



**FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA
DE LA EMPRESA PÚBLICA VIVIENDAS SOCIALES DE
CANARIAS, S.A. (VISOCAN), EJERCICIOS 2014, 2015 Y
2016**

24 DE SEPTIEMBRE DE 2019

El Pleno de la Audiencia de Cuentas de Canarias, en el ejercicio de la función fiscalizadora establecida en el artículo 5.1 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo, y a tenor de lo previsto en el artículo 18 de la misma disposición y concordantes del Reglamento de Organización y Funcionamiento, ha aprobado, en su sesión de 24 de septiembre de 2019, el Informe de Fiscalización de la Gestión Económico-Financiera de la Empresa Pública Viviendas Sociales de Canarias, S.A. (VISOCAN), ejercicios 2014, 2015 y 2016. Asimismo, de acuerdo con lo previsto en los artículo 19 y 43 de la Ley 4/1989, ha acordado su elevación al Parlamento de Canarias y su remisión al Tribunal de Cuentas, a la Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, a la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Viviendas, a la Empresa Pública Viviendas Sociales de Canarias, S.A. (VISOCAN), así como a los anteriores responsables del citado Departamento y de la Empresa Pública, durante el periodo objeto de fiscalización.

**Informe de fiscalización de la gestión económica-financiera de
la empresa pública Viviendas Sociales de Canarias, S.A.
(VISOCAN), ejercicios 2014, 2015 y 2016**

ÍNDICE

ABREVIATURAS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS	4
1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. Justificación.....	5
1.2. Objetivos.	5
1.3. Alcance.....	5
1.4. Marco general jurídico-presupuestario y contable.	7
1.5. Breve descripción de la entidad fiscalizada.	9
2. LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTION DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE VISOCAN	12
2.1. Cambio de uso de viviendas calificadas de venta para alquiler.	15
2.2. Gestión de las ayudas al alquiler.....	16
2.2.1. El proceso de concesión.	16
2.2.2. Las ayudas vencidas y no renovadas.....	19
2.2.3. La formalización de los contratos.	20
2.2.4. La opción de compra en los contratos.	20
2.3. Reclamaciones de los inquilinos y mantenimiento de las viviendas.	21
2.4. Facturación y morosidad.....	24
2.4.1. Análisis de la facturación.....	25
2.4.2. Estudio de la morosidad y deuda del parque de alquiler con ayuda.....	28
2.4.3. Eficacia de los procedimientos de gestión de cobro.....	30
2.4.4. Acuerdos de pago suscritos en el período comprendido entre diciembre de 2014 y diciembre de 2016.	33

2.5. Los desahucios con reclamaciones de cantidades y /o juicios monitorios.....	39
3. ÁREA DE INFORMACION FINANCIERA.....	43
3.1. Área de clientes/deudores.....	43
3.2. Área de inmovilizado.....	45
3.3. Área de ingresos.....	46
3.4. Área de servicios exteriores.....	47
3.4.1. Reparaciones y Conservación.....	47
3.4.2. Profesionales independientes.....	49
3.4.3. Otros servicios.....	49
3.5. Área de endeudamiento.....	50
4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.....	55
4.1. Área de personal.....	55
4.1.1. Gastos de personal y evolución de la plantilla.....	55
4.1.2. Anticipos concedidos al personal.....	58
4.1.3. Deducción del seguro privado de salud a los trabajadores de VISOCAN.....	59
4.1.4. Análisis de los litigios en materia laboral en VISOCAN.....	59
4.2. Encomienda de gestión.....	69
4.2.1. Análisis preliminar del área de encomiendas de gestión.....	69
4.2.2. Objeto de la Encomienda a realizar por VISOCAN y su vigencia temporal.....	70
4.2.3. Importes y conceptos de gastos realizados con cargo a la encomienda.....	71
4.2.4. Gastos de la encomienda sujetos a contratación mercantil.....	75
4.2.5. Personal con cargo a la encomienda.....	78
4.2.6. Las funciones desarrolladas por VISOCAN con cargo a la encomienda.....	81
4.2.7. Otros aspectos de interés respecto a las actividades desarrolladas por VISOCAN.....	84

4.3. Análisis de la contratación mercantil.....	84
4.3.1. Aspectos generales de la contratación.	84
4.3.2. Análisis de la actividad contractual.....	89
4.4. Otros aspectos revisados de la actividad de la empresa.	110
4.4.1. Modificaciones de los presupuestos de explotación y de capital.....	110
4.4.2. Cumplimiento de requisitos mercantiles.	111
4.4.3. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.	112
4.4.4. Seguimiento de los objetivos planteados por la Sociedad en su Memoria de actuaciones, ejercicios 2014 a 2016.....	113
5. TRAMITE DE ALEGACIONES.....	114
6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	115
6.1. Opinión.....	115
6.2. Conclusiones.	116
6.3. Recomendaciones.	124
ANEXOS.....	127
ANEXO I. Promociones según calificación vivienda	128
ANEXO II. Promociones por Planes de Viviendas	132
Anexo III. Programa alquiler.	136
ANEXO IV. Relación de contratos sin visar en Las Palmas.	139
ANEXO V. Flujograma sobre procedimiento de reclamaciones.	140
ANEXO VI. Promociones sin acuerdo de deuda a 31/12/2016.....	142
ANEXO VII. Relación de desahucios por impagos y reclamaciones de rentas.....	143
ANEXO VIII. Balances y Cuentas de Pérdidas y Ganancias.....	148
ANEXO IX. Organigrama 2018.....	151
ANEXO X: Contestación a las alegaciones.....	153

ABREVIATURAS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS

Art	Artículo
BBVA	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria
CAC	Comunidad Autónoma Canaria
CCAA	Comunidades Autónomas
Cta.	Cuenta
DGPP	Dirección General de Planificación y Presupuestos
ERE	Expediente de Regulación de Empleo
ETT	Empresa De Trabajo Temporal
FLA	Fondo de Liquidez Autonómico
GRECASA	Gestión Recaudatoria de Canarias, S.A.
IBI	Impuesto de Bienes Inmuebles
ICO	Instituto de Crédito Oficial
ICV	Instituto Canario de la Vivienda
IGIC	Impuesto General Indirecto Canario
IPC	Índice de Precios de Consumo
LCSP	Ley de Contratos del Sector Público
LPA	Las Palmas
LPGCAC	Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias
PH	Préstamo Hipotecario
PNASP	Principios y Normas de Auditoría del Sector Público
SA	Sociedad Anónima
SCT	Santa Cruz de Tenerife
SAU	Sociedad Anónima Unipersonal
TRLCSP	Texto Refundido de La Ley de Contratos del Sector Público
TRLET	Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores
TSJC	Tribunal Superior de Justicia de Canarias
VISOCAN	Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.
VPO	Vivienda de Protección Oficial

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación.

En virtud de lo dispuesto en el art.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 que forman parte las sociedades mercantiles públicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 4/1989, de 2 de mayo. A instancia del Parlamento de Canarias, el Pleno de la Audiencia de Cuentas, en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2017, acordó incluir en el Programa de Actuaciones de esta Institución para el ejercicio 2017, la “Fiscalización de la gestión económico-financiera de la Empresa Pública Viviendas Sociales de Canarias, S.A., ejercicios 2014, 2015, 2016”.

1.2. Objetivos.

La actuación fiscalizadora ha consistido en una auditoría, limitada a los aspectos que se recogen en el alcance, de regularidad (de cumplimiento de la legalidad y financiera) y operativa, y ha tenido como objetivos los siguientes:

1. Verificación de que los procedimientos de adjudicación de las viviendas y de las ayudas al alquiler se han efectuado de acuerdo a la normativa que les son de aplicación.
2. Verificación del cumplimiento de la legalidad de los contratos mercantiles y de las encomiendas de gestión realizados por la empresa pública.
3. Verificación que la selección del personal ha seguido el procedimiento legalmente establecido.
4. Verificación que la actividad económico-financiera desarrollada por VISOCAN se ha adecuado a las normas y principios contables que le son de aplicación.
5. Verificación de la eficiencia de la gestión del parque público de Viviendas de Protección Oficial de VISOCAN con destino al alquiler.
6. Verificación de si los resultados obtenidos han alcanzado los objetivos de actividad previstos.

1.3. Alcance.

Para llevar a cabo los objetivos anteriores, el alcance de la presente fiscalización consistió en:

1. Para comprobar el cumplimiento de la legalidad de los contratos, se seleccionaron los licitados y los contratos menores adjudicados en el período fiscalizado.
2. Análisis de la única encomienda de gestión ejecutada por la entidad, denominada “facturación, recaudación, y apoyo administrativo a la gestión del parque público”, verificando el cumplimiento de los requisitos para la realización, tanto de las contrataciones mercantiles como laborales, así como, la adecuación de los gastos incurridos al objeto de la encomienda.
3. En relación al personal, se verificó que en la selección del mismo se hubieran observado los principios de igualdad, mérito y capacidad, así como que las variaciones de la plantilla estuvieron en consonancia con lo estipulado en las Leyes de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias.
4. En cuanto a los procedimientos de adjudicación de las viviendas para el alquiler y de las ayudas a los alquileres se comprobó si éstos se adecuaron a los Convenios entre la Consejería competente en materia de vivienda y VISOCAN, por los que se regulan distintas promociones de viviendas de protección pública en régimen especial de arrendamiento, así como, al Convenio entre el Instituto Canario de la Vivienda y VISOCAN de colaboración en las actuaciones de promoción de viviendas protegidas de promoción pública.
5. Análisis de la razonabilidad y correcta contabilización de la información incluida en los epígrafes de inmovilizado e inversiones inmobiliarias, de existencias, de deudores, de endeudamiento, de servicios exteriores y de ingresos, a partir de la información registrada en las cuentas anuales, en los informes de gestión y los informes relativos al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero.
6. El análisis de los procedimientos de gestión del parque público de Viviendas de Protección Oficial (VPO) de VISOCAN y los sistemas de control interno aplicados, en particular, los realizados para la adjudicación, la concesión de ayudas con destino al alquiler, el cobro de los alquileres, gestión de la morosidad, medidas aplicadas en caso de pérdida del derecho a la vivienda, supervisión del uso de las viviendas y procesos seguidos para el mantenimiento de las mismas.
7. Para el análisis del seguimiento de los objetivos, se consideró la información registrada en la memoria explicativa de los presupuestos de VISOCAN, inserta en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para los ejercicios fiscalizados, como en los Informes de gestión que se adjuntan a las cuentas anuales, y en el Programa de Viabilidad de la empresa pública.

El presente trabajo se llevó a cabo de acuerdo con las Instrucciones reguladoras del procedimiento fiscalizador de la Audiencia de Cuentas de Canarias, las ISSAI-ES

(niveles III y IV) aprobados por el Pleno de la Audiencia de Cuentas Canarias, y los Principios y Normas de Auditoría del Sector Público (PNASP).

El ámbito temporal del presente trabajo abarca los ejercicios 2014, 2015 y 2016, así como los períodos anteriores y posteriores necesarios que permitieran llevar a buen fin dicha fiscalización.

1.4. Marco general jurídico-presupuestario y contable.

Normativa Estatal

- Constitución Española, 1978
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, modificado por el Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto.
- Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, modificado por el Real Decreto 14/2008.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, modificado por el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, prorrogado por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre.
- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas

aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

- Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

Normativa Autonómica

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 2/2014, de 20 de junio.
- Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública Canaria, modificada por la Ley 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias.
- Ley 6/2013, de 27 de diciembre de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2014.
- Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.
- Ley 11/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2015.
- Ley 11/2015, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2016.
- Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler, modificado por el Decreto 77/2012, de 30 de agosto.
- Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, modificado por los Decretos 135/2009, 87/2011, 77/2012 y 96/2012.
- Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda, modificado por el Decreto 87/2011, de 15 de abril.

- Decreto 185/2008, de 29 de julio, por el que se modifica el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan Canario de Vivienda de Canarias 2005-2008.
- Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, modificado por los Decretos 77/2012 de 30 de agosto y 87/2011, de 15 de abril.
- Decreto 77/2012, de 30 de agosto, que modifica los decretos 135/2009, 138/2007, 221/2000 con el que se pretende adaptar la normativa reguladora de las ayudas que otorga el Gobierno de Canarias en materia de vivienda, a las circunstancias sociales y económicas que han ido cambiando por la actual crisis económica.
- 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, modificado por las Órdenes de 7 de junio de 2010 y 8 de noviembre de 2010.
- Orden conjunta del Consejero de Economía, Hacienda y Seguridad y de la Consejera de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda, de 15 de mayo de 2012, por la que se aprueba el Plan de Viabilidad de VISOCAN para el período 2012-2014.
- Instrucciones Internas de Contratación, aprobadas por el Consejo de Administración de VISOCAN en sesión de 3 de noviembre de 2008.

1.5. Breve descripción de la entidad fiscalizada.

La empresa pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, Sociedad Anónima Unipersonal (en adelante VISOCAN), y tras la última ampliación acordada por Junta General de Accionistas de fecha 29 de diciembre de 2008, tiene como objeto social, entre otros:

- La promoción de viviendas de protección oficial y, excepcionalmente, la promoción de viviendas libres, siempre y cuando medie acuerdo expreso y motivado del Consejo de Administración.
- 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 de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias o, en su caso, por los Ayuntamientos o Corporaciones Locales a quienes pudiera corresponder esta gestión.
- La realización de cualquier tarea, prestación o servicio que, teniendo relación con las actividades anteriores, le encomienden la administración pública de la

Comunidad Autónoma de Canarias y/o las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma.

El único accionista es la Administración de la Comunidad Autónoma.

Señalar que las viviendas de VISOCAN son Viviendas de Protección Oficial (en adelante VPO) de promoción privada, como así se recoge en sus calificaciones definitivas otorgadas por el Instituto Canario de la vivienda (en adelante ICV), de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que señala que son viviendas protegidas de promoción privada aquellas que, reuniendo los requisitos de superficie, uso, destino, calidad y precio máximo reglamentarios, y no estando el acceso a las mismas sujeto a un procedimiento administrativo reglado, reciben esa calificación por el Instituto Canario de la Vivienda.

Posteriormente, la Disposición Adicional Segunda del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, establece que en los casos que así se convenga, se sujetará al procedimiento de adjudicación establecido en el presente Decreto, la adjudicación de las viviendas protegidas de régimen especial en venta o de régimen especial en alquiler promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias que tengan en su objeto social la promoción de viviendas protegidas.

En cuanto a la gestión de las ayudas al alquiler que reciben las viviendas VPO de VISOCAN, señalar que el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, es el que regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, modificado por el Decreto 77/2012, de 30 de agosto, recogándose en el mismo que:

“Es objeto del presente Decreto regular la ayuda al alquiler de las viviendas protegidas promovidas por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias o por otros promotores con los que aquélla haya suscrito el correspondiente convenio y hayan sido adjudicadas en régimen de alquiler.”

Así, para ser adjudicatario de una vivienda de protección oficial es requisito indispensable estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos establecidos en el Decreto 135/2009, ya sean de promoción pública o privada, tanto en venta como en alquiler. Uno de los objetivos de este Registro es garantizar la transparencia y la igualdad de oportunidades de acceso a la vivienda de protección oficial en general y de alquiler, en particular.

La tipología de las viviendas VPO de VISOCAN están encuadradas en:

- Alquiler VPO calificadas en arrendamiento con ayudas públicas a los inquilinos y sujetas a Convenio con la Consejería competente en materia de vivienda.
- Alquiler VPO calificadas en arrendamiento que no reciben ayudas.
- Alquiler de viviendas que inicialmente fueron calificadas para ventas.

Las actividades desarrolladas por VISOCAN coinciden con su objeto social en cuanto a la promoción de viviendas y alquiler de las mismas, todas ellas calificadas como Viviendas de Protección Oficial. Tales actividades se desarrollan fundamentalmente a través de sus localizaciones principales en Tenerife y Gran Canaria, con dos oficinas en cada isla y una oficina en La Palma.

En cada una de las islas mencionadas anteriormente, hay una oficina que se encarga de las funciones de venta, alquiler y atención al cliente, para las viviendas propiedad de VISOCAN. En las otras dos oficinas, una por Gran Canaria y otra por Tenerife, se realizan funciones de apoyo a la administración del parque público de vivienda, así como a su facturación y recaudación.

Por último, señalar que el último Plan de Viabilidad aprobado para la entidad, mediante Orden conjunta de 25 de mayo de 2012 del Excmo. Sr. Consejero de Economía, Hacienda y Seguridad y la Excmo. Sra. Consejera de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda, correspondiente al trienio 2012-2014, establecía que la Sociedad debía de reorientar su actividad hacia el arrendamiento, no sólo el referido al parque de viviendas con ayudas a los inquilinos sino el “libre”, que permitiera reducir el stock de unidades de venta, adaptando sus precios al mercado y restringiendo la ejecución de obras promocionales viables para venta, así como, el acometer un ajuste de los costes estructurales fijos de la Sociedad al nuevo nivel de actividad de ésta.

Actualmente, VISOCAN, una vez ejecutado su Plan de Viabilidad 2012-2014, no ha renovado éste para los siguientes ejercicios. En el acta del Consejo de Administración de 30 de marzo de 2015 se recogía la propuesta del Plan de Viabilidad 2015-2017, sin que se haya aprobado a finales de 2018.

2. LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTION DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE VISOCAN

En el Informe de Gestión que figura en las cuentas anuales de los ejercicios 2014, 2015 y 2016, se refleja que la actividad de VISOCAN está dedicada casi en su totalidad, a la gestión del arrendamiento de su propio parque de viviendas con 5.400 viviendas en explotación, parque que prácticamente no ha variado durante dichos ejercicios.

Para la cuantificación del parque de viviendas de VISOCAN se han tenido en cuenta las viviendas destinadas al alquiler que aparecen reflejadas en las cuentas anuales y que fueron contrastadas con las viviendas registradas en el aplicativo "Programa de Alquiler" a través del cual se gestiona el parque de viviendas de VISOCAN: viviendas ocupadas, libres, contratos formalizados, gestión de las ayudas públicas, viviendas recuperadas tras un procedimiento de desahucio,... Se trata de una herramienta informática con más de 15 años de antigüedad, de desarrollo propio y que se ha ido adaptando a las nuevas necesidades por el personal informático de VISOCAN, y cuyos manuales de procedimiento no han sido actualizados a las nuevas adaptaciones.

De la información aportada por VISOCAN a fecha de febrero de 2018, a través del aplicativo antes mencionado¹, el número de viviendas destinadas al alquiler asciende a 5.412 ya que se incluyen las 12 viviendas del Sauzal que entraron en explotación en 2017(cuadro nº 1).

Cuadro nº 1: Parque de Viviendas VISOCAN a febrero 2018

Promociones VISOCAN	Alquiladas	Libres	Total
Alquiler procedente de venta	479	81	560
Alquiler con ayuda	4.511	17	4.528
Alquiler sin ayuda	317	7	324
Total	5.307	105	5.412

Fuente: Aplicativo "Programa de Alquiler" y Cuentas anuales 2014, 2015 y 2016

Para comprobar el parque de viviendas VPO de VISOCAN se seleccionaron las viviendas por promociones y según la tipología dada por sus calificaciones definitivas: venta y alquiler. Dentro de las de alquiler se hizo la distinción entre las que reciben ayudas y las que no reciben ayudas.

¹ La información obtenida de dicho aplicativo fue a la fecha en la que se solicitó ya que dicho programa no permite obtener los datos a una fecha de corte.

Señalar que el Decreto 135/2009, de 20 de octubre², recoge los precios máximo iniciales de venta y de referencia para arrendamiento de las viviendas protegidas para cada uno de los ámbitos territoriales que se determinen en esta Comunidad Autónoma para cada tipo de actuación protegible. Los precios máximos vienen referidos a la superficie útil total de la vivienda e, incluirán, el de un garaje o anejo y el de un trastero, si los hubiera. Dichos precios máximos deberán, asimismo, figurar en las calificaciones expedidas por el Instituto Canario de la Vivienda. Dichos precios máximos son los que aplica VISOCAN para las cuotas de alquiler de sus viviendas en sus diferentes tipologías.

A febrero de 2018, de las 5.412 viviendas destinadas al alquiler (Anexo I), se alquilaron 5.307 y 105 quedaron libres. De las 5.307 viviendas alquiladas, el 85% (4.511) reciben ayudas al alquiler del Instituto Canario de la Vivienda (en adelante ICV) (cuadro nº 1).

De las 105 viviendas libres, 63 viviendas están integradas en tres promociones calificadas inicialmente para venta y destinadas al alquiler pero pendiente de explotación:

- 35 VPO La Camella (Arona) financiada por la Caixa
- 12 VPO Guía de Isora GU-10-A financiada por Caja Siete
- 16 VPO Llanos de Aridane P-3 financiada por Caja Siete

Señalar lo siguiente, respecto a las tres promociones arriba comentadas:

- Sobre las 35 VPO en La Camella, Arona, se finalizó su ejecución en 2012. Dispone de calificación definitiva y de Préstamo Hipotecario. VISOCAN demandó en 2015 al Ayuntamiento de Arona por incumplimiento del Convenio de Colaboración suscrito, mediante el que se cede un suelo municipal que no adquirió la condición de solar para la construcción de 35 VPO en el Plan Parcial La Camella, Arona. Las viviendas cuentan con licencia de primera ocupación desde principios de 2012 y no han podido ser comercializadas al no haber sido recibida por el Ayuntamiento la Urbanización del Plan Parcial. Se dictó Sentencia favorable a VISOCAN el 23 de octubre de 2018 del Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, donde se reconoce el incumplimiento grave de

² Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, que deroga entre otras, el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008, así como, cuantas disposiciones hubiesen sido dictadas en ejecución o desarrollo del mismo.

las obligaciones del convenio de colaboración por parte del Ayuntamiento de Arona, declarando la resolución del mismo, así como restituir el suelo cedido con lo edificado a dicho Ayuntamiento, y se condena al Ayuntamiento al pago a VISOCAN de la cantidad de 2,67 millones de €.

- VISOCAN manifiesta que las 16 viviendas de Los Llanos de Aridane P-3 es una promoción finalizada desde hace varios ejercicios que no ha podido ponerse en explotación en esos años, ya que las condiciones del mercado no lo permitían. A fecha de febrero de 2018, seguían estando libres según los datos obtenidos del “Programa de Alquiler”, al igual que las 12 viviendas de Guía de Isora.

Las viviendas que inicialmente fueron calificadas para venta y que se destinaron al alquiler comienzan a explotarse en 2012 y son 479 viviendas.

Las calificadas de alquiler que no reciben ayudas, 317, representan tan sólo el 6% del total de las alquiladas y comienzan a explotarse en el 2013.

Las 4.511 viviendas de alquiler que reciben ayudas, las adjudicó directamente el ICV, como así se recoge en los respectivos convenios, pero todo el trámite de concesión, renovación y modificación de las mismas lo realiza el personal de VISOCAN. En este aspecto, señalar que el artículo 8.j) de la Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda, recoge que le corresponde al ICV *“Tramitar y resolver las solicitudes de ayudas públicas de los promotores, constructores, adquirentes y adjudicatarios de suelo y viviendas sujetas a protección pública, así como su revisión y revocación”*, con lo que queda de manifiesto que VISOCAN realiza funciones que le compete al ICV.

A finales de 2018, el último Plan de Vivienda aprobado para Canarias fue el 2009-2012 cuyas actuaciones están reguladas mediante Decreto 135/2009, de 20 de octubre y en el que se recoge que constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, en materia de fomento al alquiler de vivienda, de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos en el citado Decreto, el arrendamiento de vivienda libre o protegida de promoción privada.

Las viviendas VPO de VISOCAN están comprendidas dentro de los Planes 1992-1995, 1996-1999, 2002-2005, 2005-2008 y 2009-2012 (Anexo II y cuadro nº 2).

Cuadro nº 2: Viviendas VPO VISOCAN de alquiler con ayudas por Planes de Vivienda a febrero 2018

Viviendas VPO VISOCAN de alquiler con ayudas	PLANES DE VIVIENDAS					Total
	1992-1995	1996-1999	2002-2005	2005-2008	2009-2012	
Viviendas previstas según Convenios firmados	3.000	1.000	1.260	-	-	5.260
Parque de viviendas de VISOCAN	2.903	1031	579	15 ³		4.528

Fuente: Información aportada por VISOCAN y tres Convenios firmados entre la Consejería competente en materia de vivienda y VISOCAN el 7 de diciembre 1994, 20 abril 1998 y 19 septiembre 2003.

En relación a los datos anteriores, la Dirección de VISOCAN señala que la diferencia es que se hicieron menos promociones de las previstas. No consta seguimiento de esos Convenios ni en el clausulado de los mismos se recoge nada al respecto.

Señalar que el Convenio firmado en diciembre de 1994 para la construcción de 3.000 viviendas, recoge una relación detallada de las mismas por promociones que nos permite identificar las que están acogidas al Plan 1992-1995. Sin embargo, para los otros dos Convenios suscritos, no se recoge una relación detallada de las mismas sino el número total de viviendas. Es VISOCAN quien relaciona las viviendas por promociones registradas en el aplicativo “Programa de Alquiler” con los Planes de Vivienda.

Por último, en cuanto al estado de las viviendas, en lo que se refiere al mantenimiento de las mismas, a que el inquilino que las ocupa sea el que legalmente le corresponda por contrato, a si están vacías, etc., por la Dirección de VISOCAN se señala que la Sociedad no ha dispuesto de los medios necesarios y suficientes para llevar a cabo las tareas de comprobación del estado de ocupación de las mismas y que está previsto poner en marcha un plan de acción que implicará la contratación externa de los medios necesarios. En diferentes apartados del presente informe se hace referencia a este hecho.

2.1. Cambio de uso de viviendas calificadas de venta para alquiler.

La Disposición Adicional Undécima del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, modificado por el Decreto 87/2011, de 15 de abril, señala que las viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de venta no podrán alterar su

³ En el Convenio firmado el 21 de julio de 2008, entre el ICV y VISOCAN, de colaboración en las actuaciones de promoción de viviendas protegidas de promoción pública, no se detallan las viviendas reguladas en el mismo. Sin embargo, VISOCAN manifiesta que las 15 viviendas correspondientes a tres promociones del Salto del Negro en la provincia de Las Palmas, del Plan 2005-2008, están acogidas al mismo.

uso para ser destinadas a arrendamiento. No obstante, podrá autorizarse por una sólo vez el cambio de uso temporal de las viviendas protegidas que hubieran superado los diez años desde su calificación definitiva, siempre que existan motivos excepcionales debidamente justificados. Todas las viviendas que se enumeran a continuación han tenido un cambio de uso antes de que se cumplan los 10 años desde su calificación definitiva y dicho cambio no se debe a ninguno de los motivos excepcionales que recoge la normativa, si bien las Resoluciones de autorización de dicho cambio, manifiesta la difícil situación económica que atraviesa el sector de la construcción que impide la venta de dichas viviendas.

Cuadro nº 3: Cambio de uso de las viviendas

Provincia	Alquiladas procedentes de venta	Cambio de uso
Las Palmas	185	190
Santa Cruz de Tenerife	294	228
Total	479	418

Fuente: Programa de alquiler y documentación suministrada por VISOCAN

Se destinaron al alquiler 479 viviendas de las calificadas inicialmente para venta, de las cuales 418 obtuvieron el cambio de uso autorizado por el ICV. Señalar que 13 viviendas de las que obtuvieron el cambio de uso, no fueron alquiladas en el periodo que cubre el alcance de la presente fiscalización (cuadro nº 3).

2.2. Gestión de las ayudas al alquiler.

2.2.1. El proceso de concesión.

Para una mejor comprensión del proceso de concesión de ayudas, conviene tener en cuenta lo siguiente:

- El Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, es el que regula la ayuda a los alquileres de las viviendas protegidas adjudicadas en régimen de alquiler por la Comunidad Autónoma de Canarias, modificado por el Decreto 77/2012, de 30 de agosto.
- La Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda, en su artículo 17 que modifica los apartados 4 y 5 del artículo 48 de la Ley 2/2003, en concreto, el cuatro, establece que la cantidad mensual que se abone en concepto de renta por el alquiler de la vivienda sin anejo no será superior al 12% de los ingresos netos mensuales de la unidad familiar de acuerdo a la tabla de relaciones de ingresos y cuota que se aprueben

reglamentariamente. Los gastos e impuestos que pudieran ser repercutidos por el arrendador conforme a la legislación vigente, en ningún caso, serán computables a los efectos de cuantificar la ayuda prevista en el presente Decreto, la cual se calculará sobre la renta inicial prevista en la calificación definitiva y las actualizaciones que de la misma se realicen.

- Las ayudas previstas en el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, tendrán una vigencia de dos años desde la fecha en que produzca efectos la resolución de concesión de las mismas. Las actualizaciones del índice de precios de consumo (IPC) de las rentas de alquiler las asume el ICV.
- Para la renovación de las ayudas solicitadas por los adjudicatarios, será condición indispensable acreditar el estar al corriente en el pago del seguro contra incendios, de las cuotas de comunidad y de los alquileres de la vivienda. Excepcionalmente, y por causa justificada, en el caso de que los alquileres de la vivienda no se hayan satisfecho, el destinatario de la ayuda debe presentar escrito de reconocimiento de la deuda pendiente en el que se recojan las fórmulas de pago de la misma, que deberán ser aceptadas previamente por el ICV o, en su caso, por los promotores con los que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias haya suscrito el correspondiente convenio.
- Cuando las viviendas hayan sido promovidas por otros promotores con los que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias haya suscrito el correspondiente convenio, las ayudas les serán abonadas directamente a aquéllos por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias. En dicho caso, el importe de las ayudas será liquidado trimestralmente por dicha Administración, previa presentación de certificaciones mensuales, expedidas por los promotores con los que se haya convenido por el total correspondiente a los adjudicatarios de las viviendas de cada promoción, y en las que ha de detallarse el número de cada vivienda, el nombre y apellidos de los adjudicatarios y el importe de la ayuda que cada uno de ellos reciba. Dichas certificaciones deberán ser conformadas por el ICV (art. 6.2 Decreto 221/2000, de 4 de diciembre).

En otro orden de cosas, de conformidad con el artículo 5. c) del Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda, entre las funciones del mismo están, las de convocar, tramitar y resolver, dentro de las disponibilidades presupuestarias, las ayudas públicas a los promotores, constructores, adjudicatarios, y adquirentes de viviendas y suelo, sujetos a protección pública, así como tramitar y resolver acerca de su modificación y revocación. Asimismo, el art. 22 del citado Decreto establece:

“1. Para la gestión de sus funciones el Instituto Canario de la Vivienda podrá utilizar cualquiera de los medios previstos por el ordenamiento jurídico, incluyendo conciertos, contratos y convenios con otras entidades públicas o privadas, siempre que ello no implique la atribución de facultades que supongan ejercicio de autoridad. En este último caso el ejercicio de las funciones se llevará a cabo mediante gestión directa.

2. Asimismo, y en los términos previstos legalmente, para el ejercicio de sus competencias y funciones, el Instituto Canario de la Vivienda podrá encomendar a las empresas públicas que tengan la consideración de medio instrumental y servicio técnico propio de la Administración Pública canaria, la ejecución de obras, trabajos, asistencias técnicas, prestación de servicios, y cualesquiera otras complementarias o accesorias.”

El procedimiento de gestión de las ayudas al alquiler se lleva a través del aplicativo de VISOCAN “Programa de Alquiler” que se describe en el anexo III, poniendo de manifiesto que VISOCAN, durante el periodo objeto de fiscalización, y hasta finales del ejercicio 2018, ha desarrollado las funciones que le compete al ICV en la tramitación y resolución de la renovación de las citadas ayudas, desde comunicar a los interesados el vencimiento de las mismas, revisar la documentación que presentan hasta preparar la Resolución de renovación o denegación de las ayudas para que el ICV las firme y registre, lo que va en contra de lo dispuesto en los Estatutos del ICV y de la Ley 2/2014.

VISOCAN descontará de la renta que deben abonar los adjudicatarios de las viviendas, la ayuda al alquiler que tengan reconocida, de acuerdo a la normativa vigente.

Las cantidades que, en concepto de ayuda al alquiler, les correspondan a los adjudicatarios de las viviendas promovidas en virtud de los convenios entre la Consejería competente del Gobierno de Canarias y VISOCAN, se abonarán directamente por el ICV a VISOCAN, tal y como se recoge a continuación:

1. Cláusula novena del Convenio firmado el 7 de diciembre de 1994 por el que se regula la ejecución del programa de 3000 viviendas de protección oficial del II Plan Canario de Vivienda, indica que las subvenciones por ayudas al alquiler se devengarán por trimestres anticipados, y su pago se realizará dentro del primer mes de cada trimestre siempre que su importe no supere el gasto aprobado y esté previsto en la anualidad vigente. Para su cobro, VISOCAN emitirá la certificación por el importe del total de las ayudas de los arrendatarios de cada promoción.
2. Cláusula novena del Convenio firmado el 20 de abril de 1998 por el que se regula la ejecución del programa de 1000 viviendas de protección oficial, en régimen especial en alquiler, del III Plan Canario de Vivienda, acuerda abonar los importes

de ayuda a VISOCAN previa autorización de los adjudicatarios de viviendas, por mensualidades vencidas, y con la presentación de la certificación expedida por el total correspondiente a los adjudicatarios.

3. Cláusula Octava del convenio firmado en septiembre de 2003, por el que se regula la ejecución de las 1.260 viviendas de protección oficial, los importes de las ayudas serán liquidados, trimestralmente previa presentación de certificaciones mensuales.

Las certificaciones, hasta septiembre de 2012, se presentaban con las resoluciones de ayudas aprobadas por el ICV. A partir de esa fecha, las ayudas que otorga el Gobierno de Canarias están sujetas a las disponibilidades presupuestarias, con que las certificaciones se presentan sin la aprobación de esas resoluciones.

2.2.2. Las ayudas vencidas y no renovadas.

De un total de 203 inquilinos con ayudas vencidas y no renovadas hasta el ejercicio 2016, se seleccionaron 123 inquilinos para que la Sociedad nos indicara los motivos por los que no se habían renovado las ayudas, encontrándose que el 45% de ellos no completaba el expediente, el 36% no se presentaba a renovar, el 9% superaba los ingresos y en un 12% se recogían otros motivos (firmaban acuerdo de pago con fecha posterior a 2016 o no se aportó el motivo de la no renovación (cuadro nº 4).

De los expedientes que no se completaban, entre otros documentos, el que nunca se aportaba era el certificado firmado por el Secretario/a y Presidente de la Junta Administradora, por el que se acredita estar al corriente en las cuotas de la comunidad.

Cuadro nº 4: Ayudas vencidas y no renovadas hasta el ejercicio 2016

VISOCAN	Inquilinos ayudas vencidas sin renovar	Selección inquilinos con ayudas vencidas y no renovadas	No completó expediente	No se presentó	Supera los ingresos	Otros	Importe total ayudas vencidas y no renovadas a 31/12/2016
Promociones VISOCAN	203	123	55	44	10	14	2.442.543,37

Fuente: Programa de alquiler de VISOCAN

El importe de ayudas al alquiler vencidas y no renovadas hasta el ejercicio 2016 fue de 2,4 millones de € (cuadro nº 4).

En el caso de que el inquilino no renueve su ayuda, ésta no se puede certificar al ICV, el inquilino mantiene su contrato de arrendamiento y se le gira la totalidad del alquiler, con los recargos, al mes siguiente de la fecha en que se venza esa ayuda.

2.2.3. La formalización de los contratos.

La normativa común a aplicar para todos los contratos de arrendamiento, es la Ley de Arrendamientos Urbanos. Sin embargo, a la hora de calcular las rentas de alquiler, es conforme a cada plan de vivienda al que pertenece la promoción.

Cuadro nº 5: Contratos de arrendamiento VISOCAN

Promociones VISOCAN	Formalizados 2014-2016	Resoluciones contratos 2014-2016	Contratos sin visar
Alquiler procedente de venta	255	107	-
Alquiler con ayuda	101	102	35
Alquiler sin ayuda	185	64	-
Total	541	273	35

Fuente: Programa de alquiler VISOCAN

Los contratos los formaliza VISOCAN (con los adjudicatarios que envía el ICV) y envía tres copias al ICV para su visado. Los contratos formalizados entre el 2014 y 2016 y que a la fecha del presente informe están pendiente de visar son 35 correspondiente a viviendas de alquiler con ayuda (anexo IV) (cuadro nº 5).

Estos 35 contratos sin visar, todos ellos en la provincia de Las Palmas, fueron enviados al ICV para su visado pero por razones ajenas a VISOCAN, y a finales de 2018 el ICV no los había devuelto visados. Las cláusulas del contrato de arrendamiento establecen que la compañía arrendadora se obliga a poner a disposición del arrendatario un ejemplar del contrato debidamente visado por el órgano competente.

2.2.4. La opción de compra en los contratos.

En cuanto a la opción de compra, señalar que el Decreto 114/1999, de 25 de mayo, modificado por el Decreto 77/2012, de 30 de agosto, determina las condiciones en que las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I y II, y que fueron entregadas a sus adjudicatarios en régimen de alquiler, puedan ser ofrecidas en venta a los mismos, estableciendo la opción de compra, la ampliación de la vigencia de los contratos de arrendamiento y las subvenciones para su adquisición.

Por otro lado, y de conformidad con el art. 48.5 de la Ley 2/2014, de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda, en su artículo 5, se establece que el Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias sociales y económicas, favorecerá el acceso

20

a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias que se hubieran adjudicado en régimen de arrendamiento, deduciéndose del precio de venta, los importes acumulados por el pago de rentas de alquiler abonadas por los arrendatarios que vayan a acceder a la propiedad de las viviendas, previa solicitud de los mismos y estudio económico de la unidad familiar por parte del Instituto Canario de la Vivienda.

Asimismo, la citada Ley 2/2003, establece que las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento podrán ser transmitidas a los arrendatarios o a terceros que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ley, una vez transcurrido el plazo de cinco años en régimen de arrendamiento y amortizado, en su caso, el préstamo hipotecario correspondiente, en los términos en que se disponga reglamentariamente.

Como se recoge en el Anexo II, VISOCAN no tiene ninguna vivienda acogida al Plan Canario de Vivienda I, pero sí al Plan Canario de Vivienda II (1992-1995). De las 4.528 viviendas calificadas VPO de promoción privada de VISOCAN destinadas al alquiler y que reciben ayudas públicas, un 65% (2903 viviendas) están dentro del Plan 1992-1995. Señalar que en ninguno de los contratos formalizados por VISOCAN se contempla la opción de compra en los mismos.

2.3. Reclamaciones de los inquilinos y mantenimiento de las viviendas.

El mantenimiento del parque de vivienda de VISOCAN se realiza, tanto a través de las reclamaciones que presentan los inquilinos, como de las revisiones periódicas de conformidad con los contratos firmados con los distintos proveedores. No existen protocolos que permitan un control sobre el estado del parque de viviendas y su mantenimiento.

Las obras de mantenimiento de las viviendas son de dos tipos: el mantenimiento correctivo que recogen las fisuras, humedades, roturas o averías de puertas de garaje,...; y el preventivo que son los contratos de mantenimiento firmados con proveedores para revisiones periódicas (fontanería, ascensores, grupos de presión, instalaciones contra incendios,...).

El mantenimiento preventivo se realiza sin que se presente reclamación alguna. Son las revisiones periódicas que hace VISOCAN conforme a los contratos de mantenimiento firmados y es el que la empresa imputa a los inquilinos en la facturación mensual y contabiliza como cuotas de mantenimiento.

En el caso del mantenimiento correctivo de las viviendas, éste se inicia previa presentación de las reclamaciones que presentan el inquilino o la junta administradora del edificio, según que los desperfectos o averías se produzcan en la vivienda del inquilino o en las zonas comunes, y se registran en el aplicativo “Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas”, de desarrollo propio, cuyo funcionamiento se describe en el Anexo V. Este aplicativo lo lleva el departamento de Atención al Cliente.

Las diferentes líneas de reclamación que se recogen en el aplicativo “Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas” son: electricidad, fontanería y desagües, albañilería, pintura e impermeabilización, carpintería y cerrajería, siendo las más usuales las de fontanería, albañilería y electricidad. Los proveedores a los cuales se asigna la reparación de estos gastos de mantenimiento correctivo son designados conjuntamente por un técnico y el Director Técnico de Gestión de VISOCAN.

Los datos aportados por el aplicativo “Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas” para el periodo 2014-2016, fue el siguiente:

Cuadro nº 6: Reclamaciones e importe mantenimiento correctivo

Promociones VISOCAN	Total reclamaciones	Resueltas	Desestimadas	En reparación	En trámite	Gasto mantenimiento correctivo 2014-2016
Alquiler procedente de venta	5.474	4.328	1.077	69	0	659.442,37
Alquiler con ayuda	20.326	16.577	3.363	383	3	1.829.711,90
Alquiler sin ayuda	4.416	3.707	695	14	0	372.722,04
TOTAL	30.216	24.612	5.135	466	3	2.861.876,31

Fuente: Aplicativo Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas VISOCAN período 2014-2016, datos suministrados a febrero de 2018

El número total de reclamaciones de los inquilinos de las viviendas promovidas por VISOCAN para el período 2014-2016 fue de 30.216, de las cuales un 68% corresponde a las que proceden de los inquilinos de viviendas que reciben ayudas (20.326), habiéndose resuelto el 82% de las mismas (16.577) (cuadro nº 6).

Los gastos de mantenimiento correctivo que se derivan de la totalidad de las reclamaciones ascienden a 2,9 millones de €, correspondiendo el 64% de los mismos a las de alquiler que reciben ayuda (1,8 millones de €) (cuadro nº 6).

Los gastos de mantenimiento correctivo son financiados, mayoritariamente, por VISOCAN y la Junta de Arrendatarios, aunque existen otros pagadores como los inquilinos o propietarios, empresa constructora o compañía de seguro, que representan un porcentaje bajo de dichos gastos (cuadros nº 7 y 8).

Los gastos que abonan los inquilinos son los que se regulan en el contrato de arrendamiento, según el cual corresponde al arrendatario contribuir al gasto derivado de la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las instalaciones, elementos y servicios comunes del edificio, mediante el pago de la cuota asignada a la vivienda y su anejo vinculado, en función de la superficie que ocupan. Dicha cuota será abonada a la Junta Administradora.

Cuadro nº 7: Pagadores gastos de mantenimiento correctivo provincia Las Palmas en 2018

Gastos mantenimiento correctivo Las Palmas	Pagador VISOCAN	Pagador Junta de arrendatarios	Otros
Alquiler procedente de venta	98%		2%
Alquiler con ayuda	58%	41%	1%
Alquiler sin ayuda	98%		2%

Fuente: Aplicativo Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas VISOCAN período 2014-2016

Cuadro nº 8: Pagadores gastos de mantenimiento correctivo provincia Santa Cruz de Tenerife en 2018

Gastos mantenimiento correctivo Tenerife	Pagador VISOCAN	Pagador Junta de arrendatarios	Otros
Alquiler procedente de venta	86%		
Alquiler con ayuda	73%	26%	1%
Alquiler sin ayuda	89%		11%

Fuente: Aplicativo Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas VISOCAN período 2014-2016

En cuanto al mantenimiento preventivo, y según acta del consejo de administración de 26 de febrero de 2015, VISOCAN pone en marcha varios concursos para dicho mantenimiento del parque de viviendas de alquiler con ayuda: ascensores, fontanería y grupos de presión, instalaciones contra incendios. Son revisiones periódicas que realiza VISOCAN conforme a los contratos de mantenimiento firmados.

Cuadro nº 9: Gastos mantenimiento preventivo VISOCAN en 2018

Preventivo VISOCAN	2014	2015	2016	2014-2016	% gastos mantenimiento correctivo
Alquiler procedente de venta	27.503,76	23.364,82	94.635,87	145.504,45	15%
Alquiler con ayuda	308.980,11	181.047,15	168.518,01	658.545,27	65%
Alquiler sin ayuda	69.664,26	64.093,25	76.718,10	210.475,61	21%
Total	406.148,13	268.505,22	339.871,98	1.014.525,33	100%

Fuente: Aplicativo Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas VISOCAN período 2014-2016

Un resumen del gasto por los dos conceptos antes señalados y por tipología de vivienda, los encontramos en el siguiente cuadro:

Cuadro nº 10: Gastos mantenimiento correctivo y preventivo VISOCAN en 2018

Correctivo + Preventivo VISOCAN	2014	2015	2016	2014-2016	% gastos correctivo y preventivo
Alquiler procedente de venta	157.489,40	204.582,30	442.875,12	804.946,82	21%
Alquiler con ayuda	762.390,92	807.819,08	918.047,17	2.488.257,17	65%
Alquiler sin ayuda	281.940,89	142.669,29	158.587,47	583.197,65	15%
Total	1.201.821,21	1.155.070,67	1.520.306,91	3.876.401,64	100%

Fuente: Aplicativo Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas VISOCAN período 2014-2016

2.4. Facturación y morosidad.

Como ya se ha señalado, la actividad de la sociedad en el trienio 2014-16 estuvo dedicada casi en su totalidad a la gestión del arrendamiento de su parque propio. En los Informes sobre la “Evolución y cumplimiento de los objetivos del Plan de Viabilidad” de 30 de junio y 30 de septiembre de 2014 se reconoce por la entidad que “la crisis actual está generando un incremento del volumen de recibos morosos, con las consiguientes repercusiones negativas en la tesorería de la sociedad”. No obstante, la cifra de negocios en 2014 fue ligeramente superior a la de 2013, procediendo casi todos sus ingresos de los arrendamientos de viviendas; los beneficios antes de impuestos superaron los cinco millones de €.

En la reunión del Consejo de Administración de fecha 30 de junio de 2014 se aceptó la propuesta de implementar un Plan de reducción de la morosidad que debiera contemplar los siguientes aspectos:

- a. Facturación
- b. Morosidad y deuda del parque de alquiler con ayuda
- c. Procedimiento de gestión de la morosidad
- d. Estado de los procedimientos judiciales en curso paralizados

El análisis de la facturación, deuda comercial y gestión de los procedimientos de cobro de la entidad se enmarca en el ámbito de la auditoría operativa por lo que, a efectos de poder valorar la tendencia en términos de eficacia de las acciones desarrolladas en los ejercicios objeto de fiscalización, se solicitó los datos extracontables disponibles obtenidos del aplicativo de alquileres a fecha de realización de los trabajos de campo.

Del análisis de los citados datos cabe anticipar que la ejecución de dicho Plan no se ha abordado con el carácter sistémico requerido a efectos de avalar la integridad y eficacia de las acciones realizadas, pues dicho carácter demanda, para con las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de VISOCAN, la coordinación, cooperación e implicación de otros órganos de decisión como el ICV, la Consejería de Vivienda y el propio Gobierno de Canarias, especialmente para el caso de la vivienda subvencionada, pues el indebido ejercicio de la protección del derecho a la vivienda supone un agravio para quienes solicitan dicha protección con total legitimidad.

2.4.1. Análisis de la facturación.

La sociedad tenía en explotación, en régimen de arrendamiento, 5.412 viviendas (incluye las 12 del Sauzal que no figuran en las cuentas anuales de 2016 sino en las de 2017). El régimen de alquiler de dichas viviendas está sometido a la normativa de viviendas de protección oficial, por lo que el importe anual del arrendamiento está predeterminado en un porcentaje sobre su precio máximo de venta según calificación de VPO.

Los arrendatarios de las viviendas con ayudas los determina directamente el ICV (a través de un procedimiento reglado como ya se señaló anteriormente), y los contratos se realizan por cinco años renovables. El inquilino pagará en concepto de alquiler, entre el 1% y el 12% de sus ingresos anuales en función de éstos y del número de miembros de la unidad familiar y el resto de la Renta la asumirá el ICV en concepto de ayudas a los inquilinos. Para facilitar a VISOCAN el trámite en el cobro del importe de los alquileres, los inquilinos ceden el derecho de cobro de sus ayudas a VISOCAN, transfiriendo el ICV el importe de éstas directamente a la empresa.

A continuación, se muestra un resumen de la facturación realizada en el trienio 2014-16 (datos obtenidos a fecha de 13 de marzo de 2018 del aplicativo extracontable “programa de alquiler”) referida a las viviendas de alquiler con ayuda, sin ayuda y de las viviendas calificadas para la venta con cambio de uso. Señalar que en el alquiler con ayuda, el importe girado a clientes, incluye gastos que hacen referencia al mantenimiento preventivo, cuota de la comunidad de vecinos, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, seguro de incendios y recargos por impago.

Señalar que el artículo 63.2 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, configura como obligatoria la repercusión de parte de la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponda a los arrendatarios de sus bienes sin efectuar distinción alguna en cuanto a los arrendamientos de viviendas sometidas a alguna forma

de protección pública. No obstante, razones de interés social pueden aconsejar establecer un mecanismo de naturaleza no tributaria que compense la repercusión de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en arrendatarios de viviendas que se encuentran en situaciones económicas desfavorecidas, o facilitar acuerdos con los ayuntamientos que supongan un determinado porcentaje bonificación de las cuotas a pagar. En este sentido no consta que se haya realizado acción alguna.

Así, la facturación neta por alquiler a inquilinos, es el importe girado a clientes menos los gastos citados, lo que debe coincidir con el importe total facturado por VISOCAN menos la subvención otorgada por el ICV, esto es:

Cuadro nº 11: Conceptos de facturación

2014	Con ayuda	Sin ayuda	Alquiler procedente de venta	TOTAL
Total facturado por VISOCAN por alquiler (1)	18.632.046,07	759.092,77	1.402.208,09	20.793.346,93
Subvención (2)	15.447.321,78	0	0	15.447.321,78
Gastos (3)	1.759.623,28	1.118,48	29.348,06	1.790.089,82
Importe girado a clientes (4)	4.944.347,57	760.211,25	1.431.556,15	7.136.114,97
Facturación neta por alquiler a inquilinos (5)= (4)-(3) = (1)-(2)	3.184.724,29	759.092,77	1.402.208,09	5.346.025,15
Morosidad (6)	1.158.091,67	66.924,07	73.220,19	1.298.235,93
Porcentaje morosidad (6)/(4)	23,42	8,80	5,11	18,19

Cuadro nº 12: Conceptos de facturación

2015	Con ayuda	Sin ayuda	Alquiler procedente de venta	TOTAL
Total facturado por VISOCAN por alquiler (1)	18.640.949,36	988.034,26	1.502.947,27	21.131.930,89
Subvención (2)	15.165.336,88	0	0	15.165.336,88
Gastos (3)	1.723.628,72	1.069,65	28.956,18	1.753.654,55
Importe girado a clientes (4)	5.199.241,20	989.103,91	1.531.903,45	7.720.248,56
Facturación neta por alquiler a inquilinos (5)= (4)-(3) = (1)-(2)	3.475.612,48	988.034,26	1.502.947,27	5.966.594,01
Morosidad (6)	1.372.237,72	118.466,03	92.734,06	1.583.437,81
Porcentaje morosidad (6)/(4)	26,39	11,98	6,05	20,5

Cuadro nº 13: Conceptos de facturación

2016	Con ayuda	Sin ayuda	Alquiler procedente de venta	TOTAL
Total facturado por VISOCAN por alquiler (1)	18.602.796,28	1.002.384,42	1.669.076,42	21.274.257,12
Subvención (2)	15.004.735,89	0	0	15.004.735,89
Gastos (3)	1.758.585,55	1.184,30	30.089,61	1.789.859,46
Deducciones (5)		23.450,00		23.450,00
Importe girado a clientes (4)	5.356.645,94	980.118,72	1.699.166,03	8.035.930,69
Facturación neta por alquiler a inquilinos (6)= (1)-(2) = (4)-(3) + (5)	3.598.060,39	1.002.384,42	1.669.076,42	6.269.521,23
Morosidad (7)	1.494.582,24	158.442,12	115.202,16	1.768.226,52
Porcentaje morosidad (7)/(4)	27,90	16,17	6,78	22

Fuente: Programa de alquiler

Nota: El porcentaje de morosidad se ha presentado como el importe pendiente de pago de la cantidad total girado a clientes.

Debe observarse que para el alquiler con ayuda, del importe girado a clientes, en torno a un tercio corresponde a los gastos señalados anteriormente.

El porcentaje de variación de los anteriores conceptos en 2016 respecto a 2014 para cada tipo de viviendas de alquiler es el siguiente:

Cuadro nº 14: Porcentaje de variación de los conceptos de facturación

Variación 2016/2014	Alquiler Con ayuda	Alquiler sin ayuda	Alquiler procedente de venta
Total facturado por VISOCAN por alquiler	-0,16	32,05	19,03
Subvención	-2,87		
Gastos	-0,06	5,88	2,53
Importe girado a clientes	8,34	28,93	18,69
Morosidad	29,06	136,75	57,34
Porcentaje morosidad	19,12	83,63	32,56

Fuente: Programa de alquiler

Como conclusiones derivadas del análisis de los datos anteriores referidas a la evolución en el trienio 2014-16 cabe mencionar las siguientes:

- Mientras que la facturación del alquiler sin ayuda y para el alquiler calificado de venta aumentó un 32% y un 19%, respectivamente, la correspondiente al alquiler con ayuda descendió un 0,2% al igual que el importe de la subvención que bajó un 2,9%.
- En los tres casos se incrementó el importe girado a clientes, en mayor medida para el alquiler sin ayuda, 28,9%, seguido del alquiler de viviendas calificadas para venta, 18,7% y el alquiler con ayuda, 8,3%.
- El gasto repercutido a clientes aumentó en el alquiler calificado para venta un 2,5% y un 5,9% en el alquiler sin ayuda descendiendo un 0,1% en el alquiler con ayuda.
- El incremento más discreto de la morosidad se produjo en el alquiler con ayudas, 29,1%, siendo en el alquiler sin ayudas más notorio, 57,3% para el alquiler de viviendas calificadas para venta y 136,7% para el alquiler sin ayudas.

En el Acta del Consejo de Administración de 30 de marzo de 2017 se acuerda por unanimidad convocar una reunión con los Ayuntamientos donde se encuentran situadas las viviendas objeto de la morosidad en el pago de los alquileres, a fin de elaborar un censo de la situación real de los ocupantes de las viviendas y coordinar las actuaciones para evitar más impagos. Asimismo, se acuerda proponer que los Ayuntamientos reduzcan el IBI de estas viviendas. A finales de 2018, no se tiene constancia de que se hayan realizado acciones algunas en ambos sentidos.

2.4.2. Estudio de la morosidad y deuda del parque de alquiler con ayuda.

La consideración de la morosidad en las Cuentas Anuales ha dado lugar a la dotación de provisiones para hacer frente a posibles insolvencias de cobro de ingresos por arrendamiento materializándose escasamente como créditos incobrables, a saber:

Cuadro nº 15: Dotación y materialización de provisiones

	Suma de la morosidad en los tres tipos de alquiler	695. Dotación a la provisión para operaciones comerciales	650. Pérdidas de créditos incobrables	Porcentaje materialización de la provisión
2014	1.298.235,93	680.118,07 (52,4%)	48.738,04	7,17%
2015	1.583.437,81	221.960,46 (14,0%)	38.055,90	17,15%
2016	1.768.226,52	1.686.848,42 (95,4%)	-	-

Fuente: Programa de alquiler

Para analizar las características de la deuda generada en la entidad en el trienio objeto de fiscalización es necesario observar que se trata de una magnitud dinámica, esto es, cambiante en el tiempo en función de la cancelación de los acuerdos de deuda y de la incorporación de nuevas deudas pendientes, por lo que cabe distinguir la morosidad generada en cada ejercicio de la acumulada a la finalización de un determinado año, a saber:

- a) Los importes adeudados generados en cada ejercicio en concepto de alquiler en el trienio 2014-2016 así como las conclusiones que pueden derivarse del mismo son las siguientes:

Cuadro nº 16: Morosidad por tipología de alquiler

	Con ayuda			Sin ayuda			Alquiler procedente de venta		
	LPA	SCT	CAC	LPA	SCT	CAC	LPA	SCT	CAC
2014	640.549,43	517.542,24	1.158.091,67	13.026,57	53.897,50	66.924,07	19.689,48	53.530,71	73.220,19
2015	748.680,98	623.556,74	1.372.237,72	19.382,09	99.083,94	118.466,03	22.760,68	69.973,38	92.734,06
2016	775.864,64	718.717,60	1.494.582,24	37.793,66	120.648,46	158.442,12	32.265,06	82.937,10	115.202,16

Fuente: Programa de alquiler. Datos solicitados a 13/3/18 de los recibos morosos desde 1/1/14 a 31/1/14, último cobro a 31/12/14.

Cuadro nº 17: Morosidad total del parque de vivienda

	TOTAL		
	LPA	SCT	CAC
2014	673.265,48	624.970,45	1.298.235,93
2015	790.823,75	792.614,06	1.583.437,81
2016	845.923,36	922.303,16	1.768.226,52

En el cuadro anterior, se observa el peso del alquiler con ayuda entre los importes adeudados.

- b) Al objeto de señalar la tendencia de la morosidad hasta la fecha en que se ha desarrollado el presente trabajo, el siguiente cuadro contiene los datos dinámicos de morosidad a final de cada ejercicio, es decir, incorporando los importes acumulados a cada fecha. Los datos han sido solicitados a 13 de marzo de 2018, considerando los recibos morosos desde uno de marzo de 2001 a uno de febrero de 2018, considerando la fecha de cobro hasta 28 de febrero de 2018.

Cuadro nº 18: Importe acumulado de la morosidad por tipología de alquiler

	Con ayuda			Sin ayuda			Alquiler procedente de venta		
	LPA	SCT	CAC	LPA	SCT	CAC	LPA	SCT	CAC
2014	1.727.558,16	1.330.592,39	3.058.150,55	13.026,57	54.747,50	67.774,07	21.547,99	60.470,91	82.018,90
2015	2.158.014,62	1.764.245,53	3.922.260,15	22.810,27	123.504,69	146.314,96	24.699,17	94.763,87	119.463,04
2016	2.590.311,36	2.230.988,41	4.821.299,77	44.272,71	219.110,01	263.382,72	47.024,83	137.955,99	184.980,82
2/2018	3.337.687,66	3.104.272,15	6.441.959,81	82.697,65	343.597,83	426.295,48	76.814,41	203.911,36	280.725,77

Cuadro nº 19: Morosidad acumulada total del parque de vivienda

	TOTAL			Incremento interanual%
	LPA	SCT	CAC	
2014	1.762.132,72	1.445.810,80	3.207.943,52	
2015	2.205.524,06	1.982.514,09	4.188.038,15	30,5
2016*	2.681.608,90	2.588.054,41	5.269.663,31	25,8
2/2018	3.497.199,72	3.651.781,34	7.148.981,06	35,7

Fuente: Programa de alquiler

*Datos a 31/12/2016 pero acumulando los datos desde el 1/7/2000 el importe de la deuda asciende a 5.527.413,37€

Para un análisis de los importes anteriores, debe tenerse presente que el parque de viviendas alquiladas en el trienio 2014-16 asciende a 5.307 viviendas correspondiendo el 85% al alquiler con ayuda, el 9% al alquiler de viviendas calificadas para venta y el 6% viviendas de alquiler sin ayuda.

b.1. El importe de morosidad a 28/2/2018 corresponde en un 90,1% al alquiler con ayuda, en un 6% al alquiler sin ayuda y en un 3,9% al alquiler de viviendas destinadas a la venta.

b.2. Analizando la evolución desde 2014 del porcentaje interanual del alquiler con ayuda, se observa que éste ha ido cediendo peso en favor de los porcentajes de morosidad correspondientes al alquiler sin ayuda, triplicándose, y al alquiler de viviendas calificadas para venta, casi duplicándose.

Cuadro nº 20: Evolución interanual por tipología de alquiler

	% morosidad en alquiler con ayuda	% morosidad en alquiler Sin ayuda	% morosidad en alquiler procedente de venta
2014	95,3	2,1	2,6
2015	93,7	3,5	2,9
2016	91,5	5,0	3,5
28/2/2018	90,1	6,0	3,9

Fuente: Programa de alquiler

2.4.3. Eficacia de los procedimientos de gestión de cobro.

El art.7 del Decreto 221/2000 establece que la mora durante un período de tres meses en el pago de las rentas, o el incumplimiento durante el mismo período, sin causa justificada, del pago de la deuda reconocida, hará ejecutiva la totalidad de la deuda pendiente, considerándose extinguida la ayuda concedida, previo requerimiento al interesado para que en el plazo de quince días regularice su situación.

Los Convenios entre la Consejería con competencias en materia de vivienda y VISOCAN firmados en 1994, 1998 y 2003 establecen que el importe de los alquileres dejados de percibir por incumplimiento en el pago de los adjudicatarios de las viviendas dará lugar a una subvención por un importe equivalente a aquéllos, que se concederá a VISOCAN por la Consejería siempre que por VISOCAN se justifique debidamente la gestión de cobro, aunque cada Convenio matiza los requisitos para hacerla efectiva, poniéndose interés en la necesidad de designar a los beneficiarios en razón a sus circunstancias socioeconómicas, a saber:

- Convenio de 1994: para dicha justificación bastará el justificante de la reclamación previa al arrendatario y de la presentación, ante el Juzgado que corresponda, de la demanda de desahucio.
- Convenio de 1998: dicha actuación afectará únicamente a los adjudicatarios que la Dirección General de Vivienda determine que no reúnen las condiciones económicas suficientes para hacer frente a los alquileres, en caso contrario, la subvención se concederá una vez ejecutado el desahucio.
- Convenio de 2003: la Consejería compensará a VISOCAN por el importe de los alquileres dejados de percibir por la misma en los casos en que la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, acuerde, en atención a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios, conceder bonificaciones al pago de la renta o, incluso, autorizar la interrupción del pago de la misma y, asimismo, por las cantidades dejadas de percibir en concepto de alquiler durante el tiempo que transcurra entre la finalización del plazo de dos meses, desde la

notificación de la desocupación efectiva de una vivienda y la asignación de un nuevo adjudicatario de acuerdo con la normativa aplicable.

En el Acta del Consejo de Administración de 28 de junio de 2016 se hace referencia a un Informe elaborado por el Servicio Jurídico de VISOCAN sobre la “mora en la percepción de la ayuda por alquiler prevista en el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre” del que se extrajeron las siguientes conclusiones:

- *“Conforme a lo pactado en los anteriores convenios con el ICV, VISOCAN se verá obligada a requerir al ICV el importe de los alquileres dejados de percibir por incumplimiento en el pago de los adjudicatarios, que asciende a un montante total que supera los 4,6 millones de €, si bien sería deseable unificar el procedimiento establecido en los distintos convenios para el abono del importe de dichas rentas impagadas, adecuándolo a las circunstancias actuales, en el sentido de tener que evitar el ejercicio de acciones judiciales de desahucio por falta de pago y en especial la ejecución de las mismas, bastando para su justificación la reclamación previa al arrendatario y una relación de las rentas y cantidades complementarias impagadas”.*
- *No obstante y en un último y definitivo intento de regularizar esta situación durante el próximo mes de julio se va a contactar con alrededor de 1.900 inquilinos que adeudan tres o más mensualidades de renta con la finalidad de formalizar acuerdos de pago, los cuales serán sometidos a un escrupuloso seguimiento. La formalización de dichos acuerdos permitirá por un lado, poder seguir certificando las ayudas al alquiler mientras que por otro, consensuar con los responsables del ICV, el modo de actuar para los casos de incumplimiento de los anteriores acuerdos de pago en lo referente a la extinción de la ayuda al alquiler concedida.*

En dicho acta, por la representación del ICV se manifiesta la preocupación por el problema de la morosidad y se propone llevar a cabo una clasificación de las situaciones que convergen en cada familia y poder así redactar un plan de recobro de la deuda, antes de emprender los desahucios así como la creación de una bolsa en el ICV para que esta deuda no recayese íntegramente en VISOCAN. Se acuerda la celebración de un Consejo de Administración monográfico en septiembre de 2016 con la redacción de un procedimiento diseñado conjuntamente por el ICV y VISOCAN, en el que han de constar las distintas opciones y alternativas para aquellas familias que realmente no puedan abonar los alquileres, la preparación de un programa de atención para aquellas familias en riesgo de exclusión social, aportar un listado de inquilinos que no pagan la renta porque no pueden, todo ello incluido en un protocolo de actuación, con señalamiento

de plazos para resolver los impagos y así paliar la situación de los morosos, que está comprometiendo la tesorería de VISOCAN y exige una respuesta inmediata.

A fecha de la presente fiscalización, y desde el ejercicio 2016 se ha implantado de forma generalizada un procedimiento para la suscripción de acuerdos de pago de las deudas como requisito para tramitar la renovación/modificación de las ayudas, manifestándole a los inquilinos la necesidad de cumplir el acuerdo para mantener vigente su Resolución de ayuda y/o adjudicación de su vivienda.

Los criterios para efectuar la propuesta de acuerdo de deuda son:

- Antigüedad de la deuda (seis meses).
- Importe de la deuda.
- Vencimiento de la Resolución de la ayuda para alquiler.

El procedimiento establecido comprende la emisión del acuerdo, concierto de una primera cita, concierto de una segunda cita, firma del acuerdo. Una vez llegado el vencimiento, el cobro se efectúa mediante adeudos por domiciliación bancaria en soporte magnético lo que permite realizar la orden de cobro masivamente obteniéndose el abono automáticamente. No obstante, si el recibo no es atendido, la tramitación de la devolución genera unos gastos bancarios que incrementan el importe del mismo requiriendo para la realización del pago la presencia del inquilino en las oficinas de VISOCAN a efectos de la obtención del correspondiente documento de pago (C60) que deberá hacerse efectivo físicamente en la oficina bancaria.

Señalar que no se ha establecido un procedimiento si el arrendatario no acude a las citas concertadas o no se afronta el pago de la deuda pactado en relación al establecimiento de medidas encaminadas a la ejecución de reclamaciones económicas mediante la vía del arbitraje, juicios monitorios o acciones judiciales tales como demandas de desahucio y desalojos de las viviendas cuando fuera firme el alzamiento judicial. En estos casos, debería ser el ICV, como Organismo Autónomo responsable del procedimiento administrativo de adjudicación de las viviendas y ayudas, el que debe determinar cómo proceder con estos inquilinos, previo acuerdo con VISOCAN.

Tampoco se ha llevado a cabo un procedimiento unificado respecto a la reclamación de la subvención por el importe equivalente a los alquileres dejados de percibir por incumplimiento en el pago de los adjudicatarios de las viviendas por VISOCAN al ICV conforme a lo pactado en los convenios suscritos entre ambas entidades planteado en atención a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios, a la decisión de conceder bonificaciones al pago de la renta o, incluso, autorizaciones de

períodos de carencia respecto a las obligaciones de pago en situaciones en que la acreditación del riesgo de exclusión social es ostensible, siempre que por VISOCAN se justifique debidamente la gestión de cobro y los adjudicatarios de viviendas cumplan con las obligaciones establecidas en la Ley de Vivienda de Canarias y, en particular, respecto a los requerimientos de presentación de la documentación solicitada

Por último, y en relación a la problemática anteriormente señalada, en el Acta del Consejo de Administración de 28 de junio de 2017 se adoptaron los siguientes Acuerdos

- a) Realización de un Censo de las viviendas en alquiler con saldos pendientes de cobro, para conocer si los ocupantes tienen derecho a subvención, conociendo la situación económica y familiar de los inquilinos.
- b) Localizar a familias en extrema vulnerabilidad, pues contra ellas no se actuaría por vía judicial. A partir del censo, emprender desahucios por la vía judicial contra aquellos inquilinos morosos o sin derecho a ocupar vivienda.
- c) Verificar si por el ICV se ha revisado el Decreto de ayudas al alquiler para aumentarlas y no tener que desahuciar a aquellos inquilinos que no puedan pagar la renta para lo cual se acuerda una estrecha colaboración y reuniones periódicas con el ICV.

En relación a los anteriores acuerdos no se tiene constancia de que se haya establecido un censo de viviendas para identificar si los ocupantes acreditan tener derecho al arrendamiento de una VPO y a la pertinente ayuda, así como para instaurar un mecanismo de detección de viviendas desocupadas ni de que se haya revisado el Decreto de ayudas al alquiler estableciendo un régimen excepcional que impida emprender acciones judiciales contra aquellos beneficiarios en riesgo de exclusión social.

2.4.4. Acuerdos de pago suscritos en el período comprendido entre diciembre de 2014 y diciembre de 2016.

En el trienio 2014-2016 se firmaron 809 acuerdos de deuda, correspondiendo a 75 promociones. Señalar que los firmados en 2014 y en 2015 se referían a alquileres sin ayuda.

En el caso de los alquileres con ayuda, el Decreto 221/2000, regula en su artículo 5, para la renovación de aquellas, como ya se recogió a la hora de hablar del proceso de concesión, que: *“Excepcionalmente, y por causa justificada, en el caso de que las cuotas de comunidad y los alquileres de la vivienda no se hayan satisfecho, el destinatario de la*

ayuda deberá presentar escrito de reconocimiento de la deuda pendiente en el que se recojan las fórmulas de pago de la misma, que deberán ser aceptadas previamente por la Junta Administradora o Comunidad de Propietarios, para el supuesto de impago de cuotas comunitarias, y por el Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, por los promotores con los que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias haya suscrito el correspondiente convenio, cuando del impago del alquiler se tratase”.

De los datos que se incorporan en el siguiente cuadro, parece que dicha excepcionalidad se ha tornado en habitual:

Cuadro nº 21: Acuerdos firmados

FECHA	NÚMERO DE ACUERDOS FIRMADOS	PORCENTAJE DE ACUERDOS FIRMADOS
2014	9	1,1%
2015	28	3,5%
2016	772	95,4%
TOTAL	809	100%

Con respecto a los acuerdos de deuda anteriores, se analizó el detalle de 376 acuerdos suscritos, seleccionadas en virtud del importe de morosidad de cada promoción, observándose la relación existente entre el número de morosos y el número de acuerdos de cada promoción, así como el grado de cumplimiento de los acuerdos suscritos a fecha del mes de mayo de 2018. Las conclusiones más relevantes que se derivan del análisis de la muestra son las siguientes:

- a) Grado de cumplimiento en cuanto al número de acuerdos suscritos respecto al total de morosos:
- El porcentaje de acuerdos suscritos (376), supone el 24,9% del total de morosos (1.508) variando de una promoción a otra, desde ningún acuerdo suscrito⁴ en la Promoción “80 GAVISA E-2:112- S/C TFE” con 58 morosos, al 81,4% en la Promoción “119 VPO San Matías” con 70 morosos. Cabe destacar la Promoción “202 El Sobradillo” por ser la que tiene mayor número de morosos, 133, con 16 acuerdos.
 - Los acuerdos suscritos en el período 2014-16 pueden clasificarse según su grado de cumplimiento, en mayo de 2018, en Acuerdos saldados, Acuerdos cumplidos a dicha fecha con vencimiento posterior, Acuerdos parcialmente cumplidos, y Acuerdos totalmente incumplidos, como sigue:

⁴ Como anexo V figuran las promociones sin acuerdo de deuda suscritos y que presentaban morosidad

Cuadro nº 22: Detalle de la muestra de los acuerdos de deuda suscritos en el trienio 2014 - 16

PROMOCIÓN	Nº Morosos	Nº Acuerdos	% Acuerdos/Morosos	Acuerdos saldados	Acuerdos cumplidos en mayo de 2018 con vencimiento posterior	Acuerdos parcialmente cumplidos	% Cumplimiento parcial	Acuerdos incumplidos	% acuerdos incumplidos
80 Gavisa E-2:112- S/C TFE	58	0	0,00						
70 VPO Ciudad del Campo P 47.04	50	2	4,00	1		1	50,00		
90 Gavisa E-2:113	63	3	4,76		1	2	66,67		
70 VPO Ciudad del Campo P 47.02	53	4	7,55	2	1	1	25,00		
68 VPO El Sobradillo	48	5	10,42	1		3	60,00	1	20,00
89 VPO El Rosario	64	7	10,94	4		2	28,57	1	14,29
202 El Sobradillo	133	16	12,03	6	1	9	56,25		
129 VPO Tamaraceite	91	11	12,09	2	3	6	54,55		
80 VPO San Matías	48	6	12,50	2	3	1	16,67		
135 VPO Ojos de Garza	74	10	13,51	2	4	4	40,00		
152 VPO El Batán	83	12	14,46	1	6	5	41,67		
130 VPO El Rosario	86	14	16,28	3	3	4	28,57	4	28,57
110 VPO Ciudad del Campo P 47.03	6	1	16,67	1		1			
86 VPO El Sobradillo	57	10	17,54	2	1	6	60,00	1	10,00
100 Ciudad del Campo P 47.05 Pilancones	9	2	22,22	1		1	50,00		
65 VPO Tamaraceite	41	12	29,27	5	4	3	25,00		
158 VPO La Verdellada	90	28	31,11	9	6	13	46,43		
128 VPO Las Mantecas	67	21	31,34	6	6	8	38,10	1	4,76
64 Gavisa E:2.118	11	4	36,36	1		2	50,00	1	25,00
61 VPO Hostelería	41	15	36,59	4	8	3	20,00		
116 VPO San Cristóbal	68	25	36,76	9	5	10	40,00	1	4,00
68 La Jurada P-15 (Edif. Chimbesque)	23	9	39,13	8		1	11,11		
67 VPO La Jurada P-16 (Edif. Luceña)	29	14	48,28	10		2	14,29	2	14,29
72 VPO Valle Vinagre	55	27	49,09	5	3	16	59,26	3	11,11
132 VPO GEneto - La Laguna	90	61	67,78	12	4	39	63,93	6	9,84
119 VPO San Matías	70	57	81,43	15	3	33	57,89	7	12,28
Suma	1.508	376	24,93	112	62	174	46,28	28	
Porcentaje				29,8	16,5	46,3		7,4	100

El grado de cumplimiento viene representado por los acuerdos suscritos que se han saldado totalmente, casi el 30%, y por aquellos cuyas obligaciones de pago abarcan un período posterior a mayo de 2018 y a esta fecha se ha cumplido estrictamente el 16,5%. En conjunto, suponen un 46,3%.

En relación a los acuerdos totalmente incumplidos, aquéllos en los que no se ha pagado ningún recibo, el porcentaje alcanza el 7,4% del total de acuerdos suscritos en 11 promociones, con un rango de incumplimientos de entre uno y siete incumplimientos en cada promoción, representando el mayor número de incumplimientos las Promociones “132 Geneto” (6) y “119 San Matías” (7), lo que representa el 9,8% y el 12,3%, respectivamente, del total de acuerdos firmados en estas promociones.

Los acuerdos parcialmente cumplidos hacen referencia a aquéllos en que al menos un recibo ha sido desatendido y se han dado en todas las promociones donde se firmaron Acuerdos. El número de acuerdos incumplidos oscila entre uno (en cinco promociones y con un porcentaje de cumplimientos desde el 77,8% al 95,8%), hasta 39 incumplimientos en la promoción “132 VPO Geneto-La Laguna”; El porcentaje de recibos atendidos en casos de incumplimiento parcial osciló entre el 4,5% y el 95%.

b) Grado de cumplimiento de los importes adeudados por los Acuerdos de Deuda suscritos

Para analizar el grado de cumplimiento de los Acuerdos de Deuda suscritos con arrendatarios en el período 2014-2016 a fecha 15 de mayo de 2018, el siguiente cuadro muestra la relación existente entre los importes pendientes de cobro y los importes incluidos en los acuerdos de deuda suscritos, así como, entre el importe cobrado respecto del importe comprometido en los citados acuerdos. En el primer caso, se observa que dicho porcentaje oscila entre el 3,9% de las viviendas alquiladas sin ayudas en Las Palmas y el 49,6% en Santa Cruz de Tenerife donde el importe de la morosidad era un 78,2% mayor. En el alquiler con ayuda, el importe de los acuerdos se sitúa en torno al 21% de la morosidad, mientras que lo cobrado respecto a lo acordado se sitúa alrededor del 11% en ambas provincias. En el alquiler de viviendas calificadas para venta, siendo la morosidad en Santa Cruz de Tenerife el triple que en Las Palmas, el porcentaje del importe acordado sobre el importe adeudado supone el cuádruple, y casi el cuádruple también el porcentaje cobrado respecto a lo acordado.

Cuadro nº 23: Importes y porcentajes de los acuerdos de deudas acordados y cobrados 2014-16

	Nº de promociones	Morosidad	Acordado	Cobrado	Porcentaje acordado sobre morosidad	Porcentaje cobrado sobre acordado
Alquiler con ayuda						
Las Palmas	41	2.752.830,67	569.456,61	63.385,30	20,69	11,13
Santa Cruz de Tenerife	22	2.300.475,98	496.590,94	52.850,59	21,59	10,64
Alquiler sin ayuda						
Las Palmas	5	48.386,73	1.897,82	499,80	3,92	26,34
Santa Cruz de Tenerife	2	221.996,36	110.041,18	20.445,57	49,57	18,58
Alquiler de viviendas calificadas para venta						
Las Palmas	8	50.988,54	2.639,60	482,43	5,18	18,28
Santa Cruz de Tenerife	12	152.735,09	31.632,37	20.996,37	20,71	66,38
Totales	90	5.527.413,37	1.212.258,52	158.660,06	21,93	13,09

Fecha primer recibo: 01/07/2000 Fecha último recibo: 01/12/2016; Fecha último cobro: 31/12/2016

A fecha 11 de marzo de 2019, se obtuvo el importe de la morosidad, de los acuerdos de deuda firmados y del importe cobrado, observándose un incremento significativo de dichas magnitudes, si bien cabe destacar que el porcentaje cobrado respecto de lo adeudado también se ha incrementado.

Cuadro nº 24: Importes y porcentajes de los acuerdos de deudas acordados y cobrados a 11/03/2019

Morosidad	Acordado	Cobrado
8.354.922,79	2.986.169,06	814.992,79

Cuadro nº 25: Comparativa porcentajes de los acuerdos de deuda acordados y cobrados

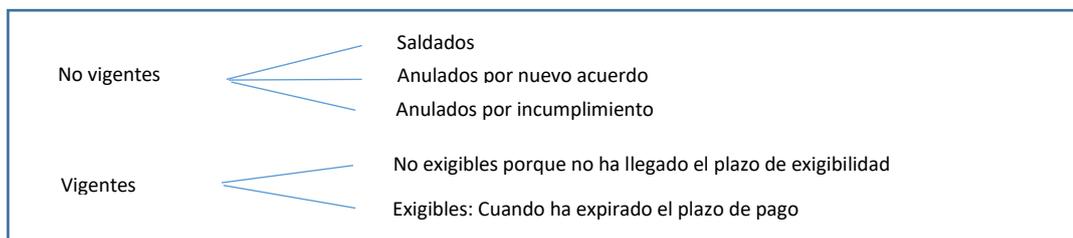
Fecha	% Acordado/ Morosidad	% Cobrado/ Acordado	% Cobrado / Morosidad
A 31/12/2016	21,93	13,09	2,87
A 11/03/2019	35,74	27,29	9,75

Debe matizarse que, en puridad, el importe de la morosidad ha de corregirse respecto de lo cobrado pues la consideración de las deudas sigue realizándose hasta la cancelación total de sus respectivos acuerdos.

c) Situación de los acuerdos de deuda

A efectos de obtener una información actualizada de los acuerdos de deuda suscritos se solicitó a la entidad a fecha 13 de marzo de 2018, la relación de los Acuerdos de pago firmados a 31 de diciembre de 2016 y 2017.

Los importes adeudados materializados en acuerdos de deuda en el bienio 2016-2017 se desglosan como sigue:



Cuadro nº 26: Situación de los acuerdos de deuda 2016 - 17

	Nº de acuerdos/ Importe total (Vigentes+ No Vigentes) (1)= (2)+(6)	No Vigentes (2)= (3)+(4)+(5)	Saldados/Nº acuerdos (3)	Anulados por nuevo acuerdo de deuda. Número/ importe (4)	Anulados por incumplimiento Número/ importe (5)	Vigentes (6)= (7)+(8)	Vigentes no exigibles (7)	Vigentes exigibles (8)
2016	489/ 1.186.990,10	239/ 109.706,01	231/ 89.595,66	3/ 15.422,33	5/ 4.688,02	250/ 1.077.284,09	203/ 1.053.344,91	47/ 23.939,18
2017	454/ 1.282.174,28	200/ 82.608,23	192/ 61.600,95	7/ 19.614,44	1/ 1.392,84	254/ 1.199.566,05	199/ 1.172.410,98	55/ 27.155,07
TOTAL	943/ 2.469.164,38	439/ 192.314,24	423/ 151.196,61	10/ 35.036,77	6/ 6.080,86	504/ 2.276.850,14	402/ 2.225.755,89	102/ 51.094,25

Cuadro nº 27: Situación de los acuerdos de deuda 2016 - 17

	Total vencidos (saldados + vigentes exigibles) (9)=(3)+(8)	Saldados (3)	Vigentes exigibles=Impagados (8)	% Saldados/Tot al vencidos	% Vigentes exigibles /Total vencidos
2016	113.534,84	89.595,66	23.939,18	78,91	21,09
2017	88.756,02	61.600,95	27.155,07	69,40	30,60
TOTAL	202.290,86	151.196,61	51.094,25	148,31	51,69

Fuente: Programa de alquiler

Conviene realizar las siguientes consideraciones relativas a los datos que se reflejan en el cuadro anterior:

- El porcentaje del número de acuerdos saldados respecto del total de acuerdos firmados es del 47,2% para 2016 y 42,3% para 2017, si bien el porcentaje del importe de acuerdos saldados sobre el importe del total de acuerdos asciende a 7,5% para 2016 y 4,8% para 2017. Mayoritariamente se saldan acuerdos con poco importe.
- El porcentaje del número de acuerdos vigentes respecto del total de acuerdos firmados es del 51,1% para 2016 y 55,9% para 2017, si bien el porcentaje del importe de acuerdos vigentes sobre el importe del total de acuerdos asciende a 90,8% para 2016 y 93,6% para 2017, en su mayor parte, no exigibles, pues el porcentaje de acuerdos desatendidos, ya que

su vencimiento había expirado a la citada fecha, se situaba en el 2,2% en 2016 y el 2,3% en 2017.

- Si se observa únicamente el importe total de los acuerdos vencidos, el porcentaje de dichos acuerdos que se ha saldado asciende al 78,9% en 2016 y a 69,4% en 2017, suponiendo el porcentaje del total de impagados en el bienio el 25,3%

2.5. Los desahucios con reclamaciones de cantidades y /o juicios monitorios.

La regulación del desahucio administrativo se recoge en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 2/2014, de 20 de junio y disposición adicional segunda del Decreto 185/2008, de 29 de julio.

Las distintas situaciones que pueden dar lugar a actuar sobre los arrendatarios o beneficiarios de las viviendas que ocupan son:

- Ocupaciones sin título legal.
- Falta de pago de las rentas, deudas o cuotas complementarias por gastos comunes u otras.
- Falta de residencia habitual y permanente.
- Infringir la legalidad por realizar obras en el edificio no autorizadas o por deterioros en el mismo y sus instalaciones, así como la comisión de otras infracciones graves o muy graves de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de vivienda protegida.
- El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda.
- El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.
- La mala convivencia, por el desarrollo en el piso o en el resto del inmueble de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

VISOCAN ha señalado la falta de pago como la causa más frecuente para iniciar el proceso de desahucio. En el anexo VII se relacionan los desahucios con reclamación de cantidades y los juicios monitorios (sólo hacen referencia a la reclamación de cantidades sin desahucio) realizados mediante los respectivos procedimientos judiciales.

La información de los desahucios no está tratada informáticamente, se hace un control manual de los expedientes por el Departamento Jurídico. Las

viviendas recuperadas después de un procedimiento de desahucio por falta de pago y las correspondientes demandas por juicios monitorios se envían vía e mail al departamento de Gestión de Alquileres para que se recojan en el Programa de Alquiler. Junto con las certificaciones que se envían mensualmente al ICV, se acompaña una relación de esos desahucios. Los procedimientos judiciales de esos desahucios los custodia el propio departamento jurídico.

La información enviada por VISOCAN sobre los desahucios ha sido elaborada por el departamento jurídico de cada provincia, no recibéndose la misma con criterios homogéneos (relación de juicios monitorios y cantidades reclamadas por desahucios en la provincia de Santa Cruz de Tenerife), que nos permitan sacar unas conclusiones más definitivas y ajustadas a la realidad de los desahucios y juicios monitorios habidos en las viviendas de VISOCAN (anexo VII).

Así, con la información suministrada, el número total de viviendas afectadas por procedimientos judiciales de desahucio /juicios monitorios en la Provincia de Las Palmas fue de 53, donde el 87% de ellas fueron desahucios con reclamaciones de cantidades. Las Palmas tiene alquiladas un total de 2.957 viviendas, y el porcentaje de desahucios fue de un 2% (cuadros nº 28)

Cuadro nº 28: Número de desahucios y juicios monitorios por tipología de viviendas en Las Palmas 2014-2016

Calificaciones de VPO Las Palmas (Viviendas)	Desahucios con reclamación de cantidades	Juicios monitorios	Total	Cantidades reclamadas
Alquiladas calificadas inicialmente para venta	17	3	20	23.722,32
Alquiler con ayuda	20	1	21	103.728,75
Alquiler sin ayuda	9	3	12	16.971,54
Total	46	7	53	144.422,61

Fuente: VISOCAN

De los 46 desahucios, en el 52% de los casos, la vivienda fue recuperada, en el 26% el inquilino acepta negociar el pago de la misma, y en el 22% la Dirección de la Entidad suspendió el desahucio (cuadro nº 29).

Cuadro nº 29: Situación de los desahucios en la provincia de Las Palmas

Calificaciones de VPO Las Palmas (Viviendas)	Desahucios con reclamación de cantidades	Pagaron las cantidades reclamadas o firman acuerdos de pago	La vivienda fue recuperada	Desahucio suspendido por la Dirección
Alquiladas calificadas inicialmente para Venta	17	5	11	1
Alquiler con ayuda	20	4	8	8
Alquiler sin ayuda	9	3	5	1
Total	46	12	24	10

Fuente: VISOCAN

Para los desahucios de la provincia de Santa Cruz de Tenerife, la información enviada no hace distinción entre desahucios y juicios monitorios, y en el caso de los desahucios, aunque se refieran a desahucios con reclamación de cantidades, éstas no se especifican.

Cuadro nº 30: Situación de los desahucios en la provincia de Santa Cruz de Tenerife

Calificaciones de VPO Santa Cruz de Tenerife (Viviendas)	Desahucios con reclamación de cantidades	Pagaron las cantidades reclamadas o firman acuerdos de pago	La vivienda fue recuperada	Desahucio suspendido por la Dirección	Lanzamiento judicial en curso
Alquiladas calificadas inicialmente para venta	31	11	11	-	9
Alquiler con ayuda				-	
Alquiler sin ayuda	7	5	1	-	1
Total	38	16	12	-	10

Fuente: VISOCAN

En la provincia de Santa Cruz de Tenerife, de las 2.350 viviendas alquiladas, en un 2% se produjeron dichos desahucios, porcentaje similar entre ambas provincias. De éstos, el 43% pagó las cantidades reclamadas y en el 32% la vivienda fue recuperada (cuadro nº 30).

Al no realizarse inspecciones periódicas para ver la situación de ocupación de las viviendas, no se sabe con exactitud las ocupaciones ilegales. El cuadro nº 30 refleja los procedimientos judiciales iniciados para recuperar las viviendas ocupadas ilegalmente.

Ya el Consejo de Administración en sesión celebrada el 28 de junio de 2017, acordó por unanimidad elaborar un censo de todas las viviendas en alquiler para conocer la situación real de las ocupaciones, averiguar si los ocupantes tienen derecho a ello así como para conocer la situación económica y familiar de los inquilinos, y así iniciar desahucios por la vía judicial contra aquellos inquilinos

41

morosos o sin derecho a ocupar la vivienda. A finales de 2018 no se había elaborado este censo.

Cuadro nº 31: Ocupaciones ilegales

Promociones	Vivienda	Fecha presentación	Situación
129 Tamaraceite	1 vivienda	2016	Se ocupó en junio 2014 y se ha recuperado
5 Salto del Negro	1 vivienda		Se ocupó en noviembre 2016 y se recuperó en marzo de 2017
202 El Sobradillo	1 vivienda	2015	Recuperada judicialmente el 13/07/17
44 Bajamar	1 vivienda	2016	La inquilina que la ocupa ilegalmente sigue en la vivienda al haber solicitada el Ayuntamiento la paralización del lanzamiento judicial señalado para el 20/06/17
48 El Rosario	1 vivienda	2016	Se recupera el inmueble en el 2018

Fuente: VISOCAN

Otras de las causas del desahucio administrativo es que el inquilino no resida de forma habitual y permanente en la misma (art. 68.1c de la Ley 2/2003).

Por el departamento jurídico de VISOCAN y para la provincia de Las Palmas, se relacionan los siguientes procedimientos de desahucios por este motivo:

Cuadro nº 32: Procedimientos de desahucio por inocupaciones en la provincia de Las Palmas

Promoción	Arrendatario	Fecha presentación	Notas
70 VPO Ciudad del Campo 47.06	1	07/04/2016	Inocupada desde octubre 2014
70 VPO Ciudad del Campo	1	09/05/2016	Inocupada desde julio 2015
129 VPO Tamaraceite	1	06/07/2016	Inocupada desde julio 2015
48 VPO Las Torres 3.2	1	06/07/2016	Inocupada desde abril 2015
103 El Calero	1	13/07/2016	Inocupada desde julio 2014

Fuente: VISOCAN

Para la provincia de Santa Cruz de Tenerife, no se tiene constancia de si ha habido inocupaciones, a pesar de haberlo solicitado.

3. ÁREA DE INFORMACION FINANCIERA

En el anexo VIII, se recogen los estados financieros de los ejercicios 2014 a 2016, periodo objeto de la fiscalización. En los diferentes puntos que componen el presente epígrafe se ha revisado la razonabilidad y correcta contabilización en las partidas contables que a continuación se mencionan:

3.1. Área de clientes/deudores.

1. En las cuentas de clientes de la sociedad se recogen los derechos de cobro generados por las distintas modalidades de alquiler, distinguiendo entre los derechos de cobro del ICV, generados por la cesión de los inquilinos de la gestión de la ayuda concedida a los mismos, los de los inquilinos con alquiler con ayuda y los inquilinos denominados alquiler-venta que ocupan las viviendas que no tienen subvención. El mayor movimiento se recoge en las cuentas relativas a los derechos de cobro del ICV.
2. El Programa de Alquiler es el sistema informático del que se obtiene la información en el área de clientes/deudores relativa a:
 - a) La facturación de los alquileres.
 - b) La parte de la ayuda que corresponde al inquilino de forma mensual, cuya gestión es cedida por el mismo a la Sociedad. La gestión de las citadas ayudas genera las certificaciones ordinarias y complementarias en base a las cuales se realizan los abonos en las cuentas recogidas en el apartado a) anterior. Los abonos de dichas cuentas se realizan en base a los cobros trimestrales realizados por el ICV de las certificaciones mensuales, ordinarias y complementarias, enviadas por la Sociedad al mismo.

Las certificaciones Ordinarias incluyen el importe de las ayudas correspondientes a los inquilinos con Resolución vigente. Las certificaciones Complementarias se generan como consecuencia de la regularización de las ayudas estimadas aplicadas a los inquilinos desde el momento de la renovación (incluidas por tanto en la facturación mensual), pero no certificadas al ICV hasta que llega la Resolución definitiva firmada por el citado organismo.

Como se desprende de los apartados a) y b) anteriores, los motivos de cargo y abono en la cuenta 4308 de subvenciones de la CAC no son los mismos. Se debe mencionar que mientras la ayuda es estimada sí se la

factura al inquilino (por tanto, motivo de cargo), pero al ICV no se le incluye en la certificación (por tanto, en ese mes no figura dentro de las certificadas al ICV, como abono) hasta que es firmada la Resolución definitiva por el ICV, (incluyéndose en la certificación complementaria del mes en que se recibe la Resolución firmada).

Los abonos contabilizados en las cuentas (4308) CAC Subvenciones Tenerife y Las Palmas, al principio de cada uno de los años, se corresponden con las certificaciones de los últimos meses del año anterior, comprobando que no existe morosidad en relación con los cobros de las ayudas del ICV.

Por otro lado, en la memoria de las cuentas anuales de los tres ejercicios fiscalizados de la Sociedad se recoge que: *“La partida de clientes que recoge un importe más elevado corresponde a las ayudas al alquiler pendientes de cobro, que son abonadas por el ICV y que son concedidas, directamente, a los inquilinos realizando éstos una cesión de cobro a VISOCAN. Por ello, no representan riesgo, directo, de cobro para la Sociedad.”*

- c) En relación con las cuentas de deterioro de valor, la provisión se realiza de forma global, lo que supone que cada año se realiza el cálculo correspondiente al mismo y se le resta el importe de la provisión correspondiente al ejercicio anterior.

En el ejercicio 2014 se consideran morosos aquellos inquilinos que tiene una antigüedad de deuda superior a seis meses, habiendo facilitado la Sociedad la Relación de recibos devueltos a 31 de diciembre de dicho año.

En el ejercicio 2015, se dota la provisión únicamente sobre las viviendas sin ayudas al alquiler, por la diferencia entre la morosidad entre 2014 y 2015 menos los acuerdos de deuda firmados. La morosidad, al igual que en el año 2014, se considera para aquellos inquilinos con una antigüedad de deuda superior a seis meses.

El criterio seguido respecto a la antigüedad de deuda superior a seis meses supuso una salvedad en las cuentas anuales del ejercicio 2015, motivo por el cual en el 2016 se realiza un cambio de criterio, como se explica en el párrafo siguiente.

En el ejercicio 2016, se modifica el criterio de dotación a instancias de los auditores. El deterioro de valor se calcula por todos los recibos devueltos a 31 de diciembre de 2016, descontando los acuerdos de deuda existentes a dicha fecha. Dichos acuerdos de deuda se empiezan a firmar en dicho año. Se ha verificado que en la memoria de las cuentas anuales se hace mención al cambio de criterio, cumpliendo así con lo establecido en la normativa contable.

En el ejercicio 2017, el deterioro de los créditos de inquilinos se realiza por la totalidad de las mensualidades impagadas al cierre del ejercicio, siguiendo el mismo criterio establecido en el año anterior.

Desde la dirección financiera de la Sociedad se comenta que en el ejercicio 2018, se ha cambiado el criterio, dado el incumplimiento por parte de muchos de los inquilinos de los acuerdos de deuda firmados en años anteriores, y se dotará la provisión por la totalidad de los recibos devueltos, con independencia de los Acuerdos de deuda que haya firmados.

3.2. Área de inmovilizado.

A la fecha del presente informe, hay inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias por los préstamos que las financiaron.

En los ejercicios objeto de fiscalización no se realizó ningún ajuste por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias, lo que supuso una salvedad al respecto en los informes de auditoría, de los ejercicios 2015 y 2016. En el año 2015 se recoge que *“Para determinar el deterioro contabilizado, la entidad únicamente ha tenido en cuenta el importe recuperable de los inmuebles vía venta y no ha determinado el valor en uso de los mismos. Por tanto, no hemos podido satisfacernos sobre el posible deterioro existente de las inversiones inmobiliarias al no haber estimado la entidad el valor en uso”*. En el 2016, se recoge lo siguiente *“Del análisis del valor en uso de las mismas se concluye que existe un deterioro no registrado pero no existen tasaciones recientes que nos permitan evaluar su valor razonable”*. Sin embargo, como se desprende del Informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2017, en su apartado relativo a los Aspectos relevantes de la auditoría, en el citado ejercicio, tras el cálculo por parte de la Sociedad del valor en uso de las promociones destinadas al arrendamiento y las valoraciones realizadas por expertos independientes para aquellas promociones en las cuales el valor en uso fuera inferior al valor contable, se realizó el correspondiente ajuste por deterioro de inversiones inmobiliarias.

3.3. Área de ingresos.

Los conceptos que forman parte del Importe neto de la Cifra de Negocios de la Sociedad son los siguientes:

- A. Ventas de viviendas VPO: Aunque ésta no es la principal actividad de la empresa, ya que el importe de las ventas es poco significativo en relación con el total de los ingresos, en los tres años objeto de fiscalización se produjeron ventas, tanto en la provincia de Las Palmas como en la de Santa Cruz de Tenerife.
- B. El principal importe de los ingresos en todos los años se corresponde con el alquiler de las viviendas subvencionadas.

Del Programa de Alquiler se obtienen para el área de ingresos:

- a. La facturación de los alquileres con ayudas: incluye, tanto la parte que pagará el inquilino como la que la sociedad certificará al ICV y éste le pagará.
- b. La facturación de los ingresos por alquiler-venta, generados por los alquileres de viviendas cuya finalidad inicial era la venta, pero al no haberse vendido, han sido puestas en régimen de alquiler, así como el alquiler de las viviendas calificadas para el arrendamiento sin ayuda.
- c. La facturación relativa a los gastos imputables a los inquilinos de acuerdo con lo recogido en su contrato: los gastos relativos al IBI de su vivienda, el vado, la tasa de basura y el seguro contra incendios del edificio.

El detalle del importe de facturación con ayudas correspondientes a los derechos de cobro a los inquilinos y los derechos de cobro al ICV, obtenido del Programa de Alquiler y los contabilizados en la cuenta correspondiente, es el siguiente:

Cuadro nº 33

CONCEPTO	2014	2015	2016
Inquilinos (listados)	3.223.624,98	3.507.702,51	3.628.424,50
Subvención (listados)	15.475.522,85	15.182.104,34	15.015.465,88
Total (Listados)	18.699.147,83	18.689.806,85	18.643.890,38
Cta. 706100000	18.742.759,21	18.673.359,95	18.627.799,56
Diferencia listado/contabilidad	43.431,38	(16.446,90)	(16.090,82)

Fuente: Contabilidad VISOCAN

En los expedientes de los inquilinos figura la documentación siguiente: Contrato, recibo de alquiler, Resolución del ICV, acuerdo de deuda en su caso, Resolución de contrato en su caso, solicitud de recursos de ayuda al alquiler, cálculo de la ayuda, certificaciones de estar al corriente en el pago de la renta y certificación de la Junta de arrendatarios de estar al corriente en el pago de la cuota. Estas certificaciones son necesarias para la renovación de la ayuda. En el documento Q19 que se envía al banco mensualmente, figura la relación de inquilinos domiciliados.

El resto de las cuentas analizadas recogen conceptos razonables como serían: variación de existencia de productos terminados, variación de existencia de productos en curso, ingresos encomienda de gestión del parque público, subvenciones a la explotación por subsidiación; y subvenciones, donaciones y legados transferidos al resultado.

3.4. Área de servicios exteriores.

Las cuentas de servicios exteriores que presentan los mayores saldos en los tres ejercicios objeto de fiscalización, de las que se han realizado pruebas son las siguientes: Reparaciones y conservación; Profesionales independientes; y Otros servicios.

3.4.1. Reparaciones y Conservación.

La cuenta de reparaciones y conservación que cuenta con un saldo mayor es la (6220500002) VISOCAN Dpto. de Mantenimiento, suponiendo un 90% del saldo total de la cuenta de reparaciones y conservación.

Según el análisis del programa de mantenimiento de la Sociedad, el mantenimiento puede ser Correctivo y preventivo, contabilizándose el mismo en función del pagador de la factura. Si el pagador es la Sociedad se contabiliza en la cuenta (622050002).

Las cuentas “Junta de arrendatarios” y “Mantenimiento alquiler” se utilizan para recoger los gastos de mantenimiento que son imputables a los inquilinos. En la primera de ellas se recoge el gasto real realizado en las distintas promociones para el mantenimiento de los edificios. En la segunda se recoge la imputación del gasto a los inquilinos. Los importes imputados en dicha cuenta se hacen en base a estimaciones, realizadas a principios de año, por el departamento técnico, en base a los gastos reales de los tres últimos años. Anualmente, los saldos de dichas

cuentas se cancelan. La cuenta de mantenimiento de alquiler se deja con saldo cero y el saldo de la cuenta de Junta de arrendatarios que suele ser acreedor, tras el traspaso realizado del saldo de la cuenta de Mantenimiento de alquiler, se cancela llevándolo a la cuenta acreedora “Junta de arrendatarios”. Los movimientos citados se reflejan en el cuadro siguiente:

Cuadro: Movimiento de las cuentas

Movimientos de las cuentas					
Cuenta	Concepto	2014	2015	2016	Total acumulado
4400500001	Junta de arrendatarios	233.070,18	401.467,92	368.336,71	1.002.874,81
4400500009	Mantenimiento alquiler	-694.177,54	-617.414,80	-619.466,91	-1.931.059,25
	Otras cuentas (440050002,44005003,440050005, 4405008)	12.706,88	24.382,73	1.162,40	38.252,01
		-448.400,48	-191.564,15	-249.967,80	-889.932,43
4100000000	Acreedores por prestación de servicios	-448.400,48			-448.400,48
4103000000	Junta de Arrendatarios		-639.964,63	-249.967,80	-889.932,43

Fuente: Contabilidad VISOCAN

Como se observa, la cuota de mantenimiento que se repercute al inquilino es superior al gasto real que ha tenido la Sociedad para cada uno de los ejercicios.

Dado que en la cuenta de Junta de arrendatarios es donde se recogen los gastos realizados para el mantenimiento de las promociones que se encuentran en alquiler (como los de ascensores, hidrocompresores, extracción de humos, equipos contra incendios,...), la Sociedad considera que no son gastos propios de la misma sino de los inquilinos, por ese motivo no los recoge en las cuentas de gastos de Pérdidas y Ganancias. Igualmente, esos gastos se repercuten a los inquilinos y esa repercusión se recoge en la cuenta de Mantenimiento de alquiler, sin pasarla, tampoco, por las cuentas de ingresos de Pérdidas y Ganancias.

El resto de los gastos que la Sociedad hace en nombre de los inquilinos y que repercute a los mismos, como son, el IBI, la tasa de basura y el vado, se recogen contablemente en la cuenta (631090000) Obras y la repercusión de los mismos a los inquilinos se realiza en la cuenta (7051) Prestación de servicios alquileres.

Tratándose de gastos imputables a los inquilinos, se debería seguir un criterio homogéneo en relación con la contabilización de los mismos.

El procedimiento realizado por el Departamento técnico para el cálculo de las estimaciones en base a las cuales se factura a los inquilinos es el siguiente: se

realiza la media de los gastos reales según el programa de mantenimiento de los tres últimos años, se divide entre 12 meses y entre el número de viviendas de cada promoción, obteniéndose el importe de la cuota que teóricamente se debería aplicar. Se ha comprobado que esos cálculos son correctos. Se han analizado los Excel de cálculo de las cuotas por promociones, observándose la diferencia existente entre el gasto medio por vivienda y mes y la cuota aplicada para cada uno de los años objeto de fiscalización comprobando que existen muchas cuotas aplicadas a los inquilinos como de mantenimiento que son superiores a la obtenida por gasto real, lo que genera que contablemente los gastos imputados a los inquilinos en la cuenta Junta de arrendatarios sean superiores a las cuotas imputadas a los mismos, como cuotas de mantenimiento, como queda de manifiesto en el cuadro anterior. El Director de Gestión señaló que ello es debido a la intención de dejar un saldo para la realización de obras extraordinarias que pudieran surgir en las promociones, actuaciones que fueron paralizadas desde el año 2009 con motivo de la crisis. En los citados Excel de cálculo de las cuotas se observa también que anualmente se van ajustando las mismas, como también deja de manifiesto el Director de Gestión, produciendo la bajada más notable en el año 2018, que han empezado a intentar ajustar el importe de los gastos reales con lo que se factura a los inquilinos por los mismos. Para el año 2019, continúa la tendencia a la baja de dichas cuotas.

3.4.2. Profesionales independientes.

Las cuentas con mayor saldo dentro de este epígrafe son las cuentas de servicios de profesionales independientes y la de servicios de profesionales jurídicos, seleccionando apuntes de las mismas para cada uno de los años objeto de fiscalización que cubren para el año 2014 un 44%, para el 2015 un 32% y para el 2016 un 31%. La mayoría de los apuntes seleccionados eran relativos a registradores de la propiedad, cuantías depositadas en los juzgados, abogados y procuradores. Los importes seleccionados son correctos en relación con las facturas justificativas de los mismos y el pago.

3.4.3. Otros servicios.

Cuadro nº 34

Código de cta	Concepto	2014	2015	2016
629000009	Gastos encomienda gestión parque público	201.618,63	119.790,69	221.042,04
629020000	Comunidades	324.234,18	314.235,68	319.249,64
629050000	Comunicaciones	115.458,55	107.902,33	81.863,86
	Resto de cuentas	146.356,19	136.263,18	131.470,33
	Total	787.667,55	678191,88	753.625,87

Fuente: Contabilidad VISOCAN

Los gastos de la encomienda de gestión del Parque público se han analizado en el área de encomienda de gestión.

Bajo el epígrafe de Comunidades se recogen las cuotas de Comunidad pagadas por la Sociedad en concepto de cuota de comunidad de los edificios que tienen pisos para la venta o bien que se ha cambiado el uso a de los mismo a alquiler.

En Comunicaciones se recoge el gasto realizado por la Sociedad por los gastos de internet, telefonía...

3.5. Área de endeudamiento.

1. La Sociedad cuenta con dos tipos de préstamos hipotecarios:

- a) Los no subrogables, que tienen como garantía hipotecaria las promociones en régimen de alquiler (calificadas como VPO de arrendamiento) financian estos activos que están en el epígrafe de inversiones inmobiliarias. En las citadas cuentas se recogen las promociones destinadas al alquiler afectas a garantía hipotecaria. Algunos de estos préstamos han sido amortizados en su totalidad, y por tanto, las promociones a las que afectan, ya no están sujetas a garantía hipotecaria, sin haberse realizado la correspondiente escritura de cancelación de hipoteca, ni la cancelación de la misma en el registro, dado el elevado número de fincas a las que afecta y el coste que el procedimiento supondría. Tan sólo se ha realizado dicho procedimiento para las promociones que como consecuencia de la prestamización de pólizas se han vuelto a utilizar como garantía hipotecaria, tal como se recoge en el punto 3 siguiente.
- b) Los subrogables, correspondientes a viviendas de protección oficial destinadas a la venta. En estos préstamos una vez se formalizan las escrituras de compraventa de las viviendas, la empresa subroga los préstamos a cada uno de los compradores. Dado que en los años objeto de fiscalización se han realizado pocas ventas, determinadas promociones, aunque siguen manteniendo su calificación para venta, han sido puestas en alquiler y por tanto traspasadas a inversiones inmobiliarias. Por tanto, estos préstamos a los que inicialmente la Sociedad no tenía que hacer frente están siendo amortizados por la misma.

2. Deudas refinanciadas por la Comunidad Autónoma.

- a) Con fecha 30 de diciembre de 2011, la Sociedad suscribió un contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago con la CAC que figura en el epígrafe de otros Pasivos Financieros, por importe de 15.065.000 euros. Dicha deuda provenía de un contrato de subrogación, asunción y reconocimiento de deuda entre la CAC y Societè Generale. A 31 de diciembre de 2016 queda pendiente de devolución un importe de 13,6 millones de euros. La devolución de la totalidad del mismo se realizará en el ejercicio 2022.
- b) En relación con el préstamo ICO, que la Sociedad mantiene, en los años objeto de fiscalización no se atendió al vencimiento de los mismos, siendo los saldos pendientes de pago los siguientes:

Cuadro nº 35

Préstamo ICO	2014	2015	2016
Deuda vencida y no atendida*	13.193.082,17	19.946.008,19	26.509.800,70
Deuda pendiente de vencimiento**	24.764.628,96	27.818.136,32	22.605.152,41

Fuente: Contabilidad VISOCAN

*Datos obtenidos de la cuenta 5200108001, verificados con Memoria CCAA

**Datos obtenidos de la cuenta 5202, verificados con Memoria CCAA

- c) Deuda con la entidad financiera DEXIA

Cuadro nº 36

Préstamo DEXIA	2014	2015	2016
Deuda a largo plazo*	19.003.255	15.000.000	10.000.000

Fuente: Contabilidad VISOCAN *Datos obtenidos de la Memoria de las Cuentas Anuales.

En las memorias de las Cuentas Anuales, 2014, 2015 y 2016, y en los Informes de gestión que acompañan a las mismas, se recoge que en los años 2014, 2015 y 2016 la Sociedad intentó, tanto con la entidad financiera Dexia como con ICO, una refinanciación de la deuda con el fin de atender a sus respectivos vencimientos. Por una parte, el ICO mantiene restricciones normativas a la refinanciación a entidades dependientes de las Comunidades Autónomas que están acogidas al FLA y por otra, la especial situación mercantil en que se encuentra DEXIA, no le permite refinanciar operaciones.

En el caso de los préstamos ICO, destinados en su totalidad a la financiación de promociones en arrendamiento, tampoco es posible la opción de realizar una reestructuración de éstos para resolver la deuda impagada, ya que conllevaría la pérdida de las subsidiaciones que tiene concedidas por el Ministerio de Fomento

al amparo de cada uno de los Planes de Vivienda a la que están acogidas las promociones financiadas.

Durante el año 2017, tal y como se recoge en el Informe de la Cuenta General de la Comunidad Autónoma, VISOCAN pudo cerrar el proceso de refinanciación de sus deudas y reestructurar el equilibrio financiero.

La primera refinanciación se produce con fecha 15 de marzo de 2017, lo que supuso la subrogación de la deuda viva que mantenía la Sociedad con Dexia por parte de la CAC por importe de 10, 0 millones de euros, más los intereses devengados por dicha deuda hasta el momento. Paralelamente a esta operación, la CAC y la Sociedad firman un préstamo, por importe de 10,8 millones de euros, con un interés de un 4% y con una amortización entre 2019 y 2020.

Con fecha 30 de noviembre de 2017 se produce la segunda refinanciación que supone la cancelación de la deuda vencida y no atendida con el ICO desde el año 2012, por un importe global de 26,1 millones de euros, mediante el pago directo de ésta por la CAC. Esta cancelación de la deuda vencida con el ICO supuso la condonación de los intereses de demora girados sobre la deuda vencida hasta el momento por importe de 6,5 millones de euros. De la misma forma que ocurrió con la financiación de marzo de 2017, la Sociedad firma un préstamo con la CAC por el importe de la deuda cancelada, con un tipo de interés de un 1% y a devolver en cuotas variables en el período 2018-2024. En el mes de diciembre de 2017 se produce una cancelación de dicho préstamo por dos millones de euros por compensación con los cobros de dos subvenciones de rehabilitación concedidas y abonadas por el ICV, ascendiendo a dicha fecha el importe de dicho préstamo a 24,1 millones de €.

De este modo a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantenía deudas vivas con las CAC por importe de 34 millones de euros, aproximadamente por las dos operaciones de refinanciación suscritas en el citado ejercicio. Dichas deudas, al igual que la deuda mencionada en el apartado a) anterior en el epígrafe de Otros, se recogen en el epígrafe de otros Pasivos financieros.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, se firma con la CAC el contrato de “Novación de contratos de reconocimiento de deuda y compromiso de pago entre la Consejería de Hacienda y VISOCAN S.A.” En el mismo se detallan los tres contratos que la Sociedad mantiene vivos con la CAC por distintas refinanciaciones realizadas por la CAC y la Sociedad detalladas en los apartados a), b) y c) anteriores detallados en el cuadro siguiente, recogido en el citado contrato:

Cuadro nº 37

Contrato de 30.12.2011, modificado el 30 de abril de 2012 (con corrección de error material de la adenda de modificación de 2012)	13.558.500,00
Contrato de 15.03.2017	10.813.265,81
Contrato de 30.11.2017	24.099.465,96
TOTAL	48.471.231,77

Fuente: VISOCAN

Los tres préstamos se unifican en una nueva fecha de vencimiento común a partir de la cual se aplican las nuevas condiciones de la operación reestructurada. Dado que se acuerda que a 30 de septiembre de 2018 VISOCAN haga un pago de una cuota que asciende a 500.000 euros, el saldo vivo de la Deuda derivada de las tres operaciones citadas del período 2019-2024 a reestructurar en un único contrato sería de 48,0 millones de € y las fechas anuales de vencimiento y tipo de interés que se fijarían a partir del 30 de septiembre de 2018 quedarían establecidas de la forma siguiente:

Cuadro nº 38

Fechas	Días	Tipo	Intereses	Amortización	Cuota	Saldo vivo
						47.971.231,77
30/09/2018	365	1,00%	659.471,37	500.000,00	1.159.471,37	47.471.231,77
30/09/2019	365	1,00%	474.712,32	6.500.000,00	6.974.712,32	40.971.231,77
30/09/2020	366	1,00%	409.712,32	9.000.000,00	9.409.712,32	31.971.231,77
30/09/2021	365	1,00%	319.712,32	9.000.000,00	9.319.712,32	22.971.231,77
30/09/2022	365	1,00%	229.712,32	8.500.000,00	8.729.712,32	14.471.231,77
30/09/2023	365	1,00%	144.712,32	10.000.000,00	10.144.712,32	4.471.231,77
30/09/2024	366	1,00%	44.712,32	4.471.231,77	4.515.944,09	0,00
Totales			2.282.745,29	47.971.231,77	50.253.977,06	

Fuente: Contabilidad VISOCAN

3. Prestamización de las pólizas de crédito.

Dentro del endeudamiento a largo plazo se ha de mencionar la prestamización de pólizas de crédito, que tienen garantía hipotecaria. Las mismas han supuesto que se hipotequen promociones calificadas como VPO arrendamiento, cuyos préstamos iniciales ya habían sido cancelados, con la correspondiente escritura de cancelación de hipoteca e inscritos en el registro. Son las siguientes:

- a. BBVA: 15 millones de euros. Ejercicio 2013.
- b. Bankinter: siete millones de euros. Ejercicio 2014.
- c. BBVA: cinco millones de euros. Ejercicio 2016.

4. Otros préstamos.

En diciembre de 2012, la Sociedad contrae un préstamo con la sociedad mercantil pública Grecasa por importe de cinco millones de €, cuya finalización será en junio de 2019.

A 31 de diciembre de 2017, queda pendiente de devolver a la citada entidad 1,1 millones de €.

5. Contratos de permutas financieras swaps.

En el siguiente cuadro se recoge el detalle de los swaps contratados por la entidad y la evolución de los mismos en el periodo objeto de fiscalización. Se observa, que a la fecha de presente Informe dos de los mismos ya han finalizado y los tres restantes finalizan en el ejercicio en curso.

Cuadro nº 39

SWAPS	Entidad Financiera	Valor Nocial	Vto.	Intereses pagados					TOTAL
				2005-2013	2014	2015	2016	2017 - 2018	
	Société Generale	14.000.000	4/12/2017	99.421	-21.077	-12.504	-22.046		56.989
	Société Generale	16.000.000	4/12/2017	42.822	-30.324	-18.848			-19.546
	Merril Lynch	100.000.000	31/03/2019	-480.937	-531.041	-458.077	-442.316	-1.077.055	-2.352.986
	Société Generale	75.000.000	31/03/2019	-2.203.712	-428.391	-445.291	-457.113	-634.602	-3.870.186
	Banco Santander	25.000.000	31/03/2019	-724.094	-142.344	-148.992	-151.921	-210.625	-1.277.772
	Banco Santander	15.000.000		14.257					14.257
	Total			-3.252.243	-1.153.177	-1.083.712	-1.073.396	-1.922.282	-7.449.243

Fuente: VISOCAN

4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

4.1. Área de personal

4.1.1. Gastos de personal y evolución de la plantilla.

Se incorporan, en el siguiente cuadro, los importes de gastos de personal de la Entidad durante los periodos fiscalizados. Los incrementos previstos en las sucesivas Leyes de Presupuestos autonómicas para cada uno de los ejercicios fiscalizados, era del cero por ciento en los ejercicios 2014 y 2015, y el uno por ciento en el ejercicio 2016⁵:

Cuadro nº 40

	2013	2014	Incremento 14/13	2015	Incremento 15/14	2016	Incremento 16/15
Gastos de personal	1.786.318,34	1.792.746,58	0	2.208.509,75	23%	1.956.185,50	-11,43

Fuente: Contabilidad VISOCAN

Con el desglose siguiente:

Cuadro nº 41

		2014	2015	2016
64	Gastos de personal	1.792.746,58	2.208.509,75	1.956.185,50
640	Sueldos y salarios	1.347.659,06	1.614.456,63	1.446.970,15
641	Indemnizaciones		154.166,91	77.117,65
642	Seguridad Social cargo empresa	436.418,15	429.826,07	426.319,32
649	Otros gastos sociales	8.669,37	10.060,14	5.778,38

Fuente: Contabilidad VISOCAN.

*El importe de indemnizaciones del 2016 se corresponde con el abono de atrasos

Como se recoge más adelante, para los tres ejercicios el gasto real superó al presupuestado.

Respecto al ejercicio 2015, el incremento en los gastos de personal por valor de 415.803,17 euros, se produce con motivo de los siguientes hechos: las cuatro incorporaciones realizadas en noviembre de 2014, que ya se recogen en la totalidad del ejercicio 2015 y cuyas altas ya fueron recogidas en el presupuesto aprobado por la entidad para el citado ejercicio; el importe de las indemnizaciones satisfechas a los trabajadores que abandonaron la Sociedad, unido a las sentencias

⁵ Artículo 44 de la LPGCAC para 2014 y art.43 de LPGCAC tanto para 2015 como para 2016.

favorables a varios trabajadores de reclamación de cantidad; y, por la dotación de las provisiones para devolver el importe de la paga extra detraída en 2012 y la devolución del 5%, minorado en las retribuciones salariales en el período comprendido entre 2010 y 2012, una vez ha sido declarado nulo por el Tribunal Constitucional.

En cuanto a la evolución de la plantilla, se mantuvo en 51 trabajadores en los tres ejercicios objeto de fiscalización.

Aparte de los datos del cuadro anterior, se observa en el siguiente, las altas y bajas producidas hasta 31 de diciembre de 2017, junto con las correspondientes indemnizaciones, en su caso:

Cuadro nº 42

	2017	2016	2015	2014
Altas	7	0	3	4
Bajas	7	1	3	0
Indemnizaciones	10.139,81	0	139.158,91*	0

Fuente: VISOCAN

* La diferencia entre el importe contabilizado de indemnización en el 2015 y lo aquí recogido obedece a un importe de 15.000 euros, satisfecho a un trabajador en un acto de conciliación, y que se recoge más adelante en el presente informe.

Las altas que se producen en los diferentes ejercicios vienen relacionadas con la realización de una encomienda de gestión suscrita entre el ICV y VISOCAN, que se analiza en un apartado específico del presente Informe. En 2015, se adicionan tres personas más a la misma y se produce el despido de tres trabajadores de la entidad, basados todos ellos en causas objetivas de carácter económico, organizativas y de producción, donde se establece por Ley una indemnización de 20 días por año trabajado con una limitación de doce meses de salario.

No obstante, en dos de los casos, la cuantía indemnizatoria fue superior a la establecida legalmente para los despidos objetivos. Así, en el primero de los casos, se despide al responsable de calidad hasta ese momento en la Empresa, por un importe indemnizatorio de 81.496,46 euros (el importe legalmente establecido alcanzaba los 54.430,02 euros). Señalar que el Consejo de Administración de fecha 28 de junio de 2016 recoge, en relación al incumplimiento de los límites indemnizatorios del art.53 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (en adelante TRLET), la existencia de un informe jurídico solicitado por VISOCAN, donde se recoge lo siguiente: *“No concurriendo causas económicas y/o productivas habilitantes para proceder a la extinción de la relación laboral al amparo de las previsiones del art.52, c), en relación al art.51, ambos del Texto*

refundido antes señalado, utilizar como parámetro indemnizatorio el pactado en el ERE de agosto de 2012, es un término razonable y lógico, a efectos laborales; en condiciones normales, atendiendo a la concurrencia de causa habilitante para el contrato de trabajo, debió haberse abonado el importe de la indemnización legal ordinaria, a razón de 45 días por año de servicio y límite de 42 mensualidades hasta el 12 de febrero de 2012, y de 33 días por año de servicio y tope de 24 mensualidades desde el 13 de febrero de 2012, según lo dispuesto en el art.56, apartado primero y disposición transitoria undécima del TRLET”.

Además, el propio Consejo de Administración en su sesión de fecha 9 de noviembre de 2016, acordó que: *“las actuaciones llevadas a cabo por la Sociedad, (referidas a las recogidas tanto en el Informe de Actuación realizado por la Intervención General de la CAC que se comenta en un apartado específico del presente informe como en lo referido a la indemnización pagada superior a la establecida legalmente), se habían adoptado en beneficio de la misma, señalando que se han observado en todo momento por sus administradores la diligencia exigible a un ordenado empresario, por lo que, en la actualidad, no cabe llevar otras actuaciones distintas a las ya efectuadas, acuerdo que se decide elevar al Centro Directivo antes señalado para su convalidación o toma en consideración”.*

En el segundo de los despidos, se recoge en la carta de despido de fecha 31 de marzo de 2015, el carácter objetivo del mismo, aunque la misma carta se señala que se abona una cantidad superior a la indemnización legal de 20 días, por importe total de 43.440,84 euros, incumpléndose, por tanto, los límites indemnizatorios del art.53 del TRLET (el límite, en este caso, alcanzaba los 28.777,13 euros). Posteriormente, en julio de 2015, se celebra un acto de conciliación, al haber recurrido la trabajadora dicho despido, donde se reconoce por la empresa la improcedencia del despido objetivo comunicado en su momento, llegándose a la avenencia entre las partes a través del abono a la trabajadora de quince mil euros más, importe al que se hace referencia en el cuadro anterior.

Por último, y retomando la evolución de la plantilla, señalar que en el mes de abril de 2017, una vez finalizada y no renovada, inicialmente, la encomienda de gestión se procede a la liquidación de los siete trabajadores temporales afectos a la misma. En el mes de agosto de 2017, se procede a suscribir nuevamente la citada encomienda por el ICV por un periodo de dos años, y se realiza la contratación de estos mismos trabajadores.

4.1.2. Anticipos concedidos al personal.

Del análisis de las Contabilidad de la entidad, se desprende que se han concedido los siguientes anticipos al personal: tres en el ejercicio 2014, tres en el ejercicio 2015 y seis en el ejercicio 2016. Dos trabajadores han solicitado anticipos en cada uno de los ejercicios fiscalizados. El mayor de los importes concedidos alcanza el importe de 5.611,84 euros. Dichos anticipos aparecen regulados en el art.40 del Convenio Colectivo firmado en su día, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias, el 2 de enero de 2008.⁶

En el mes de octubre de 2016, se solicita un anticipo por el gerente de la Entidad por importe de 1.500 euros, el cual fue ampliado hasta los 2.700 euros el mes siguiente, a amortizar en tres pagos idénticos en los meses de diciembre de 2016, y en marzo y junio de 2017, el cual no aparece aprobado en ninguna de las actas examinadas de los Consejos de Administración de la Sociedad. Aparece, en el primero de los anticipos concedidos, la aprobación del mismo por el propio gerente.

Ni en el contrato de trabajo suscrito (de fecha 5 de febrero de 2013), ni en el poder conferido al citado gerente (de fecha 27 de febrero de 2013), ni en los Estatutos de la Sociedad consta la facultad de concederse anticipos.

Sobre este asunto, señalar que los trabajadores altos directivos están excluidos de los mecanismos de representación unitaria de los trabajadores en la empresa –delegados de personal y comité de empresa–, sin perjuicio de otras formas de representación. Ello supone, en la práctica, la habitual exclusión de estos trabajadores del ámbito de aplicación de los convenios colectivos, ya que, aunque en el propio contrato de trabajo recoge en su cláusula tercera que las condiciones generales del mismo se regirán por el Convenio Colectivo de VISOCAN, el régimen jurídico del mismo, que aparece regulado en la cláusula novena del citado contrato, señala que en dicho contrato, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente que resulta de aplicación y, concretamente, al Real

⁶ Artículo 40.- Anticipos personales. Se establece un anticipo personal a favor de los trabajadores que lo soliciten por un importe de cuatro mensualidades brutas, hasta un máximo de 6.757 euros, a devolver en treinta y seis (36) meses. La Comisión Paritaria determinará las condiciones de concesión de los anticipos. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, en el supuesto de adquisición de primera vivienda para uso habitual y permanente del trabajador, el anticipo podrá incrementarse hasta un máximo total de 20.271 euros a devolver en seis (6) años. Los importes indicados anteriormente se actualizarán anualmente en el mismo porcentaje que resulte de la aplicación del art.25 del vigente Convenio.

Decreto 1382/1985, de 1 de Agosto, por el que se regula la relación laboral de carácter especial de Alta Dirección. Además, el propio Convenio Colectivo de VISOCAN en su art.1, excluye al personal de alta dirección del mismo.

4.1.3. Deducción del seguro privado de salud a los trabajadores de VISOCAN.

En el análisis de los diferentes ejercicios objeto de fiscalización se constata que existe un seguro privado de salud concertado directamente por la Empresa y abonado de forma directa por ésta, y que luego se deduce proporcionalmente a cada uno de los beneficiarios a lo largo de cada ejercicio, ya sea a través de su deducción en nómina o su ingreso en la cuenta bancaria de la entidad, no suponiendo gasto para la misma.

Señalar que en las diferentes Leyes de Presupuestos de la CAC para los ejercicios objeto de análisis⁷ se recoge que “Los entes del sector público autonómico con presupuesto estimativo no realizarán aportaciones a planes de pensiones o instituciones de ahorro con efectos similares, ni concertarán seguros médicos privados, o abonarán primas por tal concepto,…”

En el siguiente cuadro, se puede observar lo facturado por la empresa aseguradora a VISOCAN en cada uno de los años:

Cuadro nº 43

	2014	2015	2016
Facturado por aseguradora	83.641	88.730,53	56.842,30

Fuente: Contabilidad VISOCAN

La reducción del importe en 2016 se debe a que a partir del citado ejercicio ya la empresa no costea el seguro de los ex -trabajadores, sino que dicho seguro ya es concertado entre éstos y la aseguradora.

4.1.4. Análisis de los litigios en materia laboral en VISOCAN.

Para una mejor comprensión de la situación de los litigios en materia laboral en VISOCAN, conviene señalar tres hitos ocurridos con anterioridad al periodo fiscalizado:

⁷ Art. 44 de la LPGCAC para 2014 y art. 43 de la LPGCAC para 2015 y 2016.

- La publicación de la 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 CAC para 2010, que establecía para las sociedades mercantiles públicas una reducción del 5% en la cuantía de cada uno de sus conceptos retributivos siempre que así se acuerde en negociación colectiva. Además, recogía la citada normativa que: *"...Las retribuciones del resto del personal de los entes con presupuesto estimativo deberán equipararse a las establecidas para el personal laboral de la Administración de la Comunidad Autónoma, sin que, en ningún caso, suponga un incremento en las condiciones retributivas vigentes..."*, lo cual supondría para VISOCAN el reducir retribuciones a determinado personal que estaba por encima de las mismas.
- Con fecha 7 de agosto de 2012, se suscribió un Expediente de Regulación de Empleo (ERE), entre el representante de la entidad y representantes del Comité de Empresa de VISOCAN, en el que se acordó, entre otros aspectos, la extinción de los contratos de trabajo a 28 trabajadores, con una indemnización equivalente a 30 días de salario por año de servicio, con un máximo de 15 mensualidades y la modificación de las retribuciones del personal no afectado por la extinción de los contratos, equiparando sus salarios a los del personal laboral de la Comunidad Autónoma, lo que supuso, en algunos casos, subidas salariales a determinados trabajadores. En los términos acordados en el ERE, se recoge dejar en suspensión por un periodo de cuatro años determinadas disposiciones del Convenio Colectivo existente en la Empresa hasta ese momento, (por tanto, hasta agosto de 2016), quedando las remuneraciones de todo el personal equiparadas a las fijadas en el Convenio Colectivo Único del personal laboral de la CAC.
- La publicación de la Ley 8/2012, de 27 de diciembre de medidas administrativas y fiscales complementarias a las de la Ley 4/2012, de 25 de junio, que establecía la supresión de la paga extraordinaria de dicho mes de diciembre de 2012, o en su defecto, la reducción de una catorceava parte de las retribuciones totales anuales excluidos incentivos al rendimiento.

La aplicación por parte de VISOCAN de los hitos anteriores ha supuesto para la empresa el estar incurso en diferentes litigios laborales y/o administrativos, en el periodo fiscalizado, entre los que se destacan los siguientes:

a) Informe de Actuación emitido por la Intervención General de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias

Con fecha de 3 de abril de 2014, la Intervención General emitió “Informe de Auditoría Operativa y de Cumplimiento del programa de viabilidad de la sociedad mercantil pública VISOCAN, correspondiente al ejercicio 2012”, en el que se pusieron de manifiesto, entre otros aspectos: uno, que la empresa había incrementado los salarios de parte de su personal durante del ejercicio 2012, (fruto del Acuerdo de ERE suscrito), incumpliendo la Ley 12/2011, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2012; y dos, que la Empresa no había reducido las retribuciones de todo su personal en las cuantías que correspondía percibir en el mes de noviembre o diciembre como consecuencia de la supresión de la paga extraordinaria de dicho mes o, en su defecto, la reducción de una catorceava parte de las retribuciones totales anuales excluidos incentivos al rendimiento, establecido en la Ley 8/2012, de 27 de diciembre, de medidas administrativas y fiscales complementarias a las de la Ley 4/2012, de 25 de junio.

Así, el ERE firmado en dicho ejercicio supuso una modificación de las retribuciones del personal de VISOCAN, al objeto de igualarlas a la remuneración contemplada para el personal laboral de la CAC en su Convenio Colectivo. En la adopción del Acuerdo del Expediente de Regulación de Empleo, la Intervención General comprobó que, como consecuencia de la equiparación de los salarios del personal de VISOCAN a los salarios fijados en el Convenio Colectivo Único del personal laboral de la Comunidad Autónoma Canarias, si bien, en varios empleados de VISOCAN, se produjo una disminución de sus salarios, también, se produjo, en otro grupo de empleados, un incremento de sus retribuciones para el ejercicio 2012 y siguientes, determinándose, por el citado Centro Directivo, que el total del incremento de retribuciones a este grupo de empleados ascendió a un importe de 9.918,30 euros para el ejercicio 2012. Para los ejercicios siguientes, VISOCAN cuantificó las cantidades retribuidas de más a los citados trabajadores en:

Cuadro nº 44

Ejercicio	2012	2013	2014	2015	2016
Importe incremento ERE	9.918,31	31.738,6 0	31.296,2 8	31.296,2 8	31.296,2 8

Fuente: Contabilidad VISOCAN

Este incremento salarial incumplió lo establecido en la Disposición Adicional primera, apartado segundo, de la 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 CAC para 2010, que establecía que: *"...Las retribuciones del resto del personal de los entes con presupuesto estimativo deberán equipararse a las establecidas para el personal laboral de la Administración de la Comunidad Autónoma sin que, en ningún caso, suponga un incremento en las condiciones retributivas vigentes..."*⁸

Por otro lado, VISOCAN aplicó unilateralmente la obligación de reducir las retribuciones de todo su personal en las cuantías que correspondía percibir en el mes de noviembre o diciembre como consecuencia de la supresión, tanto de la paga extraordinaria como de la paga adicional de complemento específico o pagas adicionales equivalentes de dicho mes o, en su defecto, para aquellos casos en que no se contemple expresamente en su régimen retributivo, la percepción de pagas extraordinarias o se perciban más de dos al año, la reducción de una catorceava parte de las retribuciones totales anuales excluidos incentivos al rendimiento, establecido en la Ley 8/2012, de 27 de diciembre, de medidas administrativas y fiscales complementarias a las de la Ley 4/2012, de 25 de junio. Señalar que el periodo de cálculo para la devolución por parte de los trabajadores de dicha cantidad comprendió desde julio de 2010 hasta agosto de 2012, fecha en que se realizó el ERE de la sociedad, y que generó una modificación de las retribuciones del personal.

Así, se comprobó por la Intervención General que esta reducción no se aplicó a algunos trabajadores, en aplicación del acuerdo adoptado entre la dirección de la empresa y los trabajadores dentro del marco del ERE suscrito, que textualmente señalaba *"En aquellos casos en que, como consecuencia de la aplicación del presente pacto, el trabajador haya sufrido una disminución de sus actuales retribuciones no se aplicará acumulativamente la disminución retributiva prevista legalmente para el año 2012, salvo que, aplicando dicha reducción sobre el salario actual, el importe que resulte fuese inferior al equiparado, en cuyo caso, se minoraría hasta el actual con la disminución prevista legalmente."*

En este sentido, en su escrito de contestación a las alegaciones

⁸ la Empresa en noviembre de 2017 elimina dicha subida salarial en la nómina de los trabajadores afectados, como consecuencia del expediente abierto en el Tribunal de Cuentas a la sociedad.

presentadas al Informe Provisional de Auditoría Operativa y de cumplimiento del Programa de viabilidad del año 2012, la Intervención General ya señalaba que "(...) *la entidad a la hora de realizar las deducciones de la catorceava parte del salario anual de su personal, mezcló dos conceptos, la disminución salarial acordada en el ERE y la disminución de la catorceava parte del salario anual. Es decir, interpretó que a aquellos empleados que por acuerdo del ERE, se les bajaba el sueldo anual, dicha disminución se consideraba "a cuenta" de la disminución de la catorceava parte del salario anual.*⁹

Así, la reducción de los gastos de personal para el ejercicio 2012, estaba previsto en el programa de viabilidad, para lo cual la empresa realiza un ajuste en el salario de algunos trabajadores, como parte del acuerdo del ERE, mientras que la reducción de la catorceava parte del salario anual exigido por la Ley 8/2012, de 27 de diciembre, no estaba prevista en dicho programa de viabilidad y, por tanto, de acuerdo con la Disposición adicional primera de la Ley 8/2012, la primera reducción no puede ser considerada a cuenta de la segunda."

De esta forma, se pudo comprobar por la IG, que el defecto de las retribuciones no reducidas por la empresa en aplicación del acuerdo del ERE ascendió a 51.132 euros.

Todo lo anterior originó que, por parte de la Intervención General, se trasladara los resultados alcanzados en su Informe de Auditoría Operativa y de Cumplimiento del programa de viabilidad de la sociedad mercantil pública VISOCAN, correspondiente al ejercicio 2012, al Tribunal de Cuentas, con el objeto de que por éste se apreciaran si las conductas desarrolladas por los gestores de la entidad pudieran apreciarse responsabilidades contables, de acuerdo con lo previsto en el título X de la Ley de Hacienda Pública Canaria. Dichas conductas de los gestores se concretan en, por un lado, haber formalizado un acuerdo del ERE que permitió producir el injustificado pago

⁹ A este respecto procede indicar que la propia Ley 8/2012, de 27 de diciembre, en su disposición adicional Primera, párrafo segundo, establece que: "*...la reducción de las retribuciones del personal del sector público con presupuesto estimativo a que se refiere el art.1, apartados 4, 5 y 6 de la Ley 12/2011, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2012, que se hayan acordado para su aplicación general a todo el personal de cada entidad durante el ejercicio 2012 serán a cuenta de las que resulten por aplicación de lo dispuesto en la citada Ley, siempre que en las medidas de racionalización del sector público de la Comunidad Autónoma, adoptadas en el marco del cumplimiento de los planes económicos financieros, de reequilibrio o de ajuste, no estén previstas ambas reducciones.*

del exceso de retribuciones a los trabajadores a los que se incrementó su salario, y por otro lado, en efectuar los sucesivos pagos correspondientes al exceso de retribuciones, y en la omisión de actuaciones en los ejercicios siguientes tendentes a subsanarlos.

Una vez recibido el expediente por el Tribunal de Cuentas, éste, con fecha de 21 de junio de 2017, emite Auto de la Sección de Enjuiciamiento, proponiendo el nombramiento de Delegado Instructor. Con fecha de 16 de mayo de 2019, se publica en el BOC, Edicto del Tribunal de Cuentas, de 11 de abril de 2019, relativo al procedimiento de reintegro por alcance sobre este particular, con la finalidad de que los legalmente habilitados para el mantenimiento u oposición a la pretensión de responsabilidad contable puedan comparecer en los autos, personándose en forma, dentro del plazo de los nueve días siguientes a la publicación del citado edicto.

Señalar que, el Gobierno de Canarias en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2016, acordó abonar, por una sola vez, al personal de los entes con presupuesto estimativo incluidos en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, una retribución de carácter extraordinario para la recuperación de las cantidades aún no satisfechas que se dejaron de percibir con arreglo a lo previsto en el art.4 de la Ley 8/2012, de 27 de diciembre, de medidas administrativas y fiscales complementarias a las de la Ley 4/2012, de 25 de junio, como consecuencia de la supresión de la paga extraordinaria y de la paga adicional de complemento específico o pagas adicionales equivalentes, correspondientes al mes de diciembre de 2012, que estableció el Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, siendo recuperadas dichas cantidades por el personal de VISOCAN en el ejercicio 2017. No se ha revisado la cuantificación individual de dicha devolución por parte de VISOCAN a los trabajadores por caer fuera del alcance temporal de la presente fiscalización.

b) Demandas laborales interpuestas por los trabajadores de VISOCAN.

En relación a las diferentes demandas laborales interpuestas por los trabajadores de la Sociedad, se pueden agrupar en dos grupos: uno de ellos, con motivo de la reducción del 5% establecido en la Ley 11/2010, en la que existen el Auto 580/2015 y otro Auto 618/2017, en base a demandas interpuestas por trabajadores de ambas provincias, ya que el abono del 5% que realizó la Sociedad en 2016, no reconocía la citada cantidad durante el

periodo de vigencia del ERE suscrito (señalar que el TSJC ya ha dictaminado de forma favorable para los trabajadores de la provincia de Las Palmas, y se estaba a la espera de la sentencia para la provincia de Santa Cruz de Tenerife, la cual fue favorable a la entidad en primera instancia); y otro grupo de demandas interpuestas por catorce trabajadores (Autos 943/2017, Autos 1066/2017 y Auto 1067/2017), con motivo de los “descuentos preventivos” aplicados por la Empresa a aquellos trabajadores que con motivo del acuerdo del ERE se les aplicó subidas salariales, y ante la situación de incumplimiento detectada por la Intervención General, VISOCAN les comenzó a descontar las subidas salariales aplicadas a partir de noviembre del 2017, con efectos desde junio del mismo ejercicio, lo que supone una modificación unilateral de las condiciones individuales de trabajo con las consecuencias judiciales que ello puede conllevar. Sobre este particular, la empresa está a la espera de la resolución por el Tribunal de Cuentas del Informe de Actuación remitido por la IG, ya comentado.

Aparte de las demandas anteriores, la sociedad tenía una serie de demandas interpuestas por el personal, tres, tanto por las funciones desempeñadas en relación a la categoría profesional ostentada, que han sido favorables a los trabajadores, como por la recuperación de los salarios recibidos antes de la aplicación del ERE, una vez ya expirado el plazo de validez de éste, éstas últimas demandas interpuestas en el ejercicio 2017.

Sobre este particular, mencionar que la Sociedad estimaba finalizar la negociación del nuevo Convenio Colectivo en dicha fecha, agosto de 2016, hecho que no ha sucedido, manteniéndose, a finales del ejercicio 2018, las remuneraciones pactadas en virtud del ERE suscrito y ya finalizado.

c) Expedientes de reintegro solicitados a varios trabajadores/directivos de la Sociedad.

Con la publicación de la Orden de 5 de diciembre de 2012, de la Excm. Sra. Consejera de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda del Gobierno de Canarias, se solicita el reintegro a cuatro trabajadores de la Sociedad, como consecuencia de que sus haberes eran superiores a los establecidos para un director general de la CAC, con efectos desde el 1 de junio de 2010, en cumplimiento de la Ley 7/2010, de 15 de julio, que modifica la Ley 13/2009, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2010.

Fruto de la tardanza en la aplicación de dicha normativa por la Sociedad,¹⁰ y en consonancia con la legislación laboral en la materia, solo se pudieron recuperar las cantidades abonadas de más en el plazo de un año anterior a su notificación a los citados trabajadores, quedando, por tanto, sin recuperar aquellas cantidades que iban desde la fecha de uno de junio de 2010 hasta diciembre de 2011 o abril de 2012, en algunos casos.

Así, respecto a dos de los trabajadores que ya no estaban en la Sociedad a la fecha de solicitud del reintegro, y dado que las cantidades les fueron reclamadas a ambos en enero de 2013, pero no les fueron notificadas el comienzo de los reintegros hasta el 2 de abril de 2013, las sentencias giradas sobre ambos casos, establecieron:

- Respecto a uno de ellos, mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de fecha 2 de marzo de 2018, la no devolución de importe alguno al estar prescrito el plazo para solicitar las cantidades adeudadas (la Sentencia de reclamación de cantidad del Juzgado de lo Social de 20 de octubre de 2016, conforme auto de rectificación de 12 de diciembre del mismo ejercicio, había condenado al directivo a pagar un importe de 47.545,46 euros);
- y respecto al otro, donde se le reclamaba la cantidad de 23.766,37 euros, por los excesos de haberes del periodo 1 de junio de 2010 hasta la nómina de abril de 2012, fecha en la que causó baja en la Empresa, la Sentencia del Juzgado de lo Social de 30 de junio de 2016, declaró la prescripción de las cantidades reclamadas por la Empresa, ya que la normativa laboral establece el periodo de un año de prescripción para la recuperación de aquellas cantidades abonadas de más por la Empresa a sus trabajadores, en base al art.59 del Estatuto de los Trabajadores.

Respecto a los otros dos directivos que seguían en la Empresa cuando se produjo la reclamación de las cantidades, la judicialización de ambos casos, tuvo un resultado similar:

¹⁰ Ya se había incluido en el Consejo de Administración de VISOCAN de fecha 20 de septiembre de 2010, un informe sobre el cumplimiento por la empresa de la Ley 7/2010, punto que se pospuso para la sesión de 5 de abril de 2011, donde se acuerda la elaboración de un estudio de las consecuencias de la medida, informe que no consta que se llegará a emitir, como se refleja en una de la Sentencias.

- Así, en uno de los casos, al trabajador en cuestión se le fue descontando de sus nóminas las cantidades abonadas de más en su momento, (se había llegado al acuerdo de su devolución durante un plazo de tres años, en un total de 48 abonos, desde abril de 2013 a marzo de 2016, a razón de 729,93 euros), pero la Sentencia del TSJC del 2015, falló la devolución por la Empresa de 28.858 euros al trabajador, por abonos indebidos, con motivo de la prescripción de lo reclamado que tuviera una antigüedad mayor al año desde la notificación por la Empresa de dichas reclamaciones.
- en el segundo de los casos, la cantidad solicitada alcanzaba la cifra de 30.122 euros, y serían descontadas en 48 abonos desde abril de 2013 a marzo de 2016, a razón de 627,55 euros cada abono. Sin embargo, mediante Sentencia del Juzgado de lo Social de 4 de abril de 2014, en donde el trabajador como demandante, solicitaba, entre otras cuestiones, la prescripción de una parte de las cantidades solicitadas, se argumentó que el trabajador que desempeñaba el puesto de Director Adjunto en la Sociedad desde 2009 hasta julio de 2012, periodo que comprendía el plazo temporal objeto de controversia, 2010-2011, ejercía poderes ejecutivos en la Sociedad y se le habían dado órdenes por el Consejo de Administración desde abril de 2011, para que se fueran preparando los informes precisos para aplicar la reducción salarial que nos atañe, reducción que habría de afectarle, lo cual puede ser considerando un acto de interrupción de la prescripción. Se señala, además, en dicha Sentencia que: *“lo que está haciendo VISOCAN en definitiva no es más que cumplir una Orden de la Consejería de reintegro de cantidades, y los descuentos no derivan de un cumplimiento o incumplimiento del contrato de trabajo, sino de un incumplimiento de la ley de presupuestos que ocasiono un menoscabo de los haberes públicos, y tales responsabilidades no están sujetas al plazo de prescripción de un año, sino de cinco, por lo que habría prescripción de las cantidades reclamadas”*. No obstante, con fecha de 5 de marzo de 2015, y tras recurso de suplicación del trabajador, de reclamación de cantidad, por aplicación de la prescripción, se estima parcialmente el mismo, condenando a VISOCAN al pago de 20.889 euros, más el interés de demora del 10% por mora patronal.¹¹

¹¹ Artículo 29.3 del Estatuto de los Trabajadores.

d) Demandas de conflictos colectivos.

En el periodo fiscalizado existían tres demandas diferentes:

- Por los descuentos del 5% ya mencionados anteriormente, presentada por los trabajadores en el ejercicio 2011, y en donde se dictó Sentencia del Tribunal Constitucional en diciembre de 2014, declarando la nulidad de la norma por la que se aplicó el descuento, quedando pendiente de que el Tribunal Superior de Justicia de Canarias se pronunciara sobre su ejecución, lo que se produjo el 11 de abril de 2016; a partir de ese hecho, en los meses de julio y octubre del 2016, previo acuerdo con los representantes legales de los trabajadores, se abonaron las cantidades detraídas. No obstante, y como se señaló anteriormente, en el ejercicio de 2017, se interpuso demanda por varios trabajadores sobre las cantidades devueltas por la empresa en el ejercicio 2016, en relación al 5% descontado en su día, ya que ésta no reconocía dichas cantidades durante el periodo de vigencia del ERE suscrito, en donde por los Juzgados de lo Social se han dictado Sentencias en el ejercicio 2018, desestimando la pretensión de los trabajadores, aunque susceptibles de recursos.
- Una demanda por tres temas, entre los que se encuentran, uno, el incumplimiento del ERE a la hora de nuevas contrataciones, dos, por la no aplicación al personal de VISOCAN de los días de vacaciones y asuntos propios establecidos para el personal laboral de la CAC en virtud de lo recogido en el ERE y, tres, el establecimiento por la Empresa de dietas a los viajes laborales del personal sin negociación colectiva, en la que se recibió Sentencia del TSJC de 6 de marzo de 2015, dando la razón a los trabajadores en el primero de los problemas planteados, en el sentido de que, en las incorporaciones de trabajadores a realizar por VISOCAN debe prevalecer el personal que abandonó la Empresa por el ERE.
- En diciembre de 2015, se presenta nuevo conflicto por la que se discute entre las partes, el criterio aplicado por la Empresa a la hora de determinar los trabajadores y cuantías devueltas en 2014 a cuenta de lo descontado en 2012, en concepto de la paga extra de diciembre de dicho ejercicio, no habiendo constancia de la resolución del mismo.

4.2. Encomienda de gestión.

4.2.1. Análisis preliminar del área de encomiendas de gestión.

La encomienda de gestión es un instrumento jurídico en virtud del cual un órgano administrativo, un organismo público o una entidad del sector público, encomendante, encarga a otra Administración, organismo o entidad del sector público, encomendatario, la realización de una determinada actividad o prestación sin cesión de titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio. Se trata de una forma de gestión administrativa, cuya importancia cuantitativa y cualitativa ha experimentado un crecimiento sostenido en los últimos años, en especial en la modalidad de encomienda conferida a las entidades que tienen atribuida la condición de medio propio de las Administraciones Públicas, y que ha adquirido un peso relevante en determinadas áreas de gestión.

En la presente fiscalización, esta revisión se circunscribirá a la encomienda contractual, regulada en los art. 4.1.n) y 24.6 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), en la que, para que una operación pueda calificarse como encomienda de gestión a medios propios y, por ello, estar excluida de la aplicación de la legislación reguladora de la contratación pública, la relación entre el poder adjudicador que hace el encargo y el ente del sector público que lo recibe, debe ser de dependencia materializada en el cumplimiento de los requisitos siguientes:

1. Que el poder adjudicador que realiza la encomienda ostente sobre el encomendatario un control análogo al que puede ejercer sobre sus propios servicios. A este respecto, el TRLCSP establece que, en todo caso, 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 dependan.
2. Que el encomendatario debe realizar la parte esencial de su actividad para el poder adjudicador que realiza la encomienda.
3. Que si se trata de sociedades, además, la totalidad de su capital tendrá que ser de titularidad pública.

Dando cumplimiento al citado art. 24.6 de la LCSP, la Junta General de accionistas de VISOCAN, celebrada con carácter extraordinario y universal, el día 26 de diciembre de 2008, aprueba modificar el art.1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, reconociéndole 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.

Es relevante destacar el uso del recurso de la encomienda de gestión por parte del ICV por desarrollar éste, actividades provenientes de la propia Administración autonómica en calidad de organización instrumental diferenciada, para lo cual ha sido dotada de competencias, personal y recursos financieros que le debería garantizar la suficiencia para el cumplimiento de sus fines, careciendo, por ello, de lógica jurídica que este ente instrumental acuda a otro ente instrumental para el cumplimiento de los fines que justificaron su creación, incidiendo en situaciones de huida del Derecho administrativo. En el caso que nos ocupa, los importes facturados por las actividades encomendadas por el Instituto Canario de la Vivienda tuvieron como finalidad principal dar cobertura a gastos de personal y de desarrollo informático del propio Instituto.

4.2.2. Objeto de la Encomienda a realizar por VISOCAN y su vigencia temporal.

La encomienda a analizar fue suscrita con fecha 25 de julio de 2013, para la realización del servicio denominado “Facturación, recaudación y apoyo a la Administración del Parque Público de Viviendas del Instituto Canario de la Vivienda”, y comprende la realización de prestaciones diferentes: por un lado, la facturación y recaudación de todos aquellos créditos a favor del Instituto, motivados por la cesión bajo cualquier régimen de viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias, así como, cualquier otro tipo de recibos que se le encomienden y, por otro lado, el apoyo al Instituto en la administración del parque público, prestación intrínsecamente unida a las dos anteriores, iniciando VISOCAN las tareas con fecha de 5 de agosto de 2013, como consta en la memoria sobre las tareas informáticas realizadas para la citada encomienda. Señalar que la primera reunión de la Comisión de Seguimiento entre ambas partes regulada en la Orden de encomienda se produce con fecha de 29 de julio de 2013.

La encomienda contaba, en un principio, con un plazo de duración de dos años, 2013-2015, y por un importe total de 1.133.639 euros.

Posteriormente, con fecha 2 de septiembre de 2014, se procede a modificar dicha encomienda, para acomodar el pago de las prestaciones a los

gastos directos en que incurra la Sociedad, y no sobre un porcentaje de la actividad desarrollada, como estaba recogido en la Orden de julio del 2013,¹² así como la adecuación de las tareas informáticas a desarrollar y el personal a emplear, fijándose el plazo de realización de la encomienda hasta el 30 de junio de 2016, y por un importe ahora total de 1.689.568,22 euros.

De la revisión de la Orden de 2013, se recoge en su cláusula cuarta que los costes fijos (que alcanzan a los gastos de personal y de desarrollo informático), se abonarán mediante pagos mensuales por importe máximo de 25.811,49€, IGIC excluido. Dicho sistema estuvo en vigor hasta septiembre de 2014, fecha en que se produjo la modificación del citado clausulado. Señalar que en julio de 2014 se factura por importe de 40.803,74 euros, trabajos de actualización de base de datos, entre otros conceptos informáticos, importe superior al máximo establecido en la Orden de encomienda por los conceptos arriba señalados, incumpléndose, por tanto, lo establecido en la misma. Dicho importe fue abonado posteriormente por el Instituto Canario de la Vivienda. La factura antes reseñada fue la única que se emitió conforme a la Orden de encomienda del 2013, mientras que el resto de la facturación del ejercicio se realizó en los meses de noviembre y diciembre de 2014, conforme a las modificaciones introducidas en la resolución del 2014 que modificó la Orden anterior.

Posteriormente, el 29 de junio de 2016, se modifica nuevamente la Orden, en el sentido de prorrogar su ejecución hasta mediados del 2017 y aprobando un nuevo gasto para los ejercicios 2016 y 2017.

A finales de 2018, la encomienda está en vigor, ya que en agosto del ejercicio 2017 se suscribe nuevamente la misma, por un periodo de dos años.

4.2.3. Importes y conceptos de gastos realizados con cargo a la encomienda.

Como ya se señaló, el precio de la encomienda estaba fijado, en la Orden inicial del 2013, como premio de cobranza, en función del cumplimiento de diferentes parámetros, modificándose en septiembre de 2014, para hacer coincidir dicho precio con los costes reales de la realización de la actividad, en base

¹² El precio de la encomienda estaba fijado como premio de cobranza, modificándose en septiembre de 2014, para hacer coincidir dicho precio con los costes reales de la realización de la actividad, en base tanto al informe de la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias de fecha 25 de septiembre de 2013, como a los diferentes informes de los técnicos del Instituto, argumentando la procedencia de la modificación y la idoneidad del instrumento utilizado, fruto del seguimiento realizado.

a los diferentes informes de los técnicos del Instituto, argumentando la procedencia de la modificación y la idoneidad del instrumento utilizado, fruto del seguimiento realizado. Dicho seguimiento se realiza a través de las comisiones de seguimiento establecidas en la Orden de encomienda. Por parte de esta Institución, se ha tenido acceso a las actas celebradas en los ejercicios 2013 y 2014, pero no a las actas que hubieran podido celebrarse durante el ejercicio 2015 en adelante, a pesar de habérselas solicitado en varias ocasiones al ICV, sin haber obtenido respuesta alguna.

Con ello, la encomienda cubre, principalmente, gastos de personal y de una aplicación informática, aunque la financiación se computa en su totalidad en el presupuesto del encomendante, dentro del capítulo de “Inversiones Reales”. Sobre este aspecto, señalar que la imputación de gastos de tracto sucesivo debe tramitarse con cargo al capítulo II del presupuesto de gastos, como ya se ha recogido en los informes de control financiero permanente que se realizan por la Intervención General de la Administración de la CAC al ICV.

Los importes recogidos en las diferentes Órdenes de concesión, debido a las modificaciones realizadas en cuanto a plazos e importes, para el periodo a fiscalizar, las podemos ver en el siguiente cuadro:

Cuadro nº 45

ORDEN DE ENCOMIENDA/annualidades	Orden de 25/07/2013	Orden de 02/09/2014	Orden de 29/06/2016
Vigencia	Hasta 25/07/2015	Hasta 30/06/2016	Hasta 30/04/2017
2013	264.868,93	54.046,30	
2014	529.737,85	566.819,50	
2015	264.868,92	729.515,16	
2016		339.187,86	339.188,14
2017			364.798,86
Total	1.059.475,70	1.689.568,82	

Fuente: elaboración propia

4.2.3.1. Desglose de gastos.

En el punto anterior, ya se recogió la facturación realizada con cargo a la Orden del 2013, por importe de 40.803,74 euros, correspondientes a trabajos de actualización de base de datos, entre otros conceptos informáticos.

En la modificación realizada en 2014, el importe total a sufragar por el ICV se desglosaba por conceptos de gastos, con la siguiente distribución:

Cuadro nº 46

Concepto de gasto	Coste máximo del personal	Coste máximo de oficinas	Costes "informáticos"	Coste TOTAL
Orden del 2014	1.055.932,19	75.000	558.636,63	1.689.568,82

Fuente: elaboración propia

4.2.3.2. Gastos de personal.

En el cuadro siguiente, se recogen los importes de los conceptos facturados y cuanto alcanzan los mismos en la Contabilidad de la Entidad, en lo que se refiere a los gastos contabilizados en las partidas de gastos de personal. Señalar que, en los ejercicios 2014 y 2015, la Sociedad acudió a una empresa de trabajo temporal que le puso a disposición recursos humanos para hacer frente a los trabajos de la encomienda. Los gastos que soportó la Entidad de dicha ETT alcanzaron la cifra de 73.495 euros en 2014 y 1.605 euros en 2015.

Cuadro nº 47

	Gastos personal 2014	Gastos personal 2015	Gastos personal 2016	TOTAL
Gastos contabilizados 640 y 642	253.027,84	418.939,61	445.028,29	1.116.995,74
Gastos contabilizados ETT	73.495,28	1.605	0	75.100,28
TOTAL GTOS CONTABILIZ	326.523,12	420.544,61	445.028,29	1.192.096,02
Gastos facturados	326.272,10	291.869,68	304.081,75	922.223,53
Diferencia Contabilidad-Facturación	251,02	128.674,93	140.946,54	+269.872,49

Fuente: elaboración propia

Los gastos contables en la partida de personal afecto a la encomienda (que en los ejercicios 2014 a 2016 alcanzó un importe de 1.116.995,74 €, que alcanzarían la cifra de 1.192.096,02 €, si se le añaden los incurridos en la empresa de trabajo temporal), ha superado el importe previsto en la Orden de encomienda, que era de 1.055.932,19 euros.

Sin embargo, la Sociedad no ha facturado la totalidad de esos gastos de personal previstos en la Orden de encomienda, dejando un importe sin facturar por valor de 136.163,83 euros, que los ha soportado con recursos propios la Entidad. Dicho importe se eleva a 269.872,49 €, si los relacionamos con los gastos de personal efectivamente soportados.

4.2.3.3. Gastos de oficina e informática.

En lo que se refiere al resto de gastos, de oficina e “informáticos”, el desglose de gastos ha sido el siguiente:

Cuadro nº 48

		Gastos 2014	Gastos 2015	Gastos 2016	TOTAL
Gastos OFICINA	Gastos contabilizados oficina	20.461,61	41.886,7	38.232,32	100.580,63
	Gastos facturados oficina	21.006,70	38.227,26	37.116,19	96.350,15
	Diferencia CONTAB-FACTURADO				-4.230,48
Gastos INFORMÁTICA	Gastos contabilizados informática	107.661,74	76.298,99	182.809,72	360.770,45
	Gastos facturados informática	112.341,8	59.358,04	154.950,47	326.650,31
	Diferencia CONTAB-FACTURADO				+34.120,14

Fuente: elaboración propia

Como se observa, existen diferencias entre los gastos contabilizados y los facturados por la Sociedad, donde destaca la diferencia entre los gastos incurridos por la Sociedad en servicios informáticos y los realmente facturados, inferiores éstos últimos a los reales por valor de 34.120,14 euros, lo que vuelve a sufragarse con recursos propios de VISOCAN.

Además, la Sociedad ha superado el importe previsto de facturación por el concepto de gastos de oficina previsto en la Orden modificada en 2014 por importe de 75.000 euros, y los realmente facturados por 96.350,15. Sin embargo, en gastos de informática, el importe facturado no ha llegado al máximo previsto en la Orden modificada, por valor de 558.636,63 euros.

Por tanto, de un análisis general de la encomienda, en relación a los gastos previstos y los realizados, se obtiene los siguientes resultados que se visualizan en el siguiente cuadro:

Cuadro nº 49

	2014	2015	2016
Gasto previsto en Orden del 2014	566.819,50	729.515,16	339.188,14
Facturación realizada	470.123,05	405.759	624.636
Gastos reflejados en la Contabilidad	454.646,47	538.730,30	666.100,33

Fuente: elaboración propia

Así, en el ejercicio 2014 se facturan gastos por importe superiores a los incurridos, al recoger los gastos ocasionados en el ejercicio anterior, que no llegaron a facturarse en dicho ejercicio.

Mientras, en los ejercicios 2015 y 2016 se da el hecho contrario, ya que la facturación es inferior a los gastos soportados, generando, por tanto, un déficit por esta actividad en los resultados de la Entidad. El motivo de dicho déficit según la Entidad es *“que hay partidas de gastos (excepcionales, imprevistos u otros) que no se pueden repercutir porque no se han considerado en la Orden de encomienda”*.

Además, señalar que en el ejercicio 2016, la facturación realizada es muy superior al importe establecido en la Orden de encomienda, incumpléndose, por tanto, los términos de ésta, motivada por la interpretación realizada de que el importe de dicha anualidad comprendía las cantidades previstas en la Orden del 2014 por 339.187,86 euros, más las cantidades previstas en la Orden del 2016 por 339.188 euros, lo que haría un total de 678.376 euros. No obstante, todas las cantidades facturadas por la entidad en el periodo fiscalizado han sido abonadas por el ICV.

4.2.4. Gastos de la encomienda sujetos a contratación mercantil.

En los términos de la Orden de encomienda se recoge que la Sociedad, en las posibles contrataciones que realice con terceros, deberá observar los extremos que sobre capacidad de las empresas, publicidad, procedimiento de licitación y forma de adjudicación, aparecen en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

La Sociedad con cargo a la encomienda ha realizado una serie de gastos que deberían haber observado los principios antes enunciados. Estas contrataciones fueron las siguientes:

Cuadro nº 50

Objeto del gasto	Facturación 2014	Facturación 2015	Facturación 2016	Observaciones
Puesta a disposición de personal para VISOCAN	73.495,28	1.605,00	0,00	No hay procedimiento de contratación de la empresa de trabajo temporal
Mantenimiento informático y otros trabajos en esta materia	107.661,74	65.344,97	81.105,25	No hay procedimiento de contratación. Hay facturas mensuales todos los años, 5.000 €/mes en once meses en 2014 y 5.350 €/mes en 2015 y en 2016. Aparte hay facturación por determinados servicios.
Realización de aplicación informática	0,00	10.954,02	101.704,47	Se utilizó procedimiento abierto.

Fuente: Contabilidad VISOCAN

Con respecto a las contrataciones arriba señaladas, la de realización de aplicación informática fue la única que se realizó a través de un procedimiento abierto de licitación, publicitado por la Entidad en el Perfil del Contratante, tal y como se recoge en el apartado del presente Informe referido a contrataciones.

Respecto a las dos contrataciones restantes, señalar lo siguiente:

- En lo que se refiere a la empresa de trabajo temporal, se adjudicó mediante presupuesto aceptado por VISOCAN en el ejercicio 2013, sin someterse a los principios antes enumerados, cuando debió acudir a un procedimiento abierto o simplificado, incumpliendo los términos pactados tanto en la Orden de encomienda como en lo recogido en el TRLCSP.
- Respecto al mantenimiento informático, los importes facturados corresponden a varios conceptos. El principal fue el mantenimiento informático al aplicativo SIGEPI cedido por el ICV a la Entidad por la que facturaba un importe mensual de 5.000 euros/mes en 2014, durante 11 meses, pasando posteriormente a 5.350 €/mes en 2015 y en 2016. Para su contratación, se siguió por la Entidad un procedimiento de adjudicación directa motivado por la solvencia de dicha empresa en el conocimiento del software que la sociedad HAG, S.L, donó al ICV, con el cual venía realizando éste las labores de facturación, recaudación y apoyo a la gestión administrativa del parque público de viviendas que ahora se encomendaban por el ICV a VISOCAN. A pesar de la justificación anterior, VISOCAN debió haber acudido a un procedimiento de contratación abierto para corroborar dicho hecho, incumpliendo, por tanto, los términos de la

encomienda y por extensión, lo recogido en el TRLCSP. En el ejercicio 2017, se seguía prestando dicho servicio hasta mitad de dicho ejercicio. Además, del concepto anterior, la empresa facturó otros conceptos en los diferentes ejercicios a VISOCAN, como se recoge en el cuadro siguiente:

Cuadro nº 51

Ejercicio	Concepto	Importe
2014	Adaptación del programa a la normativa SEPA	9.420
	Trabajos de conciliación en las cuentas corrientes del ICV	34.240
	Análisis y desarrollo de nuevos informes en aplicativo informático	2.117,53
	Trabajos rectificación remesas , julio 2013	5.220,53
2015	Análisis y programación para la incorporación al proceso de facturación y emisión de recibos del impuesto de bienes inmuebles	1.144,97
2016	Elaboración de un informe sobre la situación de los valores de recaudación del ICV de la vivienda existente en la base de datos al 30 de junio de 2015	11.770
	Estudio del análisis del desarrollo del SAFIR	3.025,21
	Módulos referentes a Decretos art. 71 y 90	2.110,04

Fuente: VISOCAN

Todo ello podría incurrir en los supuestos que se comentan en el apartado de contratación del presente informe, respecto a los fraccionamientos en la contratación mercantil. Por último, señalar que con fecha de 24 de octubre de 2016, se formaliza nuevo contrato con el mismo proveedor, por importe de 15.515 euros, por un periodo de seis meses, a facturar 2.585,83 euros mensuales, a partir de diciembre, para la ejecución de determinados trabajos relacionados con la encomienda

Aparte de la contratación antes señalada, la Sociedad ha cargado como gastos de encomienda diversos gastos para la realización de la misma, como serían los servicios de limpieza de las oficinas en que se desarrolla la actividad. De una revisión de los citados expedientes, de los proveedores elegidos, uno para cada provincia, y aunque la facturación de los mismos está en los valores para ser considerado un contrato menor, al ser el mismo un gasto recurrente en los diferentes ejercicios, sería conveniente que se cumpliera los requisitos de publicidad en este tipo de licitaciones, lo que pudiera originar economías a la Empresa.

Sobre este particular de la contratación administrativa en las encomiendas de gestión, conviene señalar que el recurso de la encomienda encuentra su justificación en razones de eficacia y la carencia de medios técnicos idóneos por la entidad encomendante para el desempeño de la actividad a encomendar. El empleo de esta figura tiene, por tanto, solo sentido cuando el encomendatario

cuenta, en su lugar, con medios suficientes y especialmente cualificados o especializados e idóneos para el desempeño de las actividades encomendadas. El riesgo que conlleva realizar un encargo a un encomendatario que carezca de medios para llevarlo a cabo, al encontrarse este obligado a su ejecución¹³, es que se vea abocado a subcontratar las actividades encomendadas, constituyéndose en mera entidad intermediaria, práctica expresamente sancionada por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas¹⁴. A estos contratos, al estar sujetos en parte al Derecho privado, no se les aplica la normativa reguladora de la contratación pública en la misma extensión y rigurosidad que a los realizados por las Administraciones Públicas como órgano de contratación, careciendo, por tanto, de las mismas garantías. Los encomendatarios solo están obligados al cumplimiento de algunas de las reglas de preparación, adjudicación y modificación de los contratos contenidas en la Ley de contratación pública, quedando fuera de su ámbito la ejecución y extinción. Con la publicación de la nueva normativa de contratación pública en 2017, ésta situación varía.

4.2.5. Personal con cargo a la encomienda.

Las sucesivas Leyes de Presupuestos de la CAC para los ejercicios 2014 a 2016 establece la necesidad de justificar el carácter excepcional de las contrataciones temporales que se puedan realizar con cargo a encomiendas de gestión y que las citadas tareas no puedan ser realizadas por personal fijo de plantilla.

En el ejercicio 2014, la Entidad procedió a contratar a cuatro trabajadores para realizar labores directamente relacionadas con la ejecución de la encomienda, contando con los informes favorables preceptivos.

Las citadas contrataciones laborales fueron suscritas con fecha de 3 de noviembre de 2014, siendo escogida alguna del personal del expediente de regulación de empleo realizado en 2012.

Señalar que las citadas funciones estuvieron siendo realizadas desde finales del ejercicio 2013 a través de una Empresa de Trabajo Temporal, por una parte del personal que luego se incorporó a la Entidad. Así, para dicha ETT prestaron su labor tres de los trabajadores afectados por el ERE realizado por la Entidad, de los cuales dos se incorporaron en 2014 y otro en 2015.

¹³ art. 24.6 del TRLCSP.

¹⁴ Sentencias de TJCE de 15 de mayo y 16 de octubre de 2003.

En el mismo ejercicio 2014, con fecha de uno de octubre, se produce una modificación del contrato laboral de una persona que ya venía desempeñando sus labores en VISOCAN, mediante cambio de categoría profesional, a la que se le asignó las funciones de responsable de la encomienda. Dicha modificación, que lleva aparejada una modificación retributiva, contó con el informe preceptivo que se recoge en el art.45 de la LPGCAC para 2014.

Además, en 2014 se nombró a dos responsables de oficina, uno en cada provincia, que ya trabajaban en la estructura de VISOCAN, a los cuales se les añadió un complemento salarial, las cuales fueron informadas asimismo por la Dirección General de Planificación y Presupuesto. Con fecha 5 de febrero de 2015, VISOCAN realizó tres contrataciones temporales más con cargo a la encomienda (uno de ellos provenientes del ERE y otro ya había realizado sus funciones a cargo de la ETT), contrataciones que ya se recogían en los presupuestos aprobados para la entidad para el ejercicio 2015.

En el ejercicio 2018, con cargo a la encomienda ya desarrollaban su trabajo 16 personas (anexo IX), nueve de ellos pertenecientes a la estructura fija de la entidad y siete trabajadores con contrato temporal, a los que se aludió anteriormente.

Además, VISOCAN ha puesto a una persona de su estructura fija a disposición de la encomienda, pero sin trasladar los gastos al ICV para prestar servicios en La Palma, debido a la gran cantidad de viviendas públicas que hay en la isla, y poder atender a los usuarios de dichas viviendas.

Sobre el personal al servicio de la encomienda, señalar que el art. 43 del Estatuto de los Trabajadores tipifica como cesión ilegal la mera puesta a disposición de personal por parte de la empresa cedente a la cesionaria, reconociéndoles el derecho a adquirir la condición de fijo, a su elección, en la empresa cedente o en la cesionaria. Se ha advertido ya de los riesgos inherentes a la naturaleza de los trabajos encomendados a medios propios, en los casos de estar ligados al ejercicio de la competencia del encomendante, pudiendo así consistir en una efectiva puesta a disposición de trabajadores por parte de la encomendataria en favor de la Administración. Esta práctica ha sido sancionada por los Tribunales de la Jurisdicción Social con el reconocimiento de la condición

de personal laboral indefinido no fijo en las administraciones públicas con origen en encomiendas de gestión.¹⁵

Así, con la encomienda que nos ocupa y dado su carácter estructural y recurrente, el prescindir de la misma pudiera originar que el funcionamiento del ICV se vería seriamente afectado porque suple la carencia de personal, en especial, después de la congelación de los gastos de personal en la Administración en los últimos años (el ICV contaba en los ejercicios 2015, 2016 y 2017 con una tasa de cobertura cercana al 70%).

Existe, en estas encomiendas de carácter recurrente, un riesgo de cesión ilegal, sin que el mismo pueda considerarse eliminado por la simple previsión formal de medidas relativas a las relaciones entre la Administración y el personal que ejecuta los trabajos encomendados, tal y como se viene realizando (como sería el que éstos no se ejecuten en las dependencias del encomendante, o que solo reciban instrucciones del responsable de la encomienda designado por la entidad encomendataria, o bien que estén identificados inequívocamente como personal de la entidad, etc.). A partir de julio de 2015, en aplicación de la Ley de Transparencia¹⁶, debe también darse publicidad sobre el personal incluido en cada encomienda, así como del importe destinado a cubrir sus gastos¹⁷, hecho que no se produce en el caso que nos ocupa, al no figurar dato alguno sobre la misma ni en la web de VISOCAN ni en la web de Transparencia del propio Gobierno de Canarias.

Sin embargo, más allá de las formalidades comentadas, deberían, además, extremarse controles sobre las relaciones de personal entre el encomendante y la encomendataria, siendo ésta una de las instrucciones dictadas por la Presidencia del Gobierno de Canarias¹⁸, para la correcta ejecución de los servicios externos que se contraten por el sector público autonómico.

¹⁵ Entre otras, la Sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo, de 19 de junio de 2012. Núm. 29 / 85 de febrero de 2016, Boletín Oficial del Parlamento de Canarias

¹⁶ Su ámbito de aplicación, art.2.1, letra c, recoge a las sociedades mercantiles públicas.

¹⁷ Art. 29.3 de la Ley 12/2014, de 26 de diciembre, de Transparencia y de Acceso a la Información Pública

¹⁸ Resolución de 13 de septiembre de 2013.

4.2.6. Las funciones desarrolladas por VISOCAN con cargo a la encomienda.

Las funciones recogidas en el pliego de prescripciones que sirvieron de cobertura la encomienda abarcan, por un lado, la facturación y recaudación y, por otro, el apoyo a las tareas de gestión del parque público de viviendas.

- Las tareas de facturación y recaudación

Las primeras tareas, referidas a la facturación y recaudación, desde el principio de la ejecución de la encomienda fueron dificultosas ante los problemas acaecidos con el aplicativo cedido por el ICV para realizar dichas tareas.

Así, al inicio de la ejecución de la presente encomienda, el Instituto Canario de la Vivienda hizo entrega a VISOCAN de un aplicativo informático, denominado HAG- SIGEPI, destinado a cubrir las necesidades descritas en el objeto de la encomienda, hasta que se produjera el completo desarrollo, implantación y puesta en marcha del aplicativo informático denominado SAFIR, aplicativo que se venía desarrollando hasta la fecha por el ICV. Para completar dicho desarrollo, VISOCAN procedió a licitar con fecha de 27 de octubre de 2014 mediante procedimiento abierto, la continuación en el desarrollo del nuevo aplicativo de gestión de facturación y recaudación. Hasta ese momento, la Sociedad debía utilizar el SIGEPI y ponerlo en funcionamiento en el plazo máximo de un mes a contar desde que el Instituto Canario de la Vivienda puso a su disposición de VISOCAN el indicado aplicativo.

No obstante, en el momento de iniciar la ejecución de la encomienda, se detecta que el referido HAG-SIGEPI no fue entregado completo al Instituto Canario de la Vivienda por la antigua contratista y que no permite llevar a cabo las tareas habituales de facturación y recaudación, lo cual, independientemente de las consecuencias jurídicas que puedan derivarse de la citada situación, (consecuencias a delimitar entre el ICV y el anterior propietario del aplicativo), obligó a VISOCAN a contratar los servicios de mantenimiento del citado aplicativo durante todo el periodo objeto de fiscalización, como se ha recogido anteriormente, al comprobarse, desde el inicio de la puesta en marcha del aplicativo, que era un programa muy inestable, que generaba fallos continuamente y que necesitaba intervención continua por parte de la empresa escogida para la puesta en marcha, formación y colaboración en la actualización de los datos del programa (emisión de facturación y carga de algunos ficheros no generados por el SIGEPI).

De forma paralela, VISOCAN licitó el continuar con el desarrollo de la aplicación Web titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, bajo tecnología Java y con motor de base de datos Oracle, denominada SAFIR, la cual fue contratada con fecha de 29 de junio de 2015, previéndose un plazo de desarrollo del aplicativo de diecinueve meses, es decir, hasta enero de 2017, pero, según VISOCAN, *“una demora por problemas con un básico del SAFIR que se le facilitó a la empresa contratada y unas mejoras que se plantearon en el desarrollo del programa y que la empresa aceptó sin coste adicional conllevó un alargamiento en la finalización del mismo”*.

Señalar, en este apartado, que en noviembre de 2013, el ICV remite documentación sobre bases de datos y análisis realizados sobre facturación y ayudas al alquiler para el SAPHIR (programa que sustituirá al programa SIGEPI), que permitía avanzar en la determinación de las tareas a realizar para continuar el desarrollo del programa. Dicha continuación se basaba en que ICV entregaba a VISOCAN documentación y ficheros de instalación y base de datos ORACLE sobre los que se debía basar el desarrollo informático a realizar, el cual se señalaba en las prescripciones técnicas que sirvieron de cobertura a la licitación antes reseñada¹⁹.

Es, en julio de 2017, cuando se da por cerrado el proyecto por las tres partes (VISOCAN, ICV y empresa contratada), a falta de poner en producción el citado aplicativo.

Con fecha de abril de 2018, VISOCAN señala que *“el programa ya se ha finalizado, se ha cargado en los servidores del ICV y se ha realizado la migración de los datos del anterior programa SIGEPI al nuevo SAFIR. En estos momentos estamos probando ciertas aplicaciones que nos han dado error con la migración para su correcto funcionamiento”*.

- Las tareas de apoyo a la gestión del Parque Público de Viviendas

La segunda de las tareas se refiere a las relacionadas con el apoyo a la gestión del parque público de viviendas en donde, desde el principio de la encomienda, como consta en el acta de la comisión de seguimiento creada al efecto de fecha de 25 de septiembre de 2013, se da prioridad a las de: consulta y calificación de la documentación que obra en los expedientes de ayuda al alquiler que se encuentra en tramitación; el cálculo de las ayudas al alquiler; el cálculo de

¹⁹ Licitación que se analiza en el epígrafe de contratación del presente informe

los precios máximos de renta y venta; y la elaboración de contratos en las nuevas adjudicaciones de vivienda.

Sobre este hecho, señalar que no pueden encomendarse actividades sujetas a Derecho administrativo a personas jurídicas de naturaleza privada y, en ningún caso, la encomienda podrá suponer una cesión de titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio.²⁰

En la encomienda, el órgano encomendante encarga a un tercero (un medio propio, en este caso), la realización de determinadas actividades de carácter material, técnico o de servicio, necesario para un mejor desarrollo de las competencias que tiene atribuidas, debiendo asegurarse que no se vea por ello alterada su titularidad. En este sentido, la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo ha procedido a declarar nulos de pleno derecho aquellos acuerdos u órdenes de encomiendas a medios propios que incluyan el ejercicio de potestades públicas, entendiéndose comprendidas en este concepto las tareas de valoración o tratamiento de la documentación administrativa y la organización de expedientes administrativos al considerar que *“implican actos de ordenación e instrucción de carácter claramente administrativo y que pueden comportar (normalmente así será) el ejercicio de potestades de este orden”*, lo cual excede de la noción de *“mera actividad material”*, pues este tipo de actos *“aunque sean de trámite, en muchos casos suponen el ejercicio de potestades administrativas”*, señalando, además, que *“las labores meramente administrativas referente a la tramitación de solicitudes comporta establecer su orden de correlación, eventualmente su admisión o no, etc. Cuestiones que están reguladas por ley como propias del procedimiento administrativo y que comportan el ejercicio de potestades administrativas”*²¹.

Algunas de las actividades que realiza VISOCAN con cargo al desarrollo de la encomienda pudieran interpretarse que suponen el ejercicio de potestades administrativas.

²⁰ Art. 15 de la Ley 30/ 1992, de 26 noviembre 1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y art. 32.3 de la Ley 4/2012, de 25 de junio.

²¹ Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de 22 de enero y de 8 de octubre de 2013

4.2.7. Otros aspectos de interés respecto a las actividades desarrolladas por VISOCAN.

VISOCAN, con fecha de 26 de julio de 2016, celebró contrato de arrendamientos de servicios con un tercero para el desarrollo, implementación y mantenimiento de una aplicación web para el tratamiento de datos de los expedientes de alojamiento pertenecientes al servicio Bolsa de Vivienda Joven y vacía del Gobierno de Canarias, así como de los servidores donde se alojaría dicha aplicación. Fruto de dicha relación contractual, establecida por un periodo de dos años, la empresa facturó servicios por importe de 5.216,25 euros y 1.422,61 euros, Sin embargo, el servicio reseñado finalmente no se encomendó a VISOCAN, teniendo ésta que hacer frente a dichos gastos con recursos propios.

Señalar que, como se establece en la normativa vigente en la materia, la suscripción de la Orden de encomienda supone el comienzo formal de los trabajos a acometer con cargo a la citada figura jurídica, no debiéndose empezar los mismos hasta su firma.²²

4.3. Análisis de la contratación mercantil.

Señalar que los comentarios recogidos en el presente Informe sobre la contratación realizada vienen referidos a la normativa que era de aplicación durante el periodo fiscalizado. Con la publicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la normativa al respecto ha sufrido modificaciones sustanciales para los Poderes adjudicadores no Administración Pública, como es el caso de VISOCAN.

4.3.1. Aspectos generales de la contratación.

4.3.1.1. Perfil de contratante.

El perfil del contratante es el sitio dentro de la página web de los órganos de contratación cuyo objeto es difundir, a través de internet, la información relativa a la actividad contractual de éstos con el fin de garantizar la transparencia y el acceso público a dicha información.

²² Artículo 32.5 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, donde se recoge que: “La comunicación del encargo de una actuación específica supondrá, para las entidades encomendadas, la orden para iniciarla, debiendo realizar su ejecución a partir de dicha notificación, y en los términos previstos en el correspondiente instrumento jurídico y en el propio encargo.”

La normativa reguladora de contratos del sector público durante el periodo fiscalizado era el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, (TRLCSP), que en su art.53, disponía la obligatoriedad de especificar tanto en las webs institucionales que mantengan los entes del sector público, como en la Plataforma de Contratación del Estado (o de la respectiva comunidad autónoma) y en los pliegos y anuncios de licitación, la forma de acceso a dicho perfil, estableciéndose, asimismo, que en el perfil se podrá incluir cualesquiera datos e informaciones referentes a la actividad contractual del órgano de contratación (licitaciones abiertas, contratos adjudicados, etc.) y, en todo caso, publicar la adjudicación de los contratos, indicando finalmente que el sistema informático que soporte dicho perfil deberá contar con un dispositivo que permita acreditar fehacientemente el momento de inicio de la difusión pública de la información que se incluya en el mismo.

Los hallazgos más relevantes que se han obtenido como consecuencia de los estudios realizados, pueden concretarse en los siguientes:

- La sociedad dispone de perfil de contratante.
- En el momento de elaborar el presente Informe, los usuarios pueden acceder al perfil de contratante desde la página de inicio, a través de la pestaña denominada VISOCAN, por tanto, con dos clics de ratón.
- Esta herramienta está integrada en la plataforma de contratación del Gobierno de Canarias. En la página web de VISOCAN (www.visocan.es) se especifica la dirección (<http://www.visocan.es/visocan/perfil-del-contratante/>) a través de la cual se puede acceder a la información que se contiene en el perfil de contratante. El sistema informático que soporta el perfil de contratante dispone de un dispositivo (sellado de tiempo) para acreditar fehacientemente el inicio de la difusión pública de la información que se incluye en el perfil, sin embargo al haber caducado el certificado de firma con que se realizó el sellado de tiempo en su día, se hace imposible, con el sistema disponible actualmente en el perfil de contratante, acreditar de manera fidedigna la fecha y hora en que se efectuó la difusión pública de la información relativa a la contratación realizada por VISOCAN en el periodo objeto de fiscalización.
- Las Instrucciones de contratación se encuentran publicadas en el perfil de contratante de la sociedad.
- Los anuncios de licitación, adjudicación y formalización de todas las licitaciones publicitadas a través del Perfil del contratante realizados en el periodo objeto de fiscalización, se han publicado en dicho perfil, sin embargo, no consta que ninguno de ellos haya sido firmado de manera

85

electrónica. Igual sucede con los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas.

- Por último, señalar que no se ha aportado por la Entidad procedimiento alguno que regule el cómo se sube la información al perfil el contratante con las autorizaciones oportunas, donde figuren personas encargadas y se prevean las sustituciones, en su caso.

4.3.1.2. Remisión de la información contractual al Órgano de Control Externo.

La normativa reguladora de la contratación administrativa²³ establece que los órganos de contratación deberán remitir a los Órganos de Control Externo determinada información y/o documentación relativa a su actividad contractual.

Durante el periodo objeto de fiscalización, no se ha recibido comunicación alguna de VISOCAN en este órgano de Control, ni de copia de los contratos que reunían los requisitos establecidos, ni de las relaciones certificadas a las que hace referencia aquella.

4.3.1.3. Instrucciones de contratación.

De conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de contratación administrativa (art.191 del TRLCSP), los órganos de contratación de las sociedades mercantiles, en tanto poderes adjudicadores que son, para la adjudicación de los contratos no sujetos a regulación armonizada, vienen obligados a aprobar unas instrucciones de inexcusable cumplimiento en las que se regulen los procedimientos de contratación, a fin de garantizar de manera efectiva los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, de tal forma que el contrato se adjudique a la proposición económica más ventajosa.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el presente apartado se van a exponer los resultados alcanzados como consecuencia del análisis, estudio y revisión de la Instrucción de contratación aprobada por el Consejo de Administración de VISOCAN, en su sesión de fecha 3 de noviembre de 2008. Según la citada

²³ Artículo 29 del TRLCSP e Instrucción relativa a la remisión telemática a la Audiencia de Cuentas de Canarias (INSREXTACC) de los extractos de los expedientes de contratación y de las relaciones anuales de los contratos, celebrados en el ámbito del sector público de la Comunidad Autónoma aprobada por acuerdo del Pleno de la Audiencia de Cuentas de 3 de noviembre de 2010, sustituida por nuevo Acuerdo del Pleno de fecha de 28 de enero de 2016, en lo que hace referencia al ámbito temporal de la presente fiscalización.

instrucción, 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 actual mediante escritura pública de fecha 27 de febrero de 2013.

Dicha instrucción no ha vuelto a ser modificada/actualizada a 31 de diciembre de 2018, no estando adaptadas, por tanto, a los umbrales comunitarios ni a la normativa vigente en materia de contratación pública durante el periodo fiscalizado.

Como consecuencia de las verificaciones realizadas, los hallazgos más relevantes que se han constatado (en algunos casos, se trata de incumplimientos de la normativa aplicable y, en otros, de aspectos que sería conveniente tener en cuenta), son los que se indican a continuación:

- Como se comentó anteriormente, la instrucción no ha sido modificada desde su aprobación. Además, no consta la firma en la última de las hojas. La omisión de la firma a pesar de que no constituye en sí mismo una incidencia dado que la normativa reguladora en materia de contratación administrativa no lo exige expresamente, por razones de seguridad jurídica debería figurar en cada uno de los documentos de actualización y modificación, al igual que el sello de la empresa en cada una de las hojas que componen la Instrucción.²⁴
- No figura en la Instrucción plazo alguno fijado para la presentación de las ofertas en los contratos de importe igual o inferior a 50.000 euros, o superior a dicho importe, lo cual, se considera incompatible con el principio de transparencia.
- En la fase de preparación de los contratos, las instrucciones deberían hacer constar, que el expediente debe contener la decisión del órgano de contratación de realizar el contrato (principio de transparencia), así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacer la necesidad que se pretende cubrir.²⁵

²⁴ Debe considerarse lo dispuesto en la DA 16.1.f) del TRLCSP -Uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos regulados en la Ley-, que establece que "Todos los actos y manifestaciones de voluntad de los órganos administrativos o de las empresas licitadoras o contratistas que tengan efectos jurídicos y se emitan tanto en la fase preparatoria como en las fases de licitación, adjudicación y ejecución del contrato deben ser autenticados mediante una firma electrónica reconocida...".

²⁵ art. 22 del TRLCSP

- Del contenido de la citada instrucción, y tras la revisión de los diferentes procedimientos de contratación realizados por VISOCAN, se incumple, con carácter sistemático, la instrucción segunda, referida al cumplimiento por parte de la empresa del art.22 de la anterior LCSP (mismo articulado en TRLCSP), en lo concerniente a que, en ninguno de los expedientes de contratación revisados consta documentación alguna justificando la necesidad de la licitación que se realiza.

En lo que respecta al requisito de publicidad, en las instrucciones se recoge que *“Con carácter general el principio de publicidad se entenderá cumplido mediante la difusión de la información contractual de VISOCAN en su perfil del contratante, sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad en aquellos supuestos en que se estime conveniente”*. Como se verá más adelante, este requisito no se ha cumplido para todas aquellas contrataciones por importe inferior a 50.000 euros realizadas por la Sociedad. En este sentido, señalar que la Instrucción núm. 1/2008, de 5 de febrero, sobre contratación de fundaciones del sector público estatal, sociedades mercantiles del Estado y entidades públicas empresariales dependientes de la Administración General del Estado, dictada por la Abogacía del Estado de la Dirección del Servicio Jurídico del Estado, señalaba, a propósito del cumplimiento del principio de publicidad por estos poderes adjudicadores, que no son considerados Administración Pública a los efectos de la ley contractual, lo siguiente:

“Poniendo en relación el art.175 c) LCSP (hoy 191 c) TRLCSP) con las indicaciones que efectúa la Comisión Europea en su referida comunicación interpretativa, pueden hacerse las siguientes consideraciones:

- 1. En los contratos de cuantía superior a 50.000 €, el requisito de publicidad se entiende cumplido con la inserción de la información en el perfil del contratante que define el art. 42 de la propia LCSP, sin perjuicio, como dice el art. 175 c), de que este medio de publicidad pueda ir acompañado de otras modalidades de difusión o ser sustituido por éstas.*
- 2. En los contratos de cuantía inferior a 50.000 €, debe entenderse que el requisito de publicidad es también exigible, puesto que el apartado a) del art.175 exige la observancia de este principio (y de los demás que en él se establecen) “en todo caso”. Al no indicarse, sin embargo, cuál sea el medio de publicidad que debe utilizarse en estos contratos, cabe dejar su determinación a la entidad contratante, quien deberá utilizar un medio de publicidad proporcionado a la cuantía del contrato, objeto del mismo, características particulares del sector*

de actividad a que se refiere (tamaño, estructura del mercado), localización geográfica, etc.”

Además, señalar que en la instrucción novena de contratación, se recoge, en su punto tercero que, con carácter general, se exigirá, en las licitaciones, garantía provisional y definitiva, a no ser que se determine expresamente lo contrario en los Pliegos. En ninguno de los procedimientos de contratación revisados, se han exigido en los pliegos ningún tipo de garantía provisional ni definitiva.

Significar que la recomendación 3/2015 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Gobierno de Canarias recoge el que las instrucciones deban ser informadas previamente a su aprobación por los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias, hecho que no se realizó.

Por último, se recoge en las instrucciones, en particular la instrucción decimoquinta, que la duración y prórrogas de los contratos no sujetos a regulación armonizada que celebre VISOCAN, se establecerán en el pliego o documento de requisitos y condiciones correspondiente a cada contrato, y respetarán, en todo caso, el principio de concurrencia, y que los contratos de servicios o suministro de importe inferior a 18.000 euros tendrán una duración inferior a un año y no podrán ser prorrogados. Del análisis de la contratación realizada, se desprende que en muchos casos se han prorrogado contratos menores suscritos, no habiéndose acreditado, además, en la formalización de los mismos, el cumplimiento del requisito de concurrencia.

4.3.2. Análisis de la actividad contractual.

De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 3.3 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público (LCSP), y el contenido del Informe 5/2008 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la CAC, VISOCAN 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.²⁶

Señalar, en este punto, que la Sociedad estaba sujeta durante el periodo fiscalizado al TRLCSP del 2011, y dado su carácter de poder adjudicador que no tiene el carácter de Administración Pública, le es de aplicación las reglas contenidas en el art.137 del citado texto legal en cuanto a la preparación de los contratos, y lo contenido en los art. 189 a 191 en cuanto a la adjudicación de los mismos.

Así, el art.191 respecto a la adjudicación de los contratos no sujetos a regulación armonizada, recoge, tanto que la adjudicación estará sometida a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, como que los órganos competentes de las entidades a que se refiere esta sección aprobarán unas instrucciones de obligado cumplimiento en el ámbito interno de las mismas, en las que se regulen los procedimientos de contratación.

Por otro lado, recoge el citado art.191 del TRLCSP que se entenderán cumplidas las exigencias de publicidad con la inserción de la información relativa a la licitación de los contratos cuyo importe supere los 50.000 euros en el perfil del contratante. Durante los trabajos de fiscalización, se han detectado proveedores que han facturado por encima de 50.000 euros, no realizándose licitación alguna en estos casos, habiéndose facturado directamente por el proveedor a VISOCAN por los servicios realizados sin vinculación contractual alguna o siendo ésta a través de contratos por importe inferior a los 18.000 euros, lo cual se pondrá de manifiesto en los siguientes epígrafes.

En lo que se refiere a la contratación realizada por la Entidad, la misma se ha revisado en dos bloques: por un lado, aquellas licitaciones publicadas en el Perfil del Contratante de la Entidad, y, por otro lado, el resto de contrataciones facilitadas por VISOCAN, las cuales, se regirán por las instrucciones de contratación, en lo que se señala para la celebración de contratos no sujetos a regulación armonizada, con requisitos específicos en cuanto a su preparación, adjudicación y formalización.

a) Licitaciones publicitadas en el Perfil del Contratante.

²⁶ Instrucciones analizadas en el punto anterior

Para los contratos objetos de revisión en el periodo 2014 a 2016, se han analizado todas las adjudicaciones realizadas y que se hallaban en el Perfil del contratante de la entidad, perfil que se haya dentro de la web de la Entidad www.visocan.es

Las licitaciones publicadas en el citado Perfil en los ejercicios 2014 a 2016, fueron las siguientes:

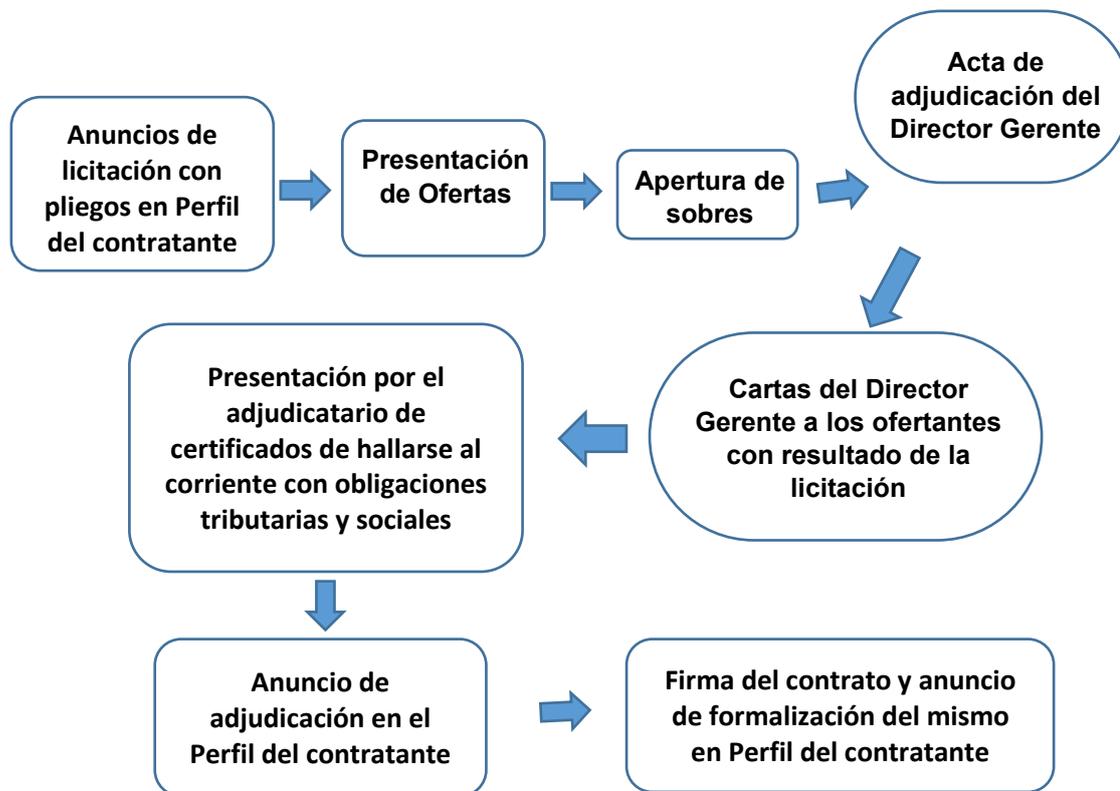
Cuadro nº 53

Tipo de Contrato	Fecha Anuncio de licitación	Presupuesto de Adjudicación	Objeto Contrato	Duración
Contrato de Servicios (Procedimiento abierto)	07/07/2014	206.850	Mantenimiento periódico, conservación y reparaciones, bajo la modalidad de mantenimiento integral, a efectuar en los ascensores instalados en edificios propios de VISOCAN, cedidos en régimen de alquiler	El contrato tendrá una plazo de vigencia de treinta seis meses computados desde el 1 de enero de 2015 por lo que el mismo finalizará el 31 de diciembre de 2017
Contrato de Obras (Procedimiento Negociado con publicidad)	29/04/2014	448.196	Ejecución de la obra de adecuación del garaje del conjunto de edificación 136 VPO sita en Avda. Escaleritas	El plazo de ejecución de la obra será de 10 meses y comenzará a partir del día siguiente al que tenga lugar la firma del presente contrato.
Contrato de Servicios (Procedimiento abierto)	14/11/2014	99.000	Seguro de Daños Patrimoniales y Responsabilidad Civil/Patrimonial de aquellos inmuebles cedidos en régimen de arrendamiento que integran el patrimonio de VISOCAN	El periodo de contratación es de un año prorrogable por otra anualidad
Contrato de Servicios (Procedimiento abierto)	27/10/2014	273.000	Continuación con el desarrollo y actualización del aplicativo Web del ICV, bajo tecnología Java y con motor de base de datos Oracle denominado SAFIR	La duración del contrato tendrá una duración de 19 meses, iniciándose el día siguiente de la formalización del contrato
S.S. de Mantenimiento Instalaciones Fontanería y Saneamiento (Procedimiento abierto)	11/02/2015	105.800	Mantenimiento Técnico Legal preventivo y correctivo a efectuar en las instalaciones de fontanería y saneamiento de los edificios de VISOCAN	El periodo de contratación es de dos años, prorrogable por otra anualidad con las salvedades que se hacen constar en el siguiente párrafo. La ejecución del contrato del servicio de mantenimiento técnico - legal y preventivo comenzará para cada promoción en las fechas indicadas en anexo I del contrato, y finalizará el 31 de marzo de 2017. La ejecución del contrato del servicio de mantenimiento correctivo comenzará 1 de abril de 2015 por lo que el mismo finalizará el 31 de marzo de 2017.

S.S. de Mantenimiento Instalaciones de Protección contra Incendios (Procedimiento abierto)	12/02/2015	120.640	Mantenimiento Técnico Legal preventivo y correctivo de elementos e instalaciones de protección contra incendios en los edificios propiedad de VISOCAN	Ídem a contrato anterior
Contrato de Servicios (Procedimiento negociado sin publicidad)	Julio 2015	69.980	Informes de evaluación de los edificios cuyas viviendas protegidas están siendo cedidas en régimen de arrendamiento	Los trabajos se iniciarán como máximo dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente. El plazo de ejecución de los trabajos será de 15 días debiendo estar elaborados y presentados todos los informes en la sede de VISOCAN antes de las 12:00 del próximo 13 de julio de 2015
Contrato de Servicios (Procedimiento abierto)	01/01/2017	57.693,26	Seguro de Daños Patrimoniales y Responsabilidad Civil/Patrimonial de aquellos inmuebles cedidos en régimen de arrendamiento que integran el patrimonio de VISOCAN	El periodo de contratación es de un año prorrogable por otra anualidad
Contrato de Obras (Procedimiento Negociado con publicidad)	06/06/2016	101.896,96	Adecuación del garaje del conjunto de edificación de 63 Viviendas Protegidas, sitas en la calle El Cedro 39, T.M. de Santa Cruz de Tenerife.	Plazo de ejecución de obras de tres meses desde la firma del contrato. Fecha de terminación de la obras el 21 de septiembre de 2016 según acta de recepción de fecha 7 de octubre de 2016.

Fuente: VISOCAN

De los expedientes revisados se plasma, a continuación, el procedimiento seguido por la Empresa para la realización de las diferentes licitaciones, cuando se aplica el procedimiento abierto:



En el procedimiento abierto utilizado por la Entidad se aprecian como hechos relevantes los siguientes:

- Como ya se señaló, en ninguno de los expedientes revisados, consta el informe sobre las necesidades que han concurrido para la celebración de la licitación, tal y como se recoge en las instrucciones internas de contratación de VISOCAN, instrucción cuarta.
- Que la Empresa no forma Mesa Técnica para el análisis de las ofertas, sino que se adjudica directamente por el Gerente, ya que la totalidad de los criterios utilizados para valorar la oferta suelen ser objetivos, prevaleciendo la oferta económica y, en algunos casos, el mayor o menor plazo temporal de la garantía de las obras a ejecutar.
- De los expedientes analizados, solo en dos de ellos, se solicitaba la clasificación económica del contratista.
- En ninguno de los expedientes, se solicitaba depósito de garantía provisional o definitiva.

- El contrato relativo al aplicativo Web es el único de los contratos sujetos a regulación armonizada por su importe, estando, por tanto, sujetos a otros requisitos en su preparación y adjudicación, como se señalará más adelante, en el análisis de dicha contratación.

En cuanto a las incidencias detectadas de la revisión de los expedientes arriba reseñados, se enumeran a continuación:

Contrato para la Ejecución de la obra de adecuación del garaje del conjunto de edificación 136 VPO sita en Avda. Escaleritas.

En el contrato adjudicado a INABENSA y formalizado con fecha de 22 de septiembre de 2014, para la obra denominada “Apertura de garaje en edificio de 136 Viviendas, Locales y garaje, en Avenida Escaleritas, 34-36, en Las Palmas de Gran Canaria”, se recogía un plazo de ejecución de diez meses, figurando un acta de recepción de fecha 1 de diciembre de 2016, plazo muy superior al establecido en el contrato (el acta de replanteo era de fecha 31 de diciembre de 2014), sin que conste en el expediente justificación alguna del retraso producido ni las causas del mismo. Señalar que la citada licitación es consecuencia de la Sentencia firme de Autos de Juicio Ordinario 741/02.

Además, el importe inicialmente suscrito con INABENSA fue de 322.698 euros, sin IGIC, facturándose por esta empresa la cantidad de 192.360 euros en el ejercicio 2015, ya que se retuvo un importe de 9.429 euros, del total facturado que ascendió a 201.789 euros. Posteriormente, se cedió el contrato de INABENSA a la sociedad MELDTECNIA, por un importe de 240.000 euros, impuestos excluidos, con fecha de 10 de febrero de 2016, posterior a la fecha estimada de finalización del contrato inicial, facturando ésta última entidad en 2016 la cantidad de 270.317 euros. Los importes antes citados se pueden clarificar en el siguiente cuadro:

Cuadro nº 54

Proveedor	Fecha del contrato	Importe contratado	Importe facturado (Cta. Contable)	Observaciones
Inabensa	22/09/2014	322.698 € (sin IGIC)	192.360,11 €	Plazo de ejecución del contrato diez meses
Meldtecnia	10/02/2016	240.000 € (sin IGIC)	270.317,05 €	Inabensa le cede el contrato a Meldtecnia
Total facturado			462.677,16 €	

Fuente: Elaboración propia

La suma de las cantidades abonadas a INABENSA y MELDTECNIA, por importe de 462.677 euros, supera la cantidad prevista inicialmente para sufragar la obra, por valor de 322.698 euros más IGIC por 22.588 euros, sin que conste en el expediente la causa de dicha desviación ni que se haya formalizado modificado alguno, en su caso, de conformidad con lo previsto en el art.20.2 del TRLCSP, que recoge que será de aplicación a los contratos privados, como el que nos atañe, las normas contenidas en el Título V del Libro I sobre modificación de los contratos.

Solicitado informe sobre motivos del retraso en la ejecución y en los importes finalmente facturados, se traslada informe donde se recoge que en septiembre de 2015, un mes antes de finalizar el plazo de vigencia del mismo, Inabensa comunica verbalmente a VISOCAN su interés en no continuar con la ejecución de las obras, motivado por una convivencia pésima entre la contratista y los vecinos, lo que originó continuas fricciones. En el informe se recoge que, con fecha de 10 de febrero de 2016, Inabensa cede a la empresa Meldtecnica el contrato inicialmente formalizado por un importe de 240.000 euros, con un plazo de ejecución de las obras pendientes de tres meses.

En otro orden de cosas, señalar que, en el ejercicio 2017, se dan a conocer por los vecinos unos problemas de insonorización de los extractores ubicados en la cubierta del edificio, aceptándose por VISOCAN su arreglo en noviembre de 2017, mediante la aceptación de un presupuesto a un proveedor tercero por importe de 48.034,70 euros, excluido IGIC, cuando todavía estaba vigente el plazo de garantía establecido en el contrato, tanto con Inabensa como con Meldtecnica, como se recoge en la cláusula segunda del contrato de cesión. No obstante, entre las partidas que dieron cobertura a la obra, no figuraba específicamente la insonorización de las instalaciones a ejecutar. La cláusula 16 del pliego de cláusulas administrativas particulares para contrato de ejecución de obras que sirvieron de cobertura para la licitación recoge que la citada garantía responderá "hasta donde alcance de la falta de calidad de los trabajos efectuados."

Contrato de servicios para la continuación con el desarrollo y actualización del aplicativo Web del ICV, bajo tecnología Java y con motor de base de datos Oracle denominado SAFIR.

El contrato adjudicado a INERZA con fecha de 29 de junio de 2015, por un importe total de 204.748 euros más 14.332 euros a repercutir por el IGIC, preveía en su cláusula cuarta un periodo de duración de 19 meses. A fecha 31 de diciembre de 2016, 18 meses después de la firma del contrato, únicamente se había facturado 10.954 euros en 2015, y 101.704 euros en 2016, de los cuales se

facturaron con fecha de 31 de diciembre de 2016, un importe de 90.750 euros. Es decir, a falta de un mes para la expiración del contrato, la facturación de los trabajos realizados no había llegado aún al 50% del importe total contratado.

Según VISOCAN, “la fecha prevista de terminación era febrero de 2017, pero una demora por problemas con un básico del SAFIR que se le facilitó a la empresa contratada y unas mejoras que se plantearon en el desarrollo del programa y que la empresa acepto sin coste adicional conllevo un alargamiento en la finalización del mismo. En abril de 2018, el programa ya se ha finalizado, se ha cargado en los servidores del ICV y se ha realizado la migración de los datos del anterior programa SIGEPI al nuevo SAFIR. En estos momentos, abril de 2018, estamos probando ciertas aplicaciones que nos han dado error con la migración para su correcto funcionamiento”.

No consta que se haya producido prórroga del citado contrato o modificación o resolución del mismo por los retrasos acontecidos, en su caso, de conformidad con lo previsto en el art.20.2 del TRLCSP, que recoge que será de aplicación a los contratos privados, como el que nos atañe, las normas contenidas en el Título V del Libro I sobre modificación de los contratos.

Examinada la facturación realizada por INERZA en 2017, ésta facturó con cargo al citado contrato, un importe de 62.605 euros en febrero de 2017, la cual fue abonada en marzo de 2017, y una última factura por valor de 41.768 euros en septiembre de 2017, abonada en el mismo mes, lo que completa el importe adjudicado.

En el contrato figura una retención del 5% en concepto de garantías. A la fecha de 23 de abril de 2018, no se habían abonado aun a INERZA dichas retenciones.

Como ya se señaló, dicha contratación quedaba sujeta a regulación armonizada en función de su importe y, por tanto, queda sujeta a las prescripciones del TRLCSP. La regulación de la contratación de las empresas públicas está expresamente contenida en el art. 22 del TRLCSP y arts. 190 y 191 TRLCSP. El umbral armonizado pasó a ser a partir del 1 de enero de 2014 a 207.000 euros.

De un análisis del proceso de licitación y, en especial, al cumplimiento de las normas establecidas en el Capítulo I, del Título I del Libro III de la TRLCSP (arts. 138 al 188) con las adaptaciones establecidas en el art. 190 de la TRLCSP, antes

mencionado, señalar que la apertura de las plicas se realizó el 17 de diciembre de 2014, mientras que la adjudicación se realizó el 10 de junio de 2015, incumplándose el plazo establecido en el art. 161 del TRLCSP, de dos meses, pudiendo los licitadores haber retirado sus ofertas, hecho que no se produjo.

Contrato para la Adecuación del garaje del conjunto de edificación de 63 Viviendas Protegidas, sitas en la calle El Cedro 39, T.M. de Santa Cruz de Tenerife, de acuerdo con el proyecto redactado al efecto por el ingeniero industrial D. Javier De Miguel Hernández (Proiscan Ingenieros).

En cuanto al contrato con Ferrovial, para la adecuación del garaje del conjunto de edificación de 63 Viviendas Protegidas, con un importe contratado de 109.029,75 euros, finalmente la obra ascendió a 135.274 euros, lo que supone un incremento superior al 20%, sin que se haya producido modificación alguna en los términos de la contratación, en su caso, de conformidad con lo previsto en el art.20.2 del TRLCSP que recoge que será de aplicación a los contratos privados, como el que nos atañe, las normas contenidas en el Título V del Libro I sobre modificación de los contratos. Solicitado informe del motivo de dicha desviación, se nos aporta el mismo donde se refleja que algunas partidas incluidas en el pliego técnico ya no eran necesarias, unido a la adición de nuevos contenidos.

En cuanto al plazo de ejecución, el contrato fechado el 17 de mayo de 2016, preveía un plazo de terminación de tres meses, siendo la terminación de las obras con fecha de 21 de septiembre de 2016, según consta en el acta de recepción fechada el 7 de octubre de 2016.

En lo que se refiere al resto de contrataciones que figuraban en el perfil del contratante de la entidad, los importes que figuran en la Contabilidad de los proveedores adjudicatarios fueron los siguientes:

Cuadro nº 55

Proveedor	Importe Contrato	Fecha Contrato	Importe contabilizado 2014	Importe contabilizado 2015	Importe contabilizado 2016	Observaciones
Zardoya	136.076,52	17/09/2014	5.378,93	55.480,36	71.144,66	Contrato de 2015 a 2017
Ges Seguros	66.123,06	01/01/2015		30.041,59	69.542,14	La mitad de la facturación de 2015 no aparece contabilizado en la cuenta del proveedor al no pasar por dicha cuenta, prorrogándose la contratación un año.
Cofely	48.104	26/03/2015		21.965,24	111.297,49	El total facturado es muy superior al importe adjudicado. Duración de abril del 2015 a marzo de 2017
ARRPER	28.656	30/03/2015	81.450,02	68.190,57	134.079,94	El total facturado es muy superior al importe adjudicado. Duración de abril del 2015 a marzo de 2017
	29.666,32	30/03/2015				
Estudio de Arquitectura	68.980	23/06/2015		72.310,60	160,5	

Fuente: Elaboración propia

Y como hechos más relevantes se recogen los siguientes:

1. Respecto al contrato formalizado con fecha uno de enero de 2015 a GES Seguros por valor de 66.123,06 euros, con motivo de la suscripción anual de un seguro de daños patrimoniales, señalar que mientras que el acuerdo de adjudicación es de fecha 30 de diciembre de 2014, consta en el expediente de contratación carta de la aseguradora de fecha de 26 de diciembre de 2014 en donde se recoge que VISOCAN ya tenía contratada la póliza para el ejercicio 2015, fecha anterior al acuerdo de adjudicación antes mencionado.
2. El importe facturado por COFELY y ARRPER ha sido muy superior al importe contratado, sin que conste modificación alguna de los contratos formalizados, en su caso, de conformidad con lo previsto en el art.20.2 del TRLCSP que recoge que será de aplicación a los contratos privados, como el que nos atañe, las normas contenidas en el Título V del Libro I sobre modificación de los contratos.

Sobre este particular, señalar que ambas proveedores realizaron durante el periodo fiscalizado trabajos para VISOCAN, referidos tanto a mantenimiento de

inmuebles como a reparaciones de los mismos, objeto éste último de las contrataciones realizadas.

En los siguientes cuadros, se observa las cantidades facturadas de cada partida y las diferencias habidas con los importes contratados:

Cuadro nº 56 y 57

ARRPER	Gran Canaria		Tenerife		TOTAL	Importe contratado
	2015	2016	2015	2016		
Cuotas de mantenimiento	13.350,67	31.557,56	31.068,09	31.348,79	107.325,11	
Reparaciones	233,97	16.593,25	23.537,84	54.482,39	94.487,45	28.656 + 29.666,32
	13.584,64	48.150,81	54.605,93	85.831,18		

COFELY	Gran Canaria		TOTAL	Importe contratado
	2015	2016		
Cuotas de mantenimiento	5.392,50	38.875,50	44.268	
Reparaciones	16.572,72	72.421,97	133.262,69	48.104
	21.965,22	111.297,47		

Fuente: Elaboración propia

Así, de acuerdo con los datos de la entidad, y con cargo a los contratos suscritos COFELY facturó la cifra de 51.012,54 euros, y ARRPER, 55.141,03 euros y 36.476,77 euros, respectivamente.

b) Análisis de la contratación menor.

Aparte de las licitaciones antes reseñadas, la Entidad ha remitido a esta Audiencia de Cuentas, una relación de los contratos menores, en función de la oficina de realización, de Las Palmas de Gran Canaria o de Santa Cruz de Tenerife. Como se comentará más adelante, las relaciones de contratos facilitadas por la Entidad no es completa al existir contratos en la documentación revisada que no están en la relación facilitada por la Empresa. Además, la Entidad no asigna una numeración correlativa a los diferentes contratos suscritos (menores y no menores), que permita un mínimo control interno sobre los mismos. Todo esto nos lleva a resaltar la importancia de contar con programas de control eficientes para fomentar prácticas adecuadas que gestionen y minimicen riesgos.

El contrato menor se articula en el Texto refundido, aprobado por Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre como un régimen jurídico

excepcional, dirigido a atender la necesidad de simplificar el procedimiento administrativo en aquellos supuestos en que ha de primar la agilidad con que han de ser atendidas determinadas necesidades de reducido importe económico, así como, su adecuación a los usos habituales del mercado respecto de determinados bienes y servicios, estableciendo los importes de estos contratos, en 18.000 euros para los servicios y suministros, y en 50.000 euros en los contratos de obra, impuestos excluidos.

Este procedimiento excepcional está caracterizado por una reducción a la mínima expresión del expediente administrativo, tal y como señala art. art.111 del TRLCSP, donde sólo se exige la aprobación del gasto y la incorporación de la factura -en el caso del contrato de obras se añade además el presupuesto, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando las normas específicas así lo requieran y el informe de supervisión cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra-, sin la necesidad de su formalización en documento administrativo, en los términos del art.156 del TRLCSP, pudiendo adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación.

Así, como ya se mencionó, cuando las compras y gastos sea inferior a 18.000 euros en el caso de servicios y suministros, y de 50.000 euros en el caso de obras, serán considerados contratos menores, siendo su aprobación a partir de la orden de compra o suministro (en el caso de obras, se adjuntará el presupuesto), y la adjudicación se realizará directamente al proveedor más adecuado que decida VISOCAN.

Sin embargo, cuando el contrato de servicio y suministro sea superior a 18.000 euros e inferior a 50.000 euros, las instrucciones internas señalan que se elaborará un documento en el que se recojan diferentes aspectos como objeto, precio, duración y prórrogas, lugar y plazo de entrega, forma de pago y criterios para la adjudicación del contrato. La adjudicación se realizará a través de un procedimiento simplificado (instrucción vigésimo segunda), en donde VISOCAN enviará un documento al menos a tres proveedores con los requisitos de lo que pretende adquirir, solicitando una oferta en plazo y forma que en dicho documento se señale.

De la revisión de los contratos, se constata que, con carácter general, la Entidad procede, en lo que se refiere al mantenimiento de las diferentes promociones de viviendas, a realizar un contrato para cada uno de los servicios de mantenimiento a realizar en las mismas, como limpieza, conservación de

instalaciones, conservación de extintores, fontanería, etc. Así, para cada uno de esos servicios se realiza un contrato anual, y finalizado el mismo, se formaliza un nuevo contrato, con carácter general. La elección del adjudicatario se realiza de forma directa por la Entidad, siendo sus importes, en todos los casos, inferior a 18.000 euros. La Sociedad, por lo general, requiere al adjudicatario para que presente los certificados de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y sociales, certificados que constan en el expediente revisado. No obstante, no obran en ninguno de los expedientes revisados, la copia de la póliza de responsabilidad civil que figura como cláusula en cada uno de los contratos suscritos.

Además, en alguno de los contratos suscritos, como para el mantenimiento de instalaciones y de fontanería, se prorrogó el servicio a realizar, una vez finalizado el plazo de duración que se reflejaba en el contrato. De conformidad con lo dispuesto en las propias instrucciones, este tipo de contratos no pueden ser objeto de prórroga, por lo que, al incluirse esta cláusula en el contrato y ser prorrogado, se actuó contraviniendo lo establecido en aquellas.

El contrato menor, si bien es un instrumento válido y legal para llevar a efecto el aprovisionamiento de bienes y servicios, también es cierto que, ante situaciones como las realizadas por VISOCAN, no es el procedimiento más respetuoso con los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, ni constituye la modalidad más adecuada para asegurar una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios, mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa, tal y como exige el art. 1 del TRLCSP.

Dado el carácter de régimen excepcional de los contratos menores al que se ha hecho referencia con anterioridad, no puede constituirse en el procedimiento ordinario para la adjudicación de los contratos, al no contemplarse como tal en el art. 138.2 de TRLCSP.

A continuación, se analizan dichas contrataciones por provincias.

b.1. Contratos menores en Las Palmas.

Se relacionan a continuación, algunos de los contratos menores facilitados relativos a la provincia de Las Palmas y lo facturado con cargo a cada uno de ellos y de sus renovaciones o prórrogas:

Cuadro nº 58

Fecha Contrato	Objeto	Facturado 2014	Facturado 2015	Facturado 2016
01/03/2014	Servicios de mantenimiento instalaciones bombas de achiques y grupos de incendios	79.429,52	66.013,59	52.51,69
01/04/2014	Servicios de mantenimiento instalaciones de abastecimiento de agua	61.479,98	28.618,48	3.927,67
01/02/2014 01/06/2014	Servicios de mantenimiento extintores e detección de incendios	7.331,78	2.678,28	134,29
19/06/2015	Obra menor	0	20.201,16	1.647,07
01/02/2015	Servicios de limpieza	8.630	8.988	8.988
04/10/2014	Servicios de mantenimiento de instalaciones térmicas y servicios de contadores	5.104,44	5.104,44	5.104,44
01/06/2016	Servicios de mantenimiento de instalaciones de baja tensión	18.515,41	48.344,93	22.132,69
30/03/2015	Servicios de mantenimiento extintores e detección de incendios	81.450,02	68.190,57	134.079,94
01/01/2016	Servicios de limpieza	0	2.364,70	4.451,20
01/05/2016	Servicios de limpieza		5.690	14.376,83
01/07/2016	Servicios de mantenimiento de instalaciones de baja tensión	25.486,26	40.581,07	20.432,10
13/05/2016	Servicios de mantenimiento de control de plagas	3.677,16	3.605,90	7.688,96
Según presupuesto	Servicios de agencia de viajes	11.328,55	10.420,09	12.187,09
Varios presupuestos	Servicios de limpieza	14.235,19	15.209,48	15.441,67
01/09/2013	Servicios de asesoramiento tributario, mercantil y contable.	7.062	10.218,50	8.898,18

Fuente: Elaboración propia

Se observa que, en algunos casos, se supera los límites establecidos para la contratación menor en relación a la diferencia entre los importes contratados y los efectivamente facturados.

En la revisión documental realizada se ha constatado la existencia de contratos que no se encontraban dentro del listado remitido, y que se habían suscrito para el mantenimiento de algunos servicios para las promociones de viviendas puestas al alquiler por la Sociedad, entre ellos:

Cuadro nº 59

Fecha de contrato	Objeto
01/04/2014	Mantenimiento instalaciones 15 VPO Ingenio y 10 VPO Vecindario
01/03/2014	Mantenimiento detección de incendios 12 VPO Caserones
01/08/2014	Mantenimiento detección de incendios 95 VPO Gáldar
01/08/2014	Mantenimiento fontanería 95 VPO Gáldar
01/04/2014	Mantenimiento fontanería 36 VPO El Doctoral
01/06/2014	Mantenimiento fontanería 10 VPO Vecindario

Fuente: Elaboración propia

Aparte de los contratos que hacen referencia al mantenimiento de las viviendas puestas al alquiler por VISOCAN, ésta también ha formalizado otros contratos, como serían para el mantenimiento de las diferentes oficinas donde la Entidad realiza su actividad administrativa, cuyos importes han sido, asimismo, inferiores a los 18.000 euros. Señalar la existencia de un contrato de mantenimiento de una fotocopiadora cuya ubicación física se localiza en Lanzarote, donde VISOCAN no cuenta con oficinas.

b.2. Contratos menores de Santa Cruz de Tenerife.

A continuación, se recoge la relación de contratos menores facilitados por la Entidad realizados en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, estando alguno de ellos prorrogados y algunos con plazo de duración superior al año, incumplándose las instrucciones internas de contratación:

Cuadro nº 60

F. FIRMA	F. FIN PREV.	ESTADO A 2º TRIM 2018	OBJETO
04/02/2014	01/03/2014	FINALIZADO	Obras de reparación
10/03/2014	10/06/2014	FINALIZADO	Vallado de parcela
22/10/2014	22/10/2015	FINALIZADO	Servicio de fotocopiadora
28/11/2014	28/11/2015	FINALIZADO	Almacenamiento en la nube
22/12/2014	20/03/2016	Prórroga anual. VIGENTE	Control de plagas
08/03/2015	06/06/2016	Prórroga anual. VIGENTE	Control de plagas
03/06/2015	03/06/2016	Prórroga. VIGENTE	Servicios de mediación en la gestión de contratos de seguros.
16/07/2015		LIQUIDACIÓN DE OBRA	Coste liquidación final de obra
25/09/2015	A la finalización de la obra	FINALIZADO	Servicios de seguridad
25/09/2015	A la finalización de la obra	VIGENTE	Servicios de seguridad
07/10/2015	07/10/2016	Prórroga anual. VIGENTE	Servicios de limpieza
04/12/2015	04/12/2017	FINALIZADO	Mantenimiento de ascensores
04/12/2015	05/12/2017	FINALIZADO	Mantenimiento de ascensores
04/05/2016	04/05/2017	Prórroga anual. VIGENTE	Control de plagas
26/07/2016	26/07/2018	FINALIZADO	Desarrollo aplicación web
27/10/2016	27/10/2017	Prórroga anual. VIGENTE	Servicios de protección de datos

Fuente: Elaboración propia

b.3. Otros contratos menores suscritos por la Entidad.

Aparte, la Sociedad suscribió en el periodo objeto de fiscalización, los siguientes contratos o aceptó presupuesto por los siguientes servicios:

- Servicios de auditoría, licitado mediante la invitación a seis firmas auditoras al procedimiento de contratación, donde la Entidad les adjuntó un pliego de prescripciones técnicas para la elaboración del presupuesto, que comprendía los ejercicios 2015 a 2017, siendo adjudicado por un importe total de 38.250 euros, excluido IGIC.
- Servicios de asesoramiento tributario, mercantil y contable, donde se solicita presupuesto en septiembre de 2013 a una firma, la cual fue aceptado por VISOCAN, y año a año, se actualiza, en precio, el mismo.
- Servicios de asesoramiento legal, donde se suscribe un contrato en abril de 2014 por un periodo de un año, que se entenderá prorrogado, si no hubiera denuncia previa de ninguna de las partes, la cual no se produjo, facturando la Sociedad contratada sus servicios hasta el periodo de diciembre de 2015, periodo superior al año. En 2016 se establece una nueva relación mercantil con otra Sociedad por los mismos conceptos e importes, sin realizarse procedimiento de contratación alguno, estando vigente a finales de 2018.
- Servicio de agencia de viajes, donde se seleccionó de forma directa a una empresa para la reserva de los diferentes traslados que realiza el personal de la Entidad en razón de su actividad, sin formalizar contrato alguno, sino en base al presupuesto aceptado para cada uno de los servicios previstos.
- Servicios de seguros, figuran varias facturas por servicios de aseguramiento por locales, de vida, vehículos, responsabilidad civil, donde no consta, en la relación de contratos aportada por la empresa, la suscripción de contrato alguno. Los importes individuales de los mismos son, en la mayoría de los casos, inferiores a los 18.000 euros, a excepción del seguro de vida y de salud.
- Servicios de asesoramiento y consultoría informática. Durante el periodo analizado se han suscrito varios contratos con una misma empresa, que enumeramos a continuación:
 1. Contrato de fecha 26 de diciembre de 2013, por un importe mensual de cinco mil euros, por el mantenimiento de un aplicativo informático para la gestión del parque de viviendas, por un periodo de 12 meses. Dicho contrato se prorroga posteriormente con fecha de 18 de diciembre de

2014, por un periodo de 18 meses hasta 30 de junio de 2016 y, posteriormente, con fecha de 19 de mayo de 2016 se proroga nuevamente hasta 30 de junio de 2017. Para dicha contratación se incumplieron las instrucciones internas de contratación de la entidad, en cuanto: por un lado, la ausencia de un informe de necesidad antes de la contratación del servicio (incidencia ya recogida anteriormente); por otro, a la realización de un pliego para proceder a un procedimiento simplificado con invitación de al menos tres empresas; y, por último, a los plazos de duración del mismo con sus prórrogas, al ser superior al año.

2. Contrato de fecha 26 de diciembre de 2013, por un importe total de 32.000 euros, con una duración de dos meses, con la finalidad, entre otras, de conciliar los ingresos realizados en las cuentas corrientes del ICV con los valores existentes en las bases de datos, desde el 7 de mayo de 2013 al 30 de noviembre de 2013. Para dicha contratación se incumplieron las instrucciones internas de contratación de la entidad, en cuanto: por un lado, la ausencia de un informe de necesidad antes de la contratación del servicio (incidencia ya recogida anteriormente); y, por otro, a la realización de un pliego para proceder a un procedimiento simplificado con invitación de al menos tres empresas.
3. Contrato de 24 de diciembre de 2015 por importe de 11.770 euros, con una duración de dos meses, con la finalidad de elaborar un informe sobre la situación de los valores del ICV existentes en la base de datos al 30 de junio de 2015, en el que se detalle la evolución del informe realizado con anterioridad por la misma empresa, de fecha 17 de octubre de 2013.
4. Contrato de 24 de octubre de 2016, por importe total de 15.515 euros, con una duración de seis meses con la finalidad de estudio de los diferentes procesos y sistemas utilizados por VISOCAN para la gestión objeto de encomienda y resolver las incidencias que puedan darse durante la vigencia del presente contrato.

Además de los contratos mencionados, el mismo contratista ha facturado importes adicionales, lo que ha hecho llegar la facturación en los ejercicios analizados a los siguientes importes:

Cuadro nº 61

	Facturado 2014	Facturado 2015	Facturado 2016
Importe anual facturado	115.198,06	65.344,97	81.105,25

Fuente: Contabilidad de VISOCAN, Mayor contable

- c) En otro orden de cosas, existe una instrucción específica para aquellos contratos no sujetos a regulación armonizada de cuantía estimada superior a 50.000 euros e inferior a 100.000 euros, acudiéndose a un procedimiento simplificado para su adjudicación, en el que invitará a presentar ofertas, al menos, a tres empresas.

No consta que se hayan formalizado contratos en este tramo de licitación, excluidos los publicitados a través del perfil del contratante de la Entidad, como en el caso de ARPPER, (aunque en este caso los importes contratados no cubren el importe total adjudicado), y el caso del proveedor informático antes mencionado.

Señalar que, de una revisión de la contabilidad de VISOCAN, se encuentran proveedores con importes facturados por encima de los 50.000 euros, del que la Sociedad nos informa de la forma de contratación realizada en el siguiente cuadro. En el caso de que dicha contratación proviniera de ejercicios anteriores, no se ha realizado prueba adicional alguna, al quedar fuera del alcance de la presente fiscalización.

Cuadro nº 62

Proveedor	Año 2014	Concepto genérico y Forma de contratación, en su caso	Proveedor	Año 2015	Concepto genérico y Forma de contratación, en su caso	Proveedor	Año 2016	Concepto genérico y Forma de contratación, en su caso
SATRAI, S.L.	80.090,67	Concurso obra promoción años anteriores (devolución Retenciones)	Aransa Construcción y obra civil, SAU	143.290,46	Concurso obra promoción de años anteriores	ONO S.A.U.	56.994,24	Contrato años anteriores
Aransa Construcción y obra civil, SAU	392.795,44	Concurso negociado sin publicidad, año 2013, obra en Guía de Isora	VOLCONSA	114.108,97	Proviene de ejercicios anteriores.	Nauzet Pérez Rodríguez	57.055,96	Reparación , invitación a 4 empresas
VOLCONSA	114.108,97	Concurso obra promoción años anteriores, Cantidades a favor de la empresa por abandono de la contrata de la obra	Hormiconsa Canarias, SA	105.495,55	Concurso obra en 2010, abierto, (devolución. Retenciones)	Trausa Seguridad SL	216.328,32	Contrato vigilancia (sin licitación, tramitado como contrato menor)
ONO S.A.U.	101.970,87	Contrato años anteriores	Coinsa Canarias S.L.	62.171,65	Reparación, invitación a 4 empresas	Sautra Canarias SL	56.110,80	Contrato vigilancia (sin licitación)
Jesús Luis Díaz	61.169,75	Reparación, invitación a 4 empresas	Construcciones y Reformas Tisan, SL	64.870,40	Reparaciones de albañilería (sin contrato)	Jose Albornoz (Reformas Cumbre)	53.348,09	Reparaciones de albañilería (sin contrato)
Carlos Pérez García (ASECAN)	59.754,90	Extintores y detección de incendio, contrato menor por promoción renovado	Sempro Instalaciones, SLNE	66.013,59	Mantenimiento de instalaciones, contrato menor años anteriores	Construcciones y Reformas Tisan, SI	63.690,05	Reparaciones de albañilería (sin contrato)
MICAN,S.A.	101.248,42	Contrato por reparación promoción, procedimiento negociado sin publicidad año 2013				Sempro Instalaciones, SLNE	52.051,69	Mantenimiento de instalaciones, contrato menor años anteriores
Arco Promociones Canarias, S.L.	59.993,61	Reparaciones de albañilería procedimiento negociado sin publicidad año 2013						
Zurich Insurance	69.550,45	Seguro de daños en promociones, procedimiento abierto en 2013						

Fuente: Elaboración propia

Del análisis de aquellos proveedores con importes facturados superior a 50.000 euros, se observa lo siguiente:

- Se formalizan contratos menores y en el transcurso de la relación contractual, los importes facturados superan los límites cuantitativos para la utilización de dicha figura contractual.
 - En la mayoría de los procedimientos de contratación que provienen de años anteriores al ejercicio 2014, se ha acudido a un procedimiento negociado sin publicidad.
 - En otros casos, y como ya se señala en el cuadro anterior, no se formaliza contrato alguno, sino que a partir de las ofertas presentadas, se factura por los diferentes proveedores, como el caso de una empresa de trabajo temporal.
 - Además, en el suministro y montaje de cocinas realizados por dos proveedores, la facturación supera a las ofertas presentadas que fueron por importes inferiores a 50.000 euros, pero con la facturación adicional presentada, ya supera dicho tramo y, por tanto, debería reunir el proceso de licitación otros requisitos, si se hubiera previsto con anterioridad las necesidades a cubrir.
- d) Por último, se regula la contratación de servicios y suministros de cuantía igual o superior a 100.000 euros e inferiores a los umbrales comunitarios, donde se publicará un anuncio en el perfil del contratante, junto con un pliego, acudiéndose a un procedimiento abierto para su adjudicación, tal y como se han realizado en las licitaciones que figuran en el Perfil del contratante. Como se observó en el cuadro anterior, algunos proveedores, superaron dicho umbral sin someterse a procedimiento de licitación alguno, como sería el caso de los servicios de seguridad contratados.

Como corolario al examen de los contratos suscritos por VISOCAN y relaciones mercantiles establecidas con diferentes proveedores sin establecer vínculo contractual alguno, y como se desprende de los párrafos anteriores, en algunos de los contratos menores de servicios fiscalizados por esta Institución, se produce la práctica de la utilización predeterminada del importe establecido en el art.138 del TRLCSP, 18.000 €, que habilita a adjudicar directamente el contrato a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación. En algunos casos, el órgano de contratación optó por tramitar varios expedientes administrativos pese a tratarse de prestaciones similares, de carácter continuado en el tiempo, que pudieron

englobarse en un único expediente que integrase el conjunto de las prestaciones individuales. Estas actuaciones, además de contrariar el principio de buena administración, pudieron constituir un supuesto de fraccionamiento del objeto del contrato.

Además, se han detectado relaciones jurídicas de larga duración, que permanecían vigentes a base de sucesivas prórrogas, sin que durante este tiempo se haya accedido al mercado en busca de mejores soluciones profesionales o precios. Sin perjuicio de las normas especiales aplicables a determinados contratos, la duración de los contratos del sector público deberá establecerse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas. La determinación de la duración de estos contratos se tiene que hacer siempre con salvaguarda del principio de libre concurrencia que informa la contratación pública. En este sentido, hay que entender que si se establece para estos contratos la misma duración que la prevista en la normativa para los contratos típicos de servicios, se garantiza el respeto a este principio.

Esta forma de actuar, prorrogando sine die la duración de algunos contratos, conculca los principios jurídicos que deben informar la contratación pública, y que son la publicidad, la competencia y la contradicción e igualdad de oportunidades para los licitadores, como ha dicho en repetidas ocasiones la jurisprudencia.

Conforme a los principios de eficacia, eficiencia, economía y buena administración, los contratos con idéntica prestación incluidos en los cuadros anteriores, podrían haber formado parte de un único expediente que integrase el conjunto de las prestaciones individuales. Contratos que se hubiesen tramitado por un procedimiento negociado por razón de la cuantía, en similitud a lo establecido en el art.155, d), del TRLCSP, que, cuando menos, garantiza una concurrencia mínima.

El hecho de que la prestación que conllevan algunos se desarrolle en lugares distintos, no es óbice para que se hubiesen integrado en un único expediente. Téngase en cuenta que la empresa que presta el servicio en muchos de ellos es la misma y cubre en dichos contratos el mismo periodo de ejecución.

Las situaciones expuestas pudieran suponer un fraccionamiento del objeto del contrato que posibilita adjudicaciones sucesivas a un mismo empresario. Debe

tenerse en cuenta que la normativa de contratación pública²⁷, establece que no podrá fraccionarse un contrato con la finalidad de disminuir la cuantía del mismo y eludir así los requisitos de publicidad o los relativos al procedimiento de adjudicación que correspondan.

Por último, señalar que, en aquellos casos, en que no se ha establecido una relación contractual para la realización de determinadas prestaciones, como se menciona en párrafos anteriores, se incumple la instrucción interna de contratación cuarta, referido al carácter formal de la contratación, en el sentido de que no cabrá la contratación verbal.

4.4. Otros aspectos revisados de la actividad de la empresa.

4.4.1. Modificaciones de los presupuestos de explotación y de capital.

Las Leyes de presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para los ejercicios 2014 a 2016 recogen en su articulado²⁸ que las diferentes sociedades deberán solicitar al Gobierno de Canarias modificar sus presupuestos de Explotación y/o Capital en caso de variar sus cifras de endeudamiento, empeorar sus resultados o incrementar sus gastos de personal sobre lo previsto.

En los tres años objeto de fiscalización, la Sociedad no ha procedido a modificar los mismos, mediante Acuerdo de Gobierno, cuando debió haberlo realizado, incumplándose, por tanto, la normativa citada, bien respecto al aprobado en Ley de Presupuestos de la CAC o bien respecto al contenido en su plan de viabilidad para el ejercicio 2014.

Cuadro nº 63

	2014		2015		2016	
	Previsto	Real	Previsto	Real	Previsto	Real
Endeudamiento fro.	147.228.668,29	166.738.781,86	159.644.901,88	156.281.228,00	137.980.640,46	146.964.064,00
Resultados	5.465.630,00	4.607.656,22	5.881.208,00	4.810.630,71	7.205.355,00	5.260.905,68
Gastos de personal	1.770.253,00	1.792.746,58	1.767.539,00	2.208.509,75	1.733.234,00	1.956.185,50

Fuente: Elaboración propia

²⁷ art.86.2 del TRLCSP

²⁸ Art. 34 de la Ley 6/2013, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2014; Art 33 de la Ley 11/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2015; y Art. 33 de la Ley 11/2015, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2016.

4.4.2. Cumplimiento de requisitos mercantiles.

Se reflejan en la siguiente tabla las fechas en que se han producido las diferentes hitos relacionados con la actividad mercantil de la empresa, por un lado, en lo que se refiere a la celebración de su Consejo de Administración y Junta General, para la formulación y aprobación de sus cuentas anuales, respectivamente, junto con la fecha del informe de auditoría correspondiente y, por otro, las fechas en que se ha producido la legalización de los libros oficiales y el depósito de sus cuentas anuales, una vez aprobadas éstas.

Cuadro nº 64

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2016
Formulación de Cuentas anuales	30 marzo 2015	28 junio 2016- reformuladas	28 junio 2017 - reformuladas
Aprobación de Cuentas anuales	11 junio 2015	28 junio 2016	28 junio 2017
Legalización de Libros oficiales	30 junio 2015 -diario y balances-	15 septiembre 2016 -diario y balances-	NO CONSTA
Depósito de Cuentas anuales	17 junio 2015	11 enero 2017	1 agosto 2017
Informe de auditoría	5 mayo 2015	29 junio 2016	20 julio 2017

Fuente: Elaboración propia

De la revisión de los datos aportados, se desprende lo siguiente:

- En lo que se refiere a las cuentas anuales del ejercicio 2015, fueron reformuladas con fecha de 28 de junio de 2016, siendo el informe de auditoría de las Cuentas anuales de fecha de 29 de junio de 2016, fecha posterior a la reunión antes citada.

Las Cuentas anuales del ejercicio 2016 aprobadas el 28 de junio de 2017, fueron reformuladas en la misma fecha por el Consejo de Administración de la Entidad. Señalar que el informe de auditoría de las Cuentas anuales de dicho ejercicio fue realizado con fecha de 20 de julio de 2017, posterior a la aprobación de las citadas cuentas anuales.

El informe de auditoría expresa los resultados de la verificación de la imagen fiel de las cuentas y su emisión debe ser anterior a la convocatoria de la Junta General de aprobación de las cuentas anuales, debiendo estar a disposición de cualquiera de sus miembros, en este caso, de su socio único.²⁹

²⁹ Art. 268 y 272 de la Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Señalar, en este punto, que la Orden de 1 de junio de 2015, de la Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad, por la que se regula la rendición de cuentas por los entes con presupuesto estimativo y fondos carentes de personalidad jurídica del sector público autonómico, establece en su art. cuatro que el plazo de rendición de las cuentas anuales y documentación adicional a la Intervención General para la formación de la Cuenta General por ésta, se establece antes del 15 de mayo del ejercicio siguiente, con lo cual, a partir de los datos del cuadro anterior, no pudo ser atendido dicho cumplimiento por la Empresa.

- Respecto a la legalización de los Libros Oficiales por la entidad, ³⁰ VISOCAN en los ejercicios 2014 y 2015, los ha legalizado con posterioridad a dicha fecha, no constando para el ejercicio 2016 que se hubieran legalizado los Libros Oficiales referidos a dicho ejercicio. De acuerdo con el certificado aportado, los libros legalizados han sido dos, diario y balances, no constando la legalización ni de los libros de actas de los órganos colegiados (art.26 del Código de Comercio y art.106 del Reglamento del Registro Mercantil), ni del libro registro de contratos con el socio único, de acuerdo con el art.16 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Por último, en lo que atañe al depósito de las cuentas anuales de cada uno de los ejercicios fiscalizados, ³¹ las correspondientes al ejercicio 2015 fueron depositadas fuera de plazo.

4.4.3. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establecen que se deberán detallar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la memoria de las Cuentas Anuales, conteniendo la información necesaria que acredite si los aplazamientos de pago efectuados se encuentran dentro de los límites indicados en la Ley, fijado en treinta días.

³⁰ cuya fecha de presentación de acuerdo con la normativa mercantil sería la de 30 de abril del ejercicio posterior a que se refieran aquellos, (art.333 del Reglamento del Registro Mercantil)

³¹ a presentar en el Registro mercantil dentro del mes siguiente a su aprobación (art.365 del Reglamento del Registro Mercantil),

Así, para los ejercicios 2015 y 2016, periodos a los que afecta la Resolución antes mencionada, el periodo medio de pago fue de 26,87 y de 30 días respectivamente (en 2017 el periodo medio de pago también fue de 30 días). En 2014 se cumplió por la entidad con los pagos dentro del plazo máximo legal.

No obstante, señalar que la Empresa, en los ejercicios 2015 y 2016, para el cómputo del plazo, toma, como fecha de aprobación de la factura, el último día del mes en que se recibe la misma, lo que, sin duda, puede distorsionar el periodo medio recogido en la memoria de sus Cuentas anuales. Hecho que se repitió en el ejercicio 2017. No obstante, señalar que, a partir del mes de abril de 2018, de los datos publicitados por la Intervención General de la CAC hasta final de dicho ejercicio, el periodo medio de pago de VISOCAN se reduce considerablemente.

4.4.4. Seguimiento de los objetivos planteados por la Sociedad en su Memoria de actuaciones, ejercicios 2014 a 2016.

En las Memorias que se acompañan a los Presupuestos generales de la CAC para cada uno de los ejercicios fiscalizados, la Sociedad no plantea objetivos a cumplir sino en que se va a basar su actividad, centrándose la misma en tres aspectos: la actividad de alquiler de viviendas, la realización de la encomienda y la reestructuración de su deuda financiera.

Señalar que el informe económico financiero que debe de presentar la Sociedad junto a sus Cuentas anuales³², uno de sus anexos viene referido a los objetivos e indicadores de gestión de cada ejercicio y su grado de cumplimiento. La Sociedad en ninguno de los ejercicios ha confeccionado el mismo, hecho que se repite en el ejercicio 2017.

Por último, señalar que en los informes trimestrales que se presentan al Consejo de Administración de la Entidad, los objetivos están planteados en el área de ventas y en el de alquiler, en el sentido de unidades previstas a vender o alquilar.

³² Orden de 1 de junio de 2015, de la Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad, por la que se regula la rendición de cuentas por los entes con presupuesto estimativo y fondos carentes de personalidad jurídica del sector público autonómico

5. TRAMITE DE ALEGACIONES

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

A estos efectos, el Informe fue remitido a la Intervención General, de conformidad con lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 4/1989, mediante escrito de fecha 7 de junio de 2019, concediéndosele un plazo de 15 días hábiles, prorrogado por otros 15 días.

Asimismo, también se le remite a la Consejera de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda del Gobierno de Canarias (a su vez, Presidenta del Consejo de Administración de VISOCAN), el 7 de junio 2019. Además, se le hace remisión de dicho Informe a las anteriores Consejeras de Vivienda del Gobierno de Canarias coincidentes con el periodo de la fiscalización: Doña Patricia Hernández Gutiérrez (escrito de 12 de junio de 2019) y Doña Inés Rojas León (escrito 11 de junio de 2019).

VISCOCAN formula las alegaciones mediante escrito de fecha de 27 de junio de 2019.

En el Anexo X de este Informe se incorpora, por parte de la Audiencia de Cuentas de Canarias, la contestación a las mismas, indicándose las modificaciones llevadas a cabo en el texto del Informe.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Opinión.

Como resultado de la revisión efectuada respecto a la gestión de VISOCAN, con el alcance señalado, se ha obtenido la siguiente opinión de legalidad:

- a) En relación a la actividad económico-financiera hay que señalar que esta se adecua a las normas y principios contables que le son de aplicación.
- b) En lo que se refiere a la actividad contractual, a la realización de la encomienda de gestión, en materia de personal y a otra normativa referida a la actividad mercantil de la Sociedad debe indicarse que ésta se ha ajustado a las disposiciones legales y reglamentarias que les son de aplicación con las salvedades que se detallan en las conclusiones referidas a dicha actividad.

En otro orden de cosas, en lo que se refiere a la actividad de la Empresa, el declive del sector de la construcción y de la economía, en general, como consecuencia de la crisis financiera y la supresión de las ayudas y/o subvenciones del gobierno para la compra de vivienda de protección oficial, contribuyeron a que el nivel de ventas de viviendas de VISOCAN en el trienio 2014-16 fuera meramente testimonial. Por ello, en dicho periodo, la actividad de VISOCAN se ha caracterizado por una traslación del peso en la venta de inmuebles y en la ejecución de obra, hacia el arrendamiento de la totalidad de su parque de viviendas produciéndose un incremento de la morosidad que se ha extendido hasta la actualidad.

La calificación de viviendas de protección oficial de promoción privada para el alquiler con ayudas, (de las 5.307 viviendas alquiladas por VISOCAN en el periodo, 4.511 tienen esta condición), demanda la implantación de unos procedimientos de gestión, revisión y evaluación del estado de ocupación de las viviendas que pongan de manifiesto, tanto la efectiva ocupación y estado de las viviendas, como que los ocupantes son los legítimos arrendatarios, así como, que la situación socioeconómica del inquilino, pudiera justificar una excepcional declaración de incapacidad para hacer frente a las rentas que requieran el establecimiento de medidas, también excepcionales, que impidan la aplicación de las normas establecidas ante reiterados impagos.

Dichos procedimientos deberán requerir un carácter sistémico, pues la sociedad carece de los medios que permitan avalar la integridad y eficacia de las

acciones realizadas, armonizando las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de VISOCAN con la implicación, coordinación y cooperación de otros órganos de decisión como el Instituto Canario de la Vivienda, la Consejería de Vivienda y el propio Gobierno de Canarias, pues el indebido ejercicio de la protección del derecho a la vivienda supone un agravio para quienes solicitan dicha protección con total legitimidad.

La inexistencia de protocolos que permitan un control sobre el estado del parque de viviendas y su mantenimiento, la práctica de una contratación donde predomina el procedimiento negociado sin publicidad y la contratación menor, así como, las pérdidas derivadas de la contratación de productos financieros y una mejorable gestión de la deuda se identifican como situaciones generadoras de ineficiencias.

Si se une el carácter estructural del encargo de gestión encomendado por el ICV a VISOCAN, funcionado desde el ejercicio 2013 hasta la fecha de la firma del presente Informe, con el que VISOCAN realiza funciones que le correspondería al ICV, como el trámite de renovación de ayudas a los inquilinos que reciben subvenciones, denota una gestión ineficiente en el manejo de los recursos públicos asignados a esta área por parte del Gobierno de Canarias a sus dos entes instrumentales para ejecutar sus políticas de vivienda.

6.2. Conclusiones.

1. A lo largo del periodo analizado, la actividad económico-financiera realizada por la empresa VISOCAN se llevó a cabo sin disponer de procedimientos, circulares, o protocolos de actuación que pudieran, de manera adecuada, garantizar y delimitar las funciones llevadas a cabo por el personal que participa en la gestión de la empresa. Es, en el ejercicio 2017, cuando se instala un procedimiento de calidad interno en la Sociedad. (Capítulo 2, 3 y 4).
2. El parque de viviendas de VISOCAN, y su mantenimiento, se gestionan a través de los aplicativos “Programa de Alquiler” y “Mantenimiento correctivo y preventivo”, respectivamente. Se trata de herramientas informáticas de desarrollo propio de la Sociedad, con más de 15 años de antigüedad, y que el propio personal informático de VISOCAN ha ido adaptando a las nuevas necesidades, cuyos manuales de procedimientos no han sido actualizados, lo que significa que, ante una eventualidad, pudiera afectar a la gestión de dicho parque de viviendas. (Capítulo 2)

3. La actividad de ventas de VISOCAN durante los ejercicios 2014 a 2016 ha representado únicamente un 1% de su cifra de negocios, procediendo casi todos sus ingresos de la gestión del arrendamiento del parque propio de viviendas conformado por 5.412, viviendas, el cual prácticamente no ha variado hasta finales del ejercicio 2018. La difícil coyuntura económica y social, la cancelación de las ayudas a la compra de viviendas junto con la falta de capacidad económica de potenciales compradores ha dificultado la actividad de ventas. (Epígrafe 2.1)
4. Las viviendas de VISOCAN han sido adjudicadas conforme al procedimiento reglado establecido por el ICV. (epígrafe 2.1.)
5. Se firmaron tres convenios entre la Consejería competente en materia de vivienda y VISOCAN que comprendían un total de 5.260 viviendas calificadas como VPO en régimen especial de alquiler. Sin embargo, de los listados que aporta VISOCAN se desprende que el número de estas viviendas de alquiler con ayuda asciende a 4.528. Por la Dirección de VISOCAN se señala que la diferencia se debe a que se hicieron menos promociones de las previstas sin que dicho aspecto se justifique en ningún documento. No hay constancia de que se haya realizado un seguimiento efectivo de dichos convenios. (epígrafe 2.1.)
6. Se destinaron al alquiler 479 viviendas de las calificadas inicialmente para venta, de las cuales 418 (88%) obtuvieron el cambio de uso autorizado por el Instituto Canario de la Vivienda. (epígrafe 2.1)
7. En febrero de 2018, VISOCAN tenía registradas 5.412 viviendas para alquilar procedentes de las diferentes tipologías de viviendas (destinadas a la venta, a alquiler con ayuda y a alquiler sin ayuda). De las 5.412 viviendas antes señaladas, 5.307 viviendas están alquiladas, recibiendo ayudas al alquiler del Instituto Canario de la Vivienda, un 85% de las mismas (4.511 viviendas). A dicha fecha, 105 viviendas estaban libres. (epígrafe 2.2)
8. De las 4.528 viviendas de VISOCAN calificadas como VPO en régimen especial de alquiler y que reciben ayudas del ICV, 2.903 viviendas se incluyen en el Plan Canario de Vivienda 1992-1995, y 1.031 viviendas en el Plan 1996-1999. (epígrafe 2.2)
9. De la revisión realizada del procedimiento de gestión de las ayudas al alquiler, se pone de manifiesto que VISOCAN desarrolla funciones que le compete al ICV, en cuanto a la tramitación y resolución de la renovación de las citadas ayudas, desde comunicar a los interesados el vencimiento de las mismas, revisar la documentación que presentan hasta preparar la Resolución de renovación o denegación de las ayudas. (epígrafe 2.2)

10. De un total de 203 inquilinos con ayudas vencidas y no renovadas hasta el ejercicio 2016, de una muestra de los mismos, que ascendió al 61%, se comprobó que los motivos por los que no se habían renovado las ayudas fueron las siguientes: el 45% de ellos no completaba el expediente; el 36% no se presentaba a renovar; el 8% superaba los ingresos; y en un 11% por otros motivos. (epígrafe 2.2)
11. El mantenimiento del parque de vivienda de VISOCAN se realiza a través, tanto de las revisiones periódicas que se realicen de conformidad con los contratos firmados con los distintos proveedores como a partir de las reclamaciones que presentan los inquilinos. No existen protocolos que permitan un control sobre el estado del parque de viviendas y su mantenimiento. El número total de reclamaciones de los inquilinos de las viviendas promovidas por VISOCAN para el período 2014-2016 fue de 30.216, de las cuales un 68% corresponde a las que proceden de los inquilinos de viviendas que reciben ayudas (20.326), habiéndose resuelto el 82% de las mismas (16.577). (epígrafe 2.3)
12. Conforme a lo establecido en el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, la mora o incumplimiento en el pago de la renta durante un período de tres meses, sin causa justificada, conllevará la extinción de la ayuda concedida, salvo que en el plazo establecido se regularice la situación. Pese a ello, el procedimiento de regularización establecido por VISOCAN, materializado en Acuerdos de pago que, posteriormente, no devienen en un acatamiento de los compromisos asumidos, no tienen como consecuencia la resolución del contrato y/o la presentación ante el Juzgado que corresponda de la demanda de desahucio, de acuerdo con lo establecido en los contratos de arrendamiento y Ley de Vivienda de Canarias. (epígrafe 2.4)
13. La morosidad a 28 de febrero de 2018 ascendía a 7,1 millones de €, de los cuales el 90% correspondía al alquiler con ayuda, el 6% al alquiler sin ayuda y el 4% al alquiler de las viviendas calificadas para venta. (epígrafe 2.4)
14. En el trienio 2014-16, en las 26 promociones analizadas, seleccionadas en virtud del importe de morosidad, sólo el 25% de los morosos ha suscrito acuerdos de deuda. El grado de cumplimiento de estos acuerdos de deuda analizados en el mes de mayo de 2018 asciende al 46,3%. (epígrafe 2.4)
15. A 31 de diciembre de 2016, para el alquiler con ayudas, el importe cobrado respecto a lo acordado se sitúa en el 11% en ambas provincias. En el alquiler de viviendas calificadas para venta la diferencia entre ambas provincias es más significativa, 18,3% y 66,4% en Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife, respectivamente. (epígrafe 2.4)

16. Respecto a la formalización de los acuerdos de deuda que son cumplidos por los arrendatarios puede admitirse que son un instrumento válido para seguir certificando las ayudas al alquiler del ICV pero, no es admisible que, con carácter general, se configure como un mecanismo generalizado para tramitar la renovación/modificación de las ayudas a efectos de la obtención por VISOCAN, al menos, del importe de la ayuda al arrendatario otorgada por el ICV, siendo necesario cumplir el acuerdo para mantener vigente la Resolución de ayuda y/o adjudicación de su vivienda. (epígrafe 2.4)
17. Los desahucios de las viviendas alquiladas en el periodo de fiscalización alcanzaron a 84 viviendas, a los que se suma la celebración de siete juicios monitorios, no superando el 2% de las viviendas. No todos los desahucios iniciados llegan a ser ejecutados (22% en la provincia de Las Palmas), ni todos los impagados se convierten en procedimientos de desahucios (26% en la provincia de Las Palmas y 43% en la provincia de Santa Cruz de Tenerife). El importe total de los desahucios por falta de pago y/o reclamación de cantidades en la provincia de Las Palmas ascendió a 144.422 €, no siendo facilitado el dato para la provincia de Santa Cruz de Tenerife. (epígrafe 2.5)
18. En cuanto a las ocupaciones ilegales, de los datos aportados por VISOCAN se concluye que hubieron cinco ocupaciones ilegales. Al no realizarse inspecciones periódicas para ver la situación de ocupación de las viviendas, no se conoce con exactitud las ocupaciones ilegales existentes. (epígrafe 2.5)
19. De los datos aportados por VISOCAN, hubieron cinco procedimientos de desahucios por inocupaciones en la provincia de Las Palmas (el inquilino no destina la vivienda a domicilio habitual y permanente), sin que haya constancia de que en la provincia de Santa Cruz de Tenerife se haya iniciado algún procedimiento. (epígrafe 2.5)
20. La cifra de negocios de Sociedad se situó, durante los tres ejercicios objeto de fiscalización, en los 22 millones de euros, y estaba formada, principalmente, por el alquiler con ayuda, generado por la facturación de las viviendas cuyos inquilinos reciben ayudas al alquiler. Este importe recoge la parte del alquiler con ayuda por el ICV, cuya gestión es cedida por los inquilinos a las Sociedad. De los 18 millones de euros de arrendamientos con ayudas anuales, 15 millones aproximadamente son la subvención recibida del ICV. (epígrafe 3.3)
21. La Sociedad recoge contablemente en una cuenta del Balance de Situación, aquellos gastos realizados para el mantenimiento de las promociones que se encuentran en alquiler y que la Sociedad considera que no son gastos propios de la misma sino de los inquilinos. Por ese motivo, no los recoge en las cuentas de

gastos de Pérdidas y Ganancias, y se repercuten a los inquilinos, recogiendo en la cuenta de Mantenimiento de alquiler, sin pasarla tampoco por ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. El resto de los gastos que la Sociedad hace en nombre de los inquilinos y que repercute a los mismos, como son, el IBI, la tasa de basura, el vado, si se recogen como gastos de la Sociedad. (epígrafe 3.4).

22. La cuota de mantenimiento repercutida al inquilino es superior al gasto real que ha realizado la sociedad para cada uno de los ejercicios, obteniéndose un exceso total en el período objeto de fiscalización de 889.932,43. Sin embargo, en el año 2018 se ha realizado una bajada del importe de las cuotas aplicadas a los inquilinos de las diferentes promociones con la finalidad de ir ajustando el gasto real a las cuotas aplicadas. Para el año 2019, la tendencia es la misma que en el 2018, las cuotas o se mantienen o disminuyen. (epígrafe 3.4)
23. A la fecha del presente Informe, la Sociedad ya no tiene cuotas de préstamos vencidas y no pagadas al haber realizado la refinanciación de sus deudas mediante la subrogación por parte de la CAC en los préstamos que generaban dichas cuotas y la firma de contratos de la Sociedad con la CAC reconociendo las deudas asumidas por ésta. En septiembre de 2018, se realizó la reestructuración de la deuda de la Sociedad con la CAC en un sólo contrato por 48,5 millones de €, que unifica los tres contratos anteriores que la Sociedad mantenía con la CAC y cuyo período de pago será entre 2019 y 2024. (epígrafe 3.5)
24. En 2015, se produce el despido de tres trabajadores de la entidad, basados todos ellos en causas objetivas de carácter económico, organizativas y de producción, donde se establece por Ley una indemnización de 20 días por año trabajado con una limitación de doce meses de salario. No obstante, en dos de los casos, la cuantía indemnizatoria satisfecha por la empresa fue superior a la establecida legalmente para los despidos objetivos. (epígrafe 4.1)
25. Con motivo de las conclusiones del “Informe de Auditoría Operativa y de Cumplimiento del programa de viabilidad de la sociedad mercantil pública VISOCAN, correspondiente al ejercicio 2012”, realizado por la Intervención General de la CAC, en donde se pusieron de manifiesto una serie de incumplimientos por parte de la empresa en materia de personal, se ha trasladado por el citado Centro Directivo, dicho Informe al Tribunal de Cuentas. Una vez recibido por el Alto Tribunal, éste, con fecha de 21 de junio de 2017, emite Auto de la Sección de Enjuiciamiento, proponiendo el nombramiento de Delegado Instructor, publicándose en mayo de 2019 en el BOC, edicto del citado Tribunal, continuando el procedimiento de reintegro por alcance. Mencionar sobre este particular, en relación a los hechos arriba descritos, que el Consejo de Administración de la Entidad en noviembre de

2016, recalca que *“las actuaciones llevadas a cabo por la Sociedad se han adoptado en beneficio de la Sociedad, habiéndose observado en todo momento por sus administradores la diligencia exigible a un ordenado empresario por lo que en la actualidad, no cabe efectuar otras actuaciones distintas a las ya efectuadas”*. (epígrafe 4.1)

26. Una de las actuaciones a que se refiere la conclusión anterior provienen del ERE suscrito por la Entidad en agosto de 2012, en donde se acordaron, entre otros asuntos, subidas salariales a determinados trabajadores. Dicho ERE estaría en vigor hasta agosto de 2016, pero, hasta finales del ejercicio 2018, las tablas salariales que allí se acordaron, siguen estando vigentes, al no llegarse a acuerdo alguno entre empresa y trabajadores para la formalización de un nuevo Convenio Colectivo. Señalar que las subidas salariales acordadas en el citado ERE han sido congeladas a partir de noviembre de 2017 con efectos desde junio del mismo ejercicio, hasta obtener un pronunciamiento por parte del Tribunal de Cuentas, como se recoge en el punto anterior. (epígrafe 4.1)
27. La encomienda suscrita, en el ejercicio 2013, por el ICV y VISOCAN es para la realización del servicio denominado *“Facturación, recaudación y apoyo a la Administración del Parque Público de Viviendas del Instituto Canario de la Vivienda”*. Llama la atención el uso del recurso de la encomienda de gestión por parte del ICV por desarrollar éste, actividades provenientes de la propia Administración autonómica en calidad de organización instrumental diferenciada, para lo cual ha sido dotada de competencias, personal y recursos financieros que le debería garantizar la suficiencia para el cumplimiento de sus fines, careciendo, por ello, de lógica jurídica que este ente instrumental acuda a otro ente instrumental para el cumplimiento de los fines que justificaron su creación. Señalar que no se han aportado por el ICV las actas de las comisiones de seguimiento correspondientes a los ejercicios 2015 y 2016, a pesar de haber reiterado dicha solicitud al ICV, lo que no ha permitido verificar aquellas disfuncionalidades que se hayan puesto de manifiesto con motivo de la ejecución de la encomienda citada. (epígrafe 4.2)
28. La encomienda suscrita en el ejercicio 2013 sigue en vigor en el ejercicio 2019, lo que da carácter estructural y no coyuntural a la misma. (epígrafe 4.2)
29. Mientras que, en el ejercicio 2014, se facturan gastos por importe superiores a los incurridos, al recoger los gastos ocasionados en el ejercicio anterior, que no llegaron a facturarse en dicho ejercicio, en 2015 y 2016 se da el hecho contrario, ya que la facturación es inferior a los gastos soportados, generando, por tanto, un déficit por esta actividad en los resultados de la Entidad. El motivo de dicho déficit

según la Entidad es “*que hay partidas de gastos (excepcionales, imprevistos u otros) que no se pueden repercutir porque no se han considerado en la Orden de encomienda*”. (epígrafe 4.2)

30. La Sociedad con cargo a la encomienda ha realizado una serie de gastos que deberían haber observado los principios de contratación mercantil que han de observar las entidades integrantes del sector público. (epígrafe 4.2)
31. En el 2015, con cargo a la encomienda ya desarrollaban su trabajo 16 personas, nueve de ellos pertenecientes a la estructura fija de la entidad y siete trabajadores con contrato temporal. Sobre el personal al servicio de la encomienda, se ha advertido ya de los riesgos inherentes a la naturaleza de los trabajos encomendados a medios propios, en los casos de estar ligados al ejercicio de la competencia del encomendante, pudiendo así consistir en una efectiva puesta a disposición de trabajadores por parte de la encomendataria en favor de la Administración. Así, con la encomienda que nos ocupa y dado su carácter estructural y recurrente, el prescindir de la misma pudiera originar que el funcionamiento del ICV se viera seriamente afectado porque suple la carencia de personal, en especial, después de la congelación de los gastos de personal en la Administración en los últimos años (el ICV contaba en los ejercicios 2015, 2016 y 2017 con una tasa de cobertura cercana al 70%). (epígrafe 4.2)
32. Entre las funciones a realizar con cargo a la encomienda, se encuentran las tareas de apoyo a la gestión del Parque Público de Viviendas, donde se da prioridad a las de consulta y calificación de la documentación que obra en los expedientes de ayuda al alquiler que se encuentra en tramitación, el cálculo de las ayudas al alquiler, el cálculo de los precios máximos de renta y venta y la elaboración de contratos en las nuevas adjudicaciones de vivienda. Sobre este hecho, señalar que no pueden encomendarse actividades sujetas a Derecho administrativo a personas jurídicas de naturaleza privada y, en ningún caso, la encomienda podrá suponer una cesión de titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio, por lo que algunas de las actividades que realiza VISOCAN con cargo al desarrollo de la encomienda pudieran interpretarse que suponen el ejercicio de potestades administrativas. (epígrafe 4.2)
33. Durante el periodo objeto de fiscalización, no se ha recibido comunicación alguna de VISOCAN en este órgano de Control, ni de copias de los contratos ni de las relaciones certificadas que se establecen en la Instrucción relativa a la remisión telemática a la Audiencia de Cuentas de Canarias de los extractos de los expedientes de contratación y de las relaciones anuales de los contratos, celebrados en el ámbito del sector público de la Comunidad Autónoma, aprobada por acuerdo del Pleno de la Audiencia de Cuentas de 3 de noviembre de 2010,

sustituida por nuevo Acuerdo del Pleno de fecha de 28 de enero de 2016. (epígrafe 4.3)

34. La Instrucción de contratación aprobada por el Consejo de Administración de VISOCAN, en su sesión de fecha 3 de noviembre de 2008, no ha vuelto a ser modificada/actualizada a 31 de diciembre de 2018, no estando adaptadas, por tanto, a los umbrales comunitarios ni al texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y a los cambios posteriores producidos en ésta. (epígrafe 4.3)
35. En ninguno de los expedientes de contratación revisados consta documentación alguna justificando la necesidad de la licitación que se realiza. (epígrafe 4.3)
36. No figura en la Instrucción plazo alguno fijado para la presentación de las ofertas en los contratos de importe igual o inferior a 50.000 euros, o superior a dicho importe, lo cual, se considera incompatible con el principio de transparencia. (epígrafe 4.3)
37. Del análisis de la contratación realizada, se desprende algunos casos en que se han prorrogado los contratos menores suscritos, no habiéndose acreditado, además, en la formalización de los mismos, el cumplimiento del requisito de concurrencia. (epígrafe 4.3)
38. Durante los trabajos de fiscalización, se han detectado proveedores que han facturado por encima de 50.000 euros, no realizándose licitación alguna en estos casos, habiéndose facturado directamente por el proveedor a VISOCAN por los servicios realizados sin vinculación contractual alguna o siendo ésta, en algunos casos, a través de contratos por importe inferior a los 18.000 euros. (epígrafe 4.3)
39. Para las licitaciones realizadas por VISOCAN, ésta no suele formar mesa de contratación para el análisis de las ofertas, sino que se adjudica directamente por el Gerente, ya que la totalidad de los criterios utilizados para valorar la oferta suelen ser objetivos, prevaleciendo la oferta económica y, en algunos casos, el mayor o menor plazo temporal de la garantía de las obras a ejecutar. (epígrafe 4.3)
40. En algunas licitaciones se han producido desviaciones de precios y de plazos de ejecución, sin que conste en el expediente la causa de dicha desviación ni que se haya formalizado modificado alguno, de conformidad con lo previsto en el art.20.2 del TRLCSP, que recoge que será de aplicación a los contratos privados, como el que nos atañe, las normas contenidas en el Título V del Libro I sobre modificación de los contratos. (epígrafe 4.3)
41. De la revisión de los contratos menores facilitados por VISOCAN, se constata que, con carácter general, la Entidad procede, en lo que se refiere al mantenimiento de las diferentes promociones de viviendas, a realizar un contrato para cada uno de

los servicios de mantenimiento a realizar en las mismas, como limpieza, conservación de instalaciones, conservación de extintores, fontanería, etc. Así, para cada uno de esos servicios se realiza un contrato anual, y finalizado el mismo, se formaliza un nuevo contrato, con carácter general. La elección del adjudicatario se realiza de forma directa por la Entidad, siendo sus importes, en todos los casos, inferior a 18.000 euros. En alguno de los contratos suscritos, como para el mantenimiento de instalaciones y de fontanería, se prorrogó el servicio a realizar, una vez finalizado el plazo de duración que se reflejaba en el contrato. De conformidad con lo dispuesto en los art. 23.3 del TRLCSP y recogido en las propias instrucciones, este tipo de contratos no pueden ser objeto de prórroga, por lo que, al incluirse esta cláusula en el contrato y ser prorrogado, se actuó contraviniendo lo establecido en la normativa aplicable. (epígrafe 4.3)

42. En algunos de los contratos menores de servicios fiscalizados por esta Institución, y señalados en el epígrafe correspondiente de este Informe, se produce la práctica de la utilización predeterminada del importe establecido en el art.138 del TRLCSP, (18.000 €), que posibilita a adjudicar directamente el contrato a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación. En algunos casos, el órgano de contratación optó por tramitar varios expedientes administrativos pese a tratarse de prestaciones similares, de carácter continuado en el tiempo. Estas actuaciones, además de contrariar el principio de buena administración (art.25 del TRLCSP), pudieron constituir un supuesto de fraccionamiento del objeto del contrato prohibido por el art.86.2 del TRLCSP. (epígrafe 4.3)
43. En los tres años objeto de fiscalización, la Sociedad no ha procedido a modificar sus presupuestos de Explotación y/o Capital, mediante Acuerdo de Gobierno, cuando debió haberlo realizado, incumpléndose, por tanto, la normativa citada, bien respecto al aprobado en Ley de Presupuestos de la CAC o bien respecto al contenido en su plan de viabilidad para el ejercicio 2014. (epígrafe 4.4)
44. No consta que se haya realizado la legalización ni de los libros de actas de los órganos colegiados, ni del libro registro de contratos con el socio único. (epígrafe 4.4)

6.3. Recomendaciones.

1. Con el fin de garantizar que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente del adjudicatario legal, y que todo ciudadano tenga derecho a una vivienda digna como principio Constitucional, se recomienda llevar a cabo labores de comprobación y revisiones periódicas, tanto del estado de ocupación de las

viviendas como de las condiciones o requisitos que deben acreditar los inquilinos de las viviendas, con la finalidad, ésta última, de que no se produzca una discriminación respecto de las personas que cumplen con los compromisos o son demandantes a la espera de una vivienda social. Asimismo, dichas labores deben permitir que aquellas viviendas que se queden libres se ocupen a la mayor celeridad posible dado la demanda existente en este ámbito en Canarias.

2. Dado que no coincide el número de viviendas calificadas de alquiler que reciben ayudas, registradas en VISOCAN (4.528), con el número de viviendas que se recogen en los convenios firmados con las Consejerías competentes en materia de Vivienda (5.260), para la gestión de las mismas, se recomienda hacer un seguimiento de dichos Convenios, con el fin de que se justifique adecuadamente dicha diferencia, así como, unificar el procedimiento que se sigue por parte del ICV cuando el inquilino pierde la ayuda al alquiler, para evitar que VISOCAN tenga una morosidad tan elevada.
3. Se recomienda que la Sociedad disponga de herramientas informáticas de apoyo más eficaces, tanto para la gestión económico-administrativa como para el mantenimiento del parque de viviendas, que permita el integrar la totalidad de los procesos de gestión, y proceder a su documentación y actualización, mediante los correspondientes protocolos de actuación, manuales de procedimiento, e instrucciones internas de gestión, que sirvan para racionalizar y mejorar su gestión.
4. Dado que VISOCAN carece de medios para garantizar la eficacia de las acciones a adoptar en los casos de impagos reiterados, sería recomendable que en la gestión de la morosidad de las viviendas de alquiler con ayuda pública se implicasen otros órganos de decisión como el ICV, la Consejería de Vivienda o el propio Gobierno de Canarias. Del mismo modo se debería elaborar un censo de morosos que permita distinguir la deuda potencialmente cobrable de la incobrable para así, intentar paliar, las posibles tensiones de tesorería de la Entidad.
5. A fin de evitar el empleo fraudulento del procedimiento de contratación menor, que en ocasiones provocan un irregular fraccionamiento del objeto de los contratos conculcándose, entre otros, el principio de libre concurrencia, y motivan que no se realice el objeto de contrato al menor precio posible, sería recomendable que, para satisfacer las necesidades que pueda llegar a tener VISOCAN, los órganos competentes de la sociedad se adoptasen las medidas oportunas para realizar una adecuada planificación.

6. En consonancia con la adecuada planificación arriba comentada, la Sociedad debería establecer tanto a corto como a medio plazo unos objetivos de actividad aparejado a unos indicadores de gestión que permitan llevar un control de las acciones y un buen análisis, para ver si se están cumpliendo los objetivos propuestos.
7. Se recomienda que en la fijación de la remuneración que debe de percibir VISOCAN por la realización del encargo de gestión, se cubra la totalidad de los costes directos e indirectos en que se incurra para su realización, de cara a no trasladar déficits de gestión a la Empresa. Una opción a considerar podría ser la fijación de unas tarifas para sufragar el gasto imputable al encargo.
8. Se recomienda que se aglutine en una única entidad las funciones actualmente desarrolladas, tanto por VISOCAN como por el ICV, de cara a optimizar el dimensionamiento de sus estructuras administrativas y de sus ámbitos funcionales, de tal manera que el Ente resultante cuente con un marco jurídico más simplificado y eficiente respecto al de las entidades existentes.

Santa Cruz de Tenerife, a 24 de septiembre de 2019.

EL PRESIDENTE

Pedro Pacheco González

ANEXOS

ANEXO I. Promociones según calificación vivienda

1. Promociones Santa Cruz de Tenerife
2. Promociones Las Palmas

Cuadro 1. Promociones Santa Cruz de Tenerife

PROMOCIONES VENTA TENERIFE	Viviendas para alquilar	Alquiladas	Cambio de uso	Libres	Venta
35 VPO La Camella (Plan 09-12)		-		Pend. Expl.	35
12 VPO La Hondura-Fasnía (Plan 09-12)	10	10	10		2
30 VPO Las Cruces –Garachico (Plan 02-05)	7	7	Sólo está la solicitud para el cambio de uso		23
60 VPO Edificio Mascareño Garachico (Plan 05-08)	60	60	60		
69 VPO La Jurada P-13(Plan 02-05)	4	4	5		65
69 La Jurada P-14 (Plan 05-08)	14	14	16		55
68 VPO La Jurada P-15 (Plan 05-08)	48	46	43	2	20
64 VPO Gavisa E: 2118 (Plan 09-12)	25	24	26	1	39
67 VPO La Jurada P-16 (Plan 05-08)	49	47	49	2	18
12 VPO Guía de Isora (Plan 09-12)		-		Pend. Expl.	12
16 VPO Llanos de Aridane P 1 (Plan 05-08)	9	9	1		7
32 VPO Llanos Aridane P 2 (Plan 05-08)	3	2	No consta la autorización del cambio de uso	1	29
16 VPO Llanos de Aridane P 3 (Plan 05-08)		-		Pend. Expl.	16
62 Puntallana (Plan 05-08)	40	37	5	3	22
12 VPO Ravelo-El Sauzal (Plan 09-12)	10	6	No consta la autorización del cambio de uso	4	2
14 VPO La Vera-Puerto de la Cruz (Plan 05-08)	12	12	12		2
59 VPO Portezuelo Tegueste (Plan 05-08)	18	16	1	2	41
TOTAL VENTA	309	294	228	15	388
PROMOCIONES ALQUILER CON AYUDA					
12 VPO La Zarza-Fasnía (Plan 02-05)	12	12			
158 VPO La Verdellada (Plan II 92-95)	158	158			
80 VPO San Matías (Plan II 92-95)	80	80			
102 VPO Valle Colino (Plan II 92-95)	102	100		2	
76 VPO La Verdellada (Plan II 92-95)	76	76			
66 VPO Las Mantecas (Plan II 92-95)	66	66			
128 VPO Las Mantecas (Plan II 92-95)	128	127		1	
44 VPO Bajamar (Plan II 92-95)	44	43		1	
26 VPO Valle Vinagre (Plan 96-99)	26	26			
63 VPO Valle Vinagre (Plan 96-99)	63	63			
72 VPO Valle Vinagre (Plan 96-99)	72	70		2	
55 VPO Geneto (Plan 02-05)	55	54		1	
132 VPO Geneto (Plan 02-05)	132	132			
51 VPO San Antonio-Ofra (Plan II 92-95)	51	50		1	
48 VPO El Rosario(Plan II 92-95)	48	47		1	
130 VPO El Rosario (Plan II 92-95)	130	130			
63 VPO El Rosario (Plan II 92-95)	63	63			
68 VPO El Sobradillo (Plan II 92-95)	68	68			
86 VPO El Sobradillo (Plan II 92-95)	86	86			
89 VPO El Rosario (Plan 96-99)	89	89			
202 VPO El Sobradillo (Plan 96-99)	202	200		2	
90 VPO Gavisa E-2: 113 (Plan 02-05)	90	90			
80 VPO Gavisa E-2: 112 (Plan 02-05)	80	80			
TOTAL ALQUILER CON AYUDA	1.921	1.910	0	11	0
PROMOCIONES ALQUILER SIN AYUDA					
30 VPO Armeñime, Adeje (Plan 05-08)	30	29		1	
119 VPO San Matías (Plan 09-12)	119	117		2	
TOTAL ALQUILER SIN AYUDA	149	146	0	3	0
TOTAL	2.442	2.350	228	29	325

Cuadro 2. Promociones Las Palmas

PROMOCIONES VENTA LAS PALMAS	Viviendas para alquilar	Alquiladas	Cambio de uso	Libres	Venta
85 VPO Ciudad del Campo 49.05(Plan 05-08)	3	3	3	-	82
86 VPO Ciudad del Campo 49.03 (Plan 05-08)	1	1	1	-	85
40 VPO Ciudad del Campo 49.06 (Plan 05-08)	1	1	1	-	39
44 VPO Arrecife (Plan 09-12)	30	30	30	-	14
36 VPO Rosa Vila Manzana 13 (Plan 02-05)	2	2	2	-	34
72 VPO Agüimes (Plan 05-08)	32	32	32	1 para venta	39
130 VPO Ciudad del Campo 47.01 (Plan 05-08)	23	23	22	-	107
110 VPO Ciudad del Campo 47.03 (Plan 05-08)	22	22	25	-	88
100 VPO Ciudad del Campo 47.05 (Plan 05-08)	26	26	27	-	74
70 VPO Ciudad del Campo 47.07 (Plan 05-08)	5	5	5	-	65
36 VPO El Doctoral (09-12)	36	35	36	1	
30 VPO Rosa Vila 14 (Plan 02-05)	6	5	6	1	24
TOTAL VENTA	187	185	190	2	651
PROMOCIONES ALQUILER CON AYUDA					
70 VPO Ciudad del Campo 47.02 (Plan 02-05)	70	70		-	
70 VPO Ciudad del Campo 47.04 (Plan 02-05)	70	70		-	
70 VPO Ciudad del Campo 47.06 (Plan 02-05)	70	69		1	
152 VPO El Batán (Plan 96-99)	152	152		-	
129 VPO Tamaraceite (Plan 96-99)	129	129		-	
76 VPO La Majadilla (Plan II 92-95)	76	75		1	
65 VPO Tamaraceite (Plan II 92-95)	65	64		1	
80 VPO Caserones Altos (Plan II 92-95)	80	80		-	
72 VPO Caserones Altos (Plan II 92-95)	72	72		-	
135 VPO Ojos de Garza (Plan II 92-95)	135	135		-	
130 VPO Caracol Alto (Plan II 92-95)	130	129		1	
103 VPO Calero Bajo (Plan 96-99)	103	103		-	
76 VPO Medianías (Plan II 92-95)	76	76		-	
80 VPO Callejón del Castillo(Plan 96-99)	80	80		-	
48 VPO Las Torres 3.3 (Plan II 92-95)	48	48		-	
44 VPO Las Torres (Plan II 92-95)	44	44		-	
102 VPO Las Torres (Plan II 92-95)	102	102		-	
61 VPO Hostelería (Plan II 92-95)	61	61		-	
5 VPO Salto el Negro Parcela C-87 (Plan 09-12)	5	5		-	
5 VPO Salto el Negro Parcela D-85 (Plan 09-12)	5	5		-	
48 VPO Las Torres 3.1 (Plan II 92-95)	48	48		-	
48 VPO Las torres 3.2)(Plan II 92-95)	48	48		-	
48 VPO Las Torres 3.4 (Plan II 92-95)	48	48		-	
24 VPO Cuesta Ramón (Plan II 92-95)	24	24		-	
40 VPO La Paterna T-3 (Plan II 92-95)	40	40		-	
27 VPO Tamaraceite (Plan 96-99)	27	27		-	
31 VPO Tamaraceite(Plan 96-99)	31	30		1	
57 VPO Hoya Andrea (Plan 96-99)	57	57		-	
116 VPO San Cristóbal (Plan II 92-95)	116	116		-	
36 VPO El Lasso P-5 (Plan II 92-95)	36	36		-	
36 VPO El Lasso P-4 (Plan II 92-95)	36	36		-	
62 VPO Las Mesas (Plan II 92-95)	62	62		-	
72 VPO La Paterna T-1(Plan II 92-95)	72	71		1	
56 VPO La Paterna T-2(Plan II 92-95)	56	56		-	
56 VPO La Paterna T-4 (Plan II 92-95)	56	56		-	
60 VPO El Lasso P-3.1 (Plan II 92-95)	60	60		-	
56 VPO San Cristóbal (Plan II 92-95)	56	56		-	
60 VPO El Lasso P-3.2 (Plan II 92-95)	60	60		-	

50 VPO Casas Nuevas (Plan II 92-95)	50	50		-	
46 VPO Casas Nuevas (Plan II 92-95)	46	46		-	
5 VPO Salto el Negro Parcela B-89 (Plan 09-12)	5	5		-	
TOTAL ALQUILER CON AYUDA	2.607	2.601	0	6	0
PROMOCIONES ALQUILER SIN AYUDA					
15 VPO Ingenio Isabel II (Plan 05-08)	15	14		1	
10 VPO Vecindario (Plan 05-08)	10	10		-	
12 VPO Caserones Altos (Plan 05-08)	12	12		-	
43 VPO El Doctoral (Plan 02-05)	43	41		2	
95 VPO Gáldar (Plan 09-12)	95	94		1	
TOTAL ALQUILER SIN AYUDA	175	171	0	4	0
TOTAL	2.969	2.957	190	12	651

ANEXO II. Promociones por Planes de Viviendas

1. Plan de viviendas Santa Cruz de Tenerife
2. Plan de viviendas Las Palmas

Cuadro 1. Plan de viviendas Santa Cruz de Tenerife

PLAN VIVIENDA	TIPO PROMOCIÓN	PROMOCIONES TENERIFE
1992-1995 (Plan II)	Alquiler con ayuda	158 VPO La Verdellada
	Alquiler con ayuda	80 VPO San Matías
	Alquiler con ayuda	102 VPO Valle Colino
	Alquiler con ayuda	76 VPO La Verdellada
	Alquiler con ayuda	66 VPO Las Mantecas
	Alquiler con ayuda	128 VPO Las Mantecas
	Alquiler con ayuda	44 VPO Bajamar
	Alquiler con ayuda	51 VPO San Antonio-Ofra
	Alquiler con ayuda	48 VPO El Rosario
	Alquiler con ayuda	130 VPO El Rosario
	Alquiler con ayuda	63 VPO El Rosario
	Alquiler con ayuda	68 VPO El Sobradillo
1996-1999 (Plan III)	Alquiler con ayuda	86 VPO El Sobradillo
	Alquiler con ayuda	26 VPO Valle Vinagre
	Alquiler con ayuda	63 VPO Valle Vinagre
	Alquiler con ayuda	72 VPO Valle Vinagre
	Alquiler con ayuda	89 VPO El Rosario
2002-2005	Alquiler con ayuda	202 VPO El Sobradillo
	Venta	30 VPO Las Cruces –Garachico
	Venta	69 VPO La Jurada P-13
	Alquiler con ayuda	12 VPO La Zarza-Fasnia
	Alquiler con ayuda	90 VPO Gavisa E-2: 113
	Alquiler con ayuda	80 VPO Gavisa E-2: 112
2005-2008	Alquiler con ayuda	132 VPO Geneto
	Alquiler con ayuda	55 VPO Geneto
	Venta	60 VPO Edificio Mascareño Garachico
	Venta	69 La Jurada P-14
	Venta	68 VPO La Jurada P-15
	Venta	67 VPO La Jurada P-16
	Venta	16 VPO Llanos de Aridane P 1
	Venta	32 VPO Llanos Aridane P 2
	Venta	16 VPO Llanos de Aridane P 3
	Venta	62 Puntallana
2009-2012	Venta	14 VPO La Vera-Puerto de la Cruz
	Venta	59 VPO Portezuelo Tegueste
	Alquiler sin ayuda	30 VPO Armeñime, Adeje
	Venta	35 VPO La Camella
	Venta	12 VPO La Hondura-Fasnia
	Venta	64 VPO Gavisa E: 2118
	Venta	12 VPO Guía de Isora
	Venta	12 VPO Ravelo-El Sauzal
	Alquiler sin ayuda	119 VPO San Matías

Cuadro 2. Plan de viviendas Las Palmas

PLAN VIVIENDA	TIPO PROMOCION	PROMOCIONES LAS PALMAS
1992-1995 (Plan II)	Alquiler con ayuda	76 VPO La Majadilla
	Alquiler con ayuda	65 VPO Tamaraceite
	Alquiler con ayuda	80 VPO Caserones Altos
	Alquiler con ayuda	72 VPO Caserones Altos
	Alquiler con ayuda	135 VPO Ojos de Garza
	Alquiler con ayuda	130 VPO Caracol Alto
	Alquiler con ayuda	76 VPO Medianías
	Alquiler con ayuda	48 VPO Las Torres 3.3
	Alquiler con ayuda	44 VPO Las Torres
	Alquiler con ayuda	102 VPO Las Torres
	Alquiler con ayuda	61 VPO Hostelería
	Alquiler con ayuda	48 VPO Las Torres 3.1
	Alquiler con ayuda	48 VPO Las torres 3.2
	Alquiler con ayuda	48 VPO Las Torres 3.4
	Alquiler con ayuda	24 VPO Cuesta Ramón
	Alquiler con ayuda	40 VPO La Paterna T-3
	Alquiler con ayuda	116 VPO San Cristóbal
	Alquiler con ayuda	36 VPO El Lasso P-5
	Alquiler con ayuda	36 VPO El Lasso P-4
	Alquiler con ayuda	62 VPO Las Mesas
	Alquiler con ayuda	72 VPO La Paterna T-1
	Alquiler con ayuda	56 VPO La Paterna T-2
	Alquiler con ayuda	56 VPO La Paterna T-4
	Alquiler con ayuda	60 VPO El Lasso P-3.1
	Alquiler con ayuda	56 VPO San Cristóbal
	Alquiler con ayuda	60 VPO El Lasso P-3.2
Alquiler con ayuda	50 VPO Casas Nuevas	
Alquiler con ayuda	46 VPO Casas Nuevas	
1996-1999 (Plan III)	Alquiler con ayuda	152 VPO El Batán
	Alquiler con ayuda	129 VPO Tamaraceite
	Alquiler con ayuda	103 VPO Calero Bajo
	Alquiler con ayuda	80 VPO Callejón del Castillo
	Alquiler con ayuda	27 VPO Tamaraceite
	Alquiler con ayuda	31 VPO Tamaraceite
	Alquiler con ayuda	57 VPO Hoya Andrea

2002-2005	Venta	36 VPO Rosa Vila Manzana 13
	Venta	30 VPO Rosa Vila 14
	Alquiler con ayuda	70 VPO Ciudad del Campo 47.02
	Alquiler con ayuda	70 VPO Ciudad del Campo 47.04
	Alquiler con ayuda	70 VPO Ciudad del Campo 47.06
	Alquiler sin ayuda	43 VPO El Doctoral
2005-2008	Venta	85 VPO Ciudad del Campo 49.05
	Venta	86 VPO Ciudad del Campo 49.03
	Venta	40 VPO Ciudad del Campo 49.06
	Venta	72 VPO Agüimes
	Venta	130 VPO Ciudad del Campo 47.01
	Venta	110 VPO Ciudad del Campo 47.03
	Venta	100 VPO Ciudad del Campo 47.05
	Venta	70 VPO Ciudad del Campo 47.07
	Alquiler con ayuda	5 VPO Salto el Negro Parcela C-87
	Alquiler con ayuda	5 VPO Salto el Negro Parcela D-85
	Alquiler con ayuda	5 VPO Salto el Negro Parcela B-89
	Alquiler sin ayuda	15 VPO Ingenio Isabel II
	Alquiler sin ayuda	10 VPO Vecindario
	Alquiler sin ayuda	12 VPO Caserones Altos
2009-2012	Venta	44 VPO Arrecife
	Venta	36 VPO El Doctoral
	Alquiler sin ayuda	95 VPO Gáldar

Anexo III. Programa alquiler.

El procedimiento de la gestión de ayudas se lleva a través del “Programa de Alquiler de VISOCAN” que consta de los siguientes pasos:

1. Cuando llega un adjudicatario se crea el Cliente, cumplimentando los siguientes datos:
 - Datos Generales: estado civil, dirección, teléfono, localidad, municipio, provincia,...
 - Datos económicos: número de cuenta corriente a donde se le girarán los recibos cada mes.
 - Datos de la unidad familiar (cónyuge, hijos, etc... con su fecha nacimiento y si tienen ingresos, etc.),
 - Ingresos del titular de la vivienda si lo tuviera, en función del cual se aplicará el porcentaje que aparece en las tablas de baremación que se publican anualmente en el BOC y que son las de aplicación según el decreto ley 221/200. Las cantidades que aparecen en las tablas, es siempre el salario mínimo de ese año multiplicado por 14 pagas y dividido por 12, y ello es así porque el decreto ley especifica que se coge el prorrateo de las pagas extras (tanto a los que tienen nóminas como a los que cobran pensiones).
2. Se crea la solicitud de ayuda al alquiler que se carga con los datos que se cargaron previamente al crear el Cliente y se pone la fecha de efecto de ese expediente de ayuda, es decir, la fecha en que se hace efectiva esa ayuda.

A dicha solicitud se le acompaña toda la documentación que dispone el Decreto 221/2000.

La ayuda que se incluye en esa solicitud es estimada hasta que llega la Resolución aprobada y firmada por el ICV.

3. Cuando ya está la solicitud de ayuda creada con todos los datos, esa solicitud se pasa a Resolución, con la fecha de vigencia y vencimiento, entre otros datos, además del importe a pagar por el inquilino de la vivienda y los anejos (garaje y trastero). Posteriormente, dicha Resolución se envía al ICV para que la devuelvan firmada y aprobada.

Las solicitudes de ayudas al alquiler se presentan en VISOCAN, se revisa la documentación, se procesan los datos en el programa antes mencionado y se calculan las ayudas.

En el caso de las renovaciones de ayudas al alquiler, VISOCAN cita a los interesados con dos meses de antelación al vencimiento de la ayuda mediante carta no certificada en la que se adjunta los documentos que tiene que presentar según el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, más el modelo de estar al corriente de las cuotas comunitarias. Aquellos que no se presenten el día de la cita, se les llama telefónicamente para recordarles el plazo de entrega de la solicitud para renovar su ayuda al alquiler.

La solicitud de renovación, la documentación prevista en el Decreto 221/2000, el cálculo de la ayuda sobre las cuotas de alquiler, y la resolución de la concesión de la renovación de la ayuda al alquiler, se le envía al ICV para que lo revise y firme. Dicha Resolución de ayuda firmada por el ICV se le devolverá a VISOCAN, quien la entrega al inquilino mediante un ordenanza, que lo deja en el buzón sin acuse de recibo. La solicitud de renovación se la envía VISOCAN al ICV para su registro y devolvérsela firmada. El ICV es el que custodia todos los documentos originales que presenta el inquilino.

Los expedientes y resoluciones se envían al ICV en pdf y físicamente (los custodia el ICV).

Se hace un seguimiento de aquellas solicitudes que estén incompletas, mediante una notificación de requerimiento (la prepara VISOCAN y se la envía al ICV para que la firme) concediéndoles un plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente a la notificación del presente escrito, para que acompañe los documentos preceptivos interesados, advirtiéndole que de no hacerlo, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa en ese sentido (la prepara VISOCAN y se la envía al ICV para su firma), de conformidad con los art. 71 y 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

El requerimiento, una vez firmado por el ICV, se le devuelve a VISOCAN, y es el ordenanza el que la lleva al inquilino con acuse de recibo.

Existen requerimientos que no se han podido notificar porque no se ha podido localizar al inquilino. En estos casos, el ICV lo publicará en el Boletín.

Del programa de alquiler, VISOCAN exporta a formato Excel un cuadro con los siguientes datos: nº de expediente, matrícula, cuenta, alquiler mensual de la vivienda y anejo, alquiler total, efecto contrato, datos adjudicatario, pago inquilino

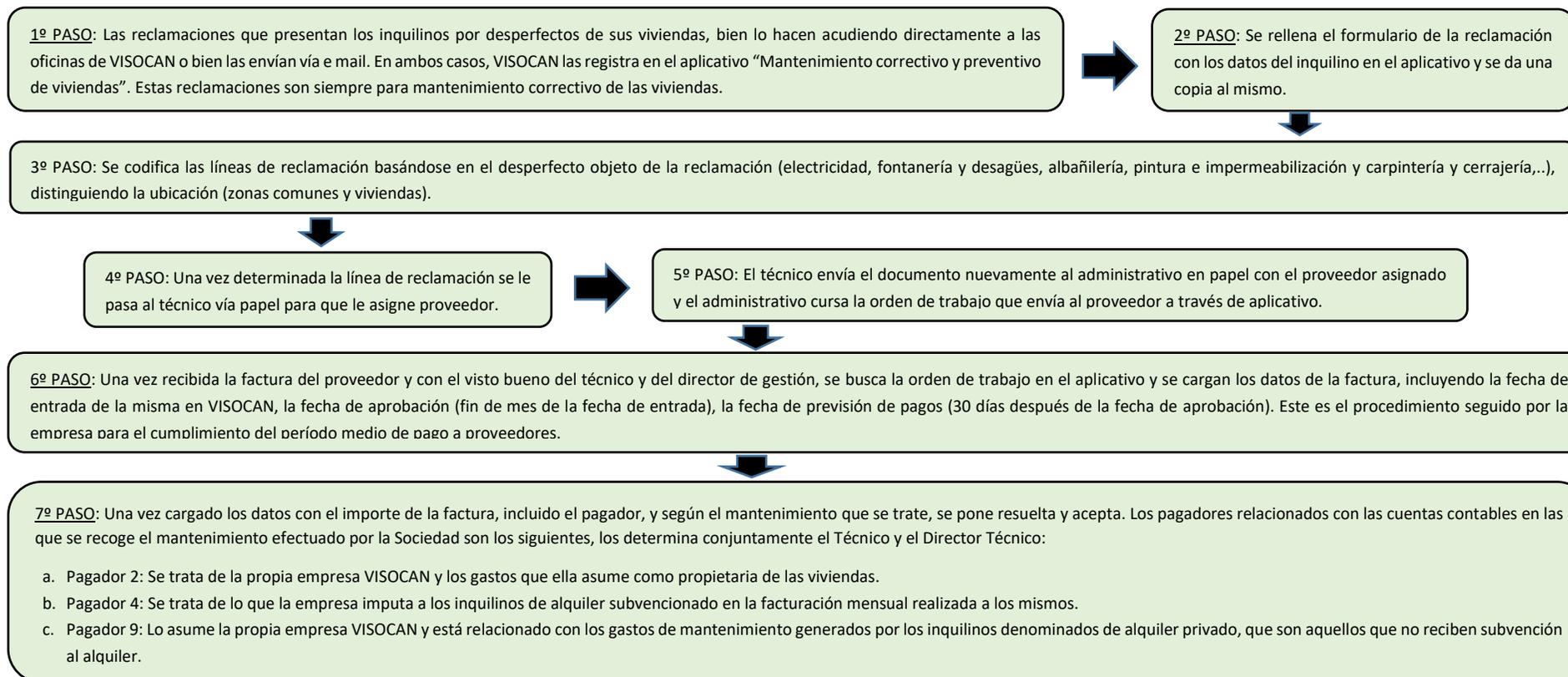
y bonificación. Se especificará si se trata de una renovación, concesión o modificación. Este archivo se envía por correo electrónico al ICV.

Los expedientes originales se remiten al ICV con un oficio, el cuadro de datos impreso y la propuesta que la firmen y su posterior registro.

ANEXO IV. Relación de contratos sin visar en Las Palmas.

Promociones alquiler con ayudas Las Palmas	Nº Contratos sin visar
70 VPO Ciudad del Campo 47.02 (alquiler) (Plan 02-05)	2
70 VPO Ciudad del Campo 47.04 (alquiler) (Plan 02-05)	2
70 VPO Ciudad del Campo 47.06 (alquiler) (Plan 05-08)	1
152 VPO El Batán (alquiler)(Plan 1996-1999)	4
129 VPO Tamaraceite (alquiler)(Plan 1996-1999)	2
76 VPO La Majadilla (alquiler)(Plan II 92-95)	1
65 VPO Tamaraceite (alquiler)(Plan II 92-95)	3
80 VPO Caserones Altos (alquiler)(Plan II 92-95)	1
72 VPO Caserones Altos (alquiler)(Plan II 92-95)	1
135 VPO Ojos de Garza (alquiler)(Plan II 92-95)	2
130 VPO Caracol Alto (alquiler)(Plan II 92-95)	1
103 VPO Calero Bajo (alquiler)(Plan 1996-1999)	1
76 VPO Medianías (alquiler)(Plan II 92-95)	1
5 VPO Salto el Negro Parcela B-89 (alquiler)(Plan 2009-2012)	1
48 VPO Las Torres 3.3 (alquiler)(Plan II 92-95)	1
116 VPO San Cristóbal (alquiler)(Plan II 92-95)	2
36 VPO El Lasso P-5 (alquiler)(Plan II 92-95)	1
62 VPO Las Mesas (alquiler)(Plan II 92-95)	2
72 VPO La Paterna T-1 (alquiler)(Plan II 92-95)	3
56 VPO La Paterna T-2 (alquiler)(Plan II 92-95)	1
56 VPO La Paterna T-4 (alquiler)(Plan II 92-95)	1
60 VPO El Lasso P-3.1 (alquiler)(Plan II 92-94)	1
TOTAL	35

ANEXO V. Flujograma sobre procedimiento de reclamaciones.





8º PASO: Se da traspaso a contabilidad. En el caso de que se haya seleccionado el pagador 2 (VISOCAN), o pagador 9 (inquilinos de viviendas de alquiler privado) se contabilizan en la cuenta 62205 gastos de mantenimiento, y pagador 4 (inquilino) se contabiliza en la cuenta 4401 junta de arrendatarios.

En el caso del mantenimiento preventivo, una vez que se firme el contrato de mantenimiento, se va al aplicativo "Mantenimiento correctivo y preventivo de las viviendas" y se registran los datos del contrato. En el mantenimiento preventivo entra el mantenimiento, conservación y reparación (en su caso) de los ascensores, hidrocompresores, antena colectiva de televisión, motorización de la puerta del garaje, equipo de extracción de humos del garaje y equipo contra incendios. El flujograma sería el siguiente:

1º PASO: se va a la pestaña contrato.



2º PASO: se carga los datos del contrato:

En el pagador se pone el 4 si va a cargo de Junta de Arrendatarios y el 2 si va a cargo de VISOCAN. Se crea una hoja de reclamación (HR) ficticia en la que se selecciona mantenimiento preventivo. La creación de la misma es necesaria para la posterior introducción de la factura en el programa.



3º PASO: se selecciona la línea (que se crea manualmente por cada mes facturado y con el mismo concepto) y se pulsa el botón procesar para crear la SA (nº de reclamación y una OT (orden de trabajo) para poder facturar. Una vez creada la OT se factura igual al correctivo (pasos del 6 al 8 del correctivo).

ANEXO VI. Promociones sin acuerdo de deuda a 31/12/2016.

CON AYUDA

		Acuerdos 2017	Acuerdos 2018
5 VPO Salto del Negro B-89	9.056,15	1 Vigente:994,24	
5 VPO Salto del Negro C-87	688,37	1 Vigente: 694,22	
5 VPO Salto del Negro D-85	9.557,62	1 Saldado: 75,98	
12 VPO LA ZARZA - FASNIA	15.511,82	1 saldado: 468,8	
80 GAVISIA E-2:112 - S/C Tfe.	137.690,30	29 vigentes: 60.868,75 y 2 saldados	4 vigentes: .338,01
TOTAL	172.504,26		

SIN AYUDA

		2017	2018
15 VPO Ingenio	10.976,54		
10 VPO Vecindario	272,25		
12 VPO Caserones Altos	10.340,66		
TOTAL	21.589,45		

VENTA

		2017	2018
72 VPO Agüimes, La Goleta	8.395,29	3 saldados y 1 anulado por nuevo acuerdo	1 vigente: 302,39
130 VPO Ciudad del Campo P 47.01	5.615,32	1 saldado	1 vigente: 419,6
100 VPO Ciudad del Campo P 47.05	12.243,27		1 vigente: 350,3
70 VPO Ciudad del Campo P 47.07	3.884,00	5 vigentes:5302,9 y 1 saldado	
36 VPO El Doctoral	2.742,20	4 saldados y 1 vigente: 1.209,6	2 vigentes: 1.547,1
Garajes y Trasteros San Cristóbal	1.433,95	0	
69 La Jurada P14 (C.R. Chinyero)	20.877,87	0	
62 Puntallana	1.389,22	0	
30 Las Cruces (Garachico)	198,00	0	
16 Los Llanos de Aridane P-1 (Aceró I)	2.986,19	0	
14 VPO La Vera, Puerto La Cruz	2.710,49	0	
TOTAL	62.475,8		

ANEXO VII. Relación de desahucios por impagos y reclamaciones de rentas.

1. Relación desahucios Santa Cruz de Tenerife
2. Relación desahucios Las Palmas

Cuadro 1. Relación desahucios Santa Cruz de Tenerife

Promoción	Nº vvda.	Concepto
64 Gavisa E: 2118	1	Vivienda recuperada
64 Gavisa E: 2118	1	Vivienda recuperada
64 Gavisa E:2118	1	Vivienda recuperada
64 Gavisa E: 2118	1	Lanzamiento judicial el 10/10/16
64 Gavisa E: 2118	1	Lanzamiento judicial el 14/10/16
64 Gavisa E: 2118	1	Pagó los recibos
64 Gavisa E: 2118	1	Pagó los recibos
64 Gavisa E: 2118	1	Suspendido el Lanzamiento por la firma de acuerdos de pago
69 La Jurada P-14	1	Lanzamiento judicial el 21/01/15
69 La Jurada P-14	1	Lanzamiento judicial el 24/02/17
69 La Jurada P-14	1	Lanzamiento judicial suspendido. Firmó acuerdos de pago
68 La Jurada P-15	1	Vivienda recuperada
68 La Jurada P-15	1	Vivienda recuperada
68 La Jurada P-15	1	Lanzamiento judicial el 16/09/15
68 La Jurada P -15	1	Pagó la deuda
68 La Jurada P -15	1	Lanzamiento judicial el 12/11/15
68 La Jurada P -15	1	Vivienda recuperada
68 La Jurada P -15	1	Lanzamiento judicial el 26/05/16
67 La Jurada P-16	1	Vivienda recuperada
67 La Jurada P-16	1	Lanzamiento judicial el 16/09/15
67 La Jurada P-16	1	Vivienda recuperada
67 La Jurada P-16	1	Vivienda recuperada
67 La Jurada P-16	1	Lanzamiento judicial el 06/03/17
67 La Jurada P-16	1	Vivienda recuperada
67 La Jurada P-16	1	Lanzamiento suspendido. Pagó la deuda pendiente
67 La Jurada P-16	1	Lanzamiento judicial suspendido. Pagó una parte y por la otra firmó acuerdos de pago que está cumpliendo
30 Armeñime, Adeje	1	Lanzamiento judicial el 22/06/2015
30 Armeñime, Adeje	1	Suspendido el Lanzamiento. El Ayuntamiento de Adeje le ayuda con la deuda y el inquilino firma un acuerdo de pago de deuda de tres meses
30 Armeñime, Adeje	1	Suspendido el Lanzamiento el 11/10/16. Firma acuerdo de pago de deuda el 13/10/16 que está cumpliendo
30 Armeñime, Adeje	1	Suspendido el Lanzamiento. Le quedan dos recibos pendientes.
30 Armeñime, Adeje	1	Suspendido el Lanzamiento. El Ayuntamiento de Adeje le está ayudando en el pago
30 Armeñime, Adeje	1	Suspendido el Lanzamiento. Pagó la deuda pendiente
30 Armeñime, Adeje	1	Vivienda recuperada
60 Las Cruces, Garachico	1	Pagó los recibos
60 Las Cruces, Garachico	1	Suspendido el Lanzamiento. Pagó la deuda pendiente
60 Las Cruces, Garachico	1	Suspendido el Lanzamiento. Pagó la deuda pendiente
14 La Vera, Puerto de la Cruz	1	Suspendido el Lanzamiento. Pagó la deuda pendiente
16 Llanos de Aridane	1	Vivienda recuperada

Cuadro 2. Relación desahucios Las Palmas

Promoción		F. Pres.	Importe reclamado	Notas	Concepto
85 VP P49-05 Ciudad del Campo	1	28/04/2016	1.048,80 €	febrero/16 (396,40 €), marzo/16 (396,40 €), y abril/16 (396,40 €),	No recuperada. Desistimiento. Abono la rentas reclamadas
44 Arrecife	1	17/05/2016	543,72 €	abril/16 (271,86 €) y mayo/16 (271,86 €)	Vivienda recuperada
44 Arrecife	1	30/04/2015	1.087,72 €	Impago rentas de Octubre y Noviembre de 2014 y Febrero y Abril de 2015.	Vivienda recuperada
72 VP Agüimes	1	09/04/2014	2.116,80 €	Agosto/13, y de Nov./13 a Abril/14 (300 €/mes).	Vivienda recuperada
72 Agüimes	1	27/10/2014	1.209,60	mayo, julio, septiembre y octubre de 2014	Vivienda recuperada
72 Agüimes	1	27/10/2014	907,2	agosto, septiembre y octubre de 2014	Vivienda recuperada
72 Agüimes	1	27/10/2014	921,58	agosto, septiembre y octubre de 2014	Vivienda recuperada
72 Agüimes	1	27/10/2014	1.213,20	julio, agosto, septiembre y octubre de 2014	No recuperada. Enervada acción de desahucio. Abono la rentas reclamadas
72 VP Agüimes	1	20/05/2016	907,2	agosto/14 (302,40 €), septiembre/14 (302,40 €) y octubre/14 (302,40 €)	Monitorio. Solo reclamación de rentas
72 VP Agüimes	1	29/04/2016	603,6	enero/16 (299,40 €) y marzo/16 (299,40 €)	No recuperada. Enervada acción de desahucio. Abono la rentas reclamadas
72VP La Goleta, Agüimes. Proced. Monitorio.	1	20/07/2016	302,4	Abril/16 (302,40 €)	Monitorio. Solo reclamación de rentas
130 VP Ciudad del Campo P47-01	1	23/09/2014	2.018,00 €	Adeuda: mayo de 2014 (401,20 €), junio de 2014 (401,20 €), julio de 2014 (401,20 €), agosto de 2014 (401,20 €), y septiembre de 2014 (401,20 €)	Vivienda recuperada
130 VP Ciudad del Campo P-47/01	1	03/03/2015	1.207,20 €	Impago rentas Diciembre/14, Enero/15 y Febrero/15	No recuperada. Archivo. Abono la rentas reclamadas
110 VP Ciudad del Campo P47-03	1	28/10/2014	1.057,20	enero, abril y septiembre de 2014	No recuperada. Archivo. Abono la rentas reclamadas
110 VP Ciudad del Campo P47-03	1	28/10/2014	2.117,20	De mayo a octubre de 2014.	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
110 VP Ciudad del Campo P47-03	1	02/12/2014	1.408,20	De agosto a noviembre de 2014	Vivienda recuperada
110 VP Ciudad del Campo P47-03	1	02/12/2014	804,8	Agosto y noviembre de 2014	Vivienda recuperada
110 VP P47-03 Ciudad del Campo	1	28/04/2016	1.046,70 €	febrero/16 (346,50 €), marzo/16 (346,50 €) y abril/16 (346,50 €)	Vivienda recuperada
100 Ciudad del Campo 47-05	1	12/06/2016	2.000,00 €	febrero/16 (400,00 €) a junio/16 (400,00 €)	Vivienda recuperada
70 VP Ciudad del Campo 47-07 <u>Monitorio</u>	1	23/11/2016	1.201,20 €	Febrero/16, Marzo /16 y Abril/16 (400,40 €)	Monitorio. Solo reclamación de rentas
70 Ciudad del Campo P 47.04	1	03/03/2015	770,98 €	De enero/14 a febrero/15 (52,67 €)	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
70 Ciudad del Campo P 47.04	1	05/03/2015	722,96 €	febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2014 (52,4 €)	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia

70 Ciudad del Campo P 47.04	1	05/03/2015	288,41 €	Agosto/12 (57,55 €); mayo/13 (56,98 €); noviembre/13 (82,14 €) y enero/15 (82,14 €).	No recuperada. Archivo. Abono la rentas reclamadas
70 VP P47-04 Ciudad del Campo.	1	17/06/2015	535,90 €	abril /14 (51,19 €), junio/14 (51,19 €), julio/14 (51,19 €), agosto/14 (51,19 €), septiembre/14 (51,19 €), octubre/14 (51,19 €), diciembre/14 (51,19 €), enero/15 (51,19 €), febrero/15 (51,19 €), marzo/15 (51,19 €),	Vivienda recuperada
70 Ciudad del Campo P 47.06	1	19/06/2014	262,00 €	febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2014 (52,4 €)	No recuperada. Archivo. Abono la rentas reclamadas
70 Ciudad del Campo P 47.06	1	19/06/2014	349,70 €	mayo y septiembre de 2013, marzo, abril, mayo y junio de 2014 (55,72 €)	No recuperada. Archivo. Abono la rentas reclamadas
70 Ciudad del Campo P 47.06	1	19/06/2014	1.014,77 €	diciembre de 2012, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre), octubre, noviembre, diciembre de 2013, enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2014 (52,51 €),	Vivienda recuperada
152 VP El Batan	1	05/03/2015	721,44 €	De julio/2013 a febrero/15 (37,62 €) a excepción de julio/14 y septiembre/14	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
152 VP El Batan	1	05/03/2015	1.455,64 €	Febrero/12, marzo/12, septiembre/12), octubre/12, diciembre/12, marzo/13, abril/13, mayo/13), julio/13, marzo/14), abril/14, mayo/14 junio/14, diciembre/14{	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
152 VP El Batan	1	10/03/2015	507,9	De abril/2014 a febrero/15 (51,95 €) a excepción de agosto/14 y octubre/14	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
129 Tamaraceite	1	19/06/2014	2.492,98 €	abril, mayo y junio de 2009), marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y diciembre de 2010, enero, febrero, mayo, agosto, y septiembre de 2011, abril de 2012, junio, julio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2012 (57,49 €), enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2013, enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2014 (55,04 €)	Vivienda recuperada
80 VP Caserones	1	21/10/2014	14.556,79 €	De febrero de 2010 a octubre de 2014 (a excepción de mayo/10).	Vivienda recuperada
135 Ojos de Garza. TD-16-06 Procedimiento Monitorio	1	01/07/2016	19.350,48 €	Juicio Monitorio. De septiembre/2011 a mayo de 2016.	Monitorio. Solo reclamación de rentas
130 VP Caracol	1	10/11/2014	12.233,50 €	Julio/2010, agosto/2010, septiembre/2010 y octubre/2010 y de enero de 2011 a octubre de 2014.	Vivienda recuperada
76 VP Medianías	1	02/12/2016	1.101,98 €	De marzo/16 a septiembre/16 (273,49 €)	Vivienda recuperada

61 VP Hostelería.	1	08/07/2015	10.045,61 €	De marzo/12 (61,57 €) a julio/15 (371,66 €) + 1182 impago Junta Administradora	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
116 San Cristóbal (garaje-trastero)	1	28/10/2014	1.791,93 €	febrero de 2013 a octubre de 2014	Garaje y trastero recuperados
116 San Cristóbal. LP-16-10 Procedimiento Monitorio	1	28/06/2016	15.204,08 €	Juicio Monitorio. Septiembre de 2011, enero de 2012, y febrero de 2012 a junio de 2016.	Monitorio. Solo reclamación de rentas
116 San Cristóbal (garaje-trastero)	1	28/10/2014	359,30 €	Noviembre de 2009 a septiembre de 2010, de junio de 2014 a septiembre de 2014.	No recuperada. Archivo. Abono la rentas reclamadas
72 La Paterna T-1	1	19/06/2014	2.953,14 €	octubre, noviembre y diciembre de 2012, enero, febrero, abril, octubre, noviembre y diciembre de 2013, enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2014 (286,34 €)	Vivienda recuperada
60 VP El Lasso P3.1.	1	24/07/2015	5.753,94 €	De mayo y junio de 2009; de abril a julio de 2011; abril, junio y octubre de 2012; de marzo/13 (90,28 €) a julio/15 (186,16 €).	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
46 VP Casas Nuevas.	1	04/05/2015	11.255,32 €	De septiembre de 2012 343,76 €) a abril de 2015 (351,73 €)	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
15 Ingenio	1	21/10/2014	1.766,80 €	De abril a octubre de 2014.	Vivienda recuperada
15 Ingenio	1	27/10/2014	1.512,00 €	De junio a octubre de 2014	Vivienda recuperada
10 VP Vecindario	1	23/12/2015	885,15 €	Impago: Septiembre/15, Noviembre/15 y Diciembre/15. 294,17 €	No recuperada. Enervada acción de desahucio. Abono la rentas reclamadas
12 Caserones	1	27/10/2014	1.409,60 €	julio, agosto, septiembre y octubre de 2014	No recuperada. Archivo. Abono la rentas reclamadas
12 VP Caserones	1	20/03/2015	2.084,40 €	Impago rentas de Dic/13 (345 €) a Mayo/14 (345 €) (Juicio Monitorio)	Monitorio. Solo reclamación de rentas
12 VP Caserones	1	30/06/2016	2.074,30 €	enero/16 (374,40 €) a junio/16 (344,75 €)	No recuperada. Suspendido por instrucciones de la gerencia
12 VP Caserones, Proced. Monitorio.	1	06/10/2016	1.075,95 €	Julio/14 y de Nov/14 a julio/16 (339,29 €)	Monitorio. Solo reclamación de rentas
12 VP Caserones	1	02/06/2014	1.431,09 €	Enero, Febrero, Marzo y Mayo de 2014 (358,03 €/mes)	Vivienda recuperada
95 VP Gáldar	1	28/12/2015	1.110,35 €	Impago: Enero/15, Octubre/15, Noviembre/15 y Diciembre/15 (252,65 €)	Vivienda recuperada
95 Gáldar	1	05/05/2016	908,10 €	febrero/16 (300,30 €), marzo/16 (300,30 €) y abril/16 (300,30 €)	No recuperada. Enervada acción de desahucio. Abono la rentas reclamadas
95VP Gáldar	1	06/07/2016	1.204,80 €	De marzo/16 a junio/16 (298,80 €)	Vivienda recuperada
95VP Gáldar. Proced. Monitorio.	1	05/07/2016	1.509,00 €	De noviembre/15 a marzo/16 (299,40 €)	Monitorio. Solo reclamación de rentas

ANEXO VIII. Balances y Cuentas de Pérdidas y Ganancias

1. Balance de Situación, periodo 2014 - 2016
2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias, periodo 2014 - 2016

Balance de Situación, periodo 2014 – 2016

ACTIVO	2014	2015	2.016
ACTIVO NO CORRIENTE	277.660.904,00	269.160.034,82	264.008.880,99
Inmovilizado intangible	15.112,24	11.859,36	4.348,44
Inmovilizado material	3.167.545,91	3.011.254,02	3.608.364,94
Inversiones inmobiliarias	268.034.367,82	262.403.733,70	256.869.671,38
Inversiones en entidades del grupo y asociadas a largo plazo	387.380,20	387.380,20	387.380,20
Inversiones financieras a largo plazo	20.218,60	11.975,28	794.453,77
Activos por impuesto diferido	6.036.279,23	3.333.832,26	2.344.662,26
Deudores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00
Fondo de comercio de entidades consolidadas	0,00	0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE	41.949.070,63	41.255.181,36	39.843.554,65
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00	0,00
Existencias	30.443.686,52	30.795.115,44	30.720.961,57
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.220.833,62	10.029.732,56	8.698.999,78
Inversiones en entidades del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	4.642,82	1.870,66	7.222,68
Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.279.907,67	428.462,70	416.370,62
TOTAL ACTIVO	319.609.974,63	310.415.216,18	303.852.435,64
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2014	2015	2.016
PATRIMONIO NETO	114.400.674,36	123.763.285,30	129.884.968,74
FONDOS PROPIOS	72.749.812,51	77.843.105,89	82.064.386,79
Capital o Patrimonio	11.001.000,00	11.001.000,00	11.001.000,00
Prima de emisión	0	0	0,00
Reservas	57.141.156,29	62.031.475,18	65.802.481,11
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	0,00	0,00	0,00
Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00
Otras aportaciones de socios	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	4.607.656,22	4.810.630,71	5.260.905,68
(Dividendo a cuenta)	0,00	0,00	0,00
Otros instrumentos de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	-3.981.579,95	-3.691.501,28	-2.743.486,22
Activos financieros disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
Operaciones de cobertura	-3.981.579,95	-3.691.501,28	-2.743.486,22
Otros	0,00	0,00	0,00
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	45.632.441,80	49.611.680,69	50.564.068,17
SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	158.358.577,59	107.489.102,32	94.040.435,24
Provisiones a largo plazo	281.545,75	158.606,18	0,00
Deudas a largo plazo	147.359.047,71	103.131.591,25	76.568.691,97
Deudas con entidades del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	15.164.646,89
Pasivos por impuesto diferido	9.367.614,91	4.071.929,94	2.307.096,38
Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes	1.350.369,22	126.974,95	0,00
Deuda con características especiales a largo plazo	0,00	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	46.850.722,68	79.162.828,56	79.927.031,66
Pasivos vinculad. con activos no corrient. mantenid. para la venta	0,00	0,00	0,00
Provisiones a corto plazo	0,00	28.278,52	28.278,52
Deudas a corto plazo	44.996.549,60	75.684.056,14	75.651.038,89
Deudas con entidades del grupo y asociadas a corto plazo	149,54	979.532,29	1.018.943,12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.854.023,54	2.470.961,61	3.228.771,13
Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	0,00
Deuda con características especiales a corto plazo	0,00	0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	319.609.974,63	310.415.216,18	303.852.435,64

Cuenta de Pérdidas y Ganancias, periodo 2014 – 2016

CUENTAS	2014	2015	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	22.285.767,58	22.572.286,48	22.595.007,01
Variación de exist. de productos term. y en curso de fabric.	1.098.748,58	356.895,94	-94.975,96
Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	33.510,84	0,00
Aprovisionamientos	-1.387.556,29	-455.066,45	-55.971,84
Otros ingresos de explotación	2.160.487,34	2.847.992,84	2.799.787,46
Transformación inmov a existencias promociones en curso	0,00	-156.622,83	0,00
Gastos de personal	-1.792.746,58	-2.208.509,75	-1.956.185,50
Otros gastos de explotación	-4.647.073,37	-4.044.079,08	-5.941.923,24
Amortización del Inmovilizado	-5.651.963,92	-5.712.803,06	-5.723.065,00
Imputación de Subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	791.704,44	812.446,08	812.446,08
Exceso de provisiones	0,00	0,00	0,00
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	0,00	0,00	726.849,07
Otros resultados	202.000,00	766.372,13	-392.364,90
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	13.059.367,78	14.812.423,14	12.769.603,18
Ingresos Financieros	516.044,95	34.262,79	34.318,03
Incorporación al activo de gastos financieros	52.410,35	20.014,64	20.822,09
Gastos financieros	-8.350.602,07	-7.726.140,02	-7.163.200,34
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00
Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00
Imputación de Subvenciones, Donaciones y Legados de carácter financiero	0,00	0,00	0,00
RESULTADOS FINANCIEROS	-7.782.146,77	-7.671.862,59	-7.108.060,22
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	5.277.221,01	7.140.560,55	5.661.542,96
Impuesto sobre beneficios	-669.564,79	-2.329.929,84	-400.637,28
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OP. CONT. (BFO. / - PDA.)	4.607.656,22	4.810.630,71	5.260.905,68
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas netas de Imp.	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.607.656,22	4.810.630,71	5.260.905,68

ANEXO IX. Organigrama 2018

Departamento	Puesto trabajo	Funciones
Dirección	Director Gerente	Dirección y toma de decisiones
Secretaría Tenerife	Secretaría Dirección Tenerife	Agenda del Director, registro,
	Ordenanza Tenerife	Gestiones externas e internas (reparto y recogida de documentación, entrega de notificaciones,...)
Secretaría Las Palmas	Secretaría Dirección Las Palmas	Agenda del Director, registro, coordinación de calidad
	Ordenanza Las Palmas	Gestiones externas e internas (reparto y recogida de documentación, entrega de notificaciones,...)
Jurídico	Abogado Tenerife	Asesoramiento jurídico de la Empresa, contratación pública y privada, asistencia letrada en juicios,...
	Abogado Tenerife	Asesoramiento jurídico de la Empresa, contratación pública y privada, asistencia letrada en juicios,...
	Abogado Las Palmas	Asesoramiento jurídico de la Empresa, contratación pública y privada, asistencia letrada en juicios,...
	Abogado Las Palmas	Asesoramiento jurídico de la Empresa, contratación pública y privada, asistencia letrada en juicios,...
RRHH	Responsable RRHH	Relaciones laborales, Informes y Escritos de Personal, preparación juicios para asesores laborales, asesoramiento en la negociación colectiva, control de horario, ausencias y vacaciones, responsable de prevención, ...
Administración	Director Administración y Finanzas	Dirección y Planificación de Finanzas y contabilidad, elaboración y control de presupuestos y cuenta de resultados, gestión y control de su área
	Titulado grado medio Tenerife	Tesorería, Facturación, Recaudación y cobros y, finanzas
	Titulado grado medio Las Palmas	Contabilidad
	Oficial 1ª Tenerife	Contabilidad
	2 Oficiales 1ª Las Palmas	Recaudación y cobros / Contabilidad y Finanzas
	Oficial 2ª Tenerife	Apoyo y/o tareas específicas de Contabilidad, tesorería y finanzas
Gestión	Director de Gestión	Dirección de Ventas y alquiler, atención al cliente, ayudas al alquiler, promoción de VPO
Informática	Oficial 1ª	Funciones de análisis y programación, comunicaciones, redes, incidencias,...
	Oficial 1ª	Funciones de análisis y programación, comunicaciones, redes, incidencias,...
Alquiler/Ventas Tenerife	Oficial 1ª	Tramitación contratos CV
	Oficial 2ª	Tramitación Ayudas alquiler
	Auxiliar Administrativo	Tramitación Ayudas alquiler
Alquiler/ Ventas Las Palmas	Oficial 2ª	Tramitación contratos CV y ayudas alquiler
	Auxiliar Administrativo	Tramitación contratos CV y ayudas alquiler
	Auxiliar Administrativo	Tramitación contratos CV y ayudas alquiler
Atención Cliente Tenerife	Técnico	Responsable mantenimiento y reclamaciones
	Técnico	Responsable mantenimiento y reclamaciones
	Auxiliar Administrativo	Gestión mantenimiento y reclamaciones
	Auxiliar Administrativo	Gestión mantenimiento y reclamaciones
Atención Cliente Las Palmas	Técnico	Responsables mantenimiento y reclamaciones
	Auxiliar Administrativo	Gestión mantenimiento y reclamaciones
	Auxiliar Administrativo	Gestión mantenimiento y reclamaciones

Encomienda de Gestión	Director Encomienda	
Oficina Tenerife	Responsable Oficina	coordinación de oficina y Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Oficial 2ª	Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Auxiliar Administrativo	Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Auxiliar Administrativo	Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Auxiliar Administrativo	Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Auxiliar Administrativo	Facturación
	Auxiliar administrativo	Recaudación
Oficina Las Palmas	Responsable Oficina	coordinación de oficina y Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Oficiales 2ª	Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Auxiliar Administrativo	Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Auxiliar Administrativo	Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Auxiliar Administrativo	Apoyo a la administración del parque público de vivienda
	Auxiliar Administrativo	Facturación
	Auxiliar Administrativo	Facturación
	Auxiliar administrativo	Recaudación
Oficina La Palma	Oficial 2ª	Apoyo a todas las áreas en esta isla

ANEXO X: Contestación a las alegaciones

Gestión Económico-Financiera de la empresa pública VISOCAN, ejercicios 2014-2016

Alegación nº 1: Epígrafe 5.2 Conclusión 2.

Resumen: Se alega que las aplicaciones informáticas “Programa de Alquiler” y “Mantenimiento correctivo y preventivo” fueron desarrolladas por terceros, para la sociedad y las eventualidades surgidas a lo largo de los años no han afectado a la gestión del parque de viviendas, las cuales han sido resueltas bien internamente, o a través de la empresa que realizó el desarrollo del programa.

Contestación: La citada conclusión se refiere a que los manuales de procedimientos de dichas aplicaciones informáticas no han sido actualizados y que ante una eventualidad, pudiera afectar a la gestión del parque de viviendas. VISOCAN no se pronuncia sobre la no actualización de los citados manuales y manifiesta que las eventualidades se resuelven bien internamente, o a través de la empresa que realizó el desarrollo de los programas, sin que se aporte documento justificativo del procedimiento que se sigue ante las citadas eventualidades.

Por tanto, no se altera el contenido del informe.

Alegación nº 2: Epígrafe 5.2 Conclusión 11.

Resumen: se alega que el hecho de que no existan protocolos específicos no implica que no se conozca el estado de las viviendas y su mantenimiento. El retraso en las actuaciones de mantenimiento del parque en el período analizado ha sido por falta de recursos económicos exclusivamente.

Contestación: VISOCAN reconoce que no existen protocolos que permitan un control sobre el estado de las viviendas y mantenimiento. En el proyecto de informe no se menciona retrasos en las actuaciones de mantenimiento del parque de viviendas en el período analizado.

Por tanto, no se altera el contenido del informe.

Alegación nº 3: Epígrafe 5.2 Conclusión 14.

Resumen: El dato de los acuerdos de deuda firmados a 31 de diciembre de 2016 no es significativo, pues en el mes de agosto de 2016 se establece un procedimiento, tanto informático como de gestión, que va a permitir hacer un seguimiento de los acuerdos de deuda, especialmente, para los clientes morosos de promociones con ayudas al alquiler.

Contestación: El ámbito temporal del presente trabajo comprende los ejercicios 2014, 2015 y 2016, así como, los períodos anteriores y posteriores necesarios que permitieran llevar a buen fin dicha fiscalización. La conclusión hace referencia al grado de cumplimiento en mayo de 2018 de los acuerdos de deuda firmados en el trienio 2014-2016, y no los posteriores a dicha fecha, a los que ya se hace referencia en el proyecto de informe, no aportándose documentación alguna respecto al establecimiento del procedimiento afectado, y por tanto no es comprobable.

Así pues se mantiene el contenido del informe.

Alegación nº 4: Epígrafe 5.2 Conclusión 15.

Resumen: El porcentaje de importe cobrado de los acuerdos no es representativo debido al escaso tiempo transcurrido desde el inicio del procedimiento. Sería conveniente y más representativo realizar un análisis, causas y consecuencias, de la evolución (incremento) de la morosidad a lo largo de los últimos años ya que ésta ha pasado de niveles casi testimoniales a niveles considerables (y preocupantes)

Contestación: El escaso tiempo transcurrido desde el inicio del procedimiento no un es parámetro que esté correlacionado con el escaso porcentaje de importe cobrado respecto al importe global incluido en los acuerdos de deuda, precisamente porque los acuerdos de deuda representan un contrato de obligado cumplimiento para la regularización de una deuda generada por el impago de la renta que corresponde al arrendatario establecida en función de sus ingresos, que en ningún caso supone más del 12% de los mismos, y cuyas condiciones han sido pactadas de mutua conformidad por las partes.

En los epígrafes 2.4.2. *“Estudio de la morosidad y deuda del parque de alquiler con ayuda”*, 2.4.3 *“eficacia de los procedimientos de gestión del cobro”* y 2.4.4 *“Acuerdos de pago suscritos en el período comprendido entre diciembre de 2014 y diciembre de 2016”* se contiene un análisis de las causas y consecuencias de la morosidad, incorporando importes actualizados de la morosidad hasta marzo de 2019, a saber, en las páginas 29 y 37 del Proyecto de Informe, se recogen las cifras de morosidad a 31 de diciembre de 2016, 5,5 millones de €, a 28 de febrero de 2018, 7,1 millones de €, y 11 de marzo de 2019, 8,3 millones de €.

Por tanto, no se altera el contenido del informe.

Alegación nº 5: Epígrafe 5.2 Conclusión 21.

Resumen: La Sociedad argumenta los motivos por los que no recoge en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias una serie de gastos imputados a los inquilinos para el mantenimiento de las promociones que se encuentran en alquiler, al considerar que no son gastos propios de aquella.

Contestación: En el propio proyecto de Informe se recoge dicho hecho, no reflejándose el mismo como salvedad, sino exponiéndose los motivos que argumenta la Entidad.

Por ello, no se altera el contenido del informe.

Alegación nº 6: Epígrafe 5.2 Conclusión 34 y 42.

Resumen: La conclusión 34 hace referencia a que no se han modificado las instrucciones internas de contratación de la Entidad desde su aprobación, argumentando la Sociedad que la nueva normativa de contratación pública aprobada en el ejercicio 2017, recoge el que ya no necesitan desarrollar las mismas. En lo que se refiere a la conclusión 42 donde se hace referencia a la prórroga de algunos contratos menores, argumenta la Sociedad que dicha prórroga se ha dado en algunos casos por el tiempo necesario hasta que se resolviera la licitación y para no paralizar los servicios.

Contestación: En relación a la primera de las conclusiones, señalar que el alcance temporal de la presente fiscalización abarca los ejercicios 2014 a 2016, por lo que dichas instrucciones estaban en vigor y debieron haber sido actualizadas. Señalar, además, en relación a la nueva normativa de contratación pública, que ya el informe recoge, en su epígrafe 4.3, que: *Señalar que los comentarios recogidos en el presente Informe sobre la contratación realizada vienen referidos a la normativa que era de aplicación durante el periodo fiscalizado. Con la publicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la normativa al respecto ha sufrido modificaciones sustanciales para los Poderes adjudicadores no Administración Pública, como es el caso de VISOCAN.*

En relación a la conclusión 42, la misma no hace referencia a la prórroga de los contratos menores, sino a que por la Sociedad se han tramitado varios expedientes contractuales a un mismo licitador para la realización de prestaciones similares, y de carácter continuado en el tiempo. Ante dicho hecho, no se realiza alegación alguna.

Por consiguiente, no se altera el contenido del informe.

Alegación nº 7: Epígrafe 5.2 Conclusión 44.

Resumen: Se cita en el Proyecto de Informe el que no se ha realizado la legalización ni de los libros de actas de los órganos colegiados, ni del libro registro de contratos con el socio único, a lo que la Sociedad alude a que los mismos se encuentran en su oficina de Tenerife, no aportando copia alguna en su alegaciones.

Contestación: En la certificación aportada por la Sociedad durante el transcurso de la fiscalización, se verifica que los libros legalizados han sido dos, diario y balances, no constando la legalización ni de los libros de actas de los órganos colegiados (art.26 del Código de Comercio y art.106 del Reglamento del Registro Mercantil), ni del libro registro de contratos con el socio único, de acuerdo con el art.16 de la Ley de Sociedades de Capital, los cuales fueron solicitados en reiteradas ocasiones a la Sociedad.

Así pues, no se altera el contenido del informe.