigencia del programa 2005 del Plan de Vivienda de Canarias, a la adquisición de suelo, cuando el promotor obtenga la calificación provisional de sus promociones. Dicha adquisición puede realizarse en el 2005 o haberse realizado con anterioridad. El importe máximo de las subvenciones será el resultado de multiplicar el número de viviendas protegidas a edificar sobre el suelo objeto de subvención por 6.000 euros.

El Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 establece la siguiente tipología de viviendas protegidas de nueva construcción para venta:

Vivienda protegida de nueva construcción para venta		
Tipología	Destinatarios	Precio máximo venta
Régimen general tipo I		Precio básico a nivel nacional x1,30
Régimen general tipo II		Precio básico a nivel nacional x1,56
Régimen especial	Ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional	Precio básico a nivel nacional x1,25

El Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 establece la siguiente tipología de viviendas protegidas de promoción privada para venta:

Vivienda protegida de nueva construcción de promoción privada en venta		
Tipología	Destinatarios	Precio máximo venta
Régimen especial	Unidades familiares con ingresos ponderados hasta 2,5 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)	Hasta 1,30 veces el precio básico canario
Régimen general básico	Unidades familiares con ingresos ponderados hasta 5,5 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples IPREM	Hasta 1,60 veces el precio básico canario
Régimen general medio	Unidades familiares con ingresos ponderados hasta 6,5 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples IPREM	Hasta 1,80 veces el precio básico canario

Para el Plan de Vivienda 2009-2012, la tipología es la siguiente:

Vivienda protegida de nueva construcción de promoción privada en venta		
Tipología	Destinatarios	Precio máximo venta
Régimen especial	Unidades familiares con ingresos ponderados hasta 2,5 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples IPREM	Hasta 1,30 veces el precio básico canario
Régimen general básico	Unidades familiares con ingresos ponderados hasta 4,5 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples IPREM	Hasta 1,60 veces el precio básico canario
Régimen general medio	Unidades familiares con ingresos ponderados hasta 6,5 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples IPREM	Hasta 1,80 veces el precio básico canario

Cuando la actuación tenga lugar en alguna de las islas no capitalinas el importe de las subvenciones a las que se refiere el apartado anterior se incrementaría un 10%.

En el caso de las viviendas de nueva construcción para venta, Visocan, SA, solicitó al ICV las subvenciones contempladas en los Planes de Vivienda correspondientes a las siguientes promociones:

Promociones	Plan de vivienda	Importe solicitado	Fecha solicitud subvención
75 VPO Gavisa	2005-2008	712.500,00€	27/11/2007
39 VPO La Orotava	2005-2008	370.500,00€	27/11/2007
12 VPO Fasnía	2005-2008, 2009-2012	114.000,00€	27/11/2007
12 VPO Ravelo-El Sauzal	2005-2008, 2009-2012	114.000,00€	24/02/2009
14 VPO La Atalaya-Tacoronte	2005-2008	133.000,00€	04/09/2007
27 VPO La Atalaya-Tacoronte	2005-2008	256.500,00€	17/07/2007
64 VPO Gavisa	2009-2012	608.000,00€	10/05/2010
35 VPO La Camella-Arona	2005-2008, 2009-2012	332.500,00€	24/02/2010
16 VPO Llanos de Aridane	2002-2005, 2005-2008	152.000,00€	28/07/2006
32 VPO Llanos de Aridane	2002-2005, 2005-2008	304.000,00€	28/07/2006
62 VPO Puntallana	2005-2008	589.000,00€	28/10/2008

Por otro lado, el ICV, mediante Resoluciones de 25 de julio de 2005, 28 de diciembre de 2005 y 13 de marzo de 2008, concedió subvenciones genéricas a Visocan, SA, por adquisición de suelo para la construcción de viviendas protegidas pero con un régimen de protección no subvencionable de acuerdo con los Planes de Vivienda correspondientes a las siguientes promociones:

Promociones	Plan vivienda	Regimen protección-cp	Regimen protección-cd	Importe
100 VPO Ciudad del Campo	2002-2005,2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	600.000,00
130 VPO Ciudad del Campo	2002-2005-2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	780.000,00
110 VPO Ciudad del Campo	2002-2005,2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	660.000,00
36 VPO Bañaderos-Arucas	2002-2005-2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	164.195,18
11 VPO Portezuelo-Tegueste	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	66.000,00
59 VPO Portezuelo-Tegueste	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.medio	Régimen gral.medio	354.000,00
54 VPO Ciudad del Campo 49.1	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	324.000,00
50 VPO Ciudad del Campo 49.2	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	300.000,00
86 VPO Ciudad del Campo 49.3	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	516.000,00
40 VPO Ciudad del Campo 49.4	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	240.000,00
85 VPO Ciudad del Campo 49.5	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	510.000,00
40 VPO Ciudad del Campo 49.6	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	240.000,00
70 VPO Ciudad del Campo 47.7	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	420.000,00
72 VPO La Goleta-Aguimes	2002-2005, 2005-2008	Régimen gral.tipo II	Régimen gral.básico	432.000,00

La calificación como municipio de preferente localización de viviendas protegidas será condición prioritaria para la obtención de las ayudas que se concedan a los promotores con cargo al Plan de Vivienda.

En la isla de Tenerife, los municipios de Fasnía, El Sauzal y Tacoronte no son de preferente localización, al igual que Puntallana en la isla de La Palma según se recoge en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008.

En el cuadro que se muestra a continuación se presenta el detalle de la información relativa al cobro de las subvenciones otorgadas por el ICV y por el Ministerio de Fomento.

Cuadro 2.a)
Contabilización y cobro de actuaciones vigentes durante el ejercicio 2008 - Área de venta

		Subvenciones		Contabilización		Cobro		Diferencia subvención/ cobro (a+b-c)	Reclasif. Transferencia de suelo años anteriores
		Plan de vivienda (a)	Genérica (b)	Importe	Año	Importe cobrado (c)	Fecha de cobro		
			Importe	Año					
Actuaciones PAIF 2008									
75 VPO Gavisa	6023	712.500,00	225.000,00	2008	225.000,00	2008	225.000,00	12/03/08	0,00
					487.500,00	2010	487.500,00	23/02/11	0,00
Santa Cruz de Tenerife									
67 VPO La Jurada P-16	6011		402.000,00	2005	402.000,00	2005	402.000,00	10/02/06	0,00
Granadilla de Abona									
39 VPO La Orotava	6015	370.500,00	117.000,00	2008	117.000,00	2008	117.000,00	12/03/08	0,00
					253.500,00	2010	253.500,00	22/10/10	
La Orotava									
12 VPO Fasnía	6041	114.000,00	36.000,00	2008	36.000,00	2008	36.000,00	12/03/08	78.000,00
Fasnía									
12 VPO Ravelo- El Sauzal	6045	114.000,00	36.000,00	2009	36.000,00	2009	36.000,00	27/02/09	78.000,00
El Sauzal									
14 VPO La Atalaya-Tacoronte	6043	133.000,00	42.000,00	2008	42.000,00	2008	42.000,00	12/03/08	0,00
					91000,00	2010	91.000,00	23/08/10	
27 VPO La Atalaya-Tacoronte	6044	256.500,00	81.000,00	2008	81.000,00	2008	81.000,00	12/03/08	0,00
					175.500,00	2010	175.500,00	22/10/10	
Tacoronte									
100 VPO Ciudad del Campo	335		600.000,00	2005	600.000,00	2005	600.000,00	10/02/06	0,00
130 VPO Ciudad del Campo	331		780.000,00	2005	780.000,00	2005	780.000,00	10/02/06	0,00
110 VPO Ciudad del Campo	333		660.000,00	2005	660.000,00	2005	660.000,00	10/02/06	0,00
Las Palmas de Gran Canaria									
36 VPO Bañaderos-Arucas	321		164.195,18	2005	164.195,18	2005	164.195,18	10/02/06	0,00
Arucas									
Actuaciones fuera PAIF 2008									
64 VPO Gavisa		608.000,00							608.000,00
Santa Cruz de Tenerife									
69 Jurada P-14	6009		414.000,00	2005	414.000,00	2005	414.000,00	10/02/06	0,00
68 Jurada P-15	6010		408.000,00	2005	408.000,00	2005	408.000,00	10/02/06	0,00
Granadilla de Abona									
11 Portezuelo-Tegueste	6003		66.000,00	2005	66.000,00	2005	66.000,00	10/02/06	0,00
59 Portezuelo-Tegueste		0,00	354.000,00	2005	354.000,00	2005	354.000,00	10/02/06	0,00
Tegueste									
35 La Camella-Arona		332.500,00							332.500,00
Arona									
16 Los Llanos de Aridane	6017		96.000,00	2005	96.000,00	2005	96.000,00	10/02/06	0,00
16 Los Llanos de Aridane	6020	152.000,00	96.000,00	2005	96.000,00	2005	96.000,00	10/02/06	0,00
					56.000,00	2010	56.000,00	23/02/11	
32 Los Llanos de Aridane	6019	304.000,00	192.000,00	2005	192.000,00	2005	192.000,00	10/02/06	0,00
					112.000,00	2010	112.000,00	23/02/11	
Los Llanos de Aridane									
48 San Sebastián de La Gomera		encomienda							
San Sebastián de La Gomera									
62 Puntallana	6012	589.000,00	186.000,00	2009	186.000,00	2009	186.000,00	26/02/09	403.000,00
Puntallana									
54 Ciudad del Campo 49.1	322		324.000,00	2005	324.000,00	2005	324.000,00	10/02/06	0,00
50 Ciudad del Campo 49.2	323		300.000,00	2005	300.000,00	2005	300.000,00	10/02/06	0,00
86 Ciudad del Campo 49.3	324		516.000,00	2005	516.000,00	2005	516.000,00	10/02/06	0,00
40 Ciudad del Campo 49.4	325		240.000,00	2005	240.000,00	2005	240.000,00	10/02/06	0,00
85 Ciudad del Campo 49.5	326		510.000,00	2005	510.000,00	2005	510.000,00	10/02/06	0,00
40 Ciudad del Campo 49.6	327		240.000,00	2005	240.000,00	2005	240.000,00	10/02/06	0,00
70 Ciudad del Campo 47,7	337		420.000,00	2005	420.000,00	2005	420.000,00	10/02/06	0,00
Las Palmas de Gran Canaria									
72 La Goleta-Agüimes	330		432.000,00	2005	432.000,00	2005	432.000,00	10/02/06	0,00
Agüimes									

Cuadro 2.b)
Contabilización y cobro de actuaciones vigentes durante el ejercicio 2008 - área de alquiler

	Aux	Subvenciones				Contabilización y cobro							Reclasific. Transfer. Suelo años anterior.			
		Ministerio de Fomento (a)	Comunidad Autónoma canaria		Importe contabilizado y cobrado			Fecha de cobro			Diferencia subvención/cobro					
			Plan de vivienda (b)	Genérica (c)		Genérica (1)	Plan de vivienda (2)	Ministerio (3)	Genérica	Plan de vivienda	Ministerio	Genérica (c-1)		Plan de vivienda (b-2)	Ministerio (a-3)	
Actuaciones PAIF 2008			Importe	Año												
80 Gavisa	827	765.044,81	1.104.000,00	368.420,99	2005	368.420,99	576.000,00 528.000,00	382.522,64	10/02/06	16/07/07	03/12/07	0,00	0,00	382.522,17		
										23/08/10			0,00		(b)	
90 Gavisa	820	862.143,96	1.242.000,00	540.000,00	2005	540.000,00	648.000,00 594.000,00	431.071,98	10/02/06	16/07/07	15/01/08	0,00	0,00	431.071,98		
										21/02/11					(c)	
Santa Cruz de Tenerife																
70 Ciudad del Campo 47,2	332	748.613,34	966.000,00	420.000,00	2005	420.000,00	504.000,00 462.000,00	374.306,67	10/02/06	23/08/08	25/01/07	0,00	0,00	374.306,67	204.742,53	
										21/02/11						
70 Ciudad del Campo 47,4	334	744.729,29	966.000,00	420.000,00	2005	420.000,00	504.000,00 462.000,00	372.399,65	10/02/06	23/08/08	25/01/07	0,00	0,00	372.329,64	204.742,53	
										21/02/11						
70 Ciudad del Campo 47,6 Las Palmas de Gran Canaria	336	744.022,51	966.000,00	420.000,00	2005	420.000,00	504.000,00 462.000,00	372.011,26 372.011,25	10/02/06	23/08/08	25/01/07	0,00	0,00	0,00	204.742,53	(a)
										23/08/10	23/08/10					

(a) Con fecha 23/08/2010, se ha cobrado 834.011,26 que es lo que quedaba pte de cobro del plan de viv.de la CAC y de la subv. del Minist. Por tanto, este promoción está cobrada en su totalidad, las otras dos promociones de Ciudad del Campo no se han cobrado porque no tienen calificación

(b) Con fecha 23/08/2010 se cobró 528.000 que era lo que quedaba pendiente de subvención del plan de vivienda de la CAC no quedando a la fecha nada pendiente de cobro de dicho plan, sólo la subv. del minist.

(c) Con fecha febrero de 2011 se han cobrado los 594.000 pendientes del plan de vivienda, no quedando a la fecha nada pendiente de dicho plan.

En lo que se refiere a las viviendas para venta la sociedad ha cobrado todas las subvenciones otorgadas por el ICV salvo en los casos de las promociones de Fasnía, Ravelo en el Sauzal, La Camella en Arona, y 64 Gavisa que no han solicitado la calificación definitiva y Puntallana que solicitó la calificación en mayo de 2010.

En el caso de las viviendas en régimen de alquiler se han cobrado todas las subvenciones correspondientes al ICV quedando pendiente de cobro el 50% de las otorgadas por el Ministerio de Fomento, salvo en un caso que se ha cobrado el 100%, Ciudad del Campo, 47.6.

4.4. Calificación provisional y definitiva.

El artículo 5.d) del Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del ICV derogando el Decreto 2/2004, de 27 de enero, por el que se aprueban las normas provisionales de organización y funcionamiento del ICV, establece que entre las funciones de dicho Instituto está la de calificar provisional y definitivamente, dentro de los objetivos del Plan de Vivienda, las actuaciones en materia de vivienda y suelo, sometidas a protección pública.

El artículo (en adelante art.) 4 del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, establece que “para acceder a las medidas de financiación previstas para las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias será preciso solicitar por parte del interesado el reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan”.

No obstante lo anterior, con carácter previo a dicho reconocimiento será preciso contar, en los casos en que así se establezca en dicho Decreto, con la calificación o declaración de actuación protegida o, en su caso, con el visado del correspondiente contrato.

Según el artículo 5.3 del citado Decreto 27/2006, transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de visado, así como, en su caso, de declaración o calificación de actuación protegida, sin que los mismos se hayan producido, se entenderá otorgado el visado, o calificación o declaración de actuación protegida, que se hubiera solicitado.

En el 29% de las actuaciones incluidas en el PAIF 2008, las solicitudes de calificación provisional (en adelante CP) se resuelven en períodos que superan los tres meses:

Promociones
75 VPO Gavisá
39 VPO La Orotava
12 VPO en Fasnia
12 VPO Ravelo en el Sauzal
14 VPO la Atalaya en Tacoronte
64 VPO Gavisá en Santa Cruz de Tenerife
59 VPO Portezuelo en Tegueste
35 VPO La Camella en Arona
62 VPO Puntallana
48 VPO en San Sebastián de La Gomera

A partir de la obtención de calificación o declaración provisional, el promotor de viviendas de nueva construcción dispondrá de un plazo de 36 meses, para presentar la solicitud de calificación definitiva (art. 24 del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, modificado por el Decreto 185/2008, de 29 de julio). De las actuaciones objeto de esta fiscalización, incumplen este plazo excediendo en más de un año el período citado de 36 meses, un 48,6% de las promociones:

Promociones
67 VPO La Jurada P-16 en Granadilla de Abona
12 VPO Fasnia
12 VPO Ravelo-Sauzal
100 VPO Ciudad del Campo en Las Palmas G.C.
130 VPO Ciudad del Campo en Las Palmas G.C.
110 VPO Ciudad del Campo en Las Palmas G.C.
80 VPO Gavisá en Sta Cruz de Tenerife
90 VPO Gavisá en Sta Cruz de Tenerife
70 VPO Ciudad del Campo en Las Palmas G.C. 47.2
70 VPO Ciudad del Campo en Las Palmas G.C. 47.4
70 VPO Ciudad del Campo en Las Palmas G.C. 47.6
11 VPO Portezuelo en Tegueste
16 VPO Llanos de Aridane
16 VPO Llanos de Aridane
32 VPO Llanos de Aridane
70 VPO Ciudad del Campo en Las Palmas G.C. 47.7
72 VPO la Goleta en Agüimes

De las citadas 17 promociones que incumplen el plazo de presentación de solicitud de calificación definitiva, en 8 promociones, es decir casi el 50%, los retrasos se deben a problemas con las empresas constructoras, principalmente, a las dificultades financieras que atraviesan las mismas, lo cual incide negativamente en el plazo de entrega de las mismas a los ciudadanos, a saber:

En el caso de las (100+110) VPO de Ciudad del Campo, ese retraso se debe a que una primera empresa adjudicataria solicita el 27 de julio de 2007 la declaración de concurso voluntario de acreedores volviéndose a licitar las obras pendientes. De esta incidencia se da conocimiento en el Consejo de Administración de fecha 21 de diciembre de 2007.

En cuanto a las (16+16+32) VPO de Los Llanos de Aridane, el retraso se debe a las dificultades financieras de la empresa adjudicataria de las obras lo que queda de manifiesto en un documento privado de cesión de contrato entre el adjudicatario inicial y un ulterior cesionario de fecha 17 de marzo de 2009, dándose cuenta del mismo en el Consejo de Administración de 2 de junio de 2009. De conformidad con el art. 209 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), el cedente, había ejecutado más del 20 por ciento del importe del contrato de cada una de estas promociones, si bien no se dio cumplimiento al requisito de formalizar la cesión en escritura pública, también exigido por el citado artículo.

En el caso de las 70 VPO Ciudad del Campo 47.6 y 70 VPO Ciudad del Campo 47.7, se adjudicaron en primera instancia a una empresa que, mediante escrito de 25 de enero de 2007, solicitó resolución del contrato por incumplimiento de obligaciones por parte de Visocan, SA. El 15 de febrero de 2007 Visocan, SA, interpone demanda de juicio ordinario ejercitando acción de indemnización de daños y perjuicios por importe de 2,5 millones de euros contra la entidad mercantil por incumplimiento de contrato sin que a la fecha de la presente fiscalización haya recaído resolución. De esta incidencia se informa en el Consejo de Administración de fecha 21 de diciembre de 2007. En abril de 2007 se licitan nuevamente las obras pendientes de ejecutar adjudicándose a otra empresa.

En el caso de las 12 VPO de Ravelo-El Sauzal se tarda más de dos años entre que se solicita la calificación provisional y se concede la misma. El retraso se debe a que la empresa concesionaria de la obra atraviesa dificultades financieras como comunica en su escrito de fecha 24 de junio de 2010. Mediante escrito conjunto de fecha 8 de septiembre de 2010 Visocan, SA, y la citada empresa dan por extinguidas las relaciones derivadas del contrato de

ejecución de obras y a la fecha de la presente fiscalización no se ha hecho liquidación alguna y se está pendiente de una nueva adjudicación o cesión de derechos no habiéndose solicitado la calificación definitiva.

4.5. Contratación administrativa.

En el cuadro que se muestra a continuación se resumen los datos más relevantes relativos a la contratación de las obras y al cumplimiento de los plazos de ejecución de las mismas.

Cuadro 3.a)
Contrataciones área de ventas ejercicio 2008

Actuaciones PAIF 2008	Contratista	Forma de adjudicación	Publicación licitación	Nº BOC	Firma Contrato	Importe Licitación	Importe Adjudicac.	Plazo ejecuc. según contrato	Plazo ejec. real
75 VPO Gavisa	Yure Tfe, SL	Concurso	29/01/2007	21	27/04/2007	5.266.082,03	4.639.944,00	18 meses	38 meses
Santa Cruz de Tenerife									
67 VPO La Jurada P-16	Perfesan SA	Concurso	26/12/2005	251	12/06/2006	4.305.092,79	4.262.871,65	19 meses	29 meses
Granadilla de Abona									
39 VPO La Orotava	Amcorem Canarias SL	Concurso	29/06/2006	125	29/09/2006	3.187.537,04	3.122.543,00	18 meses	35 meses
La Orotava									
12 VPO Fasnía	Yure Tfe, SL	Concurso	29/01/2007	21	17/04/2007	902.700,08	820.012,00	17 meses	
Fasnía									
12 VPO Ravelo- El Sauzal	Isgarpa, SL	Concurso	25/05/2007	105	05/09/2007	1.024.050,15	1.024.050,15	20 meses	
El Sauzal									
14 VPO La Atalaya-Tacoronte	Const. Tolimar, SA	Concurso	29/01/2007	21	17/04/2007	1.049.035,55	1.033.300,02	18 meses	25 meses
27 VPO La Atalaya-Tacoronte	Const. Tolimar, SA	Concurso	29/01/2007	21	17/04/2007	2.114.791,23	2.083.069,36	18 meses	27 meses
Tacoronte									
100 VPO Ciudad del Campo	Mazzoti	Concurso	10/03/2006	49	08/06/2006	6.970.502,41	6.876.088,00	14 meses	25 meses
	VVO, Const	Concurso	24/12/2007	255	28/02/2008	7.028.633,04	7.762.510,00	10 meses	25 meses
130 VPO Ciudad del Campo	Corsan-Corviam SA	Concurso	10/03/2006	49	16/06/2006	11.379.210,88	11.019.627,81	14 meses	45 meses
110 VPO Ciudad del Campo	Mazzoti	Concurso	10/03/2006	49	08/06/2006	7.710.826,55	7.179.922,45	14 meses	25 meses
	VVO, Const	Concurso	24/12/2007	255	28/02/2008	5.543.180,40	5.841.450,00	9 meses	25 meses
Las Palmas de Gran Canaria									
36 VPO Bañaderos-Arucas	Volconsa, SA	Concurso	28/02/2006	41	03/08/2006	1.705.194,44	1.776.850,36	15 meses	23 meses
Arucas									
Actuaciones fuera PAIF 2008									
64 VPO Gavisa	Volconsa, SA	Concurso	29/04/2008	86	04/02/2009	4.987.687,99	4.349.786,00	18 meses	
Santa Cruz de Tenerife									
69 Jurada P-14	Volconsa, SA	Concurso	15/03/2005	53	24/05/2005	4.251.420,95	4.398.441,93	18 meses	31 meses
			15/04/2005	74		4.553.723,95			
68 Jurada P-15	Corsan-Corviam, SA	Concurso	26/12/2005	251	05/05/2006	4.403.629,65	4.242.897,17	14 meses	20 meses
Granadilla de Abona									
11 Portezuelo-Tegueste	VVO, Viv. y obras Canarias	Concurso	18/10/2006	203	06/03/2007	901.491,42	1.013.014,92	15 meses	26 meses
59 Portezuelo-Tegueste	VVO, Viv. y obras Canarias	Concurso	18/10/2006	203	06/03/2007	6.508.999,21	5.845.920,95	15 meses	34 meses
Tegueste									
35 La Camella-Arona	Yure Tfe, SL	Concurso	29/04/2008	86	10/11/2008	2.045.278,17	1.933.400,00	19 meses	
Arona									
16 Los Llanos de Aridane	Cons.Satrai,SL/ Camán SL	Concurso	13/07/2005	136	25/08/2005	1.424.086,18	1.304.546,73	20 meses	
16 Los Llanos de Aridane	Cons.Satrai,SL/ Camán SL	Concurso	13/07/2005	136	25/08/2005	1.094.414,73	1.002.548,29	20 meses	49 meses
32 Los Llanos de Aridane	Cons.Satrai,SL/ Camán SL	Concurso	13/07/2005	136	25/08/2005	2.194.774,05	2.010.542,17	20 meses	49 meses
Los Llanos de Aridane									
48 San Sebastián de La Gomera	Gomersevi, SLU	Concurso	16/04/2007	75	08/05/2007	3.897.167,12	3.897.167,12	20 meses	34 meses
San Sebastián de La Gomera									
62 Puntallana	Dragados, SA	Concurso	01/12/2006	234	24/04/2007	5.336.067,84	5.272.419,00	18 meses	
Puntallana									
54 Ciudad del Campo 49.1	Corsan-Corviam, SA	Concurso	04/08/2005	152	03/11/2005	8.513.049,10 (a)	7.825.194,73	14 meses	29 meses
50 Ciudad del Campo 49.2	Corsan-Corviam, SA	Concurso	04/08/2005	152	03/11/2005	8.513.049,10 (a)	7.825.194,73	14 meses	35 meses
86 Ciudad del Campo 49.3	Corsan-Corviam, SA	Concurso	04/08/2005	152	03/11/2005	8.407.503,18 (b)	7.728.176,92	14 meses	35 meses
40 Ciudad del Campo 49.4	Corsan-Corviam, SA	Concurso	04/08/2005	152	03/11/2005	8.407.503,18 (b)	7.728.176,92	14 meses	35 meses
85 Ciudad del Campo 49.5	Corsan-Corviam, SA	Concurso	04/08/2005	152	03/11/2005	8.046.583,96 (c)	7.396.419,98	14 meses	28 meses
40 Ciudad del Campo 49.6	Corsan-Corviam, SA	Concurso	04/08/2005	152	03/11/2005	8.046.583,96 (c)	7.396.419,98	14 meses	28 meses
70 Ciudad del Campo 47,7	FCC	Concurso	10/03/2006	49	16/03/2006	8.697.218,03 (d)	8.411.949,00 (d)	14 meses	29 meses
	Construc-OHL, SA	Concurso	16/04/2007	75	11/06/2007	4.758.215,84	5.720.089,17	14 meses	29 meses
Las Palmas de Gran Canaria									
72 La Goleta-Agüimes	Dragados, SA	Concurso	16/04/2007	75	12/06/2007	4.205.145,26	4.950.000,00	14 meses	33 meses
Agüimes									

a) El importe de la licitación es conjunto para 54+50

b) El importe de la licitación es conjunto para 86+ 40

c) El importe de la licitación es conjunto para 85 +40

d) El primer importe de licitación y el primer importe de adjudicación es la suma de las 47,7 y 47,6

Cuadro 3.b)
Contrataciones área de alquiler ejercicio 2008

Actuaciones PAIF 2007	Contratista	Adjudicación	Publicación Licitación	Nº BOC	Firma Contrato	Importe licitación	Importe Adjudicación	Plazo ejecución según contrato	Plazo ejecución real
80 Gavisá	Amcoren, SL	Concurso	26/12/05	251	14/06/06	4.677.928,98	4.135.642,00	18 meses	29 meses
90 Gavisá	OHL, SA	Concurso	26/12/05	251	21/04/06	5.697.905,28	4.920.200,00	17 meses	31 meses
Santa Cruz de Tenerife									
70 Ciudad del Campo 47.2	Dragados,SA	Concurso	10/03/06	49	08/06/06	7.920.341,14 (a)	7.602.735,46 (b)	14 meses	25 meses
70 Ciudad del Campo 47.4	Dragados,SA	Concurso	10/03/06	49	08/06/06	7.920.341,14 (a)	7.602.735,46 (b)	14 meses	25 meses
70 Ciudad del Campo 47.6	FCC	Concurso	10/03/06	49	08/06/06	8.697.218,03 (c)	8.411.949,00 (c)	14 meses	29 meses
	OHL	Concurso	16/04/07	75	11/06/07	3.249.228,66	3.672.408,20	14 meses	29 meses
Las Palmas de Gran Canaria									

(a) Ese importe corresponde a la suma de las parcelas 47,2 y 47,4

(b) Ese importe corresponde a la suma de las parcelas 47,2 y 47,4

(c) El primer importe de licitación y el primer importe de adjudicación es la suma de las 47,7 y 47,6

De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 3.3 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público y el contenido del Informe 5/2008 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la CAC, Visocan, SA, tiene la consideración de poder adjudicador lo que viene a determinar la necesidad de dotarse de unas instrucciones internas de contratación de acuerdo con lo previsto en el art. 175 de la LCSP, en la que se regule el procedimiento de contratación de los contratos incluidos dentro del ámbito de la LCSP no sujetos a regulación armonizada, de forma que quede garantizada la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación y que el contrato sea adjudicado a quien presente la oferta económicamente más ventajosa, tal como se recogen en las Instrucciones Internas de Contratación.

A tal fin, el Consejo de Administración de Visocan, SA, reunido el 3 de noviembre de 2008 aprobó las correspondientes normas internas de contratación. Según éstas, la capacidad para contratar y, por tanto, la facultad para la celebración de los contratos corresponde al Consejo de Administración, que actuará como Órgano de contratación sin perjuicio de la delegación que pueda acordarse. Esta delegación se le otorga al Director-Gerente mediante escritura pública de fecha 8 de enero de 2001.

Se han analizado las publicaciones de los contratos de obras y la firma de los mismos siendo los resultados más significativos los siguientes:

a) En el 49% de las actuaciones, la publicación de las licitaciones ha sido realizada con anterioridad a la solicitud de la calificación provisional:

Promociones	Publicación licitación	Solicitud CP
75 VPO Gavisá	29/01/2007	16/03/2007
12 VPO Fasnía	29/01/2007	16/03/2007
14 VPO Atalaya-Tacoronte	29/01/2007	22/03/2007
27 VPO Atalaya-Tacoronte	29/01/2007	16/03/2007
64 VPO Gavisá	29/04/2008	14/09/2009
59 VPO Portezuelo-Tegueste	18/10/2006	29/05/2007
35 VPO Camella -Arona	29/04/2008	17/12/2008
16 VPO Llanos de Aridane	13/07/2005	16/09/2005
16 VPO Llanos de Aridane	13/07/2005	16/09/2005
32 VPO Llanos de Aridane	13/07/2005	16/09/2005
62 VPO Puntallana	01/12/2006	27/02/2008
54 VPO Ciudad del Campo 49.1	04/08/2005	02/09/2005
50 VPO Ciudad del Campo 49.2	04/08/2005	02/09/2005
86 VPO Ciudad del Campo 49.3	04/08/2005	02/09/2005
40 VPO Ciudad del Campo 49.4	04/08/2005	02/09/2005
85 VPO Ciudad del Campo 49.5	04/08/2005	02/09/2005
40 VPO Ciudad del Campo 49.6	04/08/2005	02/09/2005

En las 64 VPO de Gavisá, la publicación de la licitación se ha realizado con más de un año de antelación a la concesión de la CP. En las 59 VPO de Portezuelo, el desfase ha sido de más de 6 meses y en las 62 VPO de Puntallana, la solicitud de la calificación provisional se realiza un año más tarde que la publicación de la licitación.

b) En el 11%, la licitación se publica después de la solicitud de la calificación provisional y antes de su concesión:

Promociones	Publicación licitación	Solicitud CP	Concesión CP
39 VPO Orotava	29/06/2006	24/05/2007	17/09/2007
12 VPO Ravelo-Sauzal	25/05/2007	16/03/2007	15/06/2009
69 VPO La Jurada P-14	15/04/2005	21/02/2005	23/05/2005
48 VPO San Sebastián de La Gomera	16/04/2007	16/01/2007	28/06/2007

c) Y en el 40%, las obras se licitan con posterioridad a la concesión de la calificación provisional:

Promociones	Publicación licitación	Concesión CP
67 VPO La Jurada P-16	26/12/2005	27/10/2005
100 VPO Ciudad del Campo	10/03/2006	05/09/2005
130 VPO Ciudad del Campo	10/03/2006	13/09/2005
110 VPO Ciudad del Campo	10/03/2006	05/09/2005
36 VPO Bañaderos-Arucas	28/02/2006	02/09/2005
80 VPO Gavisa	26/12/2005	21/09/2005
90 VPO Gavisa	26/12/2005	21/09/2005
70 VPO Ciudad del Campo 47.2	10/03/2006	07/09/2005
70 VPO Ciudad del Campo 47.4	10/03/2006	05/09/2005
70 VPO Ciudad del Campo 47.6	10/03/2006	05/09/2005
68 VPO La Jurada P-15	26/12/2005	14/09/2005
11VPO Portezuelo-Tegueste	18/10/2006	23/09/2005
70 VPO Ciudad del Campo 47.7	16/04/2007	02/09/2005
72 VPO La Goleta-Aguimes	16/04/2007	06/09/2005

En las 11 VPO Portezuelo-Tegueste, 70 VPO Ciudad del Campo 47.7 y 72 VPO La Goleta-Agüimes se tarda más de un año entre que se concede la calificación provisional y se licitan las obras.

d) En el 29% de las actuaciones se firma el contrato de adjudicación antes de que se conceda la calificación provisional:

Promociones	Firma contrato	Concesión CP
75 VPO Gavisa	27/04/2007	09/11/2007
39 VPO Orotava	29/09/2006	17/09/2007
12 VPO Fasnía	17/04/2007	09/11/2007
12 VPO Ravelo-Sauzal	05/09/2007	15/06/2009
14 VPO Atalaya-Tacoronte	17/04/2007	17/07/2007
27 VPO Atalaya-Tacoronte	17/04/2007	22/06/2007
64 VPO Gavisa	04/02/2009	20/01/2010
59 VPO Portezuelo-Tegueste	06/03/2007	18/09/2007
35 VPO La Camella-Arona	10/11/2008	29/06/2009
48 VPO San Sebastián de La Gomera	08/05/2007	28/06/2007

En las 12 VPO de Ravelo, el contrato se firma casi con dos años de antelación a la concesión de la calificación provisional. En las 39 VPO de La Orotava con un año de antelación.

e) En cuanto a las actas de comprobación de replanteo, en todas las actuaciones se han firmado con posterioridad a la firma de los contratos pero en un 37% de las actuaciones se han firmado antes de la concesión de la calificación provisional:

Promociones	Concesión CP	Acta de comprobación de replanteo
14 VPO La Atalaya Tacoronte	01/07/2009	14/06/2007
27 VPO La Atalaya Tacoronte	22/06/2007	14/06/2007
16 VPO Llanos Aridane	22/09/2005	08/09/2005
16 VPO Llanos Aridane	22/09/2005	08/09/2005
32 VPO Llanos Aridane	23/09/2005	08/09/2005
62 VPO Puntallana	01/09/2008	02/05/2007
75 VPO Gavisa	09/11/2007	22/06/2007
39 VPO La Orotava	17/09/2007	16/10/2006
12 VPO Ravelo-Sauzal	15/06/2009	08/10/2008
12 VPO Fasnía	09/11/2007	25/04/2007
64 VPO Gavisa	20/01/2010	11/02/2009
59 VPO Portezuelo	18/09/2007	10/09/2007
35 VPO La Camella en Arona	29/06/2009	14/01/2009

En las 14 VPO de la Atalaya en Tacoronte, el desfase ha sido de 2 años, en las 62 VPO de Puntallana de un año, en las 39 VPO de La Orotava y en las 64 VPO de Gavisa el desfase es de casi un año.

Habida cuenta de que la actividad de Visocan, SA, comprende la promoción, fundamentalmente, de VPO, y tan solo excepcionalmente, de viviendas libres y cuando medie acuerdo expreso y motivado del Consejo de Administración, y dado que el 100% de su capital pertenece a la Administración de la Comunidad Autónoma por lo que, normalmente y siempre que cumpla con los requisitos de los regímenes de promoción subvencionables

debiera acceder a las medidas de financiación previstas para las actividades del Plan de Vivienda de Canarias se ha observado que el procedimiento de la tramitación de solicitudes de calificación provisional y subvenciones, de la licitación, adjudicación y contratación de las obras, así como de la obtención de la calificación definitiva adolece de cierta discontinuidad.

En cuanto a los plazos de ejecución de obras, y según los respectivos pliegos generales de condiciones económicas y administrativas, dicho plazo empezará a contar desde el día siguiente al que tenga lugar la firma del Acta de Comprobación de Replanteo y deberán quedar terminadas en el plazo consignado, que no podrá ser en ningún caso superior al plazo fijado en el documento de adjudicación.

Promociones	Plazo de ejecución	Acta de comprobación de replanteo	Acta de recepción final obra	Plazo ejecución final	Desviación
75 VPO Gavisá	18 meses	22/06/2007	27/08/2010	38 meses	20
67 VPO La Jurada P-16	19 meses	07/07/2006	16/12/2009	29 meses	10
39 VPO La Orotava	18 meses	16/10/2006	09/09/2009	35 meses	17
12 VPO Fasnía	17 meses	25/04/2007			
12 VPO Ravelo -Sauzal	20 meses	08/10/2008			
14 VPO La Atalaya	18 meses	14/06/2007	07/07/2009	25 meses	7
27 VPO La Atalaya	18 meses	14/06/2007	16/12/2009	27 meses	9
100 VPO Ciudad Campo	14 meses-10 meses	08/04/2008	25/05/2010	25 meses	11
130 VPO Ciudad Campo	14 meses	05/07/2006	30/04/2010*	45 meses	31
110 VPO Ciudad Campo	14 meses-9 meses	24/04/2008	25/05/2010	25 meses	11
36 VPO Bañaderos Arucas	15 meses	01/09/2006	08/08/2008	23 meses	8
64 VPO Gavisá	18 meses	11/02/2009			
69 VPO La Jurada P-14	18 meses	06/07/2005	26/02/2008	31 meses	13
68 VPO La Jurada P-15	14 meses	01/06/2006	15/02/2008	20 meses	6
11 VPO Portezuelo	15 meses	10/09/2007	12/11/2009	26 meses	11
59 VPO Portezuelo	15 meses	10/09/2007	07/07/2010	34 meses	19
35 VPO La Camella	19 meses	14/01/2009			
16 VPO Llanos Aridane	20 meses	08/09/2005			
16 VPO Llanos Aridane	20 meses	08/09/2005	23/10/2009	49 meses	29
32 VPO Llanos Aridane	20 meses	08/09/2005	23/10/2009	49 meses	29
62 VPO Puntallana	20 meses	02/05/2007	17/03/2010	34 meses	14
54 VPO Ciudad Campo	14 meses	23/12/2005	28/05/2008	29 meses	15
50 VPO Ciudad Campo	14 meses	23/12/2005	12/11/2008	35 meses	11
86 VPO Ciudad Campo	14 meses	23/12/2005	28/11/2008	35 meses	11
40 VPO Ciudad Campo	14 meses	23/12/2005	28/11/2008	35 meses	11
85 VPO Ciudad Campo	14 meses	09/02/2006	13/06/2008	28 meses	14
40 VPO Ciudad Campo	14 meses	09/02/2006	11/06/2008	28 meses	14
70 VPO Ciudad Campo 47.7	14 meses	15/06/2007	06/11/2009	29 meses	15
72 VPO La Goleta	14 meses	06/07/2007	27/06/2009	33 meses	19
80 VPO Gavisá	18 meses	05/07/2006	01/12/2008	29 meses	11
90 VPO Gavisá	17 meses	09/06/2006	02/01/2009	31 meses	14
70 VPO Ciudad Campo 47.2	14 meses	05/07/2006	18/08/2008	25 meses	11
70 VPO Ciudad Campo 47.4	14 meses	05/07/2006	18/08/2008	25 meses	11
70 VPO Ciudad Campo 47.6	14 meses	15/06/2007	06/11/2009	29 meses	15

En el caso de las 12 VPO de Fasnía, a la fecha de la presente fiscalización, no consta el acta de recepción final de obra.

En las promociones de las (100+110) VPO de Ciudad del Campo, de las 12 VPO de Ravelo-Sauzal, las (16+16+32) VPO de Los Llanos de Aridane, el retraso se debe a las dificultades financieras por las que atraviesan las empresas adjudicatarias, en el caso de las 70 VPO Ciudad del Campo 47.6 y 70 VPO Ciudad del Campo 47.7 ambas partes han denunciado incumplimiento del contrato, como quedó explicado en el epígrafe 4.4 de la obra.

En cuanto a las (59+11) VPO de Portezuelo-Tegueste, y según consta en el Acta del Consejo de Administración de fecha 2 de junio de 2009, hubo problemas de suministro eléctrico y saneamiento sin resolver por parte de Gestur Tenerife, titular de la urbanización, problemas de enlace con la carretera general y denuncias formuladas por un vecino en virtud de una sentencia de 4 de abril de 2005.

En el caso de las (54+50), (86+40) y (85+40) VPO de Ciudad del Campo, el retraso se debió a problemas surgidos en la urbanización no imputables a la empresa constructora por lo que Visocan, SA, debió abonar a la dicha empresa, con fecha 6 de octubre de 2008, la cantidad de 2,2 millones de euros, según consta en documento firmado por ambas partes de fecha 10 de octubre de 2007.

En todas las promociones se supera el plazo de ejecución de las obras establecido en los respectivos contratos. La desviación media existente valorando como plazo de ejecución el período entre la firma del Acta de Comprobación de Replanteo y el Acta de Recepción Final de obra es de 14,4 meses, oscilando el número de meses de retraso entre los seis meses y los 31 meses.

En definitiva, si analizamos los plazos desde que se adquieren los terrenos para llevar a cabo estas promociones hasta la concesión de la calificación definitiva, transcurre un periodo medio de cinco años.

Se han analizado las siguientes obras ya liquidadas en el ejercicio 2008 y suponen un 25,7% de las actuaciones incluidas en el Anexo I:

Promociones	Importe adjudic.vvda.	Total certificado vvda.	Diferencia
36 VPO Bañaderos-Arucas	1.776.850,38	2.165.933,07	21,90%
68 VPO La Jurada P-15	4.171.732,63	4.773.831,15	14,43%
54 VPO Ciudad Campo 49.1	3.202.396,97	3.363.552,19	5%
50 VPO Ciudad Campo 49.2	2.788.465,02	2.731.635,18	-2%
86 VPO Ciudad Campo 49.3	5.369.794,73	5.366.051,17	-0,07%
40 VPO Ciudad Campo 49.4	2.358.382,17	2.434.487,83	3,22%
85 VPO Ciudad Campo 49.5	5.029.338,71	5.046.944,23	0,35%
40 VPO Ciudad Campo 49.6	2.368.023,34	2.435.898,92	2,87%
80 VPO Gavisá	4.064.559,74	4.623.920,04	13,76%

En el ejercicio 2009, las obras liquidadas supusieron el 37,14% de las citadas actuaciones:

Promociones	Importe adjudic. vvda.	Total certificado vvda.	Diferencia
67 VPO La Jurada P-16	4.262.871,65	4.592.061,85	7,72%
39 VPO La Orotava	3.122.543,00	3.269.965,12	4,72%
11 VPO Portezuelo-Tegueste	1.013.014,92	1.170.969,16	15,6%
72 VPO La Goleta-Aguimes	4.950.000,00	5.178.680,49	4,62%
62 VPO Puntallana	4.962.130,74	5.705.687,80	14,98%
69 VPO La Jurada P-14	4.313.750,87	4.941.482,68	14,55%
14 VPO La Atalaya-Tacoronte	1.006.908,24	1.206.564,88	19,83%
90 VPO Gavisá	4.817.472,39	5.547.664,09	15,16%

Las (16+16+32) VPO de Los Llanos de Aridane finalizaron en el ejercicio 2009 por dificultades financieras de la primera empresa adjudicataria y la posterior cesión de ésta a otra que concluiría las obras.

Promociones	Importe adjud. vivienda	Total certificado primera adjudicación	Total certificado segunda adjudicación	Total certificado	Diferencia
16 VPO Llanos Aridane	1.304.546,73	1.497.416,51	221.518,23	1.718.934,74	31,76%
16 VPO Llanos Aridane	1.002.548,29	1.154.054,14	129.880,47	1.283.934,61	28,07%
32 VPO Llanos Aridane	2.010.542,17	2.325.917,79	319.283,11	2.645.200,9	31,57%

En cuanto a la primera adjudicación a de las 70 VPO Ciudad del Campo 47.6 y de las 70 VPO Ciudad del Campo 47.7, se está pendiente de liquidación porque el expediente está pendiente de resolución judicial. Se hizo una segunda adjudicación por las obras pendientes de ejecutar que finalizaron en el 2009.

Promociones	Primera adjudicación	Total certificado	Segunda adjudicación	Total certificado	Diferencia segunda adjudicación
70 VPO Ciudad Campo 47.6	8.411.949,00	953.360,94	3.672.408,2	3.976.685,59	8,29%
70 VPO Ciudad Campo 47.7			5.720.089,17	6.152.581,17	7,56%

En el ejercicio 2010, las obras liquidadas supusieron un 17,1%

Promociones	Importe adjudicación	Total certificado	Diferencia
59 VPO Portezuelo Tegueste	5.845.920,95	5.979.442,59	2,28%
75 VPO Gavisá	4.639.944,00	5.028.248,77	8,37%
27 VPO La Atalaya-Tacoronte	2.014.489,46	2.210.131,80	9,71%
130 VPO Ciudad del Campo	11.019.627,81	9.864.070,02	-10,49%

Las (100+110) VPO de Ciudad del Campo se terminaron en el ejercicio 2010. Hubo una primera adjudicación a una empresa que luego presentaría concurso de acreedores para luego volver a licitarse y adjudicarse a una segunda empresa.

Promociones	Adjudic. Mazzoti	Modificado	Incremento medición	Total	Liquid. Mazzoti	Diferencia
100 VPO Ciudad Campo	6.876.088,17	1.322.435,22	40.591,90	8.239.115,29	1.588.124,14	6.650.991,15
110 VPO Ciudad Campo	7.179.922,45		103.085,14	7.283.007,59	2.679.397,26	4.603.610,33

Promociones	Adjudic. VVO const.	Total certificado	Diferencia
100 VPO Ciudad Campo	7.762.510,00	8.380.358,25	7,96%
110 VPO Ciudad Campo	5.841.450,00	6.158.479,17	5,43%

En la mayoría de los casos, la adjudicación recae en la oferta económica más ventajosa, aunque el coste final se incrementa por las modificaciones al proyecto inicial; que como se recoge en el pliego general de condiciones económicas y administrativas, las modificaciones deberán tener la aprobación escrita de la Dirección Técnica de las obras, sin que haya podido constatarse que dicha aprobación consta para las citadas promociones. Las diferencias más significativas se observan en las promociones de Los Llanos de Aridane (en torno al 30%), Bañaderos-Arucas (21,9%), La Atalaya-Tacoronte (19,8%), y Gavisá, Puntallana y La Jurada P-14 (las tres, en torno al 15%). Tampoco consta informe técnico que justifique el sobrecoste en los casos en que Visocan, SA, licita las obras por segunda vez por un presupuesto superior al correspondiente al pendiente de ejecución.

5. ENCOMIENDAS DE GESTIÓN

5.1. Introducción

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha elaborado una doctrina en relación con los contratos denominados “in house o in house providing”, primero con la sentencia de 18 de noviembre de 1999, Teckal, dictada en el asunto C-107/98 y, posteriormente, en las sentencias, Stadt Halle, Comisión/España, Parking Brixen y Comisión/Austria, de 2005, la sentencia Carbotermo, en el año 2006, las sentencias Tragsa y Aperyco en el año 2007 y la sentencia Coditel en el año 2008. Esta doctrina se refiere a aquellos supuestos en los que la Administración acude a sus medios propios para atender sus necesidades de suministro de bienes, prestación de servicios o realización de obras.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Comunidades Europeas, de 11 de enero de 2005, asunto C-26/2003, en su apartado 48 dice:

“Una autoridad pública, siendo una entidad adjudicadora, tiene la posibilidad de realizar las tareas de interés público que le corresponden con sus propios medios administrativos, técnicos y de cualquier tipo, sin verse obligada a recurrir a entidades externas y ajenas a sus servicios. En tal caso no existirá un contrato a título oneroso celebrado con una entidad jurídicamente distinta de la entidad adjudicadora. Así pues, no habrá lugar a aplicar las normas comunitarias de contratos públicos”.

Según el art. 24.6 de la LCSP han de concurrir las siguientes circunstancias para calificar una operación como “interna” o “in house”:

1. La entidad adjudicadora deber ejercer sobre su medio propio un control análogo al que puede ejercer sobre sus propios servicios, control que permita a dicha entidad influir en las decisiones del medio propio. Si éste es una sociedad, la totalidad de su capital social tendrá que ser de titularidad pública.

2. El medio propio debe, a su vez, realizar la parte esencial de su actividad con la entidad adjudicadora.

En todo caso, añade el artículo 24.6 LCSP, se entenderá que los poderes adjudicadores ostentan sobre un ente, organismo o entidad un control análogo al que tienen sobre sus propios servicios si pueden conferirles encomiendas de gestión que sean de ejecución obligatoria para ellos de acuerdo con instrucciones fijadas unilateralmente por el encomendante y cuya retribución se fije por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que dependen.

La condición de medio propio y servicio técnico de las entidades que cumplan los criterios mencionados, deberá reconocerse expresamente por la norma que las cree o por sus estatutos, que deberán determinar las entidades respecto de las cuales tienen esta condición y precisar el régimen de las encomiendas que se les puedan conferir.

Dando cumplimiento al citado art. 24.6 de la LCSP, la Junta General de accionistas, celebrada con carácter extraordinario y universal, el día 26 de diciembre de 2008, aprueba modificar el artículo 1 de los estatutos sociales de Visocan, SA, reconociendo a dicha sociedad el carácter instrumental y de medio propio y servicio técnico de la Administración Pública de la CAC y de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma.

En los ejercicios fiscalizados, se van a analizar dos encomiendas de gestión:

1.- Encomienda para atender los gastos de personal y funcionamiento de la Oficina del Gerente del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera. Dicho Plan lo aprueba el Gobierno de Canarias el 6 de marzo de 1997, firmándose en octubre del mismo año un convenio regulador del encargo, mediante mandato, por la Administración Pública de la CAC a la empresa pública de Visocan, SA, para la ejecución de actuaciones en materia de carreteras y otras infraestructuras de interés general en la isla de La Gomera.

Mediante acuerdo de Gobierno de fecha 11 de diciembre de 2007 se autoriza la revocación de dicho mandato continuando en funcionamiento la oficina del Gerente hasta la fecha de la presente fiscalización.

2.- Encomienda de implantación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda incluidas en los Planes de Vivienda de Canarias 2005-2008 y 2009-2012, entre cuyas funciones está la constitución, mejora y mantenimiento de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida.

5.2. Contabilización e ingresos recibidos y gastos justificados.

La sociedad realiza la contabilización de los ingresos y gastos consecuencia de las encomiendas de gestión (con el ICV por la encomienda de la Ventanilla Única) o transferencias que recibe para la realización de alguna actividad para la que la Comunidad Autónoma le transfiere dinero (Plan de medianías de La Gomera/ Oficina del Gerente) como se indica a continuación:

a) Cuando la sociedad recibe factura de un gasto que ha realizado

(551000003) Oficina del Plan de medianías (551000002) Encomienda ICV	a (572) Bancos. Caso de que se pague a (4) Cuentas acreedoras. Caso de que quede pendiente de pago
---	---

b) Cuando la sociedad recibe el ingreso de la Comunidad Autónoma

(572) Bancos.	a (551000003) Oficina del Plan de medianías a (551000002) Encomienda ICV
---------------	--

Sólo en el caso de que por la realización de la encomienda se cobren a la Comunidad Autónoma costes de gestión, éstos se contabilizarían como ingreso disminuyéndolos del importe que se contabiliza en la cuenta (551) Cuentas con socios y administradores, correspondiente. Se ha verificado que esto sólo lo han realizado así en uno de los ingresos recibido por la sociedad del ICV por la encomienda de las Ventanillas Únicas. De modo que la sociedad no sigue un criterio uniforme para contabilizar la encomienda citada.

Esta forma de proceder no refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias los gastos e ingresos originados por las encomiendas y encargos que la sociedad tiene de la Comunidad Autónoma y que le pueden estar generando pérdidas o beneficios, que consecuentemente tampoco se reflejan en el patrimonio neto de la sociedad.

La relación de ingresos recibidos de la Comunidad Autónoma por la Encomienda de las Ventanillas Únicas y por el Plan de Medianías/Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera y de los gastos realizados con motivo de las mismas se recoge en el cuadro siguiente:

Año	Concepto	Plan de medianías/ oficina del gerente		Ventanilla única	
		Importe	Fecha de cobro	Importe	Fecha de cobro
2008	Ingresos(A)	105.000,00(*)+ 167.962=272.962	05/02/2009	120.000,00	13/02/2008
	Gastos(B)	491.185,76		120.453,93	
	Diferencia(A-B)=1	(218.223,76)		(453,93)	
2009	Ingresos(C)	500.000,00	23/06/2009	120.000,00(*)	22/02/2010
	Gastos(D)	496.384,06		138.277,46	
	Diferencia(C-D)=2	3.615,94		(18.277,46)	
2010	Ingresos(E)	600.000,00	19/11/2010	160.000,00(*)	21/01/2011
	Gastos(F)	581.550,92		187.285,89	
	Diferencia(E-F)=3	18.449,08		(27.285,89)	

(*) Se ha tenido en cuenta el momento del devengo según la resolución de la Comunidad Autónoma, no el del cobro.

Del cuadro anterior se desprende que:

1. Encomienda/transferencias del Plan de Medianías/Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera:

Año 2008 se originaron pérdidas para la sociedad por importe de 218.223 euros

Año 2009 se originan beneficios por importe de 3.616 euros.

Año 2010 los beneficios originados ascendieron a 18.449 euros.

En total se han generado unas pérdidas de 196.158 euros, que se acumulan en la cuenta de socios y administradores no recogidos en el resultado de los respectivos ejercicios el importe de la pérdida.

La sociedad recibe las facturas a su nombre de todos los gastos realizados por el Plan de Medianías/Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera.

La sociedad por los ingresos que recibe presenta en el año 2008 factura por importe de 105.000 euros, tal como se establece en la Resolución del Viceconsejero de presidencia del 15 de enero de 2009. En el año 2009, se presenta un certificado, también como se establece en el Resolución del Viceconsejero de la Presidencia de 26 de mayo de 2009, por los ingresos recibidos que ascienden 500.000 euros. En la Resolución del Viceconsejero de Presidencia de 9 de marzo de 2010 se establece también que la sociedad presentará un certificado por el importe concedido que en este año asciende a 600.000 euros.

2. Encomienda ventanilla única

Los gastos justificados por esta encomienda son superiores a los ingresos recibidos por la misma. Por la encomienda del ejercicio 2008, la diferencia originada no es significativa. La encomienda del 2009 que incluye las anualidades 2009, 2010, 2011 y 2012 ha originado pérdidas que ascienden a 18.277 euros y 27.286 euros en los años 2009 y 2010, respectivamente. En los citados gastos se han incluido los contabilizados en la cuenta 551 de la citada encomienda más los gastos de personal recogidos en la Resolución de encargo que se imputan a la misma en los ejercicios 2009 y 2010 como parte de la encomienda.

5.3. Encomienda de la Oficina del Gerente del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera.

a) Antecedentes del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera.

El 6 de marzo de 1997, el Gobierno de Canarias aprueba el Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera. El 6 de octubre de 1997 se firma un convenio regulador del encargo, mediante mandato, por la Administración

Pública de la CAC a la empresa pública Visocan, SA, para la ejecución de actuaciones en materia de carreteras y otras infraestructuras de interés general. Entre ellas está “Obras de Infraestructuras y Asistencia Técnica. Plan Especial de La Gomera” (anexo V de la Ley de PPGGCAC para 1997). Para la ejecución de los encargos, la Administración Pública de la CAC transferirá las cantidades que en cada caso se indiquen. El Gobierno en sesión de 3 de mayo de 1999 autorizó una transferencia de crédito por 1,8 millones de euros “A Visocan, SA, Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera”.

La vigencia del mencionado convenio se extendería hasta la total ejecución y recepción de las actuaciones del citado anexo V.

Proyectos a financiar según el art. 19 de la ley

Proyectos	1997	1998	1999
Variante Tejina y mejoras tf-121	400.000	734.320	0,00
Variante Mtafira	800.000	1.650.000	1.450.000
Via arterial Santa Cruz de Tenerife	173.600	1.526.400	1.479.000
Red arterial Vecindario	300.000	214.000	0,00
Red arterial Telde	230.000	230.000	0,00
Acondicionamiento ctra. Tuineje-Pájara-Betancuria	265.000	350.000	0,00
Mejora vías urbanas Comarca de Acentejo	161.000	100.000	0,00
Acondicionamiento tf-711 San Sebastián-túnel de cumbre de Hermigua	200.000	1.037.000	663.000
Mejora carretera Tejina-Tacoronte	500.000	2.169.000	0,00
1ª fase vía interior a Valverde	60.000	66.000	0,00
1ª fase circunvalación Valverde-Puerto de la Estaca	60.000	100.000	0,00
2ª fase Pinar-Restinga	200.000	100.000	0,00
Acondicionamiento Ctra. Uga-Monumento al campesino	50.000	120.000	0,00
Rotonda de conexión Avda. Las Playas-Tías	60.000	100.000	0,00
Acondicionamiento C-621. Orotava-Granadilla. Tramo: Charco de ascanio	94.610	0,00	0,00
Acondicionamiento TF-812, S/C de La Palma-Los Llanos de Aridane	25.000	400.000	1.850.000
Obras infraestructuras ya t Plan Especial de La Gomera	500.000	1.000.000	1.500.000
Otras infraestructuras. Asistencias técnicas y expropiaciones	351.500	2.530.260	1.858.000
Acceso cementerio Güímar	30.000	0,00	0,00
Acondicionamiento acceso a Puerto Santiago	50.000	0,00	0,00
Ampliación y mejora tf-212 Orotava-Los Realejos 2ª fase	131340	0,00	0,00
Vía alternativa a la tf-212 Orotava-Los Realejos tª fase	200.000	300.000	0,00
Mejora del firme tf-121. Zona de Tegueste	300.000	350.000	0,00
Plan especial de infraestructuras turísticas en Lanzarote (disposición transitoria tercera, ley 19/1994, de 6 de julio)	1.000.000	1.000.000	0,00
Ampliación mejora saneamiento y depuración barrios de Tegueste	49.000	33.000	0,00
Avda. Los Menceyes (La Laguna)	100.000	1.000.000	1.000.000
Plan Director de abastecimiento y distribución de aguas y saneamiento distrito XIY XII de Santa Cruz de Tenerife	400.000	400.000	0,00
Polideportivo El Sauzal 6ª fase	50.000	0,00	0,00
Red de saneamiento de Las Palmas	300.000	300.000	0,00
Mejora de abastecimiento público de Firgas	60.000	0,00	0,00
Dique sumergido Playa Honda	50.000	0,00	0,00
Acceso autopista-La Victoria	150.000	200.000	0,00
Red de saneamiento Valle Güímar	50.000	90.000	100.000
Mejora infraestructura hidráulica Fuerteventura	50.000	100.000	100.000
3ª fase Vía de Ronda-La Laguna	100.000	300.000	0,00
	7.501.050	16.701.978	10.001.999

Mediante Acuerdo de Gobierno de 18 de octubre de 1996 se había aprobado la creación de la Comisión del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera y en sesión celebrada el 22 de octubre de 1998, el Gobierno aprobó el nombramiento del Gerente de la Comisión.

En sesión celebrada el día 12 de enero de 2001, el Gobierno autorizó a Visocan, SA, para la contratación de los medios materiales y humanos que permitieran el funcionamiento de la oficina del Gerente de la Comisión del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera.

Mediante Acuerdo de Gobierno de fecha 11 de diciembre de 2007 se autoriza la revocación del mandato de la Administración Pública de la CAC, al amparo del art. 19 de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de PPGGCAC para 1997, a Visocan, SA, regulado mediante Convenio de 6 de octubre de 1997 por lo que finalizan las actuaciones del referido Plan Especial en el marco de lo dispuesto en dicho artículo, siendo preciso dotar los fondos necesarios a la oficina del Gerente en el ejercicio 2008 por considerar la imposibilidad de concluir sus actuaciones en lo que restaba del ejercicio 2007. Como consecuencia de la revocación del mandato quedaba sin ejecutar de la dotación con cargo a la transferencia de crédito por 1,8 millones de euros, antes indicada, 167.962 euros, por lo que para el ejercicio

2008 se acuerda por el Gobierno aprobar el presupuesto de la actuación “Personal y Funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera” por el citado importe encomendándose la ejecución de la misma a Visocan, SA.

Mediante Resolución del Viceconsejero de la Presidencia de fecha 15 de enero de 2009 se encarga a Visocan, SA, la ejecución del incremento del presupuesto de la actuación “Personal y funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera” para 2008 por importe de 105.000 euros y con cargo al capítulo II. En dicha Resolución se hace mención expresa a “encomienda de gestión” a Visocan, SA, de acuerdo con lo previsto en los artículos 4.1, letra n) y 24.6 de la LCSP. Sin embargo, no se concreta la actividad material objeto de la encomienda, y no se fija una retribución referenciada a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que dependan. Además, la factura que se presenta en Presidencia de Gobierno, dando cumplimiento al apartado cuarto de la mencionada Resolución, no tiene el registro de entrada.

Mediante Orden de 11 de noviembre de 2009 la Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda aprueba unas tarifas que se publican en el BOC de fecha 24 de noviembre de 2009, por lo que dicha sociedad percibirá, por la realización de las actividades que se le encomienden, el importe de los costes reales en que hubiese incurrido. Estas tarifas han sido aprobadas con posterioridad a la ejecución de la encomienda anterior.

Mediante Resolución de la Viceconsejería de la Presidencia de 26 de mayo de 2009 se otorga a Visocan, SA, una aportación dineraria por importe de 500.000 euros con cargo al capítulo IV para atender los gastos de funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera en el año 2009 y otros gastos derivados de las actuaciones llevadas a cabo desde la gerencia: jornadas, cursos, mantenimiento de página Web, publicidad y actividades de dinamización. Se ha aportado como justificación de la misma un certificado emitido por el director adjunto en el que se hace constar que la aportación recibida se ha empleado en la finalidad para la que se concedió, dando así cumplimiento al apartado quinto de dicha resolución.

Mediante Resolución de la Viceconsejería de la Presidencia de 19 de marzo de 2010 se otorga a Visocan, SA, la cantidad de 600.000 euros con cargo al capítulo IV para atender los gastos de funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera y otros gastos derivados de las actuaciones llevadas a cabo desde la gerencia: jornadas, cursos, mantenimiento de página Web, publicidad y actividades de dinamización.

b) Justificación de los fondos recibidos para atender los gastos de funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera.

El total de gastos durante los ejercicios 2008, 2009 y 2010 asciende a 1,6 millones de euros. Dado que la actividad material objeto de la encomienda “Personal y Funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera” no queda explícitamente determinada se ha realizado una agrupación por conceptos de los gastos que se recogen en la cuenta (55100003) Oficina del Plan de medianías desde el año 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 pudiendo detallarse el importe del gasto por acreedor y año como sigue a continuación:

Empresa	Año	Importe	
Sueldo gerente	2008	75.186,36	
Sueldo gerente	2009	84.877,35	
Sueldo gerente	2010	72.864,80	
Total sueldo gerente		232.928,51	1
Arrendamiento oficina San Sebastián de La Gomera	2008	31.131,54	
Arrendamiento oficina San Sebastián de La Gomera	2009	33.298,32	
Arrendamiento oficina San Sebastián de La Gomera	2010	33.298,32	
Total arrendamiento oficina San Sebastián de La Gomera		97.728,18	2
Arrendador 1: Oficina Vallehermoso	2008	8.550,71	
Arrendador 1: Oficina Vallehermoso	2009	1.199,01	
Total arrendador: oficina Vallehermoso		9.749,72	3
Agencia de viajes 1	2008	6.479,97	
Total agencia de viajes 1		6.479,97	4
Profesional 1	2008	2.268,00	
Profesional 1	2009	2.079,00	
Profesional 1	2010	2.457,00	
Total profesional 1		6.804,00	
Empresa trabajo temporal	2008	147.210,40	
Empresa trabajo temporal	2009	120.961,65	
Empresa trabajo temporal	2010	201.082,13	
Total empresa trabajo temporal		469.254,18	6
Vivienda gerente	2008	6.000,00	
Vivienda gerente	2009	1.000,00	
Total vivienda gerente		7.000,00	7
Profesional 2	2008	5.603,58	
Total profesional 2		5.603,58	8

Empresa	Año	Importe	
Fundación de formación artesanal	2008	61.904,76	
Fundación de formación artesanal	2009	35.000,00	
Fundación de formación artesanal	2010	4.000,00	
Total fundación de formación artesanal		100.904,76	9
Asociación empresarios	2009	19.000,00	
Asociación empresarios	2010	10.000,00	
Total asociación empresarios gomeros		29.000,00	10
Restaurante (impartición cursos)	2010	13.381,20	
Total restaurante		13.381,20	11
Emisora de radio	2008	7.560,00	
Total emisora de radio		7.560,00	12
Profesional 3	2008	6.900,00	
Profesional 3	2009	17.841,18	
Profesional 3	2010	16.100,00	
Total profesional 3		40.841,18	13
Profesional 4	2008	1.725,00	
Profesional 4	2009	29.920,64	
Profesional 4	2010	21.576,46	
Total profesional 4		53.222,10	14
Agencia de viajes 2	2008	351,27	
Agencia de viajes 2	2009	2.760,02	
Agencia de viajes 2	2010	2.779,71	
Total agencia de viajes 2		5.891,00	4
Profesional 5	2008	17.200,00	
Total profesional 5		17.200,00	5
Profesional 6	2009	10.000,00	
Profesional 6	2010	12.500,00	
Total profesional 6		22.500,00	15
Profesional 7	2009	1.729,00	
Profesional 7	2010	11.138,82	
Total profesional 7		12.867,82	16
Profesional 8	2009	1.235,29	
Profesional 8	2010	2.647,06	
Total profesional 8		3.882,35	18
Profesional 9	2009	564,70	
Profesional 9	2010	1.129,40	
Total profesional 9		1.694,10	
Profesional 10	2009	1.194,12	
Profesional 10	2010	4.117,64	
Total profesional 10		5.311,76	17
Total empresas detalladas (a)		1.149.804,41	
Total otras empresas (b)		419.316,29	
Total gastos encomiendas (a+b)		1.569.120,70	

A continuación se describen los gastos detallados en el cuadro anterior:

1. Nómina: Este concepto recoge el sueldo y los gastos de seguridad social a cargo de la empresa del gerente del Plan. Los gerentes son contratados por Visocan, SA. El gerente de dicho Plan en el ejercicio 2008 fue contratado en noviembre de 2007, tras una propuesta de Acuerdo del Gobierno de Canarias por el que se designa el gerente del Plan de actuación especial de la isla de La Gomera de fecha 30 de octubre de 2007, mediante un contrato de alta dirección. Igualmente mediante propuesta de acuerdo del Gobierno de Canarias de 3 de febrero de 2009 se adoptó el cese del mismo y se designó a una nueva gerente con el correspondiente contrato de alta Dirección de fecha 9 de febrero de 2009. Con fecha 1 de abril de 2011 se dispuso el cese de ésta última y el nombramiento de un nuevo gerente en ejercicio a fecha de la presente fiscalización.

2. Arrendamiento oficina de San Sebastián de La Gomera: Alquiler de la oficina que el Plan de Medianías tiene en San Sebastián de La Gomera.

3. Arrendador 1: Alquiler de la oficina que el Plan de Medianías tiene en Vallehermoso, La Gomera. Estuvo alquilada en el ejercicio 2008 y parte del 2009, dado que con la llegada de la nueva gerente del Plan se cierra la oficina y se produce la devolución de la fianza correspondiente al arrendador.

4. Agencias de viajes 1 y 2: Se recogen los gastos de los viajes realizados por el gerente del Plan de La Gomera a Tenerife, así como de otro personal que prestaba servicios para el plan, que eran contratados por una empresa de trabajo temporal citada en el punto 6 siguiente.

5. Profesional 5: Presenta una factura en concepto de "Consultoría y asistencia técnica; revaloración de la producción artesanal de productos gomeros". Mencionar que los importes de la factura relativos al total bruto y total a percibir figuran a mano.

6. Empresa de trabajo temporal: con la que se contrata al personal que presta sus servicios en la oficina del Plan de Medianías/Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera.

En los contratos de esta empresa se establece el número y categoría profesional de las personas a contratar, así como el importe que Visocan, SA, le pagará por cada categoría. Se ha verificado que en algunos meses del ejercicio 2008, se contratan a más personas de las establecidas en el contrato y con categorías profesionales diferentes a las establecidas en el mismo. Además los sueldos pagados a dichas personas son los que figuran en los contratos de la empresa de los años 2009 y 2010. También se constata la contratación de más personal que el establecido en el contrato, con la diferencia de que las categorías profesionales son acordes a lo establecido en el contrato firmado para el 2010.

Los importes facturados por esta entidad en cada uno de los años objeto de análisis superan los 18.000 euros establecidos en la Ley de contratos para contratos menores, por lo que al tener Visocan, SA, la consideración de poder adjudicador se debería haber ajustado a lo establecido en la *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*.

7. Vivienda gerente: Alquiler del piso del gerente del Plan en el ejercicio 2008 y meses de enero y febrero de 2009 fecha de su cese.

8. Profesional 2: Esta persona pasa a la sociedad diversas minutas de honorarios bajo el concepto de "Asesoramiento a la gerencia del Plan de Medianías".

9. Fundación de Formación Artesanal: Fundación con la que se firma un contrato cuyo objeto es "la puesta en marcha del taller de papel artesanal y vidrio como elemento artesanal" durante el período 2008, ante la dificultad del desarrollo de los mismos en las instalaciones y con el personal del Plan de Actuación especial de la Isla de La Gomera".

Se han verificado las propuestas del gerente del Plan a la entidad Visocan, SA, para que realice la tramitación del expediente en virtud del cual contraten a esta fundación para el taller de papel artesanal y el curso de vidrio como elemento artesanal ajustado a lo establecido en la *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*. Estas propuestas corresponden a los años 2008 y 2009.

La propuesta del 2008, es de fecha 4 de noviembre de 2008, y en la misma se reconoce "El contrato en cuestión sólo podrá encomendarse a un empresario por razones técnicas y artísticas (art. 154.d LCSP)" así como que "...se concreta el carácter administrativo del mismo y se encuadra en la figura recogida en la *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector público* como contrato de servicios el cual se le encomienda a Visocan, SA, su tramitación". Sin embargo el contrato que se firmó con la citada fundación es de fecha anterior a la propuesta dado que es del 1 de junio de 2008.

10. Asociación de empresarios: Se pagan gastos de la Asociación Empresarios y Comerciantes de la Isla de La Gomera para la colaboración de la campaña de Navidad 2009 y para Jornadas de dinamización por la celebración del 10º aniversario de la Asociación.

11. Restaurante: En el mismo se organiza curso de cocina de 3 meses en Valle Gran Rey.

12. Emisora de Radio: Facturas que vienen a nombre del Plan de Medianías, no de Visocan, SA, en concepto de "gabinete de prensa, imagen y comunicación. Seguimiento de medios, gestiones ante medios de comunicación de Tenerife". Se factura entre los meses de mayo y diciembre de 2008.

13. Profesional 3: Profesional independiente que factura en los años 2008, 2009 y 2010 a Visocan, SA-Plan de medianías en concepto de "elaboración de la memoria de gestión del Plan de medianías de La Gomera" o por "apoyo al gabinete de prensa" con una periodicidad mensual, el mismo importe.

14. Profesional 4: Profesional independiente que factura a Visocan, SA-Plan de medianías en concepto de "redacción, supervisión y coordinación de contenidos de la página Web". La facturación de este profesional es mensual (el mismo importe) empezando en diciembre de 2008 y continuando en los años 2009 y 2010.

Los importes facturados por el mismo, en los años 2009 y 2010 superan los 18.000 euros establecidos en la ley de contratos para contratos menores, por lo que al tener Visocan, SA, la consideración de poder adjudicador se debería haber ajustado a lo establecido en la *Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*.

15. Profesional 6: Profesional independiente que factura a Visocan, SA-Plan de medianías en concepto de "Recopilación y colaboración periodística con los medios de comunicación y fotografía para el Plan de medianías", así como "Recopilación y montaje de fotografías y textos para la elaboración de memoria anual para el Plan de medianías de La Gomera". Siempre factura el mismo importe, cuatro facturas en el año 2009 y dos en el 2010.

16. Profesional 7: Profesional independiente que factura a Visocan, SA-Plan de medianías en concepto de "Realización de curso de pulso y púa" durante periodos de tres meses en Arure y Playa Santiago. Pasa tres facturas con periodicidad trimestral desde diciembre de 2009 hasta abril de 2010, por importes diferentes.

17. Profesional 10: Profesional independiente que factura a Visocan, SA-Plan de Medianías en concepto de "realización de cursos de bailes canarios en Arure y Hermigua de dos o tres meses. Pasa tres facturas con periodicidad trimestral desde diciembre de 2009 hasta abril de 2010, por importes diferentes.

18. Profesional 8: Profesional independiente que factura a Visocan, SA-Plan de Medianías en concepto de "realización de cursos de corte y confección". Pasa tres facturas entre 2009 y 2010, variando los importes en función de la duración de los cursos.

Mediante las correspondientes resoluciones, Visocan, SA, recibe fondos del Gobierno de Canarias para atender los gastos de funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera. En dichas Resoluciones no se detalla con claridad la actividad o actividades a desarrollar por la citada Oficina ni se justifica el interés general, no estableciéndose un precio determinado referenciado a unas tarifas aprobadas por la Consejería tutelante. El encargo del Gobierno de Canarias que incluía actuaciones en materia de carreteras y otras infraestructuras de interés general, le fue revocado a Visocan, SA, mediante Acuerdo de Gobierno de fecha 11 de diciembre de 2007; sin embargo, a fecha de la presente fiscalización se mantiene la Oficina del Gerente cuya actividad consiste en la prestación de una diversidad de servicios cuyas facturas paga Visocan, SA, aunque algunas de las mismas no vienen expedidas a su nombre sino al Plan de Medianías. Dentro del objeto social de Visocan, SA, está el encargo o encomienda de tareas o servicios que se desarrollan en relación a las infraestructuras, en general, que promueva la Comunidad Autónoma de Canarias no estando relacionados los gastos que se facturan por la citada oficina con esas infraestructuras.

No se tiene constancia de ninguna encomienda a Visocan, SA, por el “Plan de Medianías”. Existía una encomienda en dicho ejercicio “Personal y funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera” dentro de “Obras de Infraestructuras y Asistencia Técnica Plan Especial de La Gomera”.

Las correspondientes disposiciones adicionales de los PPGGCAC que abarcan los ejercicios 2000 a 2007 se refieren al Plan Especial de La Gomera. En la Ley 14/2007, de PPGGCAC para el ejercicio 2008, y en su disposición adicional trigésima, se habla del Plan de Medianías de la isla de La Gomera que se financiara con cargo a un fondo de contingencias por un importe máximo de 5 millones de euros. En las resoluciones de las aportaciones dinerarias durante los ejercicios 2009 y 2010 no se hace mención a este Plan de Medianías sino al Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera.

5.4. Encomienda de implantación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda incluidas en los Planes de Vivienda de Canarias 2005-2008 y 2009-2012

Dicho Plan recoge que el Ministerio de Vivienda podrá conceder a las Comunidades Autónomas subvenciones para la implantación de ventanillas únicas de vivienda entre cuyas funciones está la constitución, mejora y mantenimiento de registros públicos de demandantes (art. 80 del Real Decreto 801/2005). Según la disposición transitoria octava, dicho registro deberá haberse puesto en funcionamiento en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del presente Real Decreto, esto es, en enero de 2006. La disposición transitoria única del Decreto 27/2006 prevé la no exigencia de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas hasta tanto se publique y entre en vigor la Orden que ha de regularlo. Según la disposición transitoria de la Orden 24 de septiembre de 2009, para el acceso a las viviendas protegidas de promoción privada, la preceptividad de la inscripción del Registro Público de Demandantes de VPO será exigible a partir del 1 de julio de 2010. Con posterioridad se publica la Orden de 7 de junio de 2010, por la que se modifica la disposición transitoria única en la que se amplía el plazo a 1 de octubre de 2010. Y por último, mediante Orden de 8 de noviembre de 2010 se modifica la Orden de 7 de junio de 2010, ampliando nuevamente el plazo a 1 de mayo de 2011.

Dicho registro tiene por finalidad, en primer lugar, facilitar los datos precisos para la adjudicación y venta de las viviendas protegidas y por otro, proporcionar, a las diferentes administraciones públicas, una información actualizada de la demanda de vivienda protegida existente en Canarias.

Con fecha 18 de agosto de 2006 el ICV y Visocan, SA, suscribieron un convenio por el que se regula el régimen de encargos que, al amparo de los dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 4/2001, de 6 de julio, realice el ICV a Visocan, SA, en materia de vivienda.

Al amparo de dicho convenio, con fecha de 28 de agosto de 2006, se dictó resolución del Director del ICV por la que se encargó a Visocan, SA, la realización del servicio denominado “Implantación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas, incluidas en el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008” con cargo al capítulo II y distribuido en las siguientes anualidades:

Anualidad	Importe
2006	180.000,00
2007	120.000,00
2008	120.000,00
Total	420.000,00

Según la cláusula sexta, apartado 1, del citado convenio, Visocan, SA, percibirá del ICV por la realización de las actividades que se le encomienden, el importe de los costes en que hubiese incurrido, mediante el sistema de tarifas o precios aprobados por la entidad pública de la que dependan (art. 24.6 de LCSP). En esa fecha no existían tarifas aprobadas y el apartado 2 de la misma cláusula recoge que dichas tarifas se determinarán en la respectiva resolución de encomienda, circunstancia que no se cumple.

Según el apartado 4 de la Resolución de 28 de agosto de 2006, el pago de las actuaciones realizadas se efectuará directamente a Visocan, SA, previa aportación de factura en la que se detallen los costes de las actuaciones, trabajos o servicios realizados así como una memoria en la que se detallen todos los trabajos realizados.

Para la anualidad del 2006, Visocan, SA, no factura, solicita formalmente el pago correspondiente al ICV, aportando memoria de los trabajos realizados. Lo mismo se repite para las anualidades 2007 y 2008 sin que se acompañe memoria justificativa, ya que lo que presenta como factura no se ajusta al Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

Con fecha 29 de julio de 2009 la Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda y Visocan, SA, suscribieron un convenio por el que se regula el Régimen de encargos que, al amparo de lo dispuesto en el art. 24.6 de la LCSP, realice el ICV a Visocan, SA, en materia de vivienda y en el marco del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

Al amparo de dicho convenio, con fecha 25 de noviembre de 2009 se dictó Resolución del Director del ICV por la que se encargó a Visocan, SA, la “Reimplantación y mantenimiento de ventanillas únicas de Vivienda para la información y apoyo a la gestión de Actuaciones Protegidas en el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012”. El precio de dicho encargo ascendía a la cantidad de 540.000 euros con cargo al capítulo II y distribuido en las siguientes anualidades:

Anualidad	Importe
2009	120.000,00
2010	160.000,00
2011	130.000,00
2012	130.000,00
Total	540.000,00

El pago de las actuaciones realizadas se efectuará a Visocan, SA, previa aportación de factura en la que se detallan los costes de las actuaciones, trabajos o servicios realizados, acomodada a los precios que se detallan en la Orden de la Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda de 3 de noviembre de 2009, por la que se aprueban las tarifas, factura que será expedida de acuerdo con lo previsto reglamentariamente. No se aportan facturas tal y como se recoge en el Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación. Sólo aparece un detalle de los costes de las actuaciones en la justificación del segundo pago de la anualidad del 2009 acorde con las tarifas aprobadas mediante Orden de 11 de noviembre de 2009. Además, la memoria explicativa que acompaña a la citada justificación no está firmada al igual que la memoria que acompaña al tercer pago de 80.000 euros correspondiente a la anualidad 2010.

En el acta del Consejo de Administración del día 29 de marzo de 2010 se informa que el 30 de noviembre de 2009 se reimplantaron las ventanillas únicas en las sedes de la empresa en Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria, en el mismo espacio físico y con la misma dotación de medios materiales y humanos que vienen destinando a la venta de las viviendas protegidas de promoción privada.

Asimismo, se trabaja en la apertura de otras oficinas: en Arrecife, en Puerto del Rosario y en la existente en Santa Cruz de La Palma.

En sesión del Consejo de Administración celebrada el 20 de septiembre de 2010 se informa que “la oficina de Arrecife mantiene un flujo permanente de demandantes de información. En cuanto a la de Puerto del Rosario, desde su apertura, a finales de julio pasado, la oficina no ha registrado ninguna visita. Tampoco el público de La Palma muestra especial interés por las medidas del Plan”.

Paralelamente a estos encargos a Visocan, SA, para la implantación o mantenimiento de oficinas gestoras de vivienda para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas en materia de vivienda, el ICV, mediante Resolución de 10 de agosto de 2010, concede subvenciones genéricas a los municipios para el mismo fin.

6. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DESDE UNA PERSPECTIVA ECONÓMICO-FINANCIERA

6.1. Análisis de la cifra de negocios y variación de existencias contenida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para llevar a cabo el análisis propuesto se toma como referencia los datos contenidos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2008 y 2009:

Cuentas	2008	2009
a) Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios	15.128.992,24	32.806.825,46
Variación de exist.de productos term. y en curso de fabric.	44.178.432,00	13.155.632,46
Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00
Aprovisionamientos	-44.609.565,26	-29.441.037,66
Otros ingresos de explotación	188.253,04	118.164,70
Gastos de personal	-3.674.442,14	-3.848.196,84
Otros gastos de explotación	5.120.754,23	-1.524.661,74
Amortización del inmovilizado	-3.407.064,71	-3.393.485,16
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	623.051,25	1.551.790,76
Exceso de provisiones	0,00	0,00
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	0,00	0,00

Cuentas	2008	2009
Otros resultados	0,00	-110.468,07
Resultado de explotación	13.548.410,65	9.314.563,91
Ingresos financieros	4.075.631,29	3.402.431,03
Gastos financieros	-8.086.654,29	-7.848.303,29
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00
Diferencias de cambio	0,00	0,00
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,39
Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00	0,00
Resultados financieros	-4.011.023,00	-4.445.871,87
Resultados antes de impuestos	9.537.387,65	4.868.692,04
Impuesto sobre beneficios	-1.743.422,22	4.460.795,25
Resultado del ejercicio procedente de op. cont. (BFO./ -PDA.)	7.793.965,43	9.329.487,29
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas netas de Imp.	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	7.793.965,43	9.329.487,29

Asimismo, como complemento al mismo, a continuación se presenta el detalle de los ingresos de la sociedad:

Cuenta	Concepto	Saldo	
		2008	2009
7000000000	Ventas VPO	412.801,22	17.705.457,36
7010000000	Ventas productos terminados	105.553,75	0,00
7051000000	Prestación de servicios. Alquileres	620.258,12	755.427,54
7055100000	Ingresos prestación de servicios. Ventas	87.775,70	31.530,00
7061000000	Ingresos alquiler	13.902.603,45	14.314.410,56
70	Venta mercaderías. Prod.curso y prest. Serv.	15.128.992,24	32.806.825,46
7100000000	Variación existencias. Prod. en curso	44.507.637,38	29.440.764,66
7120100000	Costes VPO	-329.205,38	-14.718.259,45
71	Variación Existencias	44.178.432,00	14.722.505,21
7460000000	Subvenciones, donaciones legados traspasados en el ejercicio	623.051,25	1.551.790,76
74	Subvenciones, donaciones legados	623.051,25	1.551.790,76
7590000000	Ingresos por servicios diversos	74.392,88	75.816,06
7592000000	Ingresos por servicios diversos	113.860,16	42.348,64
75	Ingresos por servicios diversos	188.253,04	118.164,70
7610000000	Ingresos valores representativos de deuda, grupo	0,00	2.529,70
7613000000	Deuda pública cia	6.306,09	0,00
7613000002	Caja Madrid	13.009,56	0,00
7620300000	Ingresos corrientes a largo plazo otras empresas	0,00	22.089,64
7621200000	Ingresos corrientes a corto plazo	182.655,80	102.567,20
7621201000	Depósitos	133.253,94	146.936,32
7640000001	Activación gastos financieros sptom. Vtas	2.933.645,75	3.020.846,96
7640000002	Activación gastos financieros sptom. Alquiler	496.436,45	18.175,42
7690000000	Otros ingresos financieros	277.390,90	54.092,19
7690200000	Recargo impagos alquiler	32.932,80	35.193,60
76	Ingresos financieros	4.075.631,29	3.402.431,03
7780000000	Ingresos excepcionales	0,00	11.848,70
77	Ingresos excepcionales	0,00	11.848,70
7940500000	Retrocesión Provisión de costes	8.984.411,25	2.056.703,32
79	Provisión insolvencias mantenimiento	8.984.411,25	2.056.703,32
7	Ingresos	73.178.771,07	54.670.269,18

El trabajo de esta área incluye el análisis de los siguientes aspectos:

a) Gastos del ejercicio originados por la construcción de promociones para la venta o el alquiler en régimen de VPO, así como las cuentas de ingresos originados por la activación de los citados gastos.

A lo largo del ejercicio los gastos originados por la construcción de promociones para la venta o el alquiler en régimen de VPO, se contabilizan en las cuentas del grupo “(605) Gastos de construcciones en curso” correspondientes según la naturaleza del gasto. Igualmente esta actividad origina gastos financieros. Según se trate de un tipo u otro de viviendas la imputación al activo a 31 de diciembre se realiza de forma que sigue:

- Viviendas en régimen de alquiler: se realiza la imputación a inmovilizado en curso, cuenta (231), abonando las cuentas del grupo (605), con la finalidad de que en las mismas se recoja solamente el gasto correspondiente a las viviendas en régimen de venta. Los gastos financieros originados por este tipo de viviendas se recogen en la cuenta (6629000002) Gastos financieros promociones alquiler que se activan al inmovilizado con abono a la cuenta (76400000002) activación de gastos financieros promociones de alquiler.

- Viviendas en régimen de venta: se realiza la imputación a la cuenta (330000000) de promociones en curso con abono a la cuenta (710000000) Variación de existencias de productos en curso. Los gastos financieros originados por este tipo de viviendas se recogen en la cuenta (6629000001) Gastos financieros promociones venta que se activan al inmovilizado con abono a la cuenta (76400000001) activación de gastos financieros promociones de venta.

En el cuadro siguiente se recogen las cuentas de los grupos 6 y 7 afectadas por las operaciones anteriores que como consecuencia de las operaciones de regularización descritas presentan los mismos saldos a 31 de diciembre.

Nº de cta de ingresos	Concepto	Importe	Nº de cta de gastos	Concepto	Importe
(7100000000)	Variación de existencias de productos en curso	44.507.637,38	(605)	Gastos de obras en curso	44.507.637,38
(7640000001)	Act. De gtos financ. Promoc. vtas	2.933.645,75	(6629000001)	Gtos financieros de prom. vtas	2.933.645,75
(76400000002)	Act. De gtos financ.promc. alquiler	496.436,45	(6629000002)	Gtos financ.prom alquiler	496.436,45

b) Ingresos originados por la aplicación de previsiones de gastos realizadas en función de las ventas realizadas a 31 de diciembre.

La norma de valoración 18ª Ventas y otros ingresos, contenida en la quinta parte de las Normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias aprobado por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, presenta el siguiente contenido: “las ventas de inmuebles estarán constituidas por el importe de los contratos, sea cualquiera la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que estén en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio”.

Para el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción, se entenderá que aquellos están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentren sustancialmente terminados, es decir cuando los costes previstos pendientes de terminación de obra no sean significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra, cuando al menos se ha incorporado el 80% de los costes de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra. En virtud de esta normativa, hasta 31 de diciembre de 2007 Visocan, SA, contabilizaba las ventas (el 100%) cuando existía un contrato de compra-venta y cuando estuvieran imputados al menos el 80% de los costes.

La contabilización del 20% de la totalidad de los costes se realizaba mediante la correspondiente previsión de costes que se ajustaría al año siguiente una vez se contabilizaban los costes reales con abono a la cuenta (7940500000) Provisión de insolvencias mantenimiento. El saldo de la citada cuenta a 31 de diciembre de 2008 está formado por los costes reales en que se incurrió en el ejercicio más los excesos/defectos de provisión del ejercicio de la provisión de los gastos que se efectúan para el ejercicio siguiente (2009), que se ajustan en función del saldo pendiente en la cuenta de la provisión. El movimiento de esta cuenta es el mismo para el ejercicio 2009.

c) Ingresos procedentes de los alquileres de la sociedad en régimen de VPO.

En la cuenta (7061000000) Ingresos Alquiler Tenerife se recogen los ingresos por los inmuebles que la entidad explota en régimen de alquiler, que ascienden a 13,9 millones de euros y a 14,3 millones de euros en los años 2008 y 2009, respectivamente.

La entidad ha firmado los convenios siguientes:

1. Convenio entre las Consejerías de Obras Públicas Vivienda y Aguas y de Economía y Hacienda y la entidad Visocan, SA, por el que se regulan diversos aspectos económico-administrativos de la ejecución del subprograma de VPO en régimen especial del II Plan Canario de Vivienda, 1992-95: 3.000 VPO en alquiler. Firmado en diciembre de 1994.

2. Convenio entre la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda y la empresa pública Visocan, SA, por el que se regula la construcción de 1.260 VPO de régimen especial en arrendamiento, dentro del Plan de Viviendas de Canarias 2002-2005.

En ambos convenios se establecen en líneas generales los siguientes acuerdos:

1. Visocan, SA, se obliga a la promoción de las viviendas citadas que serán arrendadas por la entidad a las familias que resulten adjudicatarias, de conformidad con el procedimiento establecido en la normativa vigente para la adjudicación de las viviendas promovidas por la CAC en régimen de alquiler.

2. Se regulan las ayudas a los alquileres estableciendo que Visocan, SA, podrá percibir de los inquilinos además de los alquileres el coste real de los servicios de que disfruten y que se satisfaga por Visocan, SA, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

3. La consejería abonará directamente a Visocan, SA, las cantidades que, en concepto de ayuda al alquiler, le corresponda a los adjudicatarios de las viviendas promovidas en virtud de los convenios. En los correspondientes contratos de arrendamiento de las viviendas se pondrá una cláusula en virtud de la cual los arrendatarios autorizarán a Visocan, SA, para gestionar y cobrar en su nombre las ayudas que les correspondan.

Como se desprende de los convenios citados Visocan, SA, es la encargada de gestionar la ayuda que la consejería correspondiente, a través del ICV facilita a los adjudicatarios de las viviendas. En esta cuenta se recogen los importes tanto de las ayudas cobradas al ICV como de los inquilinos.

La distribución de los importes totales entre ambos conceptos se recoge en el cuadro siguiente:

Ingresos/ año	2008	2009
ICV(a)	10.260.524,39	11.518.142,70
Inquilinos	3.642.079,06	3.204.362,51
Total cuenta 7061000000 (c)	13.902.603,45	14.722.505,21
%ICV/total 7061000000 (a)/(c)	73%	78%
Importe neto de la cifra de negocio (INCN)(b)	15.128.992,24	32.806.825,46
% ICV/ INCN(a)/(b)	68%	35%

Como se desprende del cuadro anterior en el ejercicio 2008 el 73% de los ingresos de alquiler provienen de la Administración Pública, del ICV, mientras que el 27% restante es el dinero que se ingresa procedente de los inquilinos directamente. Dichos porcentajes para el ejercicio 2009 suponen un 78% y un 22%, respectivamente.

Si contrastamos la cifra de ingresos proveniente del ICV, con el importe neto de la cifra de negocios, que asciende a 15,1 millones de euros y 32,8 millones de euros en los años 2008 y 2009, respectivamente, se verifica que el 68% y el 35% son ingresos procedentes de la Administración Pública. Dicha diferencia que da explicada por la contabilización de las ventas que varía de un año al otro como se explica en el punto 1 del apartado siguiente.

d) Resto de ingresos incluidos dentro del importe neto de la cifra de negocios de la entidad.

Del cuadro de ingresos recogido en el inicio de este epígrafe se desprenden los siguientes ingresos significativos en los ejercicios analizados:

1. (7000000000) Ventas VPO.

Se recogen en esta cuenta las ventas de viviendas en régimen de VPO, que es una de las actividades principales de la empresa. El incremento experimentado del ejercicio 2008 a 2009 ha sido debido al cambio de criterio contable que tuvo lugar con motivo de la entrada en vigor del nuevo Plan General de Contabilidad de aplicación obligatoria en enero de 2008.

Hasta 31 de diciembre de 2007 con el plan existente (mencionado en el apartado b anterior) se realizaba la contabilización de la venta una vez se hubiera imputado el 80% de los costes de la construcción y existiera un contrato de compraventa.

Con la aprobación del nuevo plan general de contabilidad de noviembre de 2007, cuya entrada en vigor se produjo en enero de 2008, el plan de Inmobiliarias seguía vigente en todo lo que no fuera contrario al mismo. Por este motivo el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas emitió la consulta número 74/2008 en la que se establecía lo siguiente: “el apartado 2. Ingresos por ventas, de la norma de registro y valoración 14ª del Plan General de Contabilidad de 2007 establece que sólo se contabilizarán los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplan una serie de condiciones, que implican que a efectos de determinar el correspondiente ingreso por ventas se deberá llevar a cabo un análisis de si se ha transmitido o no los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del inmueble”. De acuerdo con la nueva legislación, la práctica habitual en nuestro país, no se puede entender que con la acumulación del 80% de los costes incurridos en la construcción, dispuesta en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, se produzca la transmisión de los riesgos y beneficios significativos. La citada transmisión de riesgos y ventajas significativos en el caso de inmuebles en fase de construcción en el desempeño de la actividad inmobiliaria, se producirá con carácter general, cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado y se haya otorgado la correspondiente escritura pública de compraventa.

Por este motivo en el ejercicio 2008, se contabilizan como venta sólo aquellas viviendas que se escrituraron en el ejercicio y que no habían sido contabilizadas como venta siguiendo el criterio contable vigente hasta 31 de diciembre de 2007. Con las viviendas que se habían contabilizado en el ejercicio anterior con el criterio contable en vigor podía darse la siguiente casuística:

a) Viviendas con escritura en el ejercicio 2008. En este caso, no se contabilizaba la venta a pesar de la escritura porque ya se habían contabilizado como venta en el ejercicio anterior con el criterio vigente hasta esa fecha.

b) Viviendas sin escritura en el ejercicio 2008 la venta debía retrocederse porque con el nuevo criterio se contabilizarían cuando hubiera escritura. Estas retrocesiones originaron ajustes en diversas cuentas.

Como consecuencia de la consulta citada anteriormente relativa a la contabilización de las ventas de inmuebles se ven afectadas también las cuentas del grupo (130) Subvenciones al suelo, que se imputan a resultados en función de las ventas regularizándose la cuenta de subvenciones de las viviendas descritas en el párrafo b) anterior.

En el ejercicio 2009, la situación contable ya no era de transición, como en el ejercicio anterior y por tanto todas las ventas realizadas mediante escritura de compraventa se contabilizaron como tales.

2. (701000000) Ventas productos terminados

El importe total de esta cuenta se corresponde con la venta de un solar propiedad de la compañía. Se contabiliza separadamente de la venta de viviendas. En el ejercicio 2009 esta cuenta no tiene saldo.

3. (705100000) Prestación de servicios alquileres

En esta cuenta se recogen los importes cobrados a las comunidades de vecinos de los edificios propiedad de la entidad y que gestiona en régimen de alquiler, en concepto de pago de los seguros de incendios de los edificios y del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

6.2. Ingresos y gastos originados por los contratos de permutas financieras.

Las cuentas (669030000) Otros Gastos Financieros y (7690000000) Otros Ingresos Financieros recogen las pérdidas y beneficios producidos por los contratos de permutas financieras, *swaps*, que tiene contratados la entidad.

Del apartado 7 de la nota 4 de la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad de los ejercicios 2008 y 2009, se desprende que "...la sociedad se encuentra expuesta a las variaciones de las curvas de los tipos de interés al mantener prácticamente toda su deuda con entidades financieras a interés variable. Para cubrir estas exposiciones, la sociedad ha formalizado contratos de permutas financieras que han sido designados como instrumentos de cobertura".

A 31 de diciembre de 2008 y 2009 la sociedad tiene formalizados tres contratos de permutas financieras para cubrir variaciones del tipo de interés (*swap*).

Según se desprende de la nota 9.2.3. a) "*otra información, Contabilidad de coberturas*", dado que el vencimiento de estos instrumentos financieros es a largo plazo se ha clasificado la totalidad de la deuda por derivados en el pasivo no corriente del balance. Las características y el valor razonable de estos instrumentos de cobertura, comunicados por las entidades financieras al cierre de los ejercicios 2008, 2009 y 2010 se presentan a continuación, figurando el mencionado valor en el epígrafe de "Ajustes por cambios de valor" del Patrimonio Neto, después de descontar el efecto impositivo recogido como "Activos por Impuesto Diferido":

Año 2008

	Valor nocional	Vto. del instr. de cobertura	Liquid. de cupones	Valor razonable a 31/12/2008	Índice de ref.	Tipos 08 Cobro/pago
Swap 1	14.000.000,00	04/12/2017	Anual	-246.074,00	Euribor	5,05% - 4,94%
Swap 2	10.800.000,00	04/12/2017	Anual	-316.855,00	Euribor	5,22% - 5,12%
Swap 3	100.000.000,00	31/03/2019	Anual	-6.687.328,00	I.P.C.	5,00% - 4,37%
				-7.250.257,00		

Año 2009

	Valor nocional	Vto. del instr. de cobertura	Liquid. de cupones	Valor razonable a 31/12/2009	Índice de ref.	Tipos 09 Cobro/pago
Swap 1	14.000.000,00	04/12/2017	Anual	-143.467,00	Euribor	5,12% - 4,96%
Swap 2	12.600.000,00	04/12/2017	Anual	-189.715,00	Euribor	5,25% - 5,11%
Swap 3	100.000.000,00	31/03/2019	Anual	-5.524.229,00	I.P.C.	5,0% - 4,37%
				-5.857.411,00		

Año 2010

	Valor nocional	Vto. del instr. de cobertura	Liquid. de cupones	Valor razonable a 31/12/2010	Índice de ref.	Tipos 10 Cobro/pago
Swap 1	14.000.000,00	04/12/2017	Anual	-114.038,00	Euribor	5,12% - 4,96%
Swap 2	14.400.000,00	04/12/2017	Anual	-164.055,00	Euribor	5,25% - 5,11%
Swap 3	100.000.000,00	31/03/2019	Anual	-4.200.342,58	I.P.C.	5,00% - 4,37%
Swap 4	75.000.000,00	31/03/2019	Anual	-3.129.467,00	I.P.C.	6,052% - 4,37%
Swap 5	25.000.000,00	31/03/2019	Anual	-1.017.792,53	I.P.C.	6,052% - 4,37%
				-8.625.695,11		

Durante el ejercicio 2010, se contrataron dos nuevos *swaps* por importe de 75 y 25 millones de euros, respectivamente, con las condiciones y vencimientos que se recogen en el cuadro anterior.

Al cierre de ambos ejercicios se ha valorado el cupón corrido que se liquidará en el ejercicio siguiente, teniendo en cuenta el precio pactado con el índice de referencia que se recoge en el contrato de cada uno de los contratos imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias y reconociéndose las ganancias y pérdidas que se muestran a continuación. Se indican también las reconocidas en el ejercicio 2010.

Provisión	Ejercicio		
	2008	2009	2010
Pérdida	38.771,77	86.914,50	802.668,32
Ganancia	9.461,92	14.967,91	0,00

Se ha verificado que en el ejercicio siguiente a la contabilización de las citadas provisiones la sociedad ha cobrado o pagado los intereses cuando se han hecho efectivos, es decir una vez llegado el vencimiento de los cupones corridos.

Los *swaps* contratados por la sociedad son *swaps* de tipo variable vs tipo fijo. Este tipo de instrumento financiero opera con el establecimiento de dos tipos de interés, uno fijo y uno variable. Se definen como el compromiso por el que una parte paga/recibe el tipo fijo sobre un notional prefijado y recibe/paga un tipo variable sobre un notional (importe sobre el que se aplica el interés) prefijado. El notional prefijado es el mismo en ambos casos. Dependiendo de cuál de ambos tipos sea superior el instrumento financiero contratado (*swap*) generará un beneficio o una pérdida para la sociedad contratante.

Los importes nominales de los *swaps* contratados por la sociedad coinciden con la deuda pendiente de amortizar a la que van vinculados.

La contratación de este tipo de instrumentos financieros no ha sido informada ni aprobada en el Consejo de Administración.

En el cuadro siguiente se recoge el detalle de todos los Swaps que tiene contratados la sociedad a la fecha del presente informe, con las características de los mismos, así como la totalidad de los ingresos y pagos que se han efectuado como consecuencia de la evolución del precio pactado con el índice de referencia.

Swap/ entidad	Importe notional	Ptamo asociado/cta contable	Fecha		Importes (tipos de interés)	Fijo	Fecha	Ingresos / pagos
			Efectividad	Vencimiento				
1) Merrill Lynch	100.000.000,00	Préstamos Hipot. Alquiler LPA/TFE 1702100000/ 1702200000	12/07/2004	31/03/2019	4,37 del importe nacional SPIPC (a)	5,00	15/02/2008	194.258,24
							09/04/2008	-11.297,93
							31/03/2009	-51.966,18
							01/04/2010	-103.751,73
							31/03/2011	-270.523,41
							Total	-243.281,01
2) Société Générale	14.000.000,00	Dexia Sabadell 1700118001	05/12/2005	04/12/2017	Ref.rate + 0,4 (b) Si t.i.>=5,8	5,08 Si t.i </=5,8	03/12/2008	24.301,70
							03/12/2009	31.381,98
							03/12/2010	16.699,88
							Total	72.383,56
3) Société Générale	16.000.000,00	Dexia Sabadell 1700118002	31/12/2006	04/12/2017	Ref.rate + 0,4 (b) Si t.i.>=5,8	5,19 Si t.i </=5,8	31/03/2008	20.804,68
							31/03/2009	7.581,54
							31/03/2010	14.776,65
							12/04/2011	- 5.199,24
							Total	37.963,63
4) Banco Santander (c)	25.000.000,00	Swap espejo del Merrill Lynch	31/03/2009	31/03/2019	4,37 del importe nacional SPIPC (a)	6,05	31/03/2010	-236.587,07
							31/03/2011	-194.869,00
							Total	-431.456,07
5) Société Générale (c)	75.000.000,00	Swap espejo del Merrill Lynch	31/03/2009	31/03/2019	4,37 del importe nacional SPIPC (a)	6,05	07/04/2010	-711.135,48
							31/03/2011	-585.977,61
							Total	-1.297.113,09
6) Banco Santander	15.000.000,00	Vinculado a póliza de tesorería	08/10/2007	06/10/2008	4,69	4,79	07/01/2008	3.602,08
							07/04/2008	-1.744,17
							07/07/2008	1.933,75
							06/10/2008	10.465,00
							Total	14.256,66
Total								-1.847.246,32

(a)  ndice de precios al consumo determinado cada mes por el INE. Este *swap* est  indexado con la inflación, ya que est  ligado a la hipoteca para pisos de alquiler y los precios de los alquileres fluctúan según el IPC.(b) Reference rate: Euribor 8 días antes del día del período de cálculo. Según cláusulas del contrato al que va asociado

(c) Se firman en febrero de 2010, pero la fecha de efectividad es marzo de 2009.

Del cuadro anterior se desprende:

a) Swap Merrill Lynch (1)/Banco de Santander (4) y Société Générale (5):

En el año 2004 se contrata un *swap* con la entidad financiera Merrill Lynch, con un importe nocional de 100 millones de euros que es el importe de la deuda pendiente de amortización de los préstamos para las viviendas en régimen de alquiler a la fecha de contratación del citado instrumento.

El tipo de interés variable variará en función de la inflación, ya que existe un riesgo de inflación en la entrada de los flujos que est n indexados al índice de Precios al Consumo (IPC) originado por los ingresos de los alquileres de las viviendas.

En el ejercicio 2008, este *swap* le genera a la sociedad un beneficio por la parte de los intereses devengado en el 2007 y cobrado en febrero de 2008 que asciende a 194.258 euros, así como una pérdida de 11.298 euros.

La evolución del mismo es negativa en los ejercicios siguientes ascendiendo a 51.933, 103.752 y 270.523 euros las pérdidas generadas por el mismo en los ejercicios 2009, 2010 y 2011 respectivamente.

Este *swap* se contrató en el año 2004. En ese año, la sociedad no requería de autorización por parte de la Consejería de Economía y Hacienda del Gobierno de Canarias para la contratación de este tipo de instrumentos financieros, como se desprende del propio contrato firmado con Merrill Lynch.

Dada la evolución negativa de este instrumento financiero, en enero de 2010, la sociedad solicita la reestructuración de la operación *swap* vigente. Para ello emite un informe con el objeto de justificar la oportunidad y conveniencia de dicha reestructuración.

La disposición adicional tercera de la Orden de 26 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento de autorización para la contratación por los entes del sector público de la CAC con presupuesto estimativo de préstamos o de líneas de crédito con entidades de crédito, establece que "la contratación de operaciones basadas en instrumentos financieros derivados vinculados a la deuda de los entes del Sector Público de la CAC con presupuesto estimativo requerirá el informe previo de la Dirección General competente en materia de endeudamiento". Este informe es preceptivo pero no vinculante.

El informe mencionado en el párrafo anterior fue emitido por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera (en adelante DGTPF) con fecha 1 de febrero de 2010 estableciendo lo siguiente:

"Visto su informe interno en el que se justifican tanto la conveniencia como la oportunidad de reestructurar el instrumento financiero derivado que tiene actualmente suscrito Visocan, SA.

Vista la recomendación sobre cartera de endeudamiento de Visocan, SA, elaborada por la entidad de Consultoría de las Administraciones Públicas y vistas las ofertas de cotización formuladas por La Caixa, Société Générale y Banco Santander. Este Centro Directivo... informa favorablemente la formalización del instrumento financiero derivado propuesto por esa empresa"

Este Informe fue facilitado a esta institución por Visocan, SA. Con fecha 18 de marzo, registro de salida n  297, se circularizó, tanto a la DGTPF como a la Empresa de Consultoría, con la finalidad de contrastar la información facilitada por la sociedad. Se solicitó a la DGTPF toda la documentación relativa a los diversos documentos mencionados en el citado informe, así como cualquier otra información relativa a Instrumentos financieros de Visocan, SA, que estuviera en poder de ese centro directivo.

Con fecha 25 de marzo de 2011 y registro de entrada n  426 se recibe en esta institución la respuesta de la DGTPF en la que se contesta que los documentos solicitados "se encuentran ilocalizables como consecuencia del traslado de las dependencias de la Dirección General en el segundo semestre de 2010". Sólo se adjunta el informe de la Empresa de Consultoría a la que la Dirección General del Tesoro solicitó la información para determinar la conveniencia o no de la contratación del producto financiero mencionado. Asimismo se insta a esta institución a que solicite a Visocan, SA, los documentos solicitados en el citado escrito.

La respuesta de la DGTPF, no facilitando la documentación solicitada, ha impedido contrastar la información ya facilitada por la sociedad.

Visocan, SA, a la vista del informe de la DGTPF, el cual no es vinculante, contrata dos nuevos *swaps* con las entidades Banco de Santander con un nocional de 25 millones de euros y Société Générale con un nocional de 75 millones de euros. Estos nuevos *swaps* contratados son espejo del inicial (Merrill Lynch). Como puede observarse en el cuadro los dos contratos tienen el mismo tipo fijo, que se ha elevado a 6% frente al 5% del *swap* inicial. El tipo variable es el mismo que el anterior, 4,4%. En el *swap* de Merrill Lynch (el inicialmente contratado) a la entidad se le aplica el tipo variable (4,4%) y al Banco el fijo (5%). Sin embargo, en los nuevos *swaps* contratados en el ejercicio 2010, espejo del anterior los tipos se aplican al contrario, aplicándose a la sociedad el tipo fijo (6%) y cada uno de los bancos el tipo variable (4,4%).

La finalidad de la contratación de estos dos nuevos instrumentos financieros es hacer frente a las pérdidas que estaba generando el instrumento anterior, por ello entre ambos se llega al mismo Nocional de 100 millones de euros. Sin embargo, como se observa en el cuadro ambos han generado pérdidas a la sociedad desde su contratación hasta la fecha del presente informe, que ascienden a un total de 431.456 euros en el *swap* del Banco Santander y a 1,3 millones de euros en el de Société Générale. Asimismo, el *swap* de Merrill Lynch ha generado pérdidas desde abril del 2008 hasta la fecha que asciende a 243.281 euros.

Como se especificó anteriormente, aunque el informe de la DGTPF no es vinculante, en el mismo, basándose en el informe de una empresa de consultoría ajena a la CAC, se informó favorablemente sobre la operación de reestructuración del *swap* existente, lo que no parece haber sido adecuado teniendo en cuenta no sólo la coyuntura económica existente en la fecha de la firma febrero de 2010 y la previsión de la economía para los años siguientes sino también el alto riesgo del producto financiero contratado. Quedando patente hasta el momento que no sólo no se ha logrado cubrir las pérdidas que estaba generando el *swap* de Merrill Lynch sino que además, los nuevos instrumentos siguen generando pérdidas.

b) Swaps de Société Générale (2) y (3):

Con esta entidad se firmaron dos contratos de instrumentos financieros en el año 2006, con nocionales de 14 y 16 millones de euros y con fecha efectiva en diciembre de 2005 y en marzo de 2006, respectivamente.

Los nocionales de los instrumentos contratados van ligados a préstamos que la sociedad tiene con el Banco Sabadell, por importes de 14 y 16 millones de euros, contratados para cubrir los desfases de tesorería originados por los alquileres. Los tipos de interés entre los que fluctúa el variable y el fijo son los recogidos en los respectivos contratos de préstamo.

La evolución de los mismos, como puede observarse en el cuadro anterior es positiva lo que contrarresta en parte las pérdidas que le generan los otros *swaps* contratados. Pero no se puede prever que la evolución de los mismos siga siendo positiva. Puede observarse que la liquidación efectuada por el de 16 millones en abril de 2011 es negativa.

c) Banco Santander (6):

Este *swap* fue contratado vinculado a una póliza de tesorería que la entidad tenía contratada con el Banco de Santander por importe de 15 millones de euros. Entre el período de efectividad (octubre de 2007) y el de vencimiento (octubre de 2008) transcurrió sólo un año, generándole a la sociedad unos beneficios de 14.257 euros.

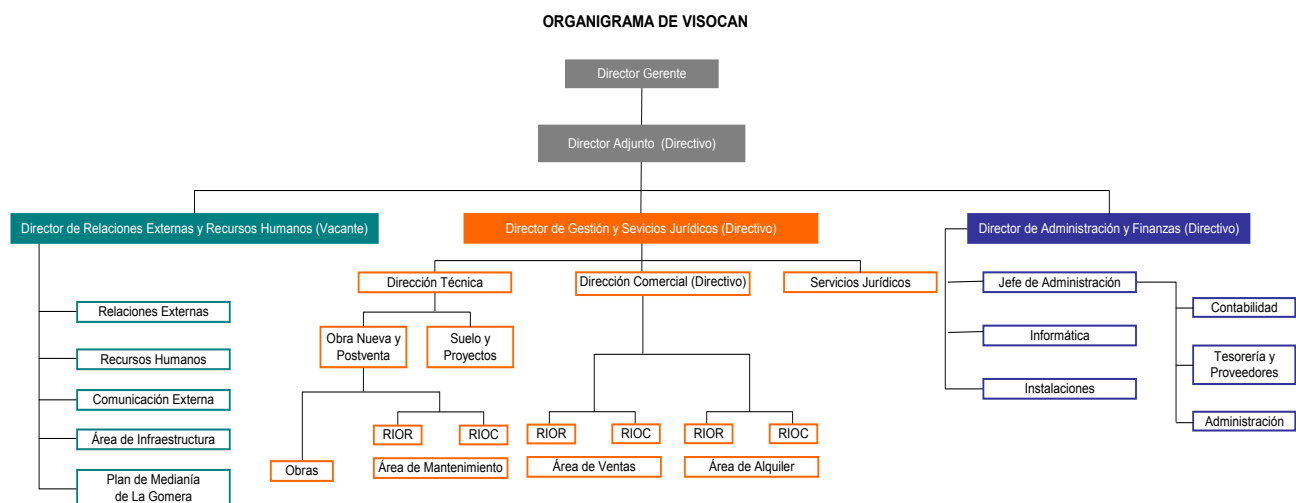
Con la contratación de los instrumentos financieros, la sociedad trataba de hacer frente a las posibles variaciones de los tipos de interés de los préstamos contratados a tipo variable. Sin embargo, además de los pagos de los intereses de los préstamos por los que se produjo la contratación de los citados productos financieros (3,1 y 3,2 millones de euros en 2008 y 2009, respectivamente) hubo de afrontarse el pago de las pérdidas registradas. Asimismo, las operaciones espejo contratadas con la expectativa de compensar las pérdidas generadas, a su vez también han resultado deficitarias.

6.3. Análisis de los recursos humanos.

El análisis del área de personal se centrar  básicamente en un examen de la eficiencia desde la perspectiva de la adaptación al nuevo marco normativo de las retribuciones en el ámbito del sector público de la Comunidad Autónoma observando, a modo de introducción, la estructura de la organización de la sociedad:

a) Análisis del organigrama de la empresa.

A continuación se presenta el organigrama de la sociedad a fecha de finalización de la presente fiscalización:



RIOR Responsable Islas Orientales
 RIOC Responsable Islas Occidentales

El número de empleados por categorías, según el desglose del organigrama facilitado por la entidad es el siguiente:

Grupo	Denominación	Nº de empleados	
		31/12/2008	31/12/2009
1	Gerente	1	1
2	Directivos	3	4
3	Titulados superiores	12	9
4	Titulados grado medio	12	12
5	Otros	54	52
	Total	82	78

El convenio colectivo de la sociedad entró en vigor el 1 de enero de 2007, manteniendo su vigencia hasta el 30 de junio de 2009; no obstante, su artículo 3 establece que “En caso de no ser denunciado, el Convenio se entenderá prorrogado por períodos sucesivos de un año natural”, estando, por tanto, vigente a la fecha de finalización de la presente fiscalización, siendo de aplicación a todo el personal de la entidad, excepto al personal que tuviera contrato de alta dirección, que se regulará por las estipulaciones de su contrato de trabajo y la normativa reguladora de la relación laboral especial.

El organigrama de la empresa se ha modificado del 2008 a 2009, en lo relativo a la estructura del mismo, aunque el número de directivos no ha variado. Con fecha 30 de junio de 2009, el gerente cesó en su cargo extinguiéndose su contrato laboral de alta dirección. El importe de la liquidación percibida se ajustó a las condiciones estipuladas en el citado contrato, reconociéndose contablemente en la cuenta 641 de indemnizaciones.

Ni los trabajadores con funciones de directivo ni el actual gerente en funciones, puesto ejercido desde el cese del gerente anterior, por el director adjunto, tienen contrato de alta dirección sino que están vinculados por contratos laborales sujetos al vigente convenio colectivo. Se ha verificado, en tres de los cuatro expedientes correspondiente al personal directivo, que en el ejercicio 2003, cada directivo recibió un escrito interno en que se reconocía su clasificación profesional, que incluía tanto el grupo como la categoría profesional, el importe anual del Complemento Personal Transitorio (CPT) y el Complemento Salarial por Puesto de Trabajo y/o función (CPST). Asimismo, se les reconoce la consolidación del 100% del CPST y que el importe del mismo se integrará en el CPT en el supuesto de cese en el puesto o función. Asimismo, se han verificado nóminas de los directivos citados de los años 2008, 2009 y 2010, figurando tres de ellos en la categoría profesional de directivo y como titulado superior uno de ellos.

En relación a la Encomienda del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera por sendos acuerdos del Gobierno de Canarias se designan tres gerentes para la ejecución de la misma formalizándose contratos de alta dirección en 2008, febrero de 2009 y 1 de abril de 2011.

En el ejercicio 2008, se partía del Consejo de Administración, al que se subordinaba la Gerencia y de la que dependían los directores de las tres áreas en que se estructuraba la empresa, la de alquiler, la de infraestructura y la de edificación.

En el ejercicio 2009, del Director Gerente depende el Director Adjunto y de éste, a su vez, los tres directores: de Relaciones Externas y Recursos Humanos; de Gestión y Servicios Jurídicos; de Administración y Finanzas. Por último de cada uno de estos directivos dependen las distintas áreas y departamentos relacionados con cada una de las materias que engloba cada dirección.

En el ejercicio 2010, la estructura sigue siendo similar a la del 2009, hasta la línea de los directores. Excepto la Dirección de Relaciones Externas y Recursos Humanos la distribución de cada Dirección presenta algunos cambios poco significativos.

b) Análisis de los conceptos retributivos contenidos en el convenio colectivo de la sociedad.

El importe de los gastos de personal de la sociedad de los años 2008 y 2009 responde al siguiente detalle:

Cuenta	Concepto	Importe 2008	Importe 2009
640	Sueldos, salarios y asimilados	2.910.960,68	3.073.122,04
641			56.215,87
648		3.750,00	4.500,00
	Total	2.914.710,68	3.133.837,91
642	Cargas Sociales	604.561,33	627.029,20
643		117.525,92	52.501,64
649		37.644,21	34.828,09
	Total	759.731,46	714.358,93

En el concepto de sueldos, salarios y asimilados, se recogen las retribuciones de los empleados (cuenta 640), así como lo pagado en concepto de primas de asistencia a reuniones de órganos colegiados (cuenta 648). En la cuenta

643 se recogen las aportaciones a planes de pensiones, observándose una variación significativa entre los años 2008 y 2009 debido a que en el año 2008 se llevó a cabo una regularización derivada de la inclusión de las pagas extras en la base de cálculo.

Los distintos conceptos retributivos del resumen de nóminas figuran recogidos en el convenio colectivo de Visocan, SA, a saber:

1. El número de pagas será 12 mensuales y 4 extras enteras. Las pagas extraordinarias incluyen la retribución correspondiente a una mensualidad de salario de Convenio, antigüedad y demás complementos salariales, incluidos los transitorios.

2. Además del salario base y la antigüedad, se establecen otros complementos como son: Complemento Salarial por Puesto de Trabajo y/o Función (CSPT), Complemento de atención al Público, Complemento de Peligrosidad, Quebranto de moneda, Compensación extrasalarial por gastos de transporte y Complemento personal Transitorio (CPT).

a) El Complemento Salarial por Puesto de Trabajo y/o Función (CSPT): Según se desprende del artículo 21 del convenio colectivo “este Complemento se podrá establecer para retribuir el desempeño de una actividad o función designada por la empresa”. En el mismo se distinguen una parte consolidada y una no consolidada. La consolidada surge cuando el empleado que ocupa el puesto está más de tres años en el mismo, y si éste cambiara de puesto o de categoría, la cuantía que haya consolidado le seguiría perteneciendo, pasando en este supuesto a ser un Complemento personal Transitorio (CPT). La consolidación de este complemento es del 25% a los 3 años, el 50% a los 6 y el 100% a los 9 años.

b) Complemento Personal Transitorio (CPT): Surge como consecuencia del cambio de las percepciones percibidas al modificarse el convenio que se aplicaba a la entidad antes del 2002 y el posterior que surge a partir del 2002. Según se establece en la disposición transitoria única del convenio vigente “este complemento no podrá ser absorbido por los futuros incrementos retributivos, salvo los que se produzcan como consecuencia de reclasificación profesional, en cuyo caso se absorberá en la misma cuantía que se incremente la retribución por el cambio de categoría profesional. El concepto salarial de antigüedad se aplicará en los supuestos anteriores, sobre el salario base de la categoría o grupo profesional y el CPT.

3. La escala para el cálculo y devengo de la antigüedad se ajustará a los siguientes términos:

Antigüedad de los trabajadores en años	Porcentaje sobre el salario de convenio
0 a 3	0%
4 a 6	8%
7 a 9	16%
10 a 14	24%
15	25%
16	33%
17	35%
18 a 19	39%
20	40%
21 a 23	48%
+24	50%

En la disposición adicional tercera del convenio relativa al cómputo de antigüedad sobre complementos vigentes con anterioridad al 1 de enero de 2002, se recoge lo siguiente: “...los trabajadores que a 1 de enero de 2002 percibieran retribuciones por los conceptos de CSPT y CPT ... devengarán el complemento de antigüedad aplicando el porcentaje que les corresponda sobre el salario base más los dos complementos citados”. Consecuencia de ello es que determinados trabajadores cobren por el concepto de antigüedad una cantidad tan elevada que en ocasiones llega incluso a ser cercano al salario base. La antigüedad incrementa considerablemente los gastos salariales de la empresa con el paso del tiempo dado su crecimiento porcentual sobre el salario base y en determinados trabajadores también sobre los complementos que perciben, el CSPT y el CPT.

En el trámite de alegaciones la entidad manifiesta que las retribuciones por antigüedad vienen establecidas por el convenio colectivo vigente en la Empresa, y que en la propuesta de equiparación presentada se establece su eliminación y el pase al sistema de trienios.

4. La empresa contratará una póliza de seguro de vida, así como un seguro médico para sus trabajadores. Se ha verificado que a partir de enero de 2011, y en cumplimiento de la Ley 7/2010, de 15 de julio de 2010, que establecía en su disposición adicional primera punto 2, la “...supresión de las eventuales aportaciones a seguros médicos privados”, la sociedad deja de realizar las aportaciones que se realizaban al seguro médico que tenían contratado, pasando a descontar la cantidad a aportar al mismo de las nóminas de aquellos empleados que quisieran continuar con la contratación del mismo de forma personal pero con las condiciones de grupo que hay para la sociedad por tratarse de un colectivo.

5. En la disposición adicional primera del convenio relativa a la jubilación forzosa y aportación al plan de pensiones se establece que "...Como complemento a la pensión de jubilación, que legalmente corresponda a cada trabajador, la empresa aportará al plan de pensiones de los trabajadores en activo los importes y en las condiciones pactadas en la comisión paritaria". Se ha verificado que con fecha 7 de julio de 2010, se envía comunicación sobre la no realización de aportaciones ese año al Plan de Pensiones.

6. Por la empresa existía el compromiso de abonar las cuotas de colegiación de sus empleados, cuando fuera necesario, así como de contratar un seguro de responsabilidad civil y de daños durante el período de tiempo que estuvieran expuestos a responsabilidad por la actividad desarrollada en Visocan. Actualmente, por cuestiones de eficiencia, la sociedad se enfrenta a una demanda judicial interpuesta por un trabajador jubilado, dado que no se le pagado la totalidad del seguro pendiente hasta la extinción de su responsabilidad, sino que la sociedad se ha comprometido a pagar progresivamente las cuotas de dicho seguro con la periodicidad que se generen los recibos correspondientes.

Llegada la jubilación del trabajador la sociedad le abonaba la integridad del importe de las sucesivas cuotas y el trabajador progresivamente pagaría las cuotas correspondientes al colegio profesional.

Según se desprende del informe de auditoría operativa de los gastos de personal, ejercicio 2008, elaborado por la Intervención General, la antigüedad percibida en el año 2008 por los trabajadores de la entidad es superior a lo establecido en el convenio colectivo del personal laboral de la Comunidad Autónoma en unos 500.000 euros.

En el citado informe de la Intervención General se realizó la comparación entre los importes recibidos por los trabajadores de Visocan, SA, según el resumen de nóminas, y la retribución que perciben los altos cargos de la Administración de la CAC (Secretarios Generales Técnicos, Directores Generales y asimilados) según la Ley de Presupuestos para el año 2008, resultando que en ese ejercicio en la entidad había un total de 11 trabajadores cuyos sueldos excedían de los correspondientes a altos cargos en importes que variaban entre los 4.000 y los 12.000 euros en los técnicos de grado medio, 19.000 euros en un técnico superior, entre 21.000 y 23.000 euros otros directivos, y 35.000 euros en el caso del gerente.

El apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 7/2010, de 15 de julio, por la que se modifica la Ley 13/2009, de 28 de diciembre, de PPGGCAC para 2010, se establece que "las retribuciones del personal de los entes con presupuesto estimativo deberán equipararse a las establecidas para el personal laboral de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma, sin que en ningún caso suponga un incremento de las condiciones retributivas vigentes. Igual equiparación se procurará respecto de las cuantías de las aportaciones a planes de pensiones vigentes en el momento actual".

Con tal finalidad los órganos de dirección y administración de los referidos entes iniciarán, en los términos establecidos en la legislación laboral, los correspondientes procesos de negociación colectiva que tenderán a la consecución de la equiparación a la que se refiere el apartado anterior, así como a la supresión de las eventuales aportaciones a seguros médicos privados, que se eliminarán".

En cumplimiento de lo establecido en esta Ley, el Consejo de Administración de la entidad de 20 de diciembre de 2010 presentó "una propuesta de reducción de las retribuciones salariales de forma proporcional a tenor del importe de los sueldos, según los porcentajes que figuran en el siguiente cuadro:

Importe salario	Porcentaje	Nº de trabajadores
Desde 1 euro a 20.000 euros	0,56%	9
De 20.001 a 30.000 euros	2,40%	27
De 30.001 a 40.000 euros	3,75%	15
De 40.001 a 50.000 euros	5,00%	10
De 50.001 a 57.720 euros	6,50%	4
Más de 57.721 euros	8,00%	12

A la vista de la anterior propuesta se acuerda que por parte del Vicepresidente y del Director Adjunto se inicien las negociaciones con el personal de la empresa para la aplicación de las citadas reducciones salariales con efectos desde el 1 de junio de 2010".

Posteriormente, con fecha 25 de enero de 2011, tiene lugar una reunión con la comisión negociadora para analizar las propuestas sobre el convenio colectivo de Visocan, SA. En el primer punto del acta de dicha sesión, se transcribe: "el comité traslada a la empresa el resultado de la Asamblea celebrada el 21 de enero de 2011 de forma conjunta en las sedes de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria consistente en estar la mayoría de los trabajadores en contra del recorte salarial previsto en el artículo único de la Ley 7/2010, de 15 de julio, en materia de retribuciones del sector Público. Por tal motivo la empresa decide aplicar en la nómina del mes de enero el recorte de la cuantía del 5% de las cuantías de cada uno de los conceptos retributivos que integran la nómina. Dicha aplicación debe tener efectos desde el 1 de junio de 2010". Se ha verificado con los resúmenes de nóminas correspondientes, que esto se ha llevado a cabo.

Sin embargo, el artículo 41 de la Ley 11/2010, de 30 de diciembre de PPGGCAC de Canarias para 2011, en su apartado 3, establece que "A partir de la entrada en vigor de esta ley, las retribuciones del personal directivo,

gerentes y asimilados, y del personal laboral de alta dirección, de los entes con presupuesto estimativo no podrán, en ningún caso, ser superiores a las que por todos los conceptos perciban los directores generales de la Comunidad Autónoma de Canarias”. Esto se reiteró en el Acuerdo de Gobierno de 13 de enero de 2011, que en su apartado 4 estableció que “deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 41.3 de la citada ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2011. Debiéndose poner el mayor interés en adecuar las retribuciones y cesar con las aportaciones a planes de pensiones o instituciones de ahorro con finalidad similar y seguros médicos privados”.

En el Consejo de Administración celebrado el 5 de abril de 2011 en el punto 1 relativo a “informe sobre el cumplimiento de la Ley 7/2010, de 15 de julio y de la Ley 11/2010, de 30 de diciembre de PPGGCAC para 2010 en materia de retribuciones y equiparación del personal del sector público” en el segundo párrafo se recoge literalmente lo siguiente:

“En cuanto al cumplimiento de lo establecido en el artículo 41, apartados 3 y 4 de la Ley 11/2010, que señala que a partir de la fecha del 31 de diciembre de 2010, las retribuciones del personal directivo, gerentes y asimilados y del personal laboral de alta dirección de los entes con presupuesto estimativo no podrán en ningún caso ser superiores a los que por todos los conceptos perciban los directores generales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias y que antes del 1 de marzo del 2011, los entes del sector público con presupuesto estimativo deberán presentar ante la Consejería de Economía y Hacienda una propuesta para hacer efectiva la equiparación de retribuciones del resto del personal a las del personal laboral de la CAC sin que en ningún caso suponga un incremento en las condiciones retributivas vigentes, que establece la disposición adicional primera de la Ley 7/2010, a propuesta de la presidenta y después de un amplio debate, comoquiera que se trata de acuerdos con una importante incidencia en las retribuciones del personal directivo y en el restante personal laboral y con efectos retroactivos, se acuerda por unanimidad que por parte de la Dirección de la empresa se lleve a cabo un estudio exhaustivo de las consecuencias que tal medida conlleva, que se recabe toda la información detallada al respecto, que se analicen las distintas alternativas y los diferentes criterios de interpretación de las normas así como las consecuencias jurídicas y judiciales que ello puede comportar, para, a la vista de todo ello, dar cumplimiento al mandato de la normativa de referencia y de esta manera contar con toda la información precisa para la adopción del acuerdo que sobre el particular se adopte en un próximo Consejo de Administración que de forma monográfica se convocará”.

En lo relativo al artículo 41 de la Ley 11/2010, la entidad comunica en el trámite de alegaciones que ha solicitado una reunión a la Dirección General de Planificación y Presupuesto, ante la que se presentó una propuesta de equiparación, sin que hasta la fecha haya sido convocada para su celebración.

Del párrafo anterior se desprende que la sociedad a fecha de finalización de la presente fiscalización no ha dado cumplimiento a los preceptos de la Ley de PPGGCAC para 2011 en lo relativo a la equiparación de los sueldos de su personal bien con los directores generales en el caso de los directivos, bien con el del personal laboral de la CAC en el caso del resto del personal de la entidad. Se ha verificado que a dicha fecha hay trabajadores de la entidad cuyo sueldo excede de los sueldos mencionados en cantidades que fluctúan entre los 2.000 y los 36.000 euros.

Santa Cruz de Tenerife, a 29 de septiembre de 2011.- EL PRESIDENTE EN FUNCIONES, Rafael Medina Jáber.

ANEXOS
ANEXO I
Alegaciones recibidas



AUDIENCIA DE CUENTAS
C/ Viera y Clavijo, 31, 2ª planta
35002 Las Palmas de Gran Canaria

A la atención de Dña. Nieves Khoury Peraza

Santa Cruz de Tenerife, 28 de julio de 2011

Sres.:

Adjunto remitimos alegaciones basadas en el informe elaborado por D. Rafael Medina Jáber sobre *"Informe de Fiscalización de la Sociedad Mercantil Pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. correspondiente a los ejercicios 2008-2009"*.

Atentamente,

P.O.

Pablo Nieto Peña
Director Adjunto



ALEGACIONES AL INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PÚBLICA “VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U.” CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2008-2009.

Santa Cruz de Tenerife, 28 de julio de 2011

CONCLUSIÓN 6

El Decreto 220/2000 regula las Cartas de Servicios que, conforme a la exposición de motivos (párrafo 5º), constituyen instrumentos para actualizar el ejercicio de los derechos de los ciudadanos al proporcionarles una influencia más directa sobre los servicios públicos. Se habla pues, de servicios y prestaciones públicas, ámbito competencial exclusivo de la Administración.

El artículo 2 del mencionado reglamento, en su apartado 2, acota el ámbito de aplicación a Órganos de la Administración Pública, organismos autónomos y demás entidades de derecho público cuando gestionen prestaciones o servicios directos a los ciudadanos. Visocan ni gestiona prestaciones públicas ni servicios directos a los ciudadanos. Ejerce una actividad de mercado, sujeta al Derecho privado.

Además de lo anterior, el apartado 3 del mismo artículo faculta a las empresas públicas que presten servicios a los ciudadanos, que no es el caso, a acogerse ó no a las medidas previstas en el Reglamento. Esto es, aún en el caso de que gestionase una prestación o servicio directo a los ciudadanos, **es una decisión de la empresa** que debe adoptar su órgano de gobierno y dirección, esto es, su Consejo de Administración.



Dicho lo anterior, por no consistir la actividad de esta empresa en una prestación o servicio directo al ciudadano y por facultar el citado Decreto al Consejo de Administración a acogerse o no a las medidas previstas en la misma, VISOCAN no ha cumplido con lo establecido en la normativa establecida.

CONCLUSIÓN 27, EN RELACIÓN CON EL EPÍGRAFE 6.3 Y RECOMENDACIÓN 10

Respecto a la indicación de que la entidad no ha dado cumplimiento a lo normativamente establecido en materia de equiparación salarial en la disposición adicional 1ª de la Ley 7/2010 y en el artículo 41 de la Ley 11/2010, VISOCAN ha dado cumplimiento en la medida de lo posible, a ambas normas, respecto a lo recomendado en la primera, VISOCAN denunció el C.C. e inició las negociaciones en Septiembre de 2010, para empezar a trabajar en el seno de la negociación colectiva en una propuesta de equiparación.

En cumplimiento de lo previsto en la segunda norma VISOCAN presentó ante la Dirección General de Planificación y Presupuesto una propuesta de equiparación de la tabla salarial de la entidad con la del personal laboral de la CAC a la vez que solicitó una reunión con los responsables de este tema en dicha Dirección General, hasta la fecha no se nos ha convocado a la reunión solicitada, no se han establecido criterios para seguir negociando y no se nos ha dado traslado de ninguna respuesta referente a la propuesta presentada hace casi cinco meses.

CONCLUSIÓN 28, EN RELACIÓN CON EL EPÍGRAFE 6.3 Y RECOMENDACIÓN 9

Las retribuciones por antigüedad tienen, en VISOCAN, un origen normativo ya que el sistema por el que se devengan se recoge en el C.C. vigente en la Empresa.



En la propuesta de equiparación presentada se establece su eliminación y el paso al sistema de trienios, pero no es un tema al margen de la equiparación salarial sino un punto más dentro de la equiparación del sistema retributivo vigente en la entidad y el del personal laboral de la CAC.

CONCLUSIÓN 15, 16 Y 24

En el informe de fiscalización de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A., correspondiente a los ejercicios 2008-2009, se contienen una serie de valoraciones, conclusiones y recomendaciones relativas a las actuaciones realizadas por la empresa pública respecto al denominado Plan de Medianías de La Gomera.

Todas las valoraciones contenidas en el informe parten de la consideración de que las resoluciones de la Viceconsejería de Presidencia analizadas han realizado una encomienda de gestión a la empresa VISOCAN, S.A., y desde esa perspectiva, denuncian un aparente incumplimiento de la normativa reguladora de las encomiendas de gestión contenida en la Ley de Contratos del Sector Público.

Lo cierto es que, de los ejercicios económicos analizados, solamente en el año 2008 se hizo una encomienda de gestión, por las razones que más adelante veremos. En los años sucesivos no se acudió a la figura de la encomienda de gestión, sino a una categoría jurídica distinta: la aportación dineraria, que se rige por una normativa propia y diferenciada: el artículo 2.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y las Disposiciones adicionales decimoquinta de la Ley 5/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2009, y decimotercera de la Ley 13/2009, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2010. En ellas se establece el régimen jurídico de la aportación dineraria, y a ellas ha de estarse para comprobar que



las aportaciones realizadas en virtud de las resoluciones analizadas se ajustan plenamente a lo dispuesto en las mismas.

No resulta de aplicación, por tanto, el régimen jurídico de las encomiendas de gestión, sino el de las aportaciones dinerarias. La relación entablada entre la Administración y su empresa pública no es una relación de naturaleza contractual en virtud de la cual la empresa realiza una prestación (servicio) a la Administración, quien, en concepto de contraprestación, le paga un precio. No es eso lo que ha realizado la Administración a través de estos actos analizados, y precisamente de esta calificación de la relación jurídica como encomienda derivan las objeciones formuladas por ese Organismo, que decaen si se analiza la cuestión a la luz de su verdadera naturaleza jurídica.

En realidad, la relación jurídica establecida entre los dos sujetos posee una naturaleza diversa, pudiendo ser encuadrada en las relaciones de colaboración entre la Administración y las entidades que de ella dependen. Lo que ha realizado la Administración es participar –otorgando una aportación dineraria– en la financiación de una actuación que realiza la empresa pública, por considerarla de indudable interés público. En este sentido, el artículo 2.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, define la aportación dineraria en los siguientes términos:

“Las aportaciones dinerarias entre diferentes Administraciones Públicas para financiar globalmente la actividad de la administración a la que vayan destinadas, y las que se realicen entre los distintos agentes de una Administración cuyos presupuestos se integren en los Presupuestos Generales de la Administración a la que pertenezcan, tanto si se destinan a financiar globalmente su actividad como a la realización de actuaciones concretas a desarrollar en el marco de las funciones que tenga atribuidas, siempre que no resulten de una convocatoria pública.”

En este punto, hay que distinguir entre lo que constituye realmente ejecución de las actuaciones comprendidas en el Plan, de una parte, y, de otra, lo que no



es más que la creación de una estructura que no tiene otro objeto que prestar apoyo logístico a dichas actuaciones. La distinción es importante porque, como veremos, las actuaciones previstas en la Ley 5/1996 las ha ejecutado VISOCAN, S.A. en virtud de una encomienda, mientras que la organización de que se ha dotado la empresa para ejecutar el Plan (la Oficina de la Gerencia) constituye un servicio propio de ésta, en cuya financiación participa la Administración autonómica.

En un momento inicial, las actuaciones del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera se ejecutaron al amparo del artículo 19 de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para 1997 y su anexo V, instrumentándose mediante mandato a VISOCAN, regulado en el convenio suscrito el 6 de octubre de 1997. El mandato sería revocado previa autorización del Gobierno de 11 de diciembre de 2007, en el que dio por finalizadas las actuaciones del Plan que se realizaban al amparo del citado precepto de la Ley 5/1996.

No obstante, con anterioridad a esa revocación del mandato, se había creado una oficina que prestaba asistencia al Gerente de la Comisión del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera. A tal fin, el Gobierno, en sesión de 12 de enero de 2001, autorizó a VISOCAN, S.A. para contratar los medios materiales y humanos que permitieran el funcionamiento dicha Oficina. De esta forma, se ha entendido siempre que si bien las actuaciones comprendidas en el Plan las realiza la empresa pública en virtud de una encomienda de gestión, la Oficina de la Gerencia es, sin embargo, un servicio propio del que se ha dotado la empresa para prestar soporte logístico a las actuaciones que realiza la misma en la ejecución del Plan. De ahí que la financiación de los gastos de dicha Oficina no tiene la consideración de contraprestación por un servicio prestado a la Administración, sino de participación en la financiación de un medio propio de la empresa.

Cuando el Gobierno autorizó la revocación del mandato, en la misma sesión decidió mantener la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la



isla de La Gomera en el ejercicio 2008, encomendando a VISOCAN la gestión de las actuaciones durante el ejercicio 2008, quedando dicha Oficina bajo la dependencia funcional –que no orgánica- de la Presidencia del Gobierno desde el acuerdo del Gobierno de 4 de marzo de 2008. De la lectura del acuerdo se desprende que lo que se instrumenta a través de la encomienda es la realización de las actuaciones pendientes, no la gestión de la Oficina en sí misma.

El acuerdo sería completado por otro posterior de 29 de julio de 2008, por el que se incrementó el presupuesto de la actuación. Este incremento dio lugar a la resolución del Viceconsejero de la Presidencia, de 15 de enero de 2009, que se limita a ampliar la dotación económica de una encomienda previa: no se encomiendan nuevos trabajos, sino que se amplía la cantidad que se destina a los trabajos ya encomendados, todo ello en ejecución de un acuerdo previo del Gobierno. La motivación de ese incremento la encontramos en la propuesta del Gerente del Plan de 23 de julio de 2008, donde afirmó que el presupuesto inicialmente aprobado era “insuficiente para atender el funcionamiento de las dos oficinas ubicadas en San Sebastián y Vallehermoso y que realizan el seguimiento de aquellas actuaciones que el Gobierno promueve en relación con el citado Plan”. El Gerente solicitó en dicho escrito “disponer de las partidas necesarias que permitan el funcionamiento de las citadas oficinas, en particular, para su mantenimiento y para financiar el personal que presta sus servicios en las mismas”.

Si bien en virtud de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para 1997, y leyes sucesivas, la ejecución del Plan Especial de La Gomera se llevó a cabo mediante el encargo a VISOCAN, S.A. de obras concretas, enumeradas en el Anexo V de aquella, y, más adelante, de otro tipo de programas en los Capítulos IV, VI y VII, que redundasen directamente en la calidad de vida de la población y en el establecimiento de cultivos agrarios permanentes en las zonas abancaladas, llegó un momento en que se dio por finalizada la ejecución de las actuaciones inicialmente comprendidas en el citado Plan Especial, lo que tuvo lugar en el



ejercicio 2008. Sin embargo, las sucesivas leyes de presupuestos mantuvieron la financiación de la Oficina de la Gerencia del Plan, habilitando los créditos necesarios para ello. El mantenimiento de la Oficina no deriva ya de un encargo previsto en la ley de presupuestos, sino de un interés público plasmado en las sucesivas leyes en realizar actividades de consolidación del Plan Especial a través de la Oficina existente y organizada por VISOCAN, S.A.

Por ello, al término del ejercicio presupuestario 2008, partiendo de que dicha Oficina era un servicio propio de VISOCAN, S.A., quien la había organizado y contratado todos sus medios personales y materiales, y considerando necesario el mantenimiento de la misma, para realizar las últimas actuaciones de consolidación del Plan, se habilitó un crédito en la ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para 2009 en la aplicación presupuestaria 19.01.121.C.443.00, P.I./L.A. 194008802 "Plan de La Gomera", por importe de 1.000.000 €, cuya finalidad no es otra que atender a los gastos corrientes que genera la actuación de la Oficina de la Gerencia del Plan y la ejecución de pequeñas actuaciones de consolidación de lo conseguido con el Plan que, por su escaso importe, pueden ser directamente ejecutadas por la Gerencia.

Con esta cobertura presupuestaria, el Viceconsejero de Presidencia, mediante resolución de 26 de mayo de 2009, otorgó una aportación dineraria a VISOCAN, S.A. para atender a los gastos de la Oficina de la Gerencia del Plan. El mismo instrumento se utilizó en el año 2010, a través de la resolución de 19 de marzo de 2010.

La financiación de la Oficina se ha instrumentado por esta vía de la aportación dineraria al considerar que con la gestión de dicha Oficina, VISOCAN, S.A. no está prestando un servicio a la Administración a cambio de un precio, sino que está gestionando un servicio propio, en cuya financiación participa la Administración autonómica.



Considerando, por tanto, que estamos ante una aportación dineraria, procede analizar desde esta perspectiva el informe de ese Organismo, donde se sostiene que mediante las correspondientes resoluciones, VISOCAN, S.A. recibe fondos del Gobierno de Canarias para atender los gastos de funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera, sin que se detalle con claridad la actividad o actividades a desarrollar por la citada Oficina, ni se justifique el interés general, ni se establezca un precio determinado referenciado a unas tarifas aprobadas por la Consejería tutelante.

El régimen jurídico de la aportación dineraria está regulado en la Disposición Adicional decimoquinta de la Ley 5/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2009, y en la la Disposición Adicional decimotercera de la Ley 13/2009, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2010. En ambos preceptos se establece lo siguiente para el respectivo ejercicio presupuestario:

“Aportaciones dinerarias de la Comunidad Autónoma.

Los libramientos de fondos, en concepto de aportaciones dinerarias de la Comunidad Autónoma a cualquier agente integrado en sus presupuestos, siempre que no resulten de una convocatoria pública, que se concedan para el desarrollo de actuaciones concretas en el marco de las funciones que tengan atribuidas, se realizarán en la forma y condiciones que se establezcan en su resolución de concesión, que contendrá como mínimo una descripción de la actuación a realizar, su cuantía, el plazo de aplicación de los fondos y el plazo de justificación de los mismos, la aplicación presupuestaria a la que se imputa el gasto, la previsión de que el incumplimiento de algunas de las condiciones establecidas dará lugar al reintegro conforme al procedimiento previsto para las subvenciones, y el sometimiento al control financiero de la Intervención General.”



En este precepto se establecen cuál es el contenido mínimo de las resoluciones que conceden aportaciones dinerarias, y en dicho contenido no se incluye el establecimiento de un "precio determinado referenciado a unas tarifas aprobadas por la Consejería tutelante", de ahí que nada pueda reprocharse a la Resolución desde este punto de vista. Es más, la inexigibilidad de este precio resulta de la propia naturaleza de la figura: no estamos ante una contraprestación por un servicio que nos presta VISOCAN, S.A., en cuyo caso sí que habría que fijar un precio, sino que estamos ante una categoría jurídica distinta: la aportación dineraria, en virtud de la cual la Administración transfiere fondos a VISOCAN, S.A. para financiar una actividad concreta a desarrollar en el marco de las funciones que tiene atribuidas. Es una colaboración en la financiación de una actividad de interés común, pero cuya ejecución corresponde a la empresa pública.

Respecto a la concreción de la actividad a desarrollar por la Oficina, la Resolución que concede la aportación dineraria establece con toda claridad cuál es esa actividad, cuando dispone que los fondos librados se destinarán a dar cobertura a los gastos de funcionamiento de la citada oficina y a los gastos derivados de las actuaciones llevadas a cabo desde la gerencia: jornadas, cursos, mantenimiento de página web, publicidad y actividades de dinamización. Entendemos que queda suficientemente acotada la actividad a la que van destinados los fondos que se transfieren, todo ello siempre en el marco de los objetivos del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera, que es lo que justifica la existencia de esta oficina. Y desde este punto de vista, lo verdaderamente importante es que la empresa VISOCAN., S.A. ha justificado debidamente haber aplicado los fondos recibidos a los fines definidos en la resolución concedente de la aportación dineraria.

Y finalmente, se afirma que no se justifica el interés general de la actividad a desarrollar por la Oficina de la Gerencia. El interés general nos parece evidente, y está implícito en la propia existencia de la Oficina, cuya razón de ser es precisamente prestar soporte logístico a las actividades que se realicen



para culminar la ejecución del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera. La Oficina es un instrumento necesario para la ejecución del Plan, y, en cuanto tal, participa del mismo interés general ínsito en éste.

Para centrar adecuadamente la cuestión, es preciso hacer una serie de consideraciones preliminares sobre los antecedentes y el alcance del Plan de Medianías de La Gomera. Así podremos comprobar cuáles son los objetivos que se pretenden con el mismo, como presupuesto para examinar si las actuaciones a las que se aplicaron los fondos son encuadrables en dichos objetivos.

1. El denominado "Plan de Medianías de La Gomera" tiene su origen en una Resolución del Parlamento de Canarias de 24 de enero de 1996, sobre una Proposición no de Ley por la que se instó al Gobierno a declarar Área de Actuación Especial a la isla de La Gomera, previos los estudios que se considerasen pertinentes que se concretasen en un modelo de desarrollo sostenible compatible con el medio natural, cultural y humano de la isla, y en un Programa de desarrollo, de carácter cuatrienal, que dé soluciones de bienestar y progreso a la población gomera, reduciéndose los altos índices de paro, pobreza y marginación, eliminando con ello las causas fundamentales de emigración.

2. A la vista de dicha Resolución, el Gobierno de Canarias, en sesión de 9 de febrero de 1996, adoptó el acuerdo de declaración de Área de Atención Especial a la isla de La Gomera y Directrices de un Plan de Actuación Especial para la misma. Estas medidas se motivaban de la siguiente forma en el propio texto del acuerdo:

"En vista de que la pérdida de población es creciente, que los índices de pobreza y marginación no remiten, que el hundimiento de las actividades agropecuarias hacen que no se logre incorporar a la juventud a dichas actividades (siendo ejercidas por pensionistas, mayoritariamente), que es prioritario el mantenimiento del paisaje y del medio ambiente, lo que comporta



el favorecimiento de la actividad turística basada en la naturaleza y resolver la falta de formación profesional orientada a las nuevas profesiones que van surgiendo en la isla, ligadas fundamentalmente a las actividades turísticas agropecuarias y pesqueras.”

En virtud de este acuerdo, se declaró a la isla de la Gomera Área de Actuación Especial y se dispuso elaborar un Plan de Actuación Especial para la isla, que intentase paliar los problemas expuestos anteriormente, y que estaría orientado al establecimiento de acciones que contribuyan, entre otros objetivos, a:

- a) Fomentar actividades turísticas.
- b) Aumentar el nivel de vida y de renta, que posibilite la estabilización de la población en la isla.
- c) Fomentar las actividades agropecuarias y pesqueras.
- d) Evitar el deterioro paisajístico y medioambiental.
- e) Favorecer la formación profesional, como complemento a la ya existente, para que la juventud pueda acceder al mercado de trabajo dentro de la isla, preferentemente estableciendo actuaciones concretas, si se considerara necesario, para preparar a la población ya empleada o no tan joven para desempeñar oficios diferentes a los que venía desempeñando.

El Plan de Actuación Especial fue concebido, por tanto, como un poderoso instrumento de dinamización de la actividad económica, social y cultural en la isla de La Gomera, que crease las condiciones adecuadas para que la población gomera pudiese alcanzar el bienestar en su propia isla, evitando con ello el proceso de pérdida de población, hasta entonces incontenible, y superando los elevados índices de pobreza y marginación. Se trataba de un ambicioso proyecto que comprendía acciones de diversa índole encaminadas todas ellas al logro de los objetivos expuestos. En principio, ni las acciones ni los objetivos concretos que podían quedar comprendidas en el Plan quedaron tasadas en este acuerdo, de manera que cualquier acción que contribuyese al logro de los objetivos generales que hemos visto, es susceptible de ser incluida en el mismo.



3. En sesión de 6 de marzo de 1997, se aprobó el Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera, siendo ratificado por el Parlamento de Canarias, mediante Resolución adoptada el 20 de noviembre de 1997.

El Plan, denominado también en la práctica Plan de Medianías de La Gomera, comprende toda una serie de actuaciones entendidas como una “interacción de los diferentes usos y localizaciones, que logre estructurar una red o malla sobre el territorio de medianías de La Gomera, potenciando las particularidades socio-económicas y culturales para posibilitar un desarrollo armónico e integrado del Hombre en su Medio. La interconexión y engranaje de las diferentes actuaciones, por sectores, debe realizarse con el propósito de lograr una articulación de acciones que provoque una estabilidad del hombre en su medio de una forma integrada, evitando las acciones independientes, que no están interconectadas con la globalidad. Desde este punto de vista, la estrategia de implantar un sistema estructural para el desarrollo integrado, deberá, en cada momento, de valorar las implicaciones y repercusiones que cada una de las actuaciones tiene sobre el objetivo global”.

Con estos objetivos, el Plan comprende un complejo entramado de actuaciones en materias tan diversas como el patrimonio histórico, el comercio, la industria y la energía, la sanidad, el medio ambiente, el turismo, el paisaje, la formación y el empleo, el plan hidrológico, las viviendas rurales, la agricultura, la ganadería y la alimentación.

Vemos, por tanto, que la ejecución de obras públicas tiene un papel fundamental en el Plan de de Actuación Especial de la isla de La Gomera, pero no agota, ni mucho menos, las actuaciones comprendidas en el mismo, sino que tienen cabida en él otro tipo de actuaciones dirigidas a los objetivos expuestos. Así lo reconoció la propia ley 14/1999, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2000, cuya Disposición adicional vigésima estableció que “las obras que con cargo al Plan Especial de La Gomera por un importe de 2.200 millones de pesetas, y a



las que se refiere el apartado i) del Artículo 40 de esta Ley, desarrollarán las previsiones del Anexo V de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, y se ejecutarán por Visocan Infraestructuras, debiendo abarcar además de las obras de infraestructura programas, en los Capítulos IV, VI y VII, que redunden directamente en la calidad de vida de la población y en el establecimiento de cultivos agrarios permanentes en las zonas abancaladas".

4. En este sentido, ha de tenerse en cuenta que en 2007 el Gobierno autorizó la revocación del mandato a la sociedad VISOCAN, S.A. para la ejecución del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera, pero, siendo consciente de que no habían concluido las actuaciones comprendidas en el mismo, acordó el mismo día que la citada Oficina siguiese funcionando, funcionamiento que ha tenido continuidad en los años sucesivos.

Y los gastos a los que, según las Resoluciones que otorgan las aportaciones dinerarias objeto de la presente fiscalización, han de aplicarse los fondos que se transfieren son de dos tipos: los gastos corrientes necesarios para el funcionamiento de la Oficina, y aquellos otros derivados de actuaciones como las jornadas, cursos, mantenimiento de página web, publicidad y actividades de dinamización, esto es, proyectos de diversa índole que, por su escaso importe, pueden realizarse directamente por la propia Gerencia.

Pero, además, si analizamos los gastos realizados con cargo a estos fondos, podemos comprobar que se ajustan a los fines de la actuación dineraria y que, además, todos ellos derivan de actuaciones de interés general:

- Existe un primer grupo de gastos que entran en la categoría de gastos de funcionamiento: la nómina de gerente, los arrendamientos, los gastos de viaje, los gastos del personal que presta servicios en la Oficina, la vivienda del gerente.

- Un segundo grupo de gastos, son también necesarios para que el Gerente pueda desarrollar adecuadamente sus funciones: asesoramiento a la



Gerencia, gabinete de prensa, imagen y comunicación, elaboración de la memoria de gestión del Plan, mantenimiento de la página web, recopilación y colaboración periodística con los medios de comunicación y fotografía para el Plan, así como recopilación y montaje de fotografías y texto para la elaboración de la memoria anual.

- Y, finalmente, el resto de los gastos corresponde a actuaciones cuyo interés general resulta incuestionable: se trata de la consultoría para la “revaloración de la producción artesanal de productos gomeros”, la “puesta en marcha de un taller de papel artesanal y vidrio como elemento artesanal”, colaboración en la campaña de Navidad y en las Jornadas de dinamización organizadas por la Asociación de Empresarios y Comerciantes de la isla de La Gomera, curso de cocina en Valle Gran Rey, cursos de corte y confección, curso de pulso y púa y cursos de bailes canarios.

Concurren aquí actuaciones de dinamización del comercio y fomento de los oficios tradicionales, tales como la artesanía, la actividad de restauración y la costura. La incidencia de estos oficios en la integración del ciudadano en el tejido socioeconómico de su isla es indudable, como también lo es su encaje en los objetivos del Plan.

Junto a ellas, encontramos actividades de fomento de la cultura popular: cursos de bailes canarios y de pulso y púa. Se trata de actividades culturales, cuyo interés general aparece resaltado, incluso, en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. Así, después de establecer que los bienes inmateriales de la cultura popular y tradicional forman parte del patrimonio histórico canario (art. 2), la ley declara en su art. 3 que todos los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias forman parte del legado histórico común del pueblo canario, e impone a las Administraciones públicas el deber de asegurar el mantenimiento y conservación de dicho patrimonio (art. 4).



Si el interés general de las actividades de fomento de los elementos de la cultura popular es claro, no lo es menos su relación con los objetivos del Plan. Así, la memoria de actividades del año 2007 ya señalaba lo siguiente:

“Es para nosotros un deber y un tributo al pasado conservar y divulgar nuestra historia, nuestro legado cultural, los escasos bienes de interés cultural, nuestras señas de identidad.

El patrimonio cultural y religioso de La Gomera es de vital importancia y un referente para el isleño de la cultura insular y de su propia historia. Posee además un valor turístico dentro del marco de la oferta cultural y etnográfica. La recuperación progresiva del patrimonio cultural constituye un aspecto esencial en la estrategia de sostenibilidad en territorios como La Gomera. De hecho, la UNESCO, incluye ya esta dimensión como un aspecto indisoluble del desarrollo sostenible.”

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo expuesto, se propone que se introduzcan las siguientes modificaciones en el informe de fiscalización:

1ª Supresión íntegra del apartado 5 de la conclusión 2.1. a), relativa a las aportaciones dinerarias realizadas a VISOCAN, S.A. para atender los gastos de la “Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera”.

2ª Subsidiariamente, en el caso de que se considere oportuno mantener esta conclusión, se propone modificarla en los siguientes aspectos:

Supresión de la frase *“En dichas Resoluciones no se detalla con claridad la actividad o actividades a desarrollar por la citada Oficina ni se justifica el interés*



general, no estableciéndose un precio determinado referenciado a unas tarifas aprobadas por la Consejería tutelante”.

Motivo: como ha quedado acreditado, la actividad está suficientemente detallada en la Resolución, sin que, en una aportación dineraria sea exigible más nivel de concreción; el interés general está sobradamente justificado, como hemos visto en las presentes alegaciones y, por último, no se establecieron precios porque no estamos ante la prestación de un servicio por parte de VISOCAN, S.A. a la Administración autonómica a cambio de un precio previamente fijado, sino que estamos ante una aportación dineraria, donde se transfieren fondos afectos a un fin, quedando la empresa obligada a justificar la aplicación de los fondos al fin establecido. Se ha realizado la justificación, y puede decirse que los fondos se aplicaron al fin previsto.

3ª Supresión íntegra del apartado 15 de la conclusión 2.1.b).

Motivo: el mismo que el anterior.

P.O.

ANA BRITO A.
Pablo Nieto Peña
Director Adjunto

ANEXO II

Contestación a las alegaciones no aceptadas

Alegación número 3 a la conclusión número 28, en relación con el epígrafe 6.3 y recomendación número 9

Resumen:

Las retribuciones por antigüedad tienen, en Visocan, un origen normativo ya que el sistema por el que se devengan se recoge en el convenio colectivo vigente en la Empresa. En la propuesta de equiparación presentada se establece su eliminación y el paso al sistema de trienios, pero no es un tema al margen de la equiparación salarial sino un punto más dentro de la equiparación del sistema retributivo vigente en la entidad y el del personal laboral de la CAC.

Justificación:

Aunque la entidad alega que la antigüedad es un tema a considerar en la propuesta de equiparación presentada, a la fecha de esta fiscalización la sociedad no ha procedido a regularizar la situación salarial por este concepto, el cual sigue incrementando considerablemente los gastos salariales de la empresa dado su crecimiento porcentual sobre el salario base y en determinados trabajadores también sobre los complementos que perciben.

Debe tenerse presente que el artículo 41 de la Ley 11/2010, de 30 de diciembre de PPGGCAC de Canarias para 2011, en su apartado 3, establece que “A partir de la entrada en vigor de esta ley, las retribuciones del personal directivo, gerentes y asimilados, y del personal laboral de alta dirección, de los entes con presupuesto estimativo no podrán, en ningún caso, ser superiores a las que por todos los conceptos perciban los directores generales de la Comunidad Autónoma de Canarias”. Esto se reiteró en el Acuerdo de Gobierno de 13 de enero de 2011, que en su apartado 4 estableció que “deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 41.3 de la citada ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2011. Debiéndose poner el mayor interés en adecuar las retribuciones y cesar con las aportaciones a planes de pensiones o instituciones de ahorro con finalidad similar y seguros médicos privados”.

Alegación número 4 a las conclusiones números 5, 15, 16 y 24: Aceptada parcialmente

Resumen:

Se propone la supresión íntegra de la conclusión número 5 o, subsidiariamente, del siguiente texto de la conclusión número 5:

“En dichas resoluciones no se detalla con claridad la actividad o actividades a desarrollar por la citada Oficina ni se justifica el interés general, no estableciéndose un precio determinado referenciado a unas tarifas aprobadas por la Consejería tutelante”.

Asimismo, se propone la supresión íntegra de la conclusión número 15.

En resumen, el fundamento ambas propuestas se basa en la consideración de que “La actividad está suficientemente detallada en la Resolución, sin que, en una aportación dineraria sea exigible más nivel de concreción; el interés general está sobradamente justificado, ...y, por último, no se establecieron precios porque no estamos ante la prestación de un servicio por parte de Visocan, SA, a la Administración autonómica a cambio de un precio previamente fijado, sino que estamos ante una aportación dineraria, donde se transfieren fondos afectos a un fin, quedando la empresa obligada a justificar la aplicación de los fondos al fin establecido. Se ha realizado la justificación, y puede decirse que los fondos se aplicaron al fin previsto”.

a) En cuanto al detalle de las actividades y su consideración como de interés general se alega lo siguiente:

“Los gastos a los que, según las resoluciones que otorgan las aportaciones dinerarias objeto de la presente fiscalización, han de aplicarse los fondos que se transfieren son de dos tipos: los gastos corrientes necesarios para el funcionamiento de la Oficina, y aquellos otros derivados de actuaciones como las jornadas, cursos, mantenimiento de página web, publicidad y actividades de dinamización, esto es, proyectos de diversa índole que, por su escaso importe, pueden realizarse directamente por la propia Gerencia.

Pero, además, si analizamos los gastos realizados con cargo a estos fondos, podemos comprobar que se ajustan a los fines de la actuación dineraria y que, además, todos ellos derivan de actuaciones de interés general:

- Existe un primer grupo de gastos que entran en la categoría de gastos de funcionamiento: la nómina de gerente, los arrendamientos, los gastos de viaje, los gastos del personal que presta servicios en la oficina, la vivienda del gerente.

- Un segundo grupo de gastos, son también necesarios para que el Gerente pueda desarrollar adecuadamente sus funciones: asesoramiento a la Gerencia, gabinete de prensa, imagen y comunicación, elaboración de la memoria de gestión del Plan, mantenimiento de la página web, recopilación y colaboración periodística con los medios de comunicación y fotografía para el Plan, así como recopilación y montaje de fotografías y texto para la elaboración de la memoria anual.

- Y, finalmente, el resto de los gastos corresponde a actuaciones cuyo interés general resulta incuestionable: se trata de la consultaría para la “revaloración de la producción artesanal de productos gomeros”, la “puesta en marcha de un taller de papel artesanal y vidrio como elemento artesanal”, colaboración en la campaña de Navidad y en las

Jornadas de dinamización organizadas por la Asociación de Empresarios y Comerciantes de la isla de La Gomera, curso de cocina en Valle Gran Rey, cursos de corte y confección, curso de pulso y púa y cursos de bailes canarios.

Concurren aquí actuaciones de dinamización del comercio y fomento de los oficios tradicionales, tales como la artesanía, la actividad de restauración y la costura. La incidencia de estos oficios en la integración del ciudadano en el tejido socioeconómico de su isla es indudable, como también lo es su encaje en los objetivos del Plan.

Junto a ellas, encontramos actividades de fomento de la cultura popular: cursos de bailes canarios y de pulso y púa. Se trata de actividades culturales, cuyo interés general aparece resaltado, incluso, en la *Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias*. Así, después de establecer que los bienes inmateriales de la cultura popular y tradicional forman parte del patrimonio histórico canario (art. 2), la Ley declara en su art. 3 que todos los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias forman parte del legado histórico común del pueblo canario, e impone a las Administraciones públicas el deber de asegurar el mantenimiento y conservación de dicho patrimonio (art. 4).

Para centrar adecuadamente la cuestión sobre la evidencia del interés general, es preciso hacer una serie de consideraciones preliminares sobre los antecedentes y el alcance del Plan de Medianías de La Gomera. Así podremos comprobar cuáles son los objetivos que se pretenden con el mismo, como presupuesto para examinar si las actuaciones a las que se aplicaron los fondos son encuadrables en dichos objetivos.

1. El denominado “Plan de Medianías de La Gomera” tiene su origen en una Resolución del Parlamento de Canarias de 24 de enero de 1996, sobre una Proposición no de Ley por la que se instó al Gobierno a declarar Área de Actuación Especial a la isla de La Gomera, previos los estudios que se considerasen pertinentes que se concretan en un modelo de desarrollo sostenible compatible con el medio natural, cultural y humano de la isla, y en un Programa de desarrollo, de carácter cuatrienal, que dé soluciones de bienestar y progreso a la población gomera, reduciéndose los altos índices de paro, pobreza y marginación, eliminando con ello las causas fundamentales de emigración.

2. A la vista de dicha resolución, el Gobierno de Canarias, en sesión de 9 de febrero de 1996, adoptó el acuerdo de declaración de Área de Atención Especial a la isla de La Gomera y Directrices de un Plan de Actuación Especial para la misma. Estas medidas se motivaban de la siguiente forma en el propio texto del acuerdo: “En vista de que la pérdida de población es creciente, que los índices de pobreza y marginación no remiten, que el hundimiento de las actividades agropecuarias hacen que no se logre incorporar a la juventud a dichas actividades (siendo ejercidas por pensionistas, mayoritariamente), que es prioritario el mantenimiento del paisaje y del medio ambiente, lo que comporta el favorecimiento de la actividad turística basada en la naturaleza y resolver la falta de formación profesional orientada a las nuevas profesiones que van surgiendo en la isla, ligadas fundamentalmente a las actividades turísticas agropecuarias y pesqueras”.

En virtud de este acuerdo, se declaró a la isla de La Gomera Área de Actuación Especial y se dispuso elaborar un Plan de Actuación Especial para la isla, que intentase paliar los problemas expuestos anteriormente, y que estaría orientado al establecimiento de acciones que contribuyan, entre otros objetivos, a:

- a) Fomentar actividades turísticas.
- b) Aumentar el nivel de vida y de renta, que posibilite la estabilización de la población en la isla.
- c) Fomentar las actividades agropecuarias y pesqueras.
- d) Evitar el deterioro paisajístico y medioambiental.
- e) Favorecer la formación profesional, como complemento a la ya existente, para que la juventud pueda acceder al mercado de trabajo dentro de la isla, preferentemente estableciendo actuaciones concretas, si se considerara necesario, para preparar a la población ya empleada o no tan joven para desempeñar oficios diferentes a los que venía desempeñando.

3. En sesión de 6 de marzo de 1997, se aprobó el Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera, siendo ratificado por el Parlamento de Canarias, mediante Resolución adoptada el 20 de noviembre de 1997.

Por tanto, la ejecución de obras públicas tiene un papel fundamental en el Plan de de Actuación Especial de la isla de La Gomera, pero no agota, ni mucho menos, las actuaciones comprendidas en el mismo, sino que tienen cabida en él otro tipo de actuaciones dirigidas a los objetivos expuestos. Así lo reconoció la propia Ley 14/1999, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2000, cuya Disposición adicional vigesimoprimera establece que:

“Las obras por un importe de 2.200 millones de pesetas con cargo al Plan Especial de La Gomera a las que se refiere el apartado i del artículo 40 de esta ley desarrollarán las previsiones correspondientes del anexo V de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, y se podrán atribuir a una o varias empresas públicas o ejecutarse a través de las corporaciones locales de la isla, debiendo abarcar además de obras propiamente de infraestructura el desarrollo de programas, en los capítulos presupuestarios IV, VI o VII, que redunden directamente en la calidad de vida de la población y en el establecimiento de cultivos agrarios permanentes en las superficies abancaladas”.

4. En este sentido, ha de tenerse en cuenta que en 2007 el Gobierno autorizó la revocación del mandato a la sociedad Visocan, SA, para la ejecución del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera, pero, siendo consciente de que no habían concluido las actuaciones comprendidas en el mismo, acordó el mismo día que la citada oficina siguiese funcionando, funcionamiento que ha tenido continuidad en los años sucesivos.

b) *En relación al establecimiento de un precio determinado referenciado a unas tarifas aprobadas por la consejería tutelante se alega lo siguiente:*

“En realidad, la relación jurídica establecida entre los dos sujetos posee una naturaleza diversa, pudiendo ser encuadrada en las relaciones de colaboración entre la Administración y las entidades que de ella dependen. Lo que ha realizado la Administración es participar otorgando una aportación dineraria en la financiación de una actuación que realiza la empresa pública, por considerarla de indudable interés público. En este sentido, el artículo 2.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, define la aportación dineraria en los siguientes términos:

Las aportaciones dinerarias entre diferentes administraciones públicas para financiar globalmente la actividad de la administración a la que vayan destinadas, y las que se realicen entre los distintos agentes de una Administración cuyos presupuestos se integren en los Presupuestos Generales de la Administración a la que pertenezcan, tanto si se destinan a financiar globalmente su actividad como a la realización de actuaciones concretas a desarrollar en el marco de las funciones que tenga atribuidas, siempre que no resulten de una convocatoria pública.

La distinción es importante porque las actuaciones previstas en la Ley 5/1996 las ha ejecutado Visocan, SA, en virtud de una encomienda, mientras que la organización de que se ha dotado la empresa para ejecutar el Plan (la Oficina de la Gerencia) constituye un servicio propio de ésta, en cuya financiación participa la Administración autonómica.

De ahí que la financiación de los gastos de dicha Oficina no tiene la consideración de contraprestación por un servicio prestado a la Administración, sino de participación en la financiación de un medio propio de la empresa.

Cuando el Gobierno autorizó la revocación del mandato, en la misma sesión decidió mantener la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera en el ejercicio 2008, encomendando a Visocan la gestión de las actuaciones durante el ejercicio 2008, quedando dicha Oficina bajo la dependencia funcional -que no orgánica- de la Presidencia del Gobierno desde el acuerdo del Gobierno de 4 de marzo de 2008. De la lectura del acuerdo se desprende que lo que se instrumenta a través de la encomienda es la realización de las actuaciones pendientes, no la gestión de la Oficina en sí misma.

Justificación

De todo lo alegado se deduce lo siguiente:

1º.- Los fondos correspondientes al ejercicio 2008 no corresponden a una encomienda para la realización de las actuaciones pendientes, ya que como consecuencia de la revocación del mandato de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a la empresa pública Visocan, SA, mediante Acuerdo de Gobierno de 11 de diciembre de 2007, las actuaciones en ejecución se abonaban con cargo a los créditos del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Canarias, sino a dos encomiendas para el personal y funcionamiento de la Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera autorizadas por Acuerdo de Gobierno de 11 de diciembre de 2007 y por Resolución del Viceconsejero de la Presidencia de fecha 15 de enero de 2009, respectivamente.

2º.- Los fondos para los ejercicios 2009 y 2010 son aportaciones dinerarias para atender los gastos de la “Oficina de la Gerencia del Plan de Actuación Especial de la isla de La Gomera” y con cargo al capítulo IV. Debe tenerse en cuenta que las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para los ejercicios 2008 y 2009, en sus disposiciones adiciones vigésimo primera y décimo quinta, respectivamente, regulan las aportaciones dinerarias de la Comunidad Autónoma en el siguiente sentido:

“Los libramientos de fondos, en concepto de aportaciones dinerarias de la Comunidad Autónoma a cualquier agente integrado en sus presupuestos, siempre que no resulten de una convocatoria pública, que se concedan para el desarrollo de actuaciones concretas en el marco de las funciones que tengan atribuidas, se realizarán en la forma y condiciones que se establezcan en su resolución de concesión, que contendrá como mínimo una descripción de la actuación a realizar, su cuantía, el plazo de aplicación de los fondos y el plazo de justificación de los mismos, la aplicación presupuestaria a la que se imputa el gasto, la previsión de que el incumplimiento de algunas de las condiciones establecidas dará lugar al reintegro conforme al procedimiento previsto para las subvenciones, y el sometimiento al control financiero de la Intervención General”.

3º.- El interés general de las actividades desarrolladas debería responder a los siguientes objetivos:

- a) Fomentar actividades turísticas.
- b) Aumentar el nivel de vida y de renta, que posibilite la estabilización de la población en la isla.
- c) Fomentar las actividades agropecuarias y pesqueras.
- d) Evitar el deterioro paisajístico y medioambiental.
- e) Favorecer la formación profesional, como complemento a la ya existente, para que la juventud pueda acceder al mercado de trabajo dentro de la isla, preferentemente estableciendo actuaciones concretas, si se considerara necesario, para preparar a la población ya empleada o no tan joven para desempeñar oficios diferentes a los que venía desempeñando”.

Siendo las actividades efectivamente desarrolladas, según lo alegado, las siguientes:

“- Un primer grupo de gastos que entran en la categoría de gastos de funcionamiento: la nómina de gerente, los arrendamientos, los gastos de viaje, los gastos del personal que presta servicios en la Oficina, la vivienda del gerente.

- Un segundo grupo de gastos, son también necesarios para que el Gerente pueda desarrollar adecuadamente sus funciones: asesoramiento a la Gerencia, gabinete de prensa, imagen y comunicación, elaboración de la memoria de gestión del plan, mantenimiento de la página web, recopilación y colaboración periodística con los medios de comunicación y fotografía para el plan, así como recopilación y montaje de fotografías y texto para la elaboración de la memoria anual.

- Y, finalmente, el resto de los gastos corresponde a actuaciones cuyo interés general resulta incuestionable: se trata de la consultaría para la “revaloración de la producción artesanal de productos gomeros”, la “puesta en marcha de un taller de papel artesanal y vidrio como elemento artesanal”, colaboración en la campaña de Navidad y en las Jornadas de dinamización organizadas por la Asociación de Empresarios y Comerciantes de la isla de La Gomera, curso de cocina en Valle Gran Rey, cursos de corte y confección, curso de pulso y púa y cursos de bailes canarios”.

4º De los documentos analizados, de acuerdo con la clasificación que de los mismos se contiene en las alegaciones al Proyecto del presente informe se deduce que, en ambos ejercicios, el 62% de dichos gastos hacen referencia a gastos de funcionamiento y apoyo a la Gerencia, refiriéndose a gastos de interés general el 12% en 2009 y el 8% en 2010, esto es 58.158 euros y 45.284 euros. Este porcentaje de interés general se refería tal como se establecía en la Resolución de la Viceconsejería de Presidencia a talleres, jornadas, cursos, etc. por lo que, desde el punto de vista de la eficacia y en virtud de la significación cuantitativa y objetiva de las actividades desarrolladas, en relación a su eventual contribución a los objetivos del Plan de Actuación Especial de la Isla de La Gomera de acuerdo con lo alegado, cabe poner en cuestión el interés general de las mismas.

La aceptación parcial está referida a lo alegado respecto a las conclusiones números 5 y 15.



