



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 2)

### 3. Otras disposiciones

	PÁGINA
<b>CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA</b>	
Resolución de 28 de mayo de 2008, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de determinadas áreas del Ayuntamiento de Córdoba, correspondiente al ejercicio 2004.	98
Resolución de 28 de mayo de 2008, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la promoción pública de viviendas en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondiente a los ejercicios 2003 a 2005.	136

Número formado por dos fascículos

Martes, 24 de junio de 2008

Año XXX

Número 124 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

### 3. Otras disposiciones

#### CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

*RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2008, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de determinadas áreas del Ayuntamiento de Córdoba, correspondiente al ejercicio 2004.*

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuencas de Andalucía, y del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2007,

#### RESUELVO

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización de determinadas áreas del Ayuntamiento de Córdoba, correspondiente al ejercicio 2004.

Sevilla, 28 de mayo de 2008.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

#### FISCALIZACIÓN DE DETERMINADAS ÁREAS DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

Ejercicio 2004

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2007, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de Fiscalización de determinadas áreas del Ayuntamiento de Córdoba, correspondiente al ejercicio 2004.

#### ÍNDICE

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETIVOS, ALCANCE, METODOLOGÍA Y LIMITACIONES
  - II.1. OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA
  - II.2. LIMITACIONES AL ALCANCE
- III. ÁREAS DE FISCALIZACIÓN
  - III.1. ASPECTOS GENERALES
    - III.1.1. Presupuesto General y Modificaciones Presupuestarias
    - III.1.2. Liquidación del Presupuesto
    - III.1.3. Cuenta General
  - III.2. ENDEUDAMIENTO DE LA CORPORACIÓN
  - III.3. TESORERÍA DE LA CORPORACIÓN
  - III.4. LOS DERECHOS PENDIENTES DE COBRO DE DIFÍCIL O IMPOSIBLE RECAUDACIÓN
  - III.5. CONTRATACIÓN
- IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- V. ESTADOS CONTABLES
  - BALANCE DE SITUACIÓN
  - CUENTA DEL RESULTADO ECONÓMICO

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO  
 RESULTADO PRESUPUESTARIO  
 REMANENTE DE TESORERÍA  
 ESTADO DE TESORERÍA

- VI. ANEXO I  
 Detalle de las operaciones de endeudamiento
- VII. ANEXO II  
 Criterios de la Cámara de Cuentas de Andalucía para determinar derechos de difícil o imposible recaudación.
- VIII. ALEGACIONES

#### ABREVIATURAS

ACF	Anticipo de Caja Fija
AUCORSA	Autobuses Urbanos de Córdoba, S.A.
BOP	Boletín Oficial de la Provincia
CCA	Cámara de Cuentas de Andalucía
CECOSAM	Cementerios Municipales de Córdoba, S.A.M.
EMACSA	Empresa Municipal de Aguas de Córdoba, S.A.
ESET	Estado de Situación de Existencias de Tesorería
FMGT	Fundación Municipal Gran Teatro
FMJB	Fundación Municipal Jardín Botánico
GMU	Gerencia Municipal de Urbanismo
IDEECO	Instituto de Desarrollo Económico y de Empleo de Córdoba
LGEP	Ley 18/2001, de 12 de diciembre, General de Estabilidad Presupuestaria
LMMGL	Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local
LEY 30/92	Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común
€	Euros
m€	Miles de Euros
OOAA	Organismos Autónomos
PCAP	Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares
PMD	Patronato Municipal de Deportes
PPTP	Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
PROCÓRDOBA	Proyectos de Córdoba Siglo XXI, S.A.
RD 500/1990	Real Decreto 500/1990, de 20 abril, de desarrollo del Capítulo I del Título Sexto de la LRHL, en materia de Presupuestos
RDL 781/86	Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local
SADECO	Saneamientos de Córdoba, S.A.
TRLCAP	Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
TRLRHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
VIMCOSA	Viviendas Municipales de Córdoba, S.A.

## I. INTRODUCCIÓN

1. El pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 23 de febrero de 2005, aprobó incluir en el plan de actuaciones una fiscalización de regularidad de determinadas áreas en el ayuntamiento de Córdoba, referida al ejercicio económico de 2004.

2. El municipio de Córdoba tiene una extensión de 1.253,3 kilómetros cuadrados y, en el ejercicio de referencia, tenía una población de derecho de 321.135 habitantes.

## II. OBJETIVOS, ALCANCE, METODOLOGÍA Y LIMITACIONES

### II.1 OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA

3. El objetivo ha consistido en llevar a cabo una fiscalización de regularidad en relación con los siguientes extremos:

- Los aspectos generales de la gestión económica y presupuestaria de la corporación, verificando la regularidad en la tramitación y ejecución de los expedientes de presupuesto, liquidación y cuenta general.
- El nivel de endeudamiento de la corporación, análisis de la correcta formulación de la variable ahorro neto a 31 de diciembre de 2004 y del porcentaje de capital vivo en relación a los derechos liquidados al concertar nuevas operaciones de crédito.
- El análisis de la gestión de la tesorería de la corporación y de los procedimientos mantenidos en la gestión de los libramientos a justificar y los anticipos de caja fija.
- La incidencia de los derechos pendientes de cobro en el remanente de tesorería y análisis de los que pudieran consi-

derarse de difícil o imposible recaudación.

- La verificación de la regularidad en la tramitación de los expedientes de contratación administrativa, así como de la corrección del reflejo contable y presupuestario a que los mismos hayan dado lugar.

4. Los trabajos de fiscalización se han realizado de acuerdo con los principios y normas de auditoría aplicables al sector público. En consecuencia, se han desarrollado aquellas pruebas selectivas y revisiones de procedimientos que se han considerado necesarias para el examen de las distintas áreas, al objeto de verificar la adecuación de su presentación en los estados contables, su sujeción a los principios contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones realizadas.

### II.2 LIMITACIONES AL ALCANCE

5. Se ha circularizado a 16 entidades financieras para la confirmación de los saldos y de las operaciones de tal naturaleza.

El resultado de estas peticiones de información ha provocado una limitación al alcance no imputable al Ayuntamiento ya que no se ha obtenido respuesta de 2 de las entidades circularizadas, que presentan en contabilidad unas existencias de tesorería de 1.040,73 m€. (§ 58).

6. Los trabajos de campo finalizaron el 19 de julio de 2006. El 23 de abril de 2007 se realizó la última visita al ayuntamiento.

7. La lectura adecuada de este Informe requiere que se tenga en cuenta el contexto global del mismo. Cualquier conclusión hecha sobre un epígrafe o párrafo concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

## III. ÁREAS DE FISCALIZACIÓN

### III.1 ASPECTOS GENERALES

8. El ayuntamiento de Córdoba ha adaptado su estructura orgánica a las previsiones contenidas

en la Ley 57/ 2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local. Con tal finalidad, el 26 de noviembre de 2004 se aprobaron los siguientes reglamentos orgánicos, cuya entrada en vigor tuvo lugar el 25 de enero de 2005:

- Reglamento de pleno.
- Reglamento de comisiones de pleno.
- Reglamento por el que se regula la composición, funcionamiento y régimen jurídico del órgano de gestión tributaria municipal.
- Reglamento por el que se regula la creación, organización, funcionamiento y régimen jurídico del servicio municipal de planificación económica y presupuestaria.
- Reglamento sobre creación, composición, funcionamiento y régimen jurídico del consejo municipal para la resolución de las reclamaciones económico-administrativas y del procedimiento económico-administrativo.
- Reglamento sobre creación, organización, funcionamiento y régimen jurídico del servicio municipal de gestión económico-financiera.
- Reglamento de los niveles esenciales de la organización municipal.

No obstante, la adaptación orgánica se produjo con seis meses de retraso respecto al plazo establecido en la disposición transitoria primera de la LMMGL.

### III.1.1 Presupuesto general y modificaciones presupuestarias

9. En el presupuesto general del ayuntamiento de Córdoba se integran los presupuestos del propio ayuntamiento, así como los presupuestos de las siguientes entidades (OOAA): Fundación pública municipal gran teatro (FMGT), Fundación pública municipal jardín botánico (FMJB), Gerencia municipal de urbanismo (GMU), Instituto de desarrollo económico y

empleo de Córdoba (IDEECO) y Patronato municipal de deportes (PMD).

También incluye los estados de previsiones de ingresos y gastos de las siguientes sociedades mercantiles de capital íntegramente municipal: Autobuses urbanos de Córdoba, S.A. (AUCORSA), Cementerios municipales de Córdoba, S.A. (CECOSAM), Empresa municipal de aguas de Córdoba, S.A. (EMACSA), Proyectos de Córdoba siglo XXI, S.A. (PROCORDOBA), Saneamientos de Córdoba, S.A. (SADECO) y Viviendas municipales de Córdoba S.A. (VIMCORSA).

10. El presupuesto consolidado del ayuntamiento de Córdoba asciende a 371.896,32 miles de euros (m€) de ingresos y 371.670,31 m€ de gastos, con el desglose detallado en el cuadro nº 1:

Presupuesto Consolidado 2004 m€		
Entidad Local	Ingresos	Gastos
Ayuntamiento	212.675,47	212.675,47
PMD	8.192,35	8.192,35
FMGT	3.978,24	3.963,60
FMJB	1.907,69	1.907,69
GMU	21.125,43	21.125,43
IDEECO	2.799,05	2.799,05
EMACSA	48.852,25	48.831,72
AUCORSA	22.352,05	22.503,97
SADECO	37.554,74	37.554,74
VIMCORSA	51.135,53	50.792,77
CECOSAN	3.800,54	3.800,54
PROCORDOBA	35.012,90	35.012,90
Ajustes de	-77.489,92	-77.489,92
Consolidación		
<b>Total</b>	<b>371.896,32</b>	<b>371.670,31</b>

Cuadro nº 1

11. El expediente administrativo de aprobación del presupuesto general no recoge el avance de Liquidación del ejercicio 2003 de la FMGT ni del IDEECO, ni tampoco la liquidación del ejercicio 2002 de este último, tal y como exige el artículo 168.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

12. La entidad PROCÓRDOBA incluye, como previsión de ingresos en su estado de previsiones de ingresos y gastos, una ampliación de capital por cuantía de 3.062,03 m€, a suscribir íntegramente por el ayuntamiento. De no tener

en cuenta este importe, los resultados individuales que presentaría la sociedad a la aprobación del presupuesto arrojarían unas pérdidas por igual importe. Esta operación se ajusta en el presupuesto consolidado de la corporación.

El ayuntamiento incluye en su presupuesto de gastos una transferencia de capital, por importe de 294,76 m€, a favor de VIMCORSA, que la citada empresa no recoge como previsión de ingresos por considerar que no se dan los requisitos estipulados para su percepción.

13. El presupuesto general se aprobó inicialmente por el pleno de la corporación el día 5 de abril de 2004 y con carácter definitivo el 6 de mayo de 2004. La publicación en el BOP tuvo lugar el día 10 de mayo de 2004, con una demora de 130 días del plazo legalmente establecido en el artículo 169.2 del TRLRHL.

14. El presupuesto del ayuntamiento, que ascendió a 212.675,47 m€, se aprobó equilibrado, si bien debió aprobarse con un superávit de 5.140,88 m€ para sanear parcialmente el remanente de tesorería negativo de la liquidación del ejercicio 2002. Dicho remanente, cuantificado en -11.120,88 m€, fue absorbido únicamente en la cantidad de 5.980,00 m€, mediante la concertación de una operación de crédito aprobada el 4 de diciembre de 2003.

Aunque el ayuntamiento justifica esta medida de saneamiento considerando que "el déficit de 2002 no es consecuencia de la gestión presupuestaria de ese ejercicio, sino de la devolución de los recibos de IBI rústica y que se compensará con los derechos reconocidos y no previstos en el ejercicio 2003 por el mismo concepto", se incumple el artículo 193.3 del TRLRHL, que no prevé, como medida para absorber remanentes de tesorería negativos, la posible liquidación de derechos por encima de las previsiones presupuestarias.

15. Asimismo, la liquidación del presupuesto de 2003 presentó un remanente de tesorería negativo de 103,88 m€. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 193.1 del TRLRHL, el pleno de la corporación acordó una reducción de gastos en el presupuesto de 2004 por igual cuantía.

16. En el preceptivo informe de intervención se pone de manifiesto que, "a finales del ejercicio 2003, se habían realizado gastos que carecían de consignación presupuestaria por importe de 1.264,22 m€". Estos gastos se relacionan en el cuadro nº 3. Este hecho supone un incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 173.5 TRLRHL y habría que disminuir el remanente de tesorería del ejercicio 2003 en dicha cantidad<sup>1</sup>.

Gastos sin crédito ejercicio 2003	
Concepto	Importe m€
Agua Parques y Jardines	454,23
Mantenimiento Bocas y Fuentes	164,87
Montajes de Módulos y Escenarios	538,58
Teléfono	31,37
Publicidad	53,34
Televisión Municipal	21,83
<b>TOTAL</b>	<b>1.264,22</b>

Cuadro nº 3

17. El ayuntamiento no recoge transferencias a favor de EMACSA por el importe necesario para el pago de los intereses y capital correspondiente a un préstamo para inversiones formalizado por aquella sociedad. La corporación se comprometió a asumir dichos gastos mediante acuerdos de pleno de 3 de diciembre de 1992 y 4 de mayo de 1995. El informe de intervención pone de manifiesto esta circunstancia, "estimando que la deuda por estos conceptos ascendía, a 31/12/2003, a 672,89 m€ de principal y 172,90 m€ de intereses".

18.<sup>2</sup>

### Bases de ejecución

19. Las bases de ejecución del presupuesto para el ejercicio 2004 se ajustan, por lo general, a la normativa vigente, sin perjuicio de las consideraciones que seguidamente se exponen.

20. La base 27.2 d) contempla asignaciones a los denominados representantes personales de la alcaldesa (referido a quienes, sin ser concejales, representan a la alcaldía en las barriadas de la ciudad, con funciones de representación y funcionamiento en actividades de las mismas). Estas asignaciones se consideran obligaciones de ven-

<sup>1</sup> Punto 16 modificado por alegación presentada.

<sup>2</sup> Punto 18 suprimido por la alegación presentada.

cimiento periódico y se abonarán mensualmente por doceavas partes sin previo acuerdo; por Decreto 2.024 de 16 de marzo de 2004, la cuantía mensual de tales asignaciones quedó establecida en la cantidad fija de 700 €.

No hay cobertura legal que permita reconocer el derecho a la percepción de cantidades fijas y periódicas a perceptores que, como en este caso, no ostenten la condición de cargo electo, ni mantengan vínculo laboral o funcional con la corporación. La intervención municipal ha emitido reparo en este sentido.

21. Conforme regula la base 32, se prevé la utilización del procedimiento de pagos a justificar a situaciones en que *“por razones de oportunidad u otras debidamente ponderadas se considere necesario para agilizar la gestión de los créditos”*. Esta previsión normativa excede del concepto de pagos a justificar regulado en el artículo 171 TRLRHL, que los concibe como órdenes de pago cuyos documentos justificativos no puedan acompañarse en el momento de su expedición, siendo por tanto una excepción al principio general de servicio hecho.

22. La base 45.2.d) A) 1), relativa a la fiscalización de las subvenciones, se fundamenta en legislación derogada. Por ello, se considera que es preciso actualizar el contenido de las Bases de Ejecución del Presupuesto en este sentido.

23. Al regular las medidas a adoptar en caso de que el remanente de tesorería resulte negativo, la base 50 limita las posibilidades previstas por el artículo 193 TRLRHL únicamente a la concertación de operaciones de crédito. Esta previsión incumple lo dispuesto en el artículo 165.1.b) TRLRHL, según el cual las bases de ejecución no pueden modificar lo legislado para

la administración económica de las entidades locales.

24. No se contienen en las bases de ejecución los criterios para determinar los derechos de difícil o imposible recaudación de acuerdo a los artículos 191.2 del TRLRHL y 103.2 y 3 del RD 500/1990.

La corporación aprueba anualmente el importe de los derechos de difícil o imposible recaudación sobre la base de la propuesta de valoración elaborada de forma específica para el ejercicio al que se refiere, sin aplicar criterios generales o estándares previamente aprobados. No obstante, en la propuesta de valoración correspondiente al ejercicio 2004 se afirma que el sistema de cálculo se basa en analizar los resultados de la gestión realizada por la recaudación ejecutiva municipal, y prever, mediante extrapolación, el porcentaje de derechos que no llegará a recaudarse. Dicho sistema es el que se viene empleando desde el ejercicio 1996. (§ 68 y § 69)

25. Se han tramitado 184 expedientes de modificaciones presupuestarias, por un importe total de 62.649,16 m€, incluida la reducción de gastos para compensar el remanente de tesorería negativo del ejercicio 2003. (§ 15)

26. Para su análisis, se ha efectuado una selección de 17 expedientes de modificaciones en la que se ha tenido en cuenta el tipo de modificación, así como su cuantía individual y acumulada según el tipo de modificación. Asimismo, por su especificidad, se ha analizado el expediente de baja de crédito para financiar el remanente de tesorería negativo de 2003. La muestra seleccionada representa el 9,78 % del total de expedientes y el 76,10 % del importe total de las modificaciones, según se detalla en el cuadro número 4.

Tipo	Número			Importe m€		
	Total	Muestra	%	Total	Muestra	%
Ampliaciones de crédito.	14	1	7,14	3.718,35	1.250,00	33,62
Generaciones de crédito.	64	7	10,94	8.321,97	4.394,01	52,80
Incorporaciones Rte Tesorería.	7	2	28,57	40.378,07	35.048,50	86,80
Transferencias de crédito.	97	7	7,22	10.117,84	6.878,85	67,99
Anulaciones de créditos	1	0	0	9,04	0	0
<b>Subtotal</b>	<b>183</b>	<b>17</b>	<b>9,29</b>	<b>62.545,27</b>	<b>47.571,36</b>	<b>76,06</b>
Remanente de Tesorería negativo	1	1	100	103,89	103,89	100
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>18</b>	<b>9,78</b>	<b>62.649,16</b>	<b>47.675,25</b>	<b>76,10</b>

Cuadro nº 4

27. Con carácter general, la corporación tramita los expedientes de modificaciones presupuestarias ajustándose a las previsiones legales, si bien se han detectado las salvedades e incidencias que seguidamente se exponen.

28. El pleno aprobó un expediente de ampliación de crédito de 1.250,00 m€, al objeto de incrementar las transferencias corrientes a realizar a favor de AUCORSA, sociedad para la que este tipo de recursos constituyen una importante fuente de financiación.

El expediente supone la ejecución, por importe parcial, de la previsión recogida en el expediente de aprobación del presupuesto para el ejercicio 2004, que contemplaba “realizar a partir del mes de Septiembre de ese año un adelanto de transferencias a cuenta del año 2005 por un importe máximo previsible de 2.500.000 € (...)”. El detalle de los adelantos efectivamente realizados y liquidados en el Presupuesto de 2004 se muestra en el cuadro nº 5.<sup>3</sup>

Mes	Importe m€
Septiembre 2004	625,00
Noviembre 2004	1.250,00
Diciembre 2004	360,00
<b>Total</b>	<b>2.235,00</b>

Cuadro nº 5

29. Estas modificaciones presupuestarias se tramitan como ampliaciones de créditos y la financiación utilizada son ingresos por reintegros de anticipos, ya que se considera que la operación representa un anticipo de fondos a la sociedad, que habrá de ser objeto de devolución en el ejercicio presupuestario siguiente. Estos nuevos derechos son liquidados en el propio ejercicio 2004, formando parte del resultado presupuestario del ayuntamiento y del remanente de tesorería, por quedar pendientes de cobro a fin de ejercicio.<sup>4</sup>

30. Las transferencias son contraprestaciones no devolutivas cuya imputación presupuestaria procede cuando nace el derecho a su percepción por el acreedor, una vez dictados los correspondientes actos administrativos de reconocimiento y liquidación de la obligación. Es por ello que una vez acordada, y nacido el dere-

cho del beneficiario a percibir las, surge una obligación incondicionada a cargo de la entidad concedente, con independencia de los plazos iniciales estipulados para su otorgamiento. En ningún caso, su reconocimiento constituye para la entidad concedente la generación de un ingreso, por tratarse de una obligación no recíproca.

31. Por ello, la liquidación presupuestaria de la corporación recoge unos derechos reconocidos que no son tales. En realidad, ocurre que el ayuntamiento asume en el ejercicio corriente obligaciones presupuestarias que, según el calendario de financiación consensuado con la mercantil AUCORSA, inicialmente habrían de imputarse al ejercicio siguiente; sólo las necesidades perentorias de financiación de la sociedad obligan a modificar el calendario de transferencias para acordar incrementar las de 2004 en la cuantía señalada.

En consecuencia, tanto el resultado presupuestario como el remanente de tesorería de la corporación correspondiente al ejercicio 2004 han de ajustarse a la baja en la cuantía de 2.235,00 m€. (§ 43 y § 44)

Esta práctica ha sido una constante al menos desde el ejercicio 2002. En el cuadro número 6 se detallan las cuantías de las operaciones que la corporación califica como anticipos en relación con las transferencias que concede a AUCORSA.

Anticipo	Importe m€
Ejercicio 2002	630,00
Ejercicio 2003	1.500,00
Ejercicio 2004	2.235,00
<b>Total</b>	<b>4.365,00</b>

Cuadro nº 6

32. De ello se concluye que a fin de ejercicio la sociedad se encuentra ante una necesidad estructural, y no meramente transitoria, de financiación, de forma que los recursos inicialmente previstos en la elaboración de los presupuestos anuales son insuficientes para garantizar el normal funcionamiento del servicio que presta; estos extremos son puestos de manifiesto por la Intervención de la corporación.

<sup>3</sup> Punto 28 modificado por alegación presentada.

<sup>4</sup> Punto 29 modificado por la alegación presentada.

No obstante, y en relación con lo anterior, se han adoptado medidas que pretenden solucionar esta situación financiera deficitaria. En su calidad de accionista único, la corporación acordó, el 15 de septiembre de 2006, la realización de una operación de ampliación de capital en AUCORSA por importe de 3.005,05 m€, a desembolsar en los ejercicios 2006 a 2010, a razón de 601,01 m€ cada ejercicio. El incremento de sus fondos propios permitirá a la sociedad acudir al mercado financiero para obtener financiación externa.

### III.1.2 Liquidación del presupuesto

**33.** La liquidación presupuestaria del ayuntamiento de Córdoba correspondiente al ejercicio 2004 se aprobó el 18 de julio de 2005, con un retraso de 150 días respecto al plazo establecido en el artículo 191.3 del TRLRHL. La ejecución del presupuesto de gastos ha alcanzado el 87'10% y la del presupuesto de ingresos el 81'76%.

**34.** El presupuesto se liquidó en situación de desequilibrio en términos de estabilidad presupuestaria. La corporación debió elaborar un plan económico financiero a medio plazo, conforme dispone el artículo 22 de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, General de Estabilidad Presupuestaria (LGEP). Asimismo, el ejercicio 2004 se liquidó con remanente de tesorería negativo por importe de 4.797,30 m€, por lo que debió adoptar alguna de las medidas previstas en el artículo 193 TRLRHL.

**35.** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 53.1 in fine TRLRHL, aprobó un plan de saneamiento por presentar una situación de ahorro neto negativo, según los datos resultantes de la liquidación del ejercicio 2003, última aprobada a aquella fecha. Dicho plan contenía unos principios básicos de actuación para alcanzar el objetivo de estabilidad presupuestaria. Sin embargo, no se han adoptado ninguna de las medidas previstas por el TRLRHL para absorber el remanente de tesorería negativo.<sup>5</sup>

**36.** El presupuesto aprobado para el ejercicio 2005 preveía la realización de inversiones y transferencias que habrían de financiarse mediante la concertación de operaciones de crédito; dado que la carga financiera consolidada de la corporación superaba el límite del 110% previsto en el artículo 53.2 TRLRHL, resultaba obligado solicitar la preceptiva autorización a la comunidad autónoma para su formalización.

**37.** En este contexto, el plan de saneamiento aprobado se plantea, según sus propios términos, *“como consecuencia de la existencia de un aborro neto negativo que hace necesario su elaboración para concertar los préstamos para financiar las inversiones del ejercicio 2005, según exige el art. 53 del Real Decreto Legislativo 2/2004”*.

La Junta de Andalucía autorizó la realización de operaciones de crédito por importe de 28.000 m€ mediante Resolución de 18 de julio de 2005.

**38.** El informe de intervención de la liquidación presupuestaria del ejercicio 2004 entiende que las medidas para sanear el remanente negativo de tesorería y la necesidad de elaborar un plan económico financiero para reestablecer la situación de estabilidad presupuestaria han de ser compatibles con el referido plan de saneamiento, *“pudiendo refundirse en uno solo que tenga en cuenta todas estas circunstancias”*.

**39.** El plan de saneamiento, de fecha 25 de mayo de 2005, es aprobado el 2 de junio de 2005; la liquidación presupuestaria se aprobó el 18 de julio de dicho año (§ 33). Por tanto, dicho plan no puede contener medidas financieras adecuadas para corregir una situación de desequilibrio, en términos de estabilidad presupuestaria, que quedará determinada en fechas posteriores. El propio expediente instruido para la aprobación del plan de saneamiento parte de la base de la existencia de un remanente de tesorería negativo de 2004 de 4.805,86 m€, cuando en la liquidación presupuestaria dicho saldo negativo es de 4.797,30 m€.

**40.** La concertación de las operaciones de crédito contempladas en el plan de saneamiento no supone la adopción de la medida prevista en el artículo 193.2 TRLRHL como forma de absor-

<sup>5</sup> Punto 35 modificado por la alegación presentada.

ber el remanente de tesorería negativo de 2004, pues dichos recursos financieros están destinados íntegramente a financiar las inversiones y transferencias que figuran en el presupuesto de 2005.

**41.** El informe de intervención señala que hay gastos sin consignación presupuestaria al decir que *“a fecha de hoy (22 de junio de 2005) las facturas sin crédito (sic) del ejercicio 2004 registradas en la Intervención Municipal ascienden a 1.540.741’58 €, siendo éste un déficit encubierto cuyo saneamiento también es necesario”*.

**42.** El ayuntamiento de Córdoba tramitó en 2004 un expediente de reconocimiento extrajudicial de créditos para aprobar gastos de ejercicios anteriores sin contabilizar por falta de consignación presupuestaria por 1.369,51 m€. Asimismo, en 2006 se reconocieron por el mismo procedimiento gastos correspondientes a 2004 por importe de, al menos, 1.719,54 m€. Este último importe ha de reducir el Remanente de tesorería del ejercicio 2004.<sup>6</sup>

**43.** El resultado presupuestario del ejercicio 2004 es -14.099,76 m€. Una vez consideradas las desviaciones de financiación, el resultado presupuestario ajustado es -553,93 m€. Dicha magnitud ha de verse reducida en el importe de los derechos liquidados de forma improcedente por 2.235 m€; efectuada esta corrección, el resultado presupuestario ajustado queda cuantificado en -2.788,93 m€, conforme se refleja en el cuadro 16. (§ 31)

**44.** El remanente de tesorería del ejercicio 2004 es de 23.427,96 m€. Dicho importe considera como remanente para gastos con financiación afectada una cuantía de 26.378,64 m€.

En consecuencia, el remanente de tesorería para gastos generales del ejercicio es -4.797,30 m€. Este estado recoge 8.556,20 m€ como derechos de dudoso cobro.

Este saldo debe ser ajustado en el importe de los gastos sin consignación presupuestaria de 2004, imputados en 2006, y que ascienden a 1.719,54

m€; en el de los derechos pendientes de cobros liquidados de forma incorrecta por 2.235 m€; y, finalmente, según se analizará, en la cuantía resultante de las diferencias afloradas en relación con las existencias finales de tesorería por importe de 242,97 m€. Realizados estos ajustes, el remanente de tesorería para gastos generales queda cuantificado en -8.508,87 m€, con arreglo al detalle del cuadro 18. (§ 31, § 42 y § 59).

### III.1.3 Cuenta general

**45.** El ayuntamiento de Córdoba no tenía aprobada la cuenta general del ejercicio 2004 a la fecha de finalización de los trabajos de campo, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 212 TRLRHL. A tal fecha (19 de julio de 2006), la cuenta general estaba formada, pendiente de informe de intervención y de aprobación.

## III.2 ENDEUDAMIENTO DE LA CORPORACIÓN

### Estado de la deuda

**46.** La deuda financiera, a 31 de diciembre de 2004, ascendía a 198.715,54 m€ y aparecía documentada en cincuenta y dos préstamos, treinta y seis de los cuales se contrataron a interés variable y el resto a interés fijo.

La corporación recoge en el estado de la deuda cuarenta y ocho operaciones de préstamo formalizadas en ejercicios anteriores a 2004, cuyo saldo total a fin de ejercicio ascendía a 176.724,58 m€. De ellas, tres corresponden a operaciones de refinanciación, siendo su saldo conjunto 38.099,30 m€. Cinco son contratos que tienen por finalidad la consolidación de operaciones a corto plazo, presentando un saldo a fin de ejercicio de 12.343,41 m€; uno de los préstamos se formaliza para asumir déficit presupuestario, reflejando un saldo de 4.140,00 m€. Las demás operaciones, cuya cuantía a cierre del ejercicio asciende a 122.141,87 m€, están destinadas a la financiación de inversiones diversas acometidas desde el ejercicio 1996.

**47.** Durante el ejercicio 2004 el ayuntamiento amortizó deuda por 15.788,37 m€ y abonó 6.550,24 m€ en concepto de intereses.

<sup>6</sup> Punto 42 modificado por la alegación presentada.

### Operaciones concertadas en el ejercicio 2004

48. En sesión de 21 de mayo de 2004, la junta de gobierno local aprobó por el procedimiento de urgencia la formalización de cuatro operaciones de crédito por importe de 21.990,96 m€. Según el propio acuerdo, la finalidad de las mismas era “*la financiación parcial de las inversiones reales y las transferencias de capital a distintos organismos y empresas municipales, que se recoge en el Presupuesto del ejercicio 2004*”. Sobre la base de lo anterior, se concertaron préstamos con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria por 5.000 m€, con el Banco Santander Central Hispano por 6.000 m€, con el Banco de Crédito Local por 4.990,96 m€ y con Dexia Sabadell Banco Local por 6.000 m€.

49. Según el informe del gabinete de estudios económicos del ayuntamiento, a la fecha del acuerdo el ahorro neto era de 6,67 m€ y el porcentaje capital vivo sobre derechos liquidados alcanzaba el 108,71%. Se estimaba por ello, conforme dispone el artículo 53 del TRLRHL, que no era necesaria la autorización de la Junta de Andalucía ni la presentación de un escenario de consolidación presupuestaria para celebrar las operaciones de crédito.

50. Sin embargo, para la obtención de estos valores se han considerado datos no homogéneos, pues los importes de derechos liquidados

por el ayuntamiento son los resultantes de la liquidación del 2003, en tanto que los derechos liquidados por los OOAA y empresas corresponden a la liquidación del ejercicio 2002. A su vez, los ajustes por consolidación se determinan a partir de la información resultante de la liquidación del ejercicio 2003.

51. La liquidación del ejercicio 2003 es aprobada el 27 de mayo de 2004. A pesar de que esta aprobación es posterior al acuerdo de formalización de las operaciones de crédito, la proximidad de ambas fechas justifica que se consideren los datos de aquel ejercicio en lugar de los que se desprenden de la liquidación de 2002, y cuya aplicación procedería en una interpretación estricta del artículo 53.2 TRLRHL. Con esos datos el porcentaje capital vivo sobre derechos liquidados pasa del 108,71% al 110,22%.

### Calculo del Ahorro neto

52. Para la formalización de las operaciones de crédito, la corporación cuantifica la variable ahorro neto en 6,67 m€, conforme a lo dispuesto en el artículo 53.1 TRLRHL. Efectuados los ajustes necesarios para su cálculo aplicando íntegramente los datos resultantes de la liquidación presupuestaria del ejercicio 2003, esta magnitud queda fijada en 0,83 m€, según refleja el cuadro 7.

Ajuste del cálculo del Ahorro neto a 21 de mayo de 2004 m€				
		Ayto (1)	CCA (2)	Dif. (2-1)
1	Derechos liquidados Capítulos 1 a 5	187.342,04	187.368,91	26,87
2	Obligaciones reconocidas Capítulos 1, 2 y 4	158.504,28	158.504,58	0,30
3 (1-2)	Ahorro Bruto	28.837,76	28.864,33	26,57
4	Anualidad teórica con los nuevos préstamos	28.831,09	28.863,50	32,41
5 (3-4)	Ahorro Neto con los nuevos préstamos	6,67	0,83	-5,84

Cuadro nº 7

Por tanto, para concertar las operaciones de crédito suscritas en 2004, el ayuntamiento de Córdoba debió haber solicitado autorización o bien haber presentado el escenario de consolidación presupuestaria que determina el artículo 53 de TRLRHL.

53. Asimismo, el ahorro neto a 31 de diciembre de 2004 es negativo, quedando cuantificado en -8.535,67 m€, según detalle del cuadro 8.

Ajuste del cálculo del Ahorro neto a 31 de diciembre de 2004 m€				
		Ayto (1)	CCA(2)	Dif. (2-1)
1	Derechos liquidados Capítulos 1 a 5	187.342,04	187.625,94	283,,90
2	Obligaciones reconocidas Capítulos 1, 2 y 4	158.504,28	167.294,10	8.789,82
3 (1-2)	Ahorro Bruto	28.837,76	20.331,84	-8.505,92
4	Anualidad teórica con los nuevos préstamos	28.831,09	28.867,51	-36,42
5 (3-4)	Ahorro Neto con los nuevos préstamos	6,67	-8.535,67	-8.542,34

Cuadro nº 8

### III.3 TESORERÍA DE LA CORPORACIÓN

**54.** En la organización de la tesorería no se han detectado incidencias que deban ser puertas de manifiesto.

**55.** El servicio de tesorería elabora anualmente una plan de previsión de tesorería con los datos de la previsión del ejercicio anterior y la información derivada del presupuesto aprobado para el corriente. Al no estar aprobado el presupuesto del ejercicio 2004, para la confección del plan de tesorería de este ejercicio se recurrió al proyecto del presupuesto. Trimestralmente se realizan revisiones para corregir las desviaciones que se hayan podido producir.

**56.** Para el desarrollo de sus funciones, la corporación no dispone de caja. Todos los movimientos de fondos se efectúan por medio de entidades bancarias, y los pagos se hacen sólo por transferencias.

Asimismo, el ayuntamiento de Córdoba ha contratado con la entidad financiera Cajasur la dirección del servicio de colaboración recaudatoria, para la gestión de ingresos municipales de derecho público.

**57.** Según el estado de situación de existencias de tesorería (ESET), las disponibilidades de tesorería a fin de ejercicio ascienden a 23.427,96 m€, situadas en un total de 18 cuentas bancarias.

**58.** Se ha efectuado circularización a 16 entidades financieras para el cotejo de los saldos bancarios. Este requerimiento de información no ha sido atendido por 2 entidades, que presentan en contabilidad unas existencias de tesorería de 1.040,73 m€.

La circularización ha puesto de manifiesto la existencia de 15 cuentas bancarias que no figu-

raban en el ESET, con un saldo conjunto a 31 de diciembre de 2004 de 168,68 m€. Dicho importe no se ha considerado para el cálculo del remanente de tesorería. Por su naturaleza, estas cuentas responden a las empleadas para la gestión de los anticipos de caja fija (ACF), o bien se trata de cuentas restringidas de recaudación.

La corporación ordenó el 21 de junio de 2006 la cancelación de 8 de las 15 cuentas no relacionadas en el ESET, y la transferencia de sus respectivos saldos -que en conjunto ascendían a 0,05 m€- a cuentas que se mantenían operativas. Las restantes 7 cuentas conservan su vigencia, presentando un saldo acumulado a cierre del ejercicio de 168,63 m€.

**59.** Las diferencias entre los saldos del ayuntamiento y las entidades financieras han sido correctamente conciliadas, salvo en el caso de dos cuentas que mantienen saldos superiores a los recogidos en contabilidad por importe de 74,29 m€.

En atención a lo anterior, el Remanente de tesorería ha de incrementarse en el importe de 242,97 m€. (§ 44).

#### Libramientos a justificar

**60.** La corporación ha gestionado pagos a justificar por un importe global de 631,30 m€ durante el ejercicio 2004, a través de 130 órdenes de pago a cargo de 36 perceptores.

Se han cuantificado los libramientos cuyo importe supera el 5% del total acumulado; asimismo, se ha extraído una muestra representativa del resto de la población considerando el volumen de fondos gestionados por cada uno de los perceptores. La muestra seleccionada alcanza un total de 15 libramientos, cuyo importe acumulado asciende a la cuantía de 315,26

m€. El peso relativo de la misma se resume en el cuadro 9.

	Totales	Muestra	Porcentaje
Importe (m€)	631,30	315,26	49,94%
Nº Libramientos	130	15	11,54%
Nº Perceptores	36	10	27,78%

Cuadro nº 9

61. La bases de ejecución no respetan las previsiones del TRLRHL al regular el régimen de los pagos a justificar, conforme se ha puesto de manifiesto en (punto 21). No obstante, en todos los expedientes analizados se han gestionado gastos que responden al concepto de “a justificar”.

62. Según dispone la base de ejecución nº 32, la cuantía máxima que se podrá entregar como “a

justificar” será 12.100 €. Esta limitación se incumple en 6 de los 15 expedientes analizados, por una cuantía conjunta de 266,81 m€.

63. Sin perjuicio de las consideraciones anteriores, la tramitación de los pagos a justificar se ajusta a la normativa vigente que le resulta de aplicación.

**Anticipos de caja fija**

64. El ayuntamiento de Córdoba ha librado ocho ACF para el pago de gastos de acuerdo a los artículo 190.3 de TRLRHL y 73 del RD 500/90 distribuidos en los centros de gastos que se detallan en el cuadro 10.

Anticipos de Caja Fija Centro de gastos	Importe m€	
	Constitución	Aplicado 2004
Área de Alcaldía	20,00	95,10
Área de igualdad	5,00	10,90
Departamento de Cultura	30,00	108,53
Participación ciudadana y cooperación	6,00	25,57
Policía Local	37,34	61,53
Residencia de ancianos	24,00	99,91
Servicios Centrales	16,00	3,42
Servicios Sociales	21,04	34,52
<b>Total</b>	<b>159,38</b>	<b>439,48</b>

Cuadro nº 10

65. Atendiendo al volumen de fondos gestionados y a la naturaleza del gasto incurrido, se han seleccionado para su análisis los ACF de área de alcaldía, departamento de cultura y residencia de ancianos.

66. De la revisión efectuada no se han detectado incidencias sustantivas. No obstante, en algunos casos y por importes poco significativos, la naturaleza de los gastos no permiten su tramitación mediante ACF, debiendo haberse gestionado de acuerdo a las fases presupuestarias del gasto determinadas en el artículo 184.1 del TRLRHL.

**III.4 LOS DERECHOS PENDIENTES DE COBRO DE DIFÍCIL O IMPOSIBLE RECAUDACIÓN.**

67. El importe de los derechos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2004 era de 56.370,54 m€. Para calcular el remanente de

tesorería, la corporación considera como derechos de dudoso cobro un importe que asciende a 8.556,20 m€.

68. Las bases de ejecución no contienen previsión sobre la forma de determinar los derechos pendientes de cobro de difícil o imposible recaudación. La corporación procede a aprobar anualmente el importe de estos derechos sobre la base de una propuesta de valoración razonada, elaborada por los servicios técnicos del ayuntamiento.

69. Para realizar el cálculo de estos derechos la corporación ha tenido en cuenta la antigüedad de las deudas y los porcentajes de recaudación, pero ha omitido considerar los criterios del importe y la naturaleza de los recursos; asimismo, sólo se han valorado los derechos pendientes de cobro correspondientes a los capítulos I, II y III del presupuesto de ingresos. Todo ello

incumple lo dispuesto en el artículo 103.3 RD 500/90.

70. En la fiscalización efectuada se ha estimado la dotación de deudores de dudoso cobro, a partir de los criterios aprobados por el Pleno de la Cámara de Cuentas en Julio de 1997 que figuran en el Anexo I de este Informe.

De acuerdo con dichos criterios, la estimación de los deudores de dudoso cobro ascendería a 14.379,70 m€.

### III. 5 CONTRATACIÓN

71. La Corporación realiza el seguimiento de la contratación administrativa mediante la llevanza de un libro registro en el que se consignan las

características esenciales de los expedientes instruidos.

En dicho libro registro aparecen un total de 212 expedientes, de los cuales 5 se anularon y en 19 no consta la cuantía. El importe de adjudicación global de los 188 contratos restantes asciende a 14.764,38 m€. Respecto a la forma de contratación, al menos 113 contratos se adjudicaron por el procedimiento negociado.

72. Se ha seleccionado una muestra de 15 expedientes, por una cuantía global de 2.706,42 m€; ello supone un 7'08% del total de expedientes y un 18'33% de la cuantía total. La selección de la muestra se ha realizado en función de la cuantía y de la naturaleza del contrato. En el cuadro número 11 se relacionan los expedientes seleccionados en la muestra.

Expedientes de contratación analizados			
Nº	Expediente	Descripción	Importe m€
1	25/04	Obras Adaptación Centro de Mayores	57,96
2	30/04	Rehabilitación Caballerizas Reales	203,38
3	45/04	Reparación Muro C/ Cañete de las Torres	59,28
4	58/04	Reparto de correspondencia y notificaciones	500,00
5	91/04	Remodelación C/ Alfaro y Puerta del Rincón	309,76
6	111/04	Alumbrado público C/ Canal. Bda. Golondrina	26,14
7	124/04	Pavimentación C/ Sagunto 1ª Fase	132,86
8	142/04	Alumbrado Extraordinario Velá de la Fuensanta	23,69
9	155/04	Servicio Organización copa Andalucía Enganches	30,00
10	160/04	Remodelación del Museo Taurino	897,99
11	171/04	Treinta motocicletas Scooter 125 cc	66,16
12	180/04	Servicio ayuda a domicilio	334,74
13	194/04	Climatización Oficina de Turismo en Caballerizas	33,00
14	197/04	Obras del C.E.I.P. Araceli Bujalance Arcos. <i>Anulado</i>	0
15	206/04	Suministros caramelos cabalgata reyes 2005	31,46
<b>Total</b>			<b>2.706,42</b>

Cuadro nº 11

73. El procedimiento de contratación administrativa seguido por la corporación se ajusta a las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de los extremos y aspectos concretos que seguidamente se detallan.

74. La corporación no respeta lo dispuesto en el artículo 122 del RDL 781/1986, que exige la exposición al público, y anuncio en el BOP, de los pliegos de cláusulas administrativas particulares (PCAP).

75. En el expediente 25/04, la corporación adjudicó la ejecución de una obra por el procedimiento negociado sin publicidad en atención a la cuantía del presupuesto, conforme a lo dis-

puesto en el artículo 141.g) TRLCAP. Posteriormente, se instruyó un expediente para la ejecución de obras complementarias al amparo del artículo 141.d) TRLCAP, cuyo objeto coincidía con el expediente primitivo. De esta forma, se utilizó improcedentemente el procedimiento negociado sin publicidad, incumpliendo lo establecido en el artículo 68.2 TRLCAP, según el cual *“no podrá fraccionarse el importe de un contrato con objeto de disminuir la cuantía del mismo y eludir así los requisitos de publicidad, el procedimiento o la forma de adjudicación que corresponda”*.

76. El expediente 30/04 se formaliza al objeto de acometer una obra que tiene la naturaleza de gasto plurianual. En dicho expediente no se

menciona tal carácter, ni el régimen jurídico que le resulta de aplicación; no se especifican los ejercicios a los que el contrato se extenderá, ni existe informe de intervención que acredite el respeto de los límites de gasto establecidos en el artículo 174.3 TRLRHL. Todo ello determina el incumplimiento del régimen presupuestario previsto para la realización de gastos de carácter plurianual.

77. Tampoco se justifica que la forma de adjudicación del contrato sea por concurso, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 75.2 TRLCAP, en relación con lo establecido en el artículo 118.2 del RDL 781/86, según el cual *“cuando se trate de obras, procederá, con carácter general, la subasta”*.

78. El expediente 111/04 documenta un contrato de obras que se tramita por el procedimiento negociado sin publicidad en razón de la cuantía, conforme establece el artículo 141.g) TRLCAP. El PCAP no determina los aspectos económicos y técnicos que en su caso hayan de ser objeto de negociación con las empresas, tal y como exige el artículo 92.3 TRLCAP. No obstante, en las invitaciones cursadas se insta a los empresarios a presentar *“la mejor oferta económica”*, siendo éste el criterio de selección del contratista.

Asimismo, el pliego de prescripciones técnicas particulares (PPTP) refiere normativa derogada y alude a un presupuesto expresado en pesetas que además difiere de la cuantía de la licitación.

79. El expediente 155/04 se tramita como un contrato de servicios regulado en el artículo 196.3.a) TRLCAP, cuando la realidad de la operación acredita que se trata de una subvención corriente otorgada por el ayuntamiento, que tiene como finalidad posibilitar la organización de la Copa de Andalucía de enganches. La corporación se limita a asumir el coste del evento, de forma que la organizadora del mismo es la Asociación Córdoba ecuestre, perceptora de aquellos fondos.

Por ello, el procedimiento de gasto empleado es incorrecto, al igual que la justificación aportada, que deberían haberse ajustado al régimen jurídi-

co que regula la concesión de subvenciones otorgadas por parte de las administraciones públicas, señaladas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y demás normativa de desarrollo.

80. Al objeto de prestar un servicio social de comidas a domicilio, se tramita el expediente 180/04 por la vía de urgencia, al amparo de lo dispuesto en el artículo 210.c) TRLCAP, y procediendo, en consecuencia, el empleo del procedimiento negociado sin publicidad, publicidad que en este caso no existe.

En el expediente no aparecen acreditadas razones de urgencia que justifiquen la utilización de dicho procedimiento, por lo que se entienden vulneradas las normas reguladoras de la publicidad de la contratación administrativa.

81. Una vez celebrado el contrato, a instancia de la empresa adjudicataria se introdujo una primera modificación relativa a la forma de liquidar los servicios prestados por aquella, de modo que se le permitiera agilizar el cobro del precio contractual. Esta modificación, introducida en interés exclusivo del contratista, incumple lo dispuesto en el artículo 101 TRLCAP, según el cual *“perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones por razón de interés público en los elementos que lo integran, siempre que sean debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas, justificándolo debidamente en el expediente”*.

Con posterioridad, se acordaron ulteriores modificaciones, consistentes en ampliar el objeto del contrato para extender esta prestación social a otros colectivos, que venían disfrutándola al amparo de contratos que ahora quedan extinguidos por concluir el plazo contractualmente estipulado. Ello incumple igualmente lo dispuesto en el artículo 101 TRLCAP, debiendo haberse procedido a realizar nuevas licitaciones.

#### IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

##### Sobre la Tramitación del Presupuesto, su Liquidación y la Cuenta General

**82.** El presupuesto consolidado de ingresos de la corporación asciende a 371.896,32 m€ y el de gastos a 371.670,31 m€.

El pleno de la corporación aprobó con carácter definitivo el presupuesto general el 6 de mayo de 2004, publicándose en el BOP el 10 de mayo de 2004; ello supone una demora de 130 días respecto al plazo legalmente establecido en el artículo 169.2 TRLRHL. Además, el presupuesto se aprobó en equilibrio por 212.675,47 m€, cuando debió aprobarse con superávit de 5.140,88 m€ para absorber parcialmente el Remanente de Tesorería Negativo correspondiente a la liquidación presupuestaria del ejercicio 2002. (§ 13 y § 14)

**83.** En el presupuesto del ayuntamiento se califican incorrectamente como ingresos operaciones que no tienen tal naturaleza económica, se realizan previsiones presupuestarias por cuantía inferior a las necesidades objetivas del gasto que ha de asumir la corporación y se incumplen las previsiones legales en materia de relación y valoración de los puestos de trabajo. (§ 12, § 17 y § 18)

*Se recomienda que la corporación ajuste los procedimientos internos de elaboración de los presupuestos a los efectos de cumplir con las disposiciones legales y contables; se recomienda realizar consignaciones presupuestarias suficientes que permitan el puntual cumplimiento de las obligaciones a asumir por la corporación.*

**84.** Las bases de ejecución incluyen determinadas disposiciones que contravienen otras de rango legal superior. Entre otras, se reconocen asignaciones retributivas a favor de terceros sin suficiente cobertura legal, se prevé la utilización del procedimiento de pagos a justificar para supuestos que no responden a tal naturaleza y se limitan las medidas previstas por la ley para absorber el remanente de tesorería negativo. (§ 20, § 21 y § 23)

*Se recomienda que la corporación modifique la redacción de las bases de ejecución de los presupuestos ajustando su contenido a la normativa vigente.*

**85.** La liquidación del presupuesto del ayuntamiento correspondiente al ejercicio 2004 se

aprobó el 18 de julio de 2005, con un retraso de 150 días respecto al plazo establecido en el artículo 191.3 TRLRHL. La ejecución del presupuesto de gastos ha alcanzado el 87'10% y la del presupuesto de ingresos el 81'76%. (§ 33)

A la fecha de finalización de los trabajos de campo, el ayuntamiento de Córdoba no tenía aprobada la cuenta general del ejercicio 2004, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 212 TRLRHL. (§ 45)

**86.** La corporación liquida como derechos del ejercicio el importe de determinadas transferencias corrientes que concede en favor de su sociedad dependiente AUCORSA, y que inicialmente constituyen obligaciones que habrían de reconocerse y abonarse en ejercicios posteriores. En 2004, el importe de los derechos así liquidados, y que estaban pendientes de cobro a fin de ejercicio, ascendió a la cuantía de 2.235,00 m€. En la medida en que tales derechos reconocidos no son tales, tanto el resultado presupuestario como el remanente de tesorería han de verse minorados en dicho importe. Las repercusiones de estos ajustes quedan recogidas en los cuadros 16 y 18, respectivamente. (§ 28 a § 31)

**87.** El presupuesto se liquidó con un remanente de tesorería negativo por importe de 4.797,30 m€. Por ello, la corporación debió proceder conforme dispone el artículo 193 TRLRH, sin que adoptara ninguna de las medidas previstas en tal precepto. (§ 35 y § 39)<sup>7</sup>

**88.** Se han detectado gastos sin consignación presupuestaria correspondientes al ejercicio 2004 por, al menos, 1.719,54 m€. Este importe ha de reducir el remanente de tesorería del ejercicio. Las repercusiones de este ajuste quedan recogidas en el cuadro 18. (§ 42)<sup>8</sup>

### Sobre el Endeudamiento de la Corporación

**89.** La corporación celebró en 2004 un total de 4 operaciones de crédito por un importe conjunto de 21.990,96 m€, para las que no solicitó

<sup>7</sup> Punto 87 modificado por la alegación presentada.

<sup>8</sup> Punto 88 modificado por la alegación presentada.

autorización de la Junta de Andalucía ni presentó un escenario de consolidación presupuestaria, por estimar que se encontraba dentro de los límites establecidos en el artículo 53 del TRLRHL. (§ 49)

No obstante, en los cálculos efectuados por el ayuntamiento se han empleado valores no homogéneos. De haberse cuantificado los límites de endeudamiento en atención a los datos resultantes de la liquidación de 2003, la formalización de tales operaciones habría requerido la correspondiente autorización de la comunidad autónoma o la presentación de un escenario de consolidación presupuestaria. (§ 50 a § 52)

**90.** Para la concertación de las operaciones de crédito, la corporación cifra la variable ahorro neto en 6,67 m€. Efectuados los ajustes necesarios para su cálculo aplicando los datos de la liquidación de 2002, aquella magnitud queda fijada en 0,83 m€. A 31 de diciembre de 2004, el ahorro neto es -8.535,67 m€. (§ 52 y § 53)

### Sobre la Tesorería de la Corporación

**91.** Las existencias de tesorería muestran unas disponibilidades a fin de ejercicio de 23.427,96 m€ y aparecen situadas en 18 cuentas bancarias. (§ 57)

La circularización a bancos ha puesto de manifiesto la existencia de 15 cuentas bancarias que no figuraban en el ESET, con un saldo conjunto a 31 de diciembre de 168,68 m€. Estas cantidades deberían formar parte del saldo final de la tesorería y computarse en el remanente, tal y como se detalla en el cuadro 18. El 21 de junio de 2006 la corporación cursó orden de cancelación de 8 de las 15 cuentas bancarias afloradas en la circularización. (§ 58).

**92.** Las diferencias entre los saldos del ayuntamiento y las entidades financieras han sido correctamente conciliadas, salvo en el caso de dos cuentas que mantienen saldos superiores a los recogidos en contabilidad por importe de 74,29 m€. Los efectos sobre el remanente de tesorería de estas diferencias se detallan en el cuadro 18.

**93.** La Corporación tramita correctamente los expedientes de pagos a justificar y ACF. No obstante, la base de Ejecución nº 32 establece como cuantía máxima a entregar en concepto de “a justificar” la cantidad de 12.100 €; esta limitación se incumple en 6 de los 15 expedientes analizados, por importe global de 266,81 m€.

**94.** Los derechos de difícil o imposible recaudación en el cálculo del Remanente de Tesorería se cuantificaron en 8.556,20 m€, sobre la base de una propuesta de valoración razonada, elaborada por los servicios técnicos del ayuntamiento. Este criterio, aún cuando viene siendo utilizado desde el ejercicio 1996, no se recoge en las Bases de Ejecución.

Por aplicación de los criterios aprobados por el Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, se consideran como de difícil o imposible recaudación derechos por importe de 14.379,70 m€.

### Sobre la Contratación Administrativa

**95.** Con carácter general, el procedimiento de contratación administrativa seguido por la corporación se ajusta a las disposiciones legales vigentes. No obstante, se han de realizar las precisiones que seguidamente se exponen.

**96.** La Corporación no realiza publicidad de los PCAP. (§ 74)

*La Cámara de Cuentas de Andalucía recomienda reforzar la publicidad de la contratación administrativa mediante la publicación de los PCAP.*

**97.** Mediante el fraccionamiento del precio de un contrato, la corporación celebró un contrato de obras utilizando incorrectamente el procedimiento negociado sin publicidad, e incumpliendo lo dispuesto en el artículo 68.2 TRLCAP. (§ 75)

**98.** La corporación formalizó un contrato de obras que constituía un gasto de carácter plurianual, sin respetar el régimen presupuestario propio de los gastos de esta naturaleza. (§ 76)

**99.** Igualmente, se tramitó como contrato de servicios un gasto que tenía la naturaleza de subvención. (§ 79)

**100.** Para la celebración de un contrato de prestación de servicios, la corporación utilizó procedimiento negociado sin publicidad por razones de urgencia, sin que tales extremos resulten

suficientemente acreditados en el expediente. Asimismo, se empleó el mecanismo de la prórroga contractual de este contrato, cuando hubiera procedido la incoación de un nuevo expediente de contratación y de una nueva licitación, por lo que la corporación actuó contraviniendo lo dispuesto en el artículo 101 TRLCAP. (§ 80 y § 81)

## V. ESTADOS CONTABLES

## BALANCE DE SITUACIÓN

	m€
<b>ACTIVO DEL BALANCE</b>	
A) Inmovilizaciones material.....	135.326,96
B) Inmovilizado Inmaterial .....	0,00
C) Invers. Infr. y bienes det. al uso general.....	13.627,04
D) Inmovilizado Financiero.....	85.108,47
E) Gastos a cancelar .....	0,00
F) Deudores.....	58.073,71
G) Cuentas financieras .....	23.709,02
H) Situaciones Transitorias de financiación.....	0,00
I) Ajustes por periodificación.....	0,00
J) Resultados pendientes de aplicación.....	0,00
K) Cuentas de control presupuestario .....	42.723,60
L) Cuentas de orden .....	9.729,37
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>368.298,17</b>
<b>PASIVO DEL BALANCE</b>	
A) Patrimonio y reservas.....	-17.664,94
B) Subvenciones de capital.....	54.724,07
C) Provisiones .....	0,00
D) Deudas a largo plazo .....	200.486,83
E) Deudas a corto plazo .....	49.624,99
F) Partidas pendientes de aplicación.....	1.703,16
G) Ajustes por periodificación.....	0,00
H) Resultados .....	26.971,08
I) Cuentas de control presupuestarios .....	42.723,60
J) Cuentas de orden .....	9.729,37
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>368.298,16</b>

Cuadro nº 12

## CUENTA DE RESULTADO

	m€
I) Ingresos corrientes del ejercicio .....	187.614,91
II) Gastos corrientes del ejercicio .....	189.596,10
<b>A) RESULTADOS CORRIENTES DEL EJERCICIO.....</b>	<b>-1.981,19</b>
III) Ingresos extraordinarios.....	35.297,37
IV) Gastos extraordinarios.....	0,00
<b>B) RESULTADOS EXTRAORDINARIOS DEL EJERCICIO ....</b>	<b>35.297,37</b>
V) Ingresos financieros .....	0,00
VI) Gastos financieros.....	0,00
<b>C) RESULTADO DE LA CARTERA DE VALORES.....</b>	<b>0,00</b>
VII) Ingresos modificación derechos y obligaciones ptos. cerrados .....	2,08
VIII) Gastos modificación derechos y obligaciones ptos. cerrados. ....	6.347,19
<b>D) RESULTADOS DE MOD. DE DER. Y OBLIGACIONES ....</b>	<b>-6.345,11</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO .....</b>	<b>26.971,07</b>

Cuadro nº 13

## LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

Presupuesto De Ingresos	Prev. Inicial	Modif.	Previsión Deftva	Dchos. Liquid.	Recaud. Liquidada	Bajas/ Insolv.	Pte. de Cobro
1.Imptos directos	72.767,00	0,00	72.767,00	71.581,41	65.801,00	16,99	5.763,42
2.Imptos indirectos	7.958,51	0,00	7.958,51	7.728,24	7.483,70	0,00	244,54
3.Tasas y otros ingr.	40.053,96	1.501,74	41.555,70	39.269,98	34.721,91	2,63	4.545,44
4.Transf. corrientes	62.013,05	5.819,76	67.832,81	65.803,26	63.580,14	0,00	2.223,12
5.Ingr. patrimoniales	5.471,80	0,00	5.471,80	3.243,05	454,81	0,00	2.788,24
6.Enaj. inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.Transf. de capital	2.420,19	2.473,99	4.894,18	4.869,33	3.735,38	0,00	1.133,95
8.Variac. activos fros.	0,00	42.613,07	42.613,07	2.235,00	0,00	0,00	2.235,00
9.Variac. pasivos fros.	21.990,96	0,00	21.990,96	21.990,96	21.990,96	0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>212.675,47</b>	<b>52.408,56</b>	<b>265.084,03</b>	<b>216.721,23</b>	<b>197.767,90</b>	<b>19,62</b>	<b>18.933,71</b>

Presupuesto De Gastos	Prev. Inicial	Modificac.	Prev. Deftva.	Obligac. Reconoc.	Pagos Líquidos	Ordenes de Pago	Pte. de Pago
1.Gastos de personal	64.967,45	4.081,83	69.049,28	67.584,79	67.002,69	41,85	582,10
2.Compras corrientes	26.694,81	1.706,88	28.401,69	26.254,63	19.049,67	7.199,15	7.204,96
3.Intereses	8.307,67	-103,89	8.203,78	6.566,58	6.487,09	79,47	79,49
4.Transf. corrientes	70.162,49	4.645,55	74.808,04	73.454,68	58.752,48	14.701,60	14.702,20
6. Inversiones reales	11.340,00	29.445,58	40.785,58	16.840,29	11.706,57	5.133,72	5.133,72
7.Transf. de capital	7.334,07	10.333,58	17.667,65	16.071,98	4.892,44	11.167,54	11.179,54
8.Variac. activos fros.	6.066,08	2.195,15	8.261,23	8.240,06	8.240,06	0,00	0,00
9.Variac. pasivos fros.	17.802,90	0,00	17.802,90	15.788,37	15.737,81	50,56	50,56
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>212.675,47</b>	<b>52.304,68</b>	<b>264.980,15</b>	<b>230.801,38</b>	<b>191.868,81</b>	<b>38.373,89</b>	<b>38.932,57</b>

<b>DIF. ING. Y GASTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>103,88</b>	<b>103,88</b>	<b>-14.080,15</b>	<b>5.899,09</b>		<b>-19.998,86</b>
---------------------------	-------------	---------------	---------------	-------------------	-----------------	--	-------------------

Liquidación Ptos Cerrados	Inicial	Rectificac.	Dchos/ Oblig.	Rec.Liq/ Pagos Real.	Insolv.	Pte.Cobro/ Pte. Pago
Total Ingr. Presup. Cdos.	70.910,83	-4.911,41	65.999,42	26.731,93	1.433,70	37.833,79
Total Gastos Presup. Cdos.	34.603,11	0,00	34.603,11	30.344,86		4.258,25
<b>DIFERENCIAS</b>	<b>36.307,72</b>	<b>-4.911,41</b>	<b>31.396,31</b>	<b>-3.612,93</b>	<b>1.433,70</b>	<b>33.575,54</b>

Cuadro nº 14

**RESULTADO PRESUPUESTARIO**

DESCRIPCIÓN	m€ IMPORTE
1. Derechos reconocidos netos .....	216.701,61
2. Obligaciones reconocidas netas .....	230.801,37
<b>3. Resultado presupuestario .....</b>	<b>-14.099,76</b>
4. Desviaciones positivas de financiación .....	11.346,48
5. Desviaciones negativas de financiación .....	24.892,31
6. Gastos financiados con rem. Liq. De Tesorería .....	0,00
7. Resultado de operaciones comerciales .....	0,00
<b>8. Resultado presupuestario ajustado .....</b>	<b>-553,93</b>

Cuadro nº 15

**RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO**

DESCRIPCIÓN	m€ IMPORTE
1. Derechos reconocidos netos .....	214.466,61
2. Obligaciones reconocidas netas .....	230.801,37
<b>3. Resultado presupuestario .....</b>	<b>-16.334,76</b>
4. Desviaciones positivas de financiación .....	11.346,48
5. Desviaciones negativas de financiación .....	24.892,31
6. Gastos financiados con rem. Liq. De Tesorería .....	0,00
7. Resultado de operaciones comerciales .....	0,00
<b>8. Resultado presupuestario ajustado .....</b>	<b>-2.788,93</b>

Cuadro nº 16

## ESTADO DEL REMANENTE DE TESORERÍA

	m€
<b>DEUDORES PENDIENTES DE COBRO FIN EJERC.</b>	<b>IMPORTE</b>
De Presupuesto Corriente.....	18.933,70
De Presupuestos Cerrados .....	37.833,80
De Operaciones Comerciales (sólo OOAACC) .....	0,00
De Otras Operaciones no Presupuestarias .....	1.306,20
Dehos. de difícil o imposible recaudación .....	8.556,20
Ingr. realizados ptes. de aplicación definitiva .....	1.703,16
Recursos de otros Entes públicos .....	0,00
<b>I. TOTAL DEUDORES PENDIENTES DE COBRO</b>	<b>47.814,34</b>
<b>ACREEDORES PENDIENTES DE PAGO FIN EJERC.</b>	
De Presupuesto Corriente .....	38.932,56
De presupuestos cerrados.....	4.258,25
De Devolución de Ingresos Presupuestarios.....	845,97
De Operaciones Comerciales (Sólo OOAACC).....	0,00
De operaciones no presupuestarias.....	5.634,83
Pagos realizados ptes. de aplicación definitiva .....	10,65
De recursos de otros entes públicos .....	0,00
<b>II. TOTAL ACREEDORES PENDIENTES DE PAGO</b>	<b>49.660,96</b>
<b>FONDOS LÍQUIDOS EN LA TESORERÍA FIN EJERC.</b>	
<b>III. TOTAL FONDOS LÍQUIDOS (Caja, Banco e I.F.T.)</b>	<b>23.427,96</b>
<b>TOTAL REMANENTE DE TESORERÍA (I-II+III)</b>	<b>21.581,34</b>
Afectado a Gastos con Financiación Afectada.....	26.378,64
Libre para Gastos Generales .....	-4.797,30

Cuadro nº 17

## ESTADO DEL REMANENTE DE TESORERÍA AJUSTADO

	m€
<b>DEUDORES PENDIENTES DE COBRO FIN EJERC.</b>	<b>IMPORTE</b>
De Presupuesto Corriente.....	16.698,70
De Presupuestos Cerrados.....	37.833,80
De Operaciones Comerciales (sólo OOAACC).....	0,00
De Otras Operaciones no Presupuestarias.....	1.306,20
Derechos de difícil o imposible recaudación.....	8.556,20
Ingresos realizados pendientes de aplicación definitiva.....	1.703,16
Recursos de otros Entes públicos.....	0,00
<b>I. TOTAL DEUDORES PENDIENTES DE COBRO</b>	<b>45.579,34</b>
<b>ACREEDORES PENDIENTES DE PAGO FIN EJERC.</b>	
De Presupuesto Corriente.....	40.652,10
De presupuestos cerrados.....	4.258,25
De Devolución de Ingresos Presupuestarios.....	845,97
De Operaciones Comerciales (Sólo OOAACC).....	0,00
De operaciones no presupuestarias.....	5.634,83
Pagos realizados ptes. de aplicación definitiva.....	10,65
De recursos de otros entes públicos.....	0,00
<b>II. TOTAL ACREEDORES PENDIENTES DE PAGO</b>	<b>51.380,50</b>
<b>FONDOS LÍQUIDOS EN LA TESORERÍA FIN EJERC.</b>	
<b>III. TOTAL FONDOS LÍQUIDOS (Caja, Banco e I.F.T.)</b>	<b>23.670,93</b>
<b>TOTAL REMANENTE DE TESORERÍA (I-II+III)</b>	<b>17.869,77</b>
Afectado a Gastos con Financiación Afectada.....	26.378,64
Libre para Gastos Generales.....	-8.508,87

Cuadro nº 18

## ESTADO DE TESORERÍA

		m€	
PAGOS	IMPORTE	COBROS	IMPORTE
<b>1. PRESUPUESTARIOS</b>		<b>1. PRESUPUESTARIOS</b>	
Ppto. De Gastos Pto. Corriente	192.139,96	Ppto. De Gastos Pto. Corriente	198.830,49
Ppto. De Gastos Pto. Cerrado	30.344,86	Ppto. De Gastos Pto. Cerrado	26.731,93
Devoluciones de Ingresos Pptarios.	1.062,58	Reintegros de Ptos. De Gastos Pto. Cte.	271,16
<b>2. DE RECURSOS DE OTROS ENTES</b>		<b>2. DE RECURSOS DE OTROS ENTES</b>	
Devoluc. De recursos de otros entes		Cobros de recursos otros entes	
Pagos de recursos de otros entes		Reintegros de recursos de otros entes	
Pagos de C/C de efectivo		Cobros de C/C de efectivo	
<b>3. DE OPERACIONES COMERCIALES</b>		<b>3. DE OPERACIONES COMERCIALES</b>	
De operaciones comerciales		De operaciones comerciales	
<b>4. DE OPERACIONES NO PPTARIAS. DE TESORERÍA</b>		<b>4. DE OPERACIONES NO PPTARIAS. DE TESORERÍA</b>	
Acreedores	31.327,29	Acreedores	28.356,49
Deudores	1.854,20	Deudores	6.989,10
Partidas Ptes. De Aplicación	246.337,06	Partidas Ptes. De Aplicación	246.509,64
Movimientos Internos de Tesorería	66.745,23	Movimientos Internos de Tesorería	66.745,23
<b>5. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO</b>		<b>5. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO</b>	
IVA soportado		IVA soportado	
IVA repercutido		IVA repercutido	0,33
<b>TOTAL PAGOS</b>	<b>569.811,18</b>	<b>TOTAL COBROS</b>	<b>574.434,37</b>
<b>EXISTENCIAS FINALES</b>	<b>23.427,96</b>	<b>EXISTENCIAS INICIALES</b>	<b>18.804,77</b>
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>593.239,14</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>593.239,14</b>

## VI. ANEXO I

## DETALLE DE LAS OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO

	PRINCIPAL	CAPVIV (31-12-03)	AMORT. 2004	INTERESES 2004	CAPVIV (31-12-04)	m€
BANCO ATLANTICO	1.088,82	620,56	124,91	13,62	495,65	
BANCO BILBAO-VIZCAYA	3.005,06	1.784,25	375,63	42,45	1.408,62	
BANCO BILBAO-VIZCAYA	3.005,06	1.596,44	375,63	33,80	1.220,81	
BANCO BILBAO-VIZCAYA	1.502,53	751,27	187,82	15,97	563,45	
BANCO CENTRAL HISPANO	609,87	111,90	54,84	3,66	57,07	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	6.009,64	5.547,36	462,28	126,33	5.085,08	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	3.305,57	2.157,26	332,64	48,23	1.824,62	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	2.650,40	2.302,62	201,13	56,62	2.101,48	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	8.414,17	6.420,99	606,05	155,44	5.814,95	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	6.911,64	5.364,25	491,66	131,73	4.872,59	
BANCO DE SANTANDER	2.644,45	2.312,52	186,57	52,48	2.125,94	
BBVA (ANTES BANCO DE COMERCIO)	1.202,02	684,28	137,93	14,56	546,35	
BBVA (ANTES BANCO DE COMERCIO)	1.202,02	452,54	146,76	10,86	305,78	
BANCO ESPÍRITO SANTO	3.005,06	1.502,53	375,63	34,60	1.126,90	
CAJA SAN FERNANDO	12.020,24	7.351,63	892,52	198,99	6.459,11	
CAJASUR	6.010,12	4.420,25	445,35	102,42	3.974,90	
CAJASUR	3.005,06	2.293,81	223,26	55,26	2.070,54	
EL MONTE	19.532,89	7.673,64	1.136,84	244,93	6.536,80	
EL MONTE-CAJA DE HUELVA Y SEVILLA	2.103,54	1.136,64	273,42	26,37	863,22	
EL MONTE DE HUELVA Y SEVILLA	3.005,06	2.018,26	302,94	45,88	1.715,32	
CAIXA	1.232,07	1.113,34	84,94	26,36	1.028,40	
LA CAIXA	3.005,06	1.716,44	343,80	40,94	1.372,63	
BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO	751,27	726,25	51,06	15,55	675,19	
BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO	751,27	738,90	50,75	15,90	688,14	
CAJA MADRID	601,01	581,22	40,72	12,78	540,50	
BCL	8.275,94	8.116,78	636,61	180,21	7.480,17	
DEXIA SABADELL BANCO LOCAL S.A.	16.189,05	16.189,05	622,66	525,72	15.566,39	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	8.400,00	8.400,00	0,00	193,58	8.400,00	
CAJA MADRID	3.600,00	3.600,00	0,00	78,75	3.600,00	
CAJASUR	1.000,00	1.000,00	0,00	23,76	1.000,00	
DEXIA SABADELL BANCO LOCAL S.A.	11.600,00	11.600,00	0,00	249,24	11.600,00	
BANCO BILBAO-VIZCAYA ARGENTARIA	8.409,42	8.409,42	0,00	185,73	8.409,42	
BANCO BILBAO-VIZCAYA ARGENTARIA	5.980,00	5.980,00	1.840,00	116,34	4.140,00	
BANCO BILBAO-VIZCAYA ARGENTARIA	5.000,00	-	-	50,64	5.000,00	

(Continúa)

## DETALLE DE LAS OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO (CONTINUACIÓN)

ENTIDAD	PRINCIPAL	CAPVIV (31-12-03)	AMORT. 2004	INTERESES 2004	CAPVIV (31-12-04)	m€
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO	6.000,00	-	-	6,17	6.000,00	
DIPUTACION PROVINCIAL	19,39	0,00	0,00	0,00	0,00	
CAIXA GALICIA (B.N.P.)	188,13	0,00	0,00	0,00	0,00	
BANCO BILBAO VIZCAYA	3.305,57	1.900,70	330,56	74,96	1.570,14	
BANCO BILBAO VIZCAYA	4.207,08	2.856,19	242,27	221,47	3.613,91	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	208,23	35,21	11,14	1,85	24,07	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	98,18	24,02	4,33	1,26	19,70	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	208,08	35,19	11,13	1,85	24,05	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	6.611,13	0,00	0,00	0,00	0,00	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	32.525,54	0,00	0,00	0,00	0,00	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	3.700,88	0,00	0,00	0,00	0,00	
BBVA (B. HIPOTECARIO)	3.711,02	0,00	0,00	0,00	0,00	
CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA	1.502,53	504,04	194,21	21,38	309,83	
CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA	1.502,53	553,12	175,34	23,44	377,78	
CAJA GENERAL DE GRANADA	4.808,10	3.725,52	327,93	179,96	3.397,59	
CAJASUR	24.069,06	7.516,31	2.363,84	381,82	5.152,47	
CAJASUR	4.267,19	3.920,50	248,18	220,14	3.672,33	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	3.005,06					
BANCO SANTANDER CENTRAL	2.117,94					
BBVA	4.207,08	4.207,08	228,54	226,32	3.978,55	
CAJASUR	1.803,04	1.779,23	98,59	97,59	1.680,65	
DEXIA	6.010,12	5.778,96	462,32	250,19	5.316,65	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	32.889,76	32.889,76	0,00	1.605,02	32.889,76	
BANCO DE CRÉDITO LOCAL	4.990,96	0,00	0,00	76,11	4.990,96	
DEXIA	6.000,00	0,00	0,00	6,21	6.000,00	
<b>TOTAL ESTADO DE LA DEUDA</b>				<b>15.788,37</b>		

## VII. ANEXO II

### **CRITERIOS PARA DETERMINAR LOS DERECHOS QUE PUDIERAN CONSIDERARSE DE DIFÍCIL MATERIALIZACIÓN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 172 DE LA LRHL Y 101 Y SIGUIENTES DEL RD 500/90.**

Una de las novedades introducidas con la reforma del sistema contable de la administración local ha consistido, entre otras, en la formulación del Remanente de Tesorería con criterios de globalidad, por cuanto incorpora la situación deudora y acreedora que mantiene la Corporación tanto de operaciones presupuestarias como de aquellas que tienen un carácter extrapresupuestario, y a la vez permite que la formulación sea lo más realista posible, permitiendo que los derechos pendientes de cobro se minoren por aquellos que, a juicio de la Entidad Local se consideren como de difícil o imposible materialización.

De otra parte, la formulación del Remanente de Tesorería se está convirtiendo cada vez más en una variable clave en la vida económica de las Corporaciones, en la medida en que en función de los valores que arroje al final del ejercicio implicará la toma de decisiones (artículo 174 de la ley 39/1988 de Haciendas Locales y concordantes), o bien puede servir como recurso para financiar modificaciones presupuestarias en caso de ser positivo. Además es utilizada por los órganos a quienes correspondan la tutela financiera de las Corporaciones Locales, en nuestro caso la Comunidad Autónoma, como punto de referencia para la autorización o no de nuevas operaciones de endeudamiento.

En este sentido, es imprescindible que la citada magnitud se formule de la forma más ajustada a la realidad posible teniendo en cuenta lo indicado en los artículos 172 de la ley reguladora de las Haciendas Locales y el 101 y siguientes del Real Decreto 500/90.

Igualmente, es preciso aprobar unos criterios homogéneos a tener en cuenta para la fiscalización del Remanente de Tesorería y en concreto de los ajustes al mismo por este motivo. Por

ello, se propone la adopción de los siguientes criterios a considerar en las fiscalizaciones que, sobre las Corporaciones Locales, se lleven a cabo por la Cámara de Cuentas de Andalucía.

Para el estudio y formulación de estos criterios se han analizado, como antecedentes, los criterios establecidos por otros Órganos de Control Externo.

Para la determinación de la cuantía de los derechos que se consideren de difícil o imposible recaudación, el Real Decreto 500/1990 establece como métodos para su cuantificación:

- \* El análisis individualizado.
- \* La fijación de un porcentaje a tanto alzado.

Además se deberán tener en cuenta:

- \* La antigüedad de las deudas.
- \* Los porcentajes de recaudación tanto en período voluntario como en vía ejecutiva.
- \* El importe de las mismas.
- \* La naturaleza de los recursos de que se trate.
- \* Demás criterios de valoración que de forma ponderada se establezcan por la Entidad Local.

Por último, aclara que la consideración de un derecho como de difícil o imposible recaudación no implicará su anulación ni producirá su baja en cuentas.

Atendiendo a cada uno de estos criterios, se propone por la Cámara de Cuentas, como marco de referencia para la cuantificación de la provisión, lo siguiente:

#### **1.- Criterio de Antigüedad**

En un primer análisis, atendiendo exclusivamente a la antigüedad de los derechos, se proponen los siguientes porcentajes para la dotación en función de los ejercicios de procedencia:

Criterio propuesto Cámara de Cuentas de Andalucía	
Ejercicio Cte.	0%
Ejerc. (-1)	0%
Ejerc. (-2)	25%
Ejerc. (-3)	50%
Ejerc. (-4)	60%
Ejerc. (-5)	90%

Estos porcentajes constituyen el punto de partida para la determinación de los que se aplicarán definitivamente corregidos y matizados en función de los demás criterios que se exponen a continuación.

**2.- Criterio sobre los porcentajes de recaudación**

De acuerdo con los antecedentes sobre el comportamiento de la recaudación en el conjunto de ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, se ha estimado que los porcentajes anteriormente determinados bajo el criterio de antigüedad es preciso corregirlos en función de la recaudación de la Corporación de que se trate y así se propone:

Ejercicio Cte.	% CCA	% Recaud. Pptos. cerrados	% CCA Corregido
	Ejercicio Cte.	0	-
Ejerc. (-1)	0	-	0
Ejerc. (-2)	25	>70	0
		>40 <70	20
		>25 <40	25
		>10 <25	40
Ejerc. (-3)	50	<10	50
		>50	0
		>40 <50	40
		>25 <40	50
Ejerc. (-4)	60	>10 <25	60
		<10	70
		>40	50
		>25 <40	60
Ejerc. (-5)	90	>10 <25	70
		<10	80
		>25	70
		>10 <25	90
		<10	100

**3.- Criterio sobre el importe de los deudores**

Este criterio es preciso abordarlo desde un doble punto de vista:

\* de una parte, determinando un importe a partir del cual se analizará individualmente el expediente del deudor correspondiente concluyendo acerca de su cobrabilidad. En este punto, se tendrá especialmente en cuenta aquellos deudores que sean personas jurídicas y que se encuentren en alguna de las situaciones concursales que se recogen en la normativa mercantil, en cuyo caso los porcentajes de dotación se elevarán al 100%.

\* de otra parte, los diferentes conceptos tributarios se agruparán por tramos de importes que implicarán una corrección sobre el cálculo llevado a cabo según el punto 2 anterior.

Agrupación de los importes en tres tramos (A, B y C):

- Entre A y B % corregido X 0,8
- Entre B y C % corregido X 1
- Menor C % corregido X 1,2

Con esta ponderación se pretende "penalizar" aquellos conceptos tributarios cuyo importe global esté por debajo de las cifras que se señalen, considerando que para los pequeños importes será más costosa la materialización en efectivo.

La fijación de los límites anteriores se determinará teniendo en cuenta las circunstancias particulares de la Corporación.

Por último, habrá que analizar la situación procesal en que pudieran encontrarse determinados deudores, puesto que si existen liquidaciones que estén recurridas o sometidas a un procedimiento jurisdiccional abierto, deberían tenerse en cuenta para el cálculo de la posible provisión, disminuyendo los importes de base, por requerir un tratamiento individualizado.

**4.- Criterio sobre la naturaleza del recurso**

En este punto se analizarán los siguientes recursos:

Capítulos I, II y III de Ingresos. A estos se le aplicarán los criterios enumerados anteriormen-

te. Únicamente habrá que observar si existen deudores a los que, por circunstancias concretas, no sea posible iniciar la vía ejecutiva, por tratarse de Organismos Oficiales; aquellos cuyo procedimiento se encuentre suspendido por Resolución judicial, etc.,...

En este último caso, habrá que eliminarlos de la base de cálculo de la provisión.

Multas y Sanciones. Aún cuando están incluidos en los capítulos anteriores es preciso estudiarlos por separado, sobre todo en aquellos municipios con elevada población en los que estos conceptos pudieran ser significativos. En estos recursos, además de comprobar el criterio de reconocimiento que mantiene la Corporación, conviene corregir los porcentajes de dotación:

Entre A y B % corregido X 1,2  
Entre B y C % corregido X 1,4  
Menor C % corregido X 1,6

Transferencias Corrientes y de Capital y Subvenciones. En estos casos, será necesario analizar la procedencia de las mismas, y efectuar una revisión de los tipos de transferencias y subvenciones que se encuentren pendientes de recibir, comprobando si la Corporación tiene en su poder documentación suficiente que garantice el cobro de las mismas en un período de tiempo razonable. En un principio, no se propondrían ajustes por estos motivos, salvo que se llegara a la conclusión de que no es posible el cobro de la misma.

#### **5.- Criterio mantenido por la Corporación**

Es preciso analizar los criterios mantenidos por la Corporación si es que los tiene formulados. En caso de que los tenga se compararán con el importe resultante de nuestro análisis y se aceptará si es superior a nuestros cálculos; en caso contrario se justificará la propuesta de la Cámara de Cuentas.

## VIII. ALEGACIONES

### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 3, p.12)

12. La entidad PROCÓRDOBA incluye, como previsión de ingresos en su estado de previsiones de ingresos y gastos, una ampliación de capital por cuantía de 3.062,03 m€, a suscribir íntegramente por el ayuntamiento. De no tener en cuenta este importe, los resultados individuales que presentaría la sociedad a la aprobación del presupuesto arrojarían unas pérdidas por igual importe. Esta operación se ajusta en el presupuesto consolidado de la corporación.

#### ALEGACIÓN N° 1

En relación con esta afirmación, al tratarse de una empresa municipal, ésta se financia con ingresos municipales, por tanto resulta lógico la realización de la ampliación de capital, estando dicha operación amparada legalmente.

Según el S.E.C. esta ampliación, tiene naturaleza de transferencia de capital. Por eso es correcto que figure en la cuenta de pérdidas y ganancias. Vease “manual de cálculo del déficit en contabilidad nacional adaptado a las corporaciones locales” IGAE 1ª edición. Pág. 82. Capítulo “aportaciones de capital a empresas públicas”.

### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 4, p.16)

16. En el preceptivo informe de intervención se pone de manifiesto que, “a finales del ejercicio 2003, se habían realizado gastos que carecían de consignación presupuestaria por importe de 1.264,22 m€”. Estos gastos se relacionan en el cuadro nº 3. Este hecho supone un incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 173.5 TRLRHL y habría que disminuir la liquidación presupuestaria del ejercicio 2003 en dicha cantidad.

Gastos sin crédito ejercicio 2003	
Concepto	Importe m€
Agua Parques y Jardines	454,23
Mantenimiento Bocas y Fuentes	164,87
Montajes de Módulos y Escenarios	538,58
Teléfono	31,37
Publicidad	53,34
Televisión Municipal	21,83
<b>TOTAL</b>	<b>1.264,22</b>

Cuadro nº 3

### ALEGACIÓN N° 2

#### ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

El art. 173.5 del RDL 2/2004 dice: “no podrán adquirirse compromisos de gastos por cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan la expresada norma, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar.”

Precisamente al no tener consignación presupuestaria, no puede incluirse en el Remanente de Tesorería, dado que dicho supuesto no está contemplado en la legislación vigente, pero sí la corporación incluyó el crédito suficiente en el Presupuesto del ejercicio 2005, para asumir las facturas sin crédito mencionadas, aprobándose posteriormente por el Pleno mediante acuerdo nº 128/05 de 5 de mayo de 2005 el expediente de reconocimiento extrajudicial de créditos por importe de 2.506.347,16 € al amparo del art. 26.2.c y 60.2 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril.

Solo a partir de 31.12.2006 debe la contabilidad reflejar las operaciones pendientes de aplicar al presupuesto de gastos, tal es el caso de las Facturas sin crédito, pero la norma no modifica el cálculo del Remanente de Tesorería.

### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 4, p.18)

### ALEGACIÓN N° 3

#### ALEGACIÓN ADMITIDA

### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 4, p.20)

20. La base 27.2 d) contempla asignaciones a los denominados representantes personales de la alcaldesa (referido a quienes, sin ser concejales, representan a la alcaldía en las barriadas de la ciudad, con funciones de representación y

funcionamiento en actividades de las mismas). Estas asignaciones se consideran obligaciones de vencimiento periódico y se abonarán mensualmente por doceavas partes sin previo acuerdo; por Decreto 2.024 de 16 de marzo de 2004, la cuantía mensual de tales asignaciones quedó establecida en la cantidad fija de 700 €. No hay cobertura legal que permita reconocer el derecho a la percepción de cantidades fijas y periódicas a perceptores que, como en este caso, no ostenten la condición de cargo electo, ni mantengan vínculo laboral o funcional con la corporación. La intervención municipal ha emitido reparo en este sentido.

---

#### ALEGACIÓN Nº 4

**Esta situación ha sido resuelta nombrando a este personal como personal eventual o de confianza, finalizando su relación cuando cambia la Corporación.**

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 5, p.21)

21. Conforme regula la base 32, se prevé la utilización del procedimiento de pagos a justificar a situaciones en que *“por razones de oportunidad u otras debidamente ponderadas se considere necesario para agilizar la gestión de los créditos”*. Esta previsión normativa excede del concepto de pagos a justificar regulado en el artículo 171 TRLRHL, que los concibe como órdenes de pago cuyos documentos justificativos no puedan acompañarse en el momento de su expedición, siendo por tanto una excepción al principio general de servicio hecho.

---

#### ALEGACIÓN Nº 5

Respecto a lo observado en este punto, la finalidad que atribuye el art. 9 del RD 500/1990 a las Bases de Ejecución del Presupuesto es: *“la adaptación de las disposiciones en materia presupuestaria a la organización y circunstancias de la propia Entidad y de sus Organismos Autónomos, así como aquellas otras necesarias para su acertada gestión, estableciendo cuantas prevenciones se consideren oportunas o convenientes para la mejor realización de los gastos y recaudación de los recursos...”*, por tanto el

**Ayuntamiento de Córdoba, al amparo de este artículo ha adecuado a su organización lo estipulado en el art. 171 del RDL 2/20004, respecto a los Pagos a Justificar.**

**Por ello, la expedición de Órdenes de Pago a Justificar requerirá la concurrencia de dos requisitos:**

**1º.- El previsto legalmente en el art. 171 del RDL 2/20004**

**2º.- El previsto reglamentariamente en la Base de Ejecución del Presupuesto nº 32.**

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 5, p.22)

22. La base 45.2.d) A) 1), relativa a la fiscalización de las subvenciones, se fundamenta en legislación derogada. Por ello, se considera que es preciso actualizar el contenido de las Bases de Ejecución del Presupuesto en este sentido.

---

#### ALEGACIÓN Nº 6

**En este punto, queremos aclarar que la elaboración del expediente de Presupuesto del ejercicio 2004 se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, que fue el 18 de febrero de 2004.**

**Las leyes entran en vigor, a partir de su publicación en el BOE, conforme en ellas se disponga. Así la ley 38/2003, General de Subvenciones en establece en su disposición final tercera lo siguiente:**

**Desarrollo y entrada en vigor de esta ley.**

**1. En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de esta ley se aprobará un reglamento general para su aplicación.**

**2. La presente ley entrará en vigor tres meses después de su publicación en el BOE.**

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 5, p.23)

23. Al regular las medidas a adoptar en caso de que el remanente de tesorería resulte negativo, la base 50 limita las posibilidades previstas por

el artículo 193 TRLRHL únicamente a la concertación de operaciones de crédito. Esta previsión incumple lo dispuesto en el artículo 165.1.b) TRLRHL, según el cual las bases de ejecución no pueden modificar lo legislado para la administración económica de las entidades locales.

---

#### ALEGACIÓN Nº 7

La base 50 no limita las posibilidades que dispone el art. 193 del RDL 2/2004, sino que el Ayuntamiento elige una de las opciones reguladas en dicho artículo, al amparo de lo previsto en el art. 9 del RD 500/1990 según el cual, las Bases de Ejecución del Presupuesto están para: “ la adaptación de las disposiciones en materia presupuestaria a la organización y circunstancias de la propia Entidad y de sus Organismos Autónomos, así como aquellas otras necesarias para su acertada gestión, estableciendo cuantas prevenciones se consideren oportunas o convenientes para la mejor realización de los gastos y recaudación de los recursos...”

Por tanto, este precepto indica solo la preferencia municipal por una de las opciones legales. Nada impide que el pleno adoptara otro criterio dada la naturaleza de este precepto, declarativa, y no imperativa.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 6, p.28)

---

#### ALEGACIÓN Nº 8

##### ALEGACIÓN ADMITIDA

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 6, p.29)

29. Estas modificaciones presupuestarias se tramitan como generaciones de créditos y la financiación utilizada son ingresos por reintegros de anticipos, ya que se considera que la operación representa un anticipo de fondos a la sociedad, que habrá de ser objeto de devolución en el ejercicio presupuestario siguiente. Estos nuevos derechos son liquidados en el propio ejercicio 2004, formando parte del resultado

presupuestario del ayuntamiento y del remanente de tesorería, por quedar pendientes de cobro a fin de ejercicio.

---

#### ALEGACIÓN Nº 9

En este apartado hemos de decir que dicha modificación presupuestaria, contemplada en las bases de ejecución del presupuesto como una ampliación de crédito, se ha ajustado en lo previsto en la misma y efectivamente en el Resultado Presupuestario se recoge, al igual que otros derechos pendientes de cobro el Anticipo a la empresa Municipal AUCORSA, así como las obligaciones reconocidas y pagadas, no teniendo efecto sobre el Resultado Presupuestario, ni tampoco tiene efecto alguno en el cálculo del Remanente de Tesorería, dado que el mismo se realiza según lo previsto en el art.: 101.del RD 500/1990, en el que se estipula: “ 1. El remanente de Tesorería de la Entidad local estará integrado por los derechos pendientes de cobro, las obligaciones pendientes de pago y los fondos líquidos, todos ellos referidos a 31 de diciembre del ejercicio (art. 172.2, LHL [RCL 1988, 2607 y RCL 1989, 1851])...”

Por tanto y concluyendo, los derechos pendientes de cobro por importe de 2.235.000 € que figuran en la liquidación del presupuesto de 2004, quedan, respecto al Remanente de Tesorería, compensados con la disminución de los fondos líquidos por el mismo importe, con el pago de los mismos.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 6, p.30)

30. Las transferencias son contraprestaciones no devolutivas cuya imputación presupuestaria procede cuando nace el derecho a su percepción por el acreedor, una vez dictados los correspondientes actos administrativos de reconocimiento y liquidación de la obligación. Es por ello que una vez acordada, y nacido el derecho del beneficiario a percibir las, surge una obligación incondicionada a cargo de la entidad concedente, con independencia de los plazos iniciales estipulados para su otorgamiento. En ningún caso, su reconocimiento constituye para la entidad concedente la generación de un in-

greso, por tratarse de una obligación no recíproca.

---

#### ALEGACIÓN Nº 10

El acto administrativo que ampara el nacimiento de este derecho pendiente de cobro es la Modificación de Crédito del Presupuesto, en su modalidad de Ampliación, según lo establecido en Base 18.9 de Ejecución del Presupuesto. Dicha Modificación es aprobada mediante decreto del Tte. Alcalde Delegado de Hacienda, en la que se recoge tanto lo relativo al Presupuesto de Ingresos como al de Gastos.

---

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 7, p. 34 y 35)

---

#### ALEGACIÓN Nº 11

#### ALEGACIÓN ADMITIDA

---

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 8, p.39)

39. El plan de saneamiento, de fecha 25 de mayo de 2005, es aprobado el 2 de junio de 2005; la liquidación presupuestaria se aprobó el 18 de julio de dicho año (§ 33). Por tanto, dicho plan no puede contener medidas financieras adecuadas para corregir una situación de desequilibrio, en términos de estabilidad presupuestaria, que quedará determinada en fechas posteriores. El propio expediente instruido para la aprobación del plan de saneamiento parte de la base de la existencia de un remanente de tesorería negativo de 2004 de 4.805,86 m€, cuando en la liquidación presupuestaria dicho saldo negativo es de 4.797,30 m€.

---

#### ALEGACIÓN Nº 12

El Plan de Saneamiento y Económico Financiero, aprobado por el Pleno el 2 de junio de 2005, se basó respecto al dato del Remanente de Tesorería en un Avance de la Liquidación del Presupuesto del 2004, con fecha posterior se aprobó la liquidación de la que resultó una pequeña diferencia en el Remanente.

---

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 8, p.41)

41. El informe de intervención señala que hay gastos sin consignación presupuestaria al decir que *“a fecha de hoy (22 de junio de 2005) las facturas sin crédito (sic) del ejercicio 2004 registradas en la Intervención Municipal ascienden a 1.540.741’58 €, siendo éste un déficit encubierto cuyo saneamiento también es necesario”*.

---

#### ALEGACIÓN Nº 13

No existe ningún mandato legal que sostenga la afirmación realizada. Es más, en la Regla 86ª de la Instrucción Normal de Contabilidad, la cuenta 413, Acreedores por operaciones pendientes de aplicar a presupuesto, no aparece entre aquellas cuyos saldos integran la rúbrica “obligaciones pendientes de pago”.

Adicionalmente, nos remitimos a lo expuesto en la alegación del punto 16, puntualizando que por acuerdo de Pleno nº 148/06 se aprobó el expediente de Reconocimiento Extrajudicial de Créditos por importe de 2.403.770,70€

---

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 9, p.42)

42. El ayuntamiento de Córdoba tramitó en 2004 un expediente de reconocimiento extrajudicial de créditos para aprobar gastos de ejercicios anteriores sin contabilizar por falta de consignación presupuestaria por 1.369,51 m€. Asimismo, en 2006 se reconocieron por el mismo procedimiento gastos correspondientes a 2004 por importe de, al menos, 1.719,54 m€. Este último importe ha de reducir el Remanente de tesorería del ejercicio 2004.

Según lo dispuesto en el artículo 173.5 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, *“no podrán adquirirse compromisos de gastos por cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan la expresada norma, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar”*.

---

**ALEGACIÓN N° 14****ALEGACIÓN ADMITIDA  
PARCIALMENTE**

Precisamente al no tener consignación presupuestaria, no puede incluirse en el Resultado Presupuestario, ni en el Remanente de Tesorería, dado que dicho supuesto no está contemplado en la legislación vigente, pero sí la corporación incluyó el crédito suficiente en el Presupuesto del ejercicio 2006, para asumir las facturas sin crédito mencionadas, aprobándose posteriormente por el Pleno mediante acuerdo nº 148/06 de 1 de junio de 2006 el expediente de reconocimiento extrajudicial de créditos por importe de 2.403.770,70€ al amparo del art. 26.2.c y 60.2 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril.

**CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 9, p.43)**

43. El resultado presupuestario del ejercicio 2004 es -14.099,76 m€. Una vez consideradas las desviaciones de financiación, el resultado presupuestario ajustado es -553,93 m€. Dicha magnitud ha de verse reducida en el importe de los derechos liquidados de forma improcedente por 2.235 m€; efectuada esta corrección, el resultado presupuestario ajustado queda cuantificado en -2.788,93 m€, conforme se refleja en el cuadro 16. (§ 31)

---

**ALEGACIÓN N° 15**

Como se ha dicho, no debe confundirse generación con ampliación de crédito. Y ello por cuanto la situación del recurso afectado, en fase de derecho reconocido, permite proceder al segundo pero no al primer tipo de modificación en cuyo supuesto el recurso afectado deberá estar recaudado. No es este nuestro caso, no es la señalada nuestra situación:

Dicha modificación presupuestaria, contemplada en las bases de ejecución del presupuesto como una ampliación de crédito, se ha ajustado en lo previsto en la misma y efectivamente en el Resultado Presupuestario se recoge, al igual que otros derechos

pendientes de cobro el Anticipo a la empresa Municipal AUCORSA, así como las obligaciones reconocidas y pagadas, no teniendo efecto sobre el Resultado Presupuestario, por lo tanto no hay que realizar ningún ajuste.

**CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 9, p.44)**

44. El remanente de tesorería del ejercicio 2004 es de 23.427,96 m€. Dicho importe considera como remanente para gastos con financiación afectada una cuantía de 26.378,64 m€.

En consecuencia, el remanente de tesorería para gastos generales del ejercicio es -4.797,30 m€. Este estado recoge 8.556,20 m€ como derechos de dudoso cobro.

Este saldo debe ser ajustado en el importe de los gastos sin consignación presupuestaria de 2004, imputados en 2006, y que ascienden a 1.719,54 m€; en el de los derechos pendientes de cobros liquidados de forma incorrecta por 2.235 m€; y, finalmente, según se analizará, en la cuantía resultante de las diferencias afloradas en relación con las existencias finales de tesorería por importe de 242,97 m€. Realizados estos ajustes, el remanente de tesorería para gastos generales queda cuantificado en -8.508,87 m€, con arreglo al detalle del cuadro 18. (§ 31, § 42 y § 59).

---

**ALEGACIÓN N° 16**

Como ya se ha aclarado en los apartados anteriores, no habría que ajustar el Remanente de Tesorería, por el concepto de facturas sin crédito ni por el anticipo de fondos a Aucorsa. Respecto a las diferencias surgidas en las existencias finales de Tesorería por importe de 242.970 €, no se pudo ajustar en el momento de la liquidación, dado que no se conocía dicha incidencia.

**CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 10, p.50 y 51)**

50. Sin embargo, para la obtención de estos valores se han considerado datos no homogéneos, pues los importes de derechos liquidados por el ayuntamiento son los resultantes de la

liquidación del 2003, en tanto que los derechos liquidados por los OAAA y empresas corresponden a la liquidación del ejercicio 2002. A su vez, los ajustes por consolidación se determinan a partir de la información resultante de la liquidación del ejercicio 2003.

**51.** La liquidación del ejercicio 2003 es aprobada el 27 de mayo de 2004. A pesar de que esta aprobación es posterior al acuerdo de formalización de las operaciones de crédito, la proximidad de ambas fechas justifica que se consideren los datos de aquel ejercicio en lugar de los que se desprenden de la liquidación de 2002, y cuya aplicación procedería en una interpretación estricta del artículo 53.2 TRLRHL. Con esos datos el porcentaje capital vivo sobre derechos liquidados pasa del 108,71% al 110,22%.

#### ALEGACIÓN Nº 17

Como se dice en el apartado 51 de este Informe, la proximidad de ambas fechas, justifica que se consideren los datos del ejercicio del 2003 del ayuntamiento, en lugar de los datos de la Liquidación del Presupuesto del ayuntamiento del 2002, por lo que el cálculo del capital vivo sobre los derechos liquidados, conforme al art. 53.2 del RD 2/2004, que se corresponde con 108,71% es más ajustado a la realidad financiera del Ayuntamiento. Si por una mera cuestión de homogeneización de datos se tomasen los correspondientes a la Liquidación del 2002, estaríamos desvirtuando la situación real de la Entidad.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 10, p. 52)

**52.** Para la formalización de las operaciones de crédito, la corporación cuantifica la variable ahorro neto en 6,67 m€, conforme a lo dispuesto en el artículo 53.1 TRLRHL. Efectuados los ajustes necesarios para su cálculo aplicando íntegramente los datos resultantes de la liquidación presupuestaria del ejercicio 2003, esta magnitud queda fijada en 0,83 m€, según refleja el cuadro 7.

Por tanto, para concertar las operaciones de crédito suscritas en 2004, el ayuntamiento de Córdoba debió haber solicitado autorización o bien haber presentado el escenario de consolidación presupuestaria que determina el artículo 53 de TRLRHL.

#### ALEGACIÓN Nº 18

Las pequeñas diferencias observadas en el cuadro nº 7 son debidas a que los datos utilizados en el cálculo del Ahorro Neto, se obtuvieron de un avance de la Liquidación del Presupuesto de 2003. Aún así el ahorro neto continúa siendo positivo.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 11, p.53)

**53.** Asimismo, el ahorro neto a 31 de diciembre de 2004 es negativo, quedando cuantificado en -8.535,67 m€, según detalle del cuadro 8.

Ajuste del cálculo del Ahorro neto a 31 de diciembre de 2004 m€				
		Ayto (1)	CCA(2)	Dif. (2-1)
1	Derechos liquidados Capítulos 1 a 5	187.342,04	187.625,94	283,90
2	Obligaciones reconocidas Capítulos 1, 2 y 4	158.504,28	167.294,10	8.789,82
3 (1-2)	Ahorro Bruto	28.837,76	20.331,84	-8.505,92
4	Anualidad teórica con los nuevos préstamos	28.831,09	28.867,51	-36,42
5 (3-4)	Ahorro Neto con los nuevos préstamos	6,67	-8.535,67	-8.542,34

Cuadro nº8

#### ALEGACIÓN Nº 19

Los datos de la columna del Ayuntamiento corresponden a la Liquidación del Presupuesto del 2003 y los datos que utiliza la Cámara de Cuentas se corresponden con la

Liquidación del 2004, por lo que entendemos que no son datos homogéneos, ni el alcance que puedan tener los mismos. En todo caso se deberían tener en cuenta los datos resultantes de la Liquidación del 2004, durante el ejercicio 2005, como así se tuvo en cuenta en el Plan de Saneamiento

Económico Financiero aprobado en junio de 2005.

**CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 11, p. 57 y 58)**

57. Según el estado de situación de existencias de tesorería (ESET), las disponibilidades de tesorería a fin de ejercicio ascienden a 23.427,96 m€, situadas en un total de 18 cuentas bancarias.

58. Se ha efectuado circularización a 16 entidades financieras para el cotejo de los saldos bancarios. Este requerimiento de información no ha sido atendido por 2 entidades, que presentan en contabilidad unas existencias de tesorería de 1.040,73 m€.

La circularización ha puesto de manifiesto la existencia de 15 cuentas bancarias que no figuraban en el ESET, con un saldo conjunto a 31 de diciembre de 2004 de 168,68 m€. Dicho importe no se ha considerado para el cálculo del remanente de tesorería. Por su naturaleza, estas cuentas responden a las empleadas para la gestión de los anticipos de caja fija (ACF), o bien se trata de cuentas restringidas de recaudación.

La corporación ordenó el 21 de junio de 2006 la cancelación de 8 de las 15 cuentas no relacionadas en el ESET, y la transferencia de sus respectivos saldos -que en conjunto ascendían a 0,05 m€- a cuentas que se mantenían operativas. Las restantes 7 cuentas conservan su vigencia, presentando un saldo acumulado a cierre del ejercicio de 168,63 m€.

---

**ALEGACIÓN N° 20**

En relación con el punto 58 del citado **INFORME** “la circularización ha puesto de manifiesto la existencia de 15 cuentas bancarias que no figuraban en el ESET, con un saldo conjunto a 31 de diciembre de 2004 de 168,68 m€. Dicho importe no se ha considerado para el cálculo del remanente de tesorería. Por su naturaleza, estas cuentas responden a las empleadas para la gestión de los anticipos de caja fija (ACF), o bien se

trata de cuentas restringidas de recaudación.”

Al respecto, hay que señalar lo siguiente:

- Tradicionalmente, con respecto a las cuentas restringidas de recaudación, que son de titularidad municipal, puesto que así lo son los fondos que tienen se han considerado como cuentas no operativas, y por lo tanto no debían figurar en las que se recogen en el Acta de Arqueo.

- Con respecto a las cuentas de anticipos de caja fija y de libramiento, los criterios tradicionales han sido dos:

a) Que los fondos que se conceden al habilitado a justificar, una vez transferidos, son fondos del propio habilitado y se le entregan en una cuenta bancaria personal.

Este es el criterio de la Administración del Estado, el cual no es trasladable a la Administración Local, ya que la Tesorería Municipal no es el equivalente al Tesoro Público ni la operativa de cuentas bancarias de una y otro es asimilable.

b) Que los fondos que se conceden al habilitado a justificar, siguen siendo de titularidad municipal, pero lo único que varía es su forma de gestión, a través del Anticipo, donde el habilitado es autorizado a la disposición de los fondos, pero siempre en una cuenta de titularidad municipal.

Éste es el sistema seguido por el Ayuntamiento de Córdoba, donde las cuentas bancarias para anticipos y libramientos son de titularidad municipal, porque se considera que sus fondos son públicos, aunque son gestionados por el habilitado que rendirá las cuentas justificativas correspondientes.

De estas cuentas, en dichas fechas tampoco existe la obligación de llevarlas como cuentas de Arqueo en el Estado de Situación de Existencias de la Tesorería.

Prueba de ello es que va a ser la Orden EMA/4041/2004, de 23 de noviembre, por la que se aprueba la Instrucción del Modelo

Normal de Contabilidad Pública que en su Plan General de Contabilidad Pública adaptado a la Administración Local señala en su Preámbulo: “...Resulta novedoso el tratamiento contable dado a las provisiones de fondos para pagos a justificar y anticipos de caja fija. El cambio experimentado deriva de la consideración de que, tanto los fondos librados a justificar como los librados en concepto de anticipo de caja fija, tienen el carácter de fondos públicos y deben formar parte integrante de la tesorería de la entidad hasta que el habilitado o cajero pague a los acreedores finales. Por tanto, las cantidades entregadas a los habilitados o cajeros por dichos conceptos no suponen una salida de fondos de la tesorería de la entidad, sino una mera descentralización de la tesorería, generalmente de una cuenta operativa a una cuenta restringida de pagos (de la que dispone el habilitado o cajero en la forma que tenga regulada la entidad).

Mientras en los pagos a justificar la imputación presupuestaria se sigue produciendo en el momento de la expedición de la orden de pago, aunque la imputación económica se demora hasta el momento de la justificación de los fondos por el habilitado, en los anticipos de caja fija, la imputación económica y la presupuestaria se producen con ocasión de la justificación de los fondos por el cajero. ...”

Es decir va a ser una norma de 2004, que se aplica a partir del 2006 la que va a exigir la inclusión de las cuentas bancarias de anticipos, como cuentas de arqueo, normativa pues, que no era de aplicación en el año objeto de fiscalización.

Por lo tanto no había que incluir las cuentas en el Estado de situación de existencias de Tesorería y por tanto no procedería tampoco realizar el ajuste al Remanente de Tesorería por las razones expuestas.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 12, p.59)

59. Las diferencias entre los saldos del ayuntamiento y las entidades financieras han sido correctamente conciliadas, salvo en el caso de dos cuentas que mantienen saldos superiores a los recogidos en contabilidad por importe de 74,29 m€.

En atención a lo anterior, el Remanente de tesorería ha de incrementarse en el importe de 242,97 m€. (§ 44).

---

#### ALEGACIÓN Nº 21

Con respecto a las alegaciones del punto 59, señalar que la diferencia en los saldos bancarios obedecen a liquidaciones de intereses bancarios abonados por las entidades financieras con fecha posterior al 31 de diciembre del año 2004, con lo cual se han realizado los ingresos una vez recibidos los documentos justificativos ya en el ejercicio 2005.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 12, p.61)

61. La bases de ejecución no respetan las previsiones del TRLRHL al regular el régimen de los pagos a justificar, conforme se ha puesto de manifiesto en (punto 21). No obstante, en todos los expedientes analizados se han gestionado gastos que responden al concepto de “a justificar”.

---

#### ALEGACIÓN Nº 22

Respecto a lo observado en este punto, hay que aclarar que la finalidad que atribuye el art. 9 del RD 500/1990 a las Bases de Ejecución del Presupuesto es: “ la adaptación de las disposiciones en materia presupuestaria a la organización y circunstancias de la propia Entidad y de sus Organismos Autónomos, así como aquellas otras necesarias para su acertada gestión, estableciendo cuantas prevenciones se consideren oportunas o convenientes para la mejor realización de los gastos y recaudación de los recursos...”, por tanto el Ayuntamiento de Córdoba, al amparo de este artículo ha ade-

cuado a su organización lo estipulado en el art. 171 del RDL 2/20004, respecto a los Pagos a Justificar.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 12, p.62)

62. Según dispone la base de ejecución nº 32, la cuantía máxima que se podrá entregar como “a justificar” será 12.100 €. Esta limitación se incumple en 6 de los 15 expedientes analizados, por una cuantía conjunta de 266,81 m€.

---

#### ALEGACIÓN Nº 23

La base de ejecución 32.14, establece “*La cantidad máxima que se podrá entregar a justificar será de 12.100 Euros, aunque en casos excepcionales debidamente justificados podrán ser autorizados por acuerdo de Junta de Gobierno Local cantidades superiores, previo informe de intervención*”

Es por ello que para situaciones excepcionales y al amparo de lo regulado en esta base, se han concedido libramientos a justificar por un importe superior.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 18, p. 96)

96. La Corporación no realiza publicidad de los PCAP. (§ 74)

*La Cámara de Cuentas de Andalucía recomienda reforzar la publicidad de la contratación administrativa mediante la publicación de los PCAP.*

---

#### ALEGACIÓN Nº 24

En cuanto a la falta de publicidad de los PCAP, el TRLCAP suprime esta exigencia, al no preverla en ninguno de sus preceptos, que dicho sea de paso, tienen carácter básico.

Asimismo, en las disposiciones adicionales, tanto del TRLCAP como en su Reglamento de desarrollo, aluden a la vigencia de algunos artículos del RDL 781/1986, de 18 de abril, entre los cuales no figura el artículo 122 (ver Disposición Adicional Novena del

TRLCAP y Disposición Adicional Novena del RD 1091/2001, de 12 de octubre)

Tras la entrada en vigor del TRLCAP entendemos derogado tácitamente el artículo 122 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local ya que, al margen de lo expuesto en los dos primeros párrafos, la Disposición Derogatoria Única del TRLCAP establece que:

*“Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente Ley (TRLCAP)”*

Además de todo ello, parece ciertamente incongruente y a la vez injustificado exigir este trámite a las Administraciones Locales y no a la Administración Autonómica ni la Estatal.

Este es el criterio seguido por esta Corporación, por otras Entidades Locales, y sobretudoo por la doctrina mas autorizada. Al respecto cito Ángel Ballesteros “*Contratos de las Administraciones Públicas*”, e informes emitidos por el Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados (EC 0244/1996 y EC 0009/1998).

De ahora en adelante se seguirá la interpretación propuesta por la Cámara de Cuentas, salvo que se estime la alegación que se acaba de argumentar, de entender derogado tácitamente el artículo 122 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, tal como apunta la doctrina vigente.

#### CUESTIÓN OBSERVADA (pág. 18, p. 97)

97. Mediante el fraccionamiento del precio de un contrato, la corporación celebró un contrato de obras utilizando incorrectamente el procedimiento negociado sin publicidad, e incumpliendo lo dispuesto en el artículo 68.2 TRLCAP. (§ 75)

---

**ALEGACIÓN Nº 25**

En cuanto a que se ha utilizado indebidamente el procedimiento negociado sin publicidad y que se ha fraccionado el objeto del contrato respecto del expediente 25/04, decir que el objeto del contrato son “obras complementarias para la adaptación a centro de día de mayores”, utilizándose el término “*complementarias*” en su acepción técnica o edificatoria y no jurídica del Art. 141 d), y admitiendo el procedimiento negociado por cuanto no supera los 60.000.-€.

Con posterioridad, sí que se aprueba un proyecto de obras complementarias por importe de 9.000.- euros, entendiéndose, en este caso, *complementarias* en su acepción jurídica según el Art. 141,d), y que por cumplir con los requisitos establecidos en el citada letra y artículo y no ser de importe superior a 12.000.- euros (contrato menor) se adjudicaron a la misma empresa que ejecutaba el contrato principal que, como se ha dicho, se denominaba obras complementarias de adaptación de centro de día de mayores (acepción técnica o edificatoria).

En consecuencia, entendemos que se ha utilizado correctamente el procedimiento negociado sin publicidad y no se ha fraccionado el objeto del contrato, por lo tanto ruego sírvase estimar la presente alegación.

**CUESTIÓN OBSERVADA (pág.19, p. 98)**

98. La corporación formalizó un contrato de obras que constituía un gasto de carácter plurianual, sin respetar el régimen presupuestario propio de los gastos de esta naturaleza. (§ 76)

---

**ALEGACIÓN Nº 26**

La recomendación recogida se está siguiendo por la Corporación Municipal en expediente tramitados con posterioridad al examinado por la Cámara de Cuentas de Andalucía.

**CUESTIÓN OBSERVADA (pág.19, p. 99)**

99. Igualmente, se tramitó como contrato de servicios un gasto que tenía carácter subvencional. (§ 79)

---

**ALEGACIÓN Nº 27**

La interpretación recogida por la Cámara de Cuentas se está siguiendo por la Corporación Municipal.

**CUESTIÓN OBSERVADA (pág.19, p. 100)**

100. Para la celebración de un contrato de prestación de servicios, la corporación utilizó procedimiento negociado sin publicidad por razones de urgencia, sin que tales extremos resulten suficientemente acreditados en el expediente. Asimismo, se empleó el mecanismo de la prórroga contractual de este contrato, cuando hubiera procedido la incoación de un nuevo expediente de contratación y de una nueva licitación, por lo que la corporación actuó contraviniendo lo dispuesto en el artículo 101 TRLCAP. (§ 80 y § 81)

---

**ALEGACIÓN Nº 27**

En relación con esta recomendación las justificaciones que razonan la urgencia del expediente del servicio de Comidas a Domicilio (180/04) determinante de la utilización del procedimiento negociado sin publicidad se entienden suficientemente argumentadas en los informes que constan en el expediente (informe jurídico, informe del Jefe de Servicio Sociales y en el Acuerdo Plenario de fecha 7 de octubre de 2004) y, que del mismo modo justifican la modificación y prórroga del contrato.

Al respecto huelga extenderse más, puesto que la urgencia es un concepto jurídico indeterminado cuya aplicación solamente puede ser reprobada en la medida que no está razonada o su aplicación es arbitraria. La Cámara de Cuentas se limita a decir que no está suficientemente justificada la urgencia, sin más.

No obstante, la interpretación propuesta por la Cámara de Cuentas se seguirá por la Corporación Municipal en los casos en que por su aplicación analógica sea procedente, salvo que se sirva estimar la presente alegación.

*RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2008, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la promoción pública de viviendas en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondiente a los ejercicios 2003 a 2005.*

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuentas de Andalucía, y del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2007,

R E S U E L V O

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización de la promoción pública de viviendas en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondiente a los ejercicios 2003 a 2005.

Sevilla, 28 de mayo de 2008.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

FISCALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HABITANTES Ejercicios 2003-2005

(OE 03/2006)

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2007, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de Fiscalización de la promoción pública de viviendas en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondiente a los ejercicios 2003 a 2005.

Í N D I C E

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETIVOS Y ALCANCE
  - II.1. OBJETIVOS Y ALCANCE
  - II.2. LIMITACIONES AL ALCANCE
- III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN
  - III.1. PREVISIONES

- III.2. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES
- III.3. OTRAS ACTIVIDADES REALIZADAS
- III.4. COSTES DIRECTOS POR METRO CUADRADO ÚTIL
- III.5. ANÁLISIS DE LOS GASTOS E INGRESOS DE LAS ENTIDADES PROMOTORAS PÚBLICAS
- III.6. INDICADORES DEL GASTO DE PERSONAL
- III.7. PLAZOS MEDIOS DE LAS DISTINTAS FASES DE LAS PROMOCIONES
- III.8. PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS
- III.9. CALIDAD Y OTROS ASPECTOS
- IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- V. ANEXOS
- VI. ALEGACIONES

A B R E V I A T U R A S

ARB	Vivienda protegida en alquiler de renta básica
CCA	Cámara de Cuentas de Andalucía
COPT	Consejería de Obras Públicas y Transportes
EMUVIASA	Empresa Municipal de Suelo y Viviendas de Algeciras, S.A.
EMUVIJESA	Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez de la Frontera, S.A.
EMUVYSSA	Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Granada, S.A.
EMVIHUSA	Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva
EMVISESA	Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A.
IMA	Vivienda protegida de Iniciativa Municipal y Autonómica
IMV	Instituto Municipal de la Vivienda
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
M€	Millones de Euros
m€	Miles de Euros
NC	No consta
NP	No procede
PG	Vivienda protegida de Precio General
PROCASA	Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.
REV	Vivienda protegida en Régimen Especial en Venta
SD	Sin datos
SOMUVISA	Sociedad Municipal de Viviendas de Jaén, S.A.
VIMCOSA	Viviendas Municipales de Córdoba, S.A.

## I. INTRODUCCIÓN

1. El Pleno de la Cámara de Cuentas acordó incluir, dentro del Plan de Actuaciones de 2006, la realización de un Informe de Fiscalización de la promoción pública de viviendas en municipios de población superior a 100.000 habitantes, relativa a los ejercicios 2003 a 2005.

2. La Comunidad Autónoma tiene competencias exclusivas en materia de vivienda, según el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía vigente en el período fiscalizado (artículo 56, según la redacción actual dada por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo), si bien el Estado interviene en esta materia en función de sus competencias sobre las bases de la planificación económica general, a través de la elaboración de planes estatales de vivienda.

3. Así mismo, la Comunidad Autónoma también elabora Planes de Vivienda, estando en ejecución el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, que plantea como objetivo general *“continuar ofreciendo a los ciudadanos la posibilidad de acceder a la vivienda, evitando que sus circunstancias sociales y económicas constituyan un obstáculo insalvable”* y, concretamente, a los siguientes colectivos:

- Las familias con ingresos de hasta cuatro veces el salario mínimo interprofesional.
- Los jóvenes andaluces.
- Los mayores de 65 años.
- Las familias numerosas.
- Las familias monoparentales.
- Aquellas otras con recursos limitados y especiales problemas sociales.

En dicho Plan se prevé la construcción de ochenta mil viviendas, de las que sesenta mil serían en venta y veinte mil en alquiler, así como cien mil actuaciones en rehabilitación. Además se prevén veinte mil actuaciones sobre suelo.

Tanto las actuaciones en vivienda como en suelo pueden ser incrementadas, ya que la Consejería de Obras Públicas y Transportes crea una *“reserva de eficacia equivalente al veinte por ciento de los objetivos anuales del Plan”*, dirigida a las entidades locales más activas, para que puedan superar los objetivos inicialmente previstos en los respectivos acuerdos suscritos con la Consejería en desarrollo de dicho Plan.

4. En esos acuerdos, la Administración autonómica se compromete a la financiación de las actuaciones protegidas de vivienda y suelo y, las entidades locales, por su parte, a poner en marcha los mecanismos que hagan posible cumplir los objetivos acordados.

Entre dichos objetivos se pueden destacar los siguientes: localización de suelos e inmuebles sobre los que desarrollar las actuaciones, localización de actuaciones de suelo de iniciativa pública que garanticen una oferta suficiente con destino a la promoción de viviendas de protección pública, la intervención directa sobre viviendas desocupadas para potenciar el mercado de alquiler, la cesión gratuita de suelos al promotor público en determinados supuestos y asumir los gastos de licencias, tasas, arbitrios e impuestos municipales en determinados supuestos.

Como compromisos comunes, se establecen, entre otros, los siguientes: poner en marcha los mecanismos que permitan rentabilizar socialmente los suelos de propiedad pública, agilizar la tramitación de los instrumentos de planificación urbanística o establecer mecanismos de seguimiento de los acuerdos.

5. Se puede definir la figura del promotor como *“cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra”* (Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre) o también como *“el que centra toda la actividad constructora, protagonizándola en primer plano, en razón de sus funciones de ideación, planificación, coordinación, organización, acometida, financiación y control del programa de construcción inmobiliaria que pretende llevar a cabo, de tal manera que su actividad se profesionaliza cada vez más y culmina con la comercialización de lo edificado, en forma de viviendas y locales y toda clase de aprovechamientos especiales”* (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1991).

El promotor puede ser privado o público y, en éste caso, puede la entidad actuar directamente (un ayuntamiento, por ejemplo) o bien a través de organismo autónomo o empresa pública dependientes.

El objeto de este Informe es la tarea desarrollada por dichas entidades y que van dirigidas a la venta, alquiler o rehabilitación de viviendas, sean o no viviendas protegidas, así como otros elementos vinculados o no a las mismas (garajes, trasteros y locales).

En nuestro ámbito, la promoción pública de viviendas puede ser realizada por distintas entidades: la Comunidad Autónoma, las Diputaciones o los municipios.

En la presente fiscalización se ha propuesto efectuar una auditoría horizontal que tenga por objeto la gestión desarrollada en este ámbito por los municipios de población superior a 100.000 habitantes -que, en general, actúan a través de sociedades mercantiles u organismos autónomos municipales- efectuando un análisis comparativo.

6. Esta actividad económica de la Administración es de gran interés para la población, dadas las dificultades existentes en el acceso a la vivienda. No obstante, se debe subrayar que su ejecución no tiene carácter obligatorio para los municipios, según lo establecido en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

7. Se pueden destacar las siguientes notas sobre las entidades que han desarrollado esta actividad durante el período objeto de fiscalización:

- En los nueve municipios que se indican a continuación se desarrolla a través de sociedad mercantil: Algeciras, Almería, Cádiz, Córdoba, Huelva, Granada, Jaén, Jerez de la Frontera y Sevilla. El municipio de Málaga lo presta a través de un organismo autónomo municipal. Finalmente, dos municipios, Marbella y Dos Hermanas, no cuentan con sociedad mercantil u organismo autónomo.

- La sociedad mercantil Almería Siglo XXI fue constituida en 2005 y, prácticamente, no ha tenido actividad alguna en el período fiscalizado.

- En el municipio de Algeciras han coexistido en dicho período dos sociedades: SOMIXUR (fiscalizada por la CCA y en proceso de liquidación) y EMUVIASA. No obstante, la primera de ellas no ha realizado promoción pública alguna de viviendas desde su constitución, si bien si ha desarrollado promociones de viviendas no protegidas, y la segunda sólo ha realizado dos promociones de viviendas destinadas a la venta en régimen libre y, además, el cuestionario remitido carece de un número significativo de sus elementos, por lo que no ha sido posible incluirla en el análisis comparativo.

- En los municipios de Dos Hermanas y Marbella sólo se han tramitado ayudas para la rehabilitación de viviendas, que otorga la Consejería de Obras Públicas y Transportes (ejercicio 2003).

8. Los trabajos de fiscalización se han desarrollado de acuerdo con los Principios y Normas de Auditoría aplicables al Sector Público, habiéndose efectuado todas aquellas pruebas y procedimientos de auditoría necesarios para soportar las conclusiones de este informe.

La comprensión adecuada del presente Informe requiere la lectura global del mismo. Cualquier conclusión sobre un párrafo o epígrafe concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

Los trabajos de campo han concluido el día 16 de marzo de 2007.

## II. OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES AL ALCANCE

### II.1 OBJETIVOS Y ALCANCE

9. Los objetivos del presente informe son los siguientes:

1. Evaluar el grado de eficacia de los objetivos fijados en el Plan Andaluz de Vivienda, así como en las previsiones presupuestarias de los respectivos municipios.

2. Evaluar el grado de eficiencia de las respectivas entidades, en particular, en relación con la utilización de recursos, la cobertura de la demanda de vivienda en sus distintas modalidades, la duración del ciclo de producción y la calidad del producto.

3. Evaluar el grado de economía en la adquisición de productos y servicios.

**10.** Con el fin de dar cumplimiento a dichos objetivos se ha efectuado un análisis comparativo de los siguientes aspectos, todos ellos relativos al período objeto de fiscalización:

- Previsiones contempladas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y su cumplimiento.

- Previsiones contempladas en los Presupuestos de las entidades locales de las que dependen las entidades fiscalizadas (o documentación equivalente) y su cumplimiento.

- Cumplimiento de las previsiones formuladas en relación con el número de habitantes (Censo de 2005).

- Número de viviendas terminadas en valores absolutos y en relación con la población del respectivo municipio.

- Realización de otras actividades distintas a la promoción de viviendas, tales como viviendas gestionadas destinadas al alquiler, tanto de parque propio como de terceros (de titularidad municipal o autonómica) y número e importe de ayudas para la rehabilitación tramitadas por la entidad (ayudas que ofrece la Consejería de Obras Públicas y Transportes).

- Análisis de costes directos relacionados con las promociones de viviendas respectivas, diferenciando en costes de suelo y resto de costes directos y su repercusión en el coste del metro cuadrado útil.

- Número de años transcurridos desde la fecha de inicio prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y en las previsiones municipales y su inicio efectivo.

- Número de años transcurridos desde la fecha de inicio prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y en las previsiones municipales y su finalización efectiva.

- Proporción que representan los gastos de personal (de la entidad que suponen costes indirectos) y de los consumos.

- Plantilla media y gasto de personal medio de la entidad.

- Relación entre plantilla media de la entidad y el número de viviendas iniciadas, terminadas y entregadas.

- Relación porcentual de los componentes de los ingresos de explotación respecto a los ingresos totales.

- Análisis de los plazos medios entre las distintas fases que componen la promoción de viviendas.

- Análisis de los plazos medios desde la cesión o adquisición del suelo a edificar a cada una de las fases que componen la promoción de viviendas.

- Análisis de las convocatorias realizadas para la adjudicación de viviendas y evaluación de la demanda no satisfecha.

- Análisis comparativo de los precios medios de venta de los inmuebles (por metro cuadrado) por ejercicio.

- Renta media de los adjudicatarios por ejercicio.

- Relación porcentual de los costes de calidad respecto de los costes directos (excluido el coste de los terrenos).

- Tiempo medio transcurrido desde la adjudicación de las viviendas hasta su puesta a disposición (escrituración y entrega de llaves).

11. Las entidades que se han considerado en el análisis comparativo son las siguientes:

- Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva, S.A. (EMVIHUSA).
- Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez de la Frontera, S.A. (EMUVIJESA).
- Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Granada, S.A. (EMUVYSSA).
- Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, SA (EMVISESA).
- Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga. (IMV de Málaga).
- Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA).
- Sociedad Municipal de la Vivienda de Jaén, S.A. (SOMUVISA).
- Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (VIMCORSA).

## II.2 LIMITACIONES AL ALCANCE

12. En el transcurso de los trabajos de fiscalización se han producido las siguientes limitaciones al alcance:

- a) Se debe hacer constar la reiterada falta de colaboración con esta institución del IMV de Málaga.

Con fecha 21 de julio de 2006 se remitió el cuestionario comprensivo de la práctica totalidad de la información necesaria para el desarrollo de los trabajos de fiscalización, en el que se fijaba un plazo para su cumplimentación que finalizaba el 20 de septiembre siguiente.

Tras varias gestiones realizadas ante dicha entidad y, tras haberse cumplido el plazo fijado, se remite nuevamente el cuestionario puesto que, según informa la entidad, se había extraviado. La primera respuesta al mismo, que incluía numerosos errores y omisiones, se recibe el 24 de noviembre de 2006.

Posteriormente, se reciben correcciones y complementos en, al menos, cinco ocasiones que se prolongan hasta el 16 de marzo de 2007.

Esto ha supuesto retrasos en la ejecución del presente informe.

Adicionalmente, se debe indicar que no se ha facilitado información sobre los siguientes aspectos: valoración y variación de existencias, normativa sobre la supuesta exoneración de visado de los proyectos, determinadas fechas del proceso de adquisición, costes de calidad, renta media de los adjudicatarios y precios de venta de los inmuebles.

b) El resto de entidades, si bien en general han facilitado la información requerida en tiempo y forma, no han podido facilitar algunos de los datos solicitados, lo que ha impedido puntualmente comparar dichos datos con los del conjunto de entidades.

## III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

### III.1 PREVISIONES

13. Las entidades promotoras públicas de vivienda disponen de dos tipos de previsiones: por un lado, los Acuerdos con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, descritos anteriormente, y, por otro, las previsiones elaboradas por las propias Entidades o los Entes Locales de los que dependen y que, usualmente, figuran en las memorias explicativas de los Presupuestos Municipales.

En el cuadro que se indica a continuación se reflejan los dos tipos de previsiones señalados.

## PREVISIÓN DE VIVIENDAS A INICIAR (2003-2005)

	ACUERDOS CON COPT			PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)		
	VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	206	15	221	207	105	312
EMUVIJESA (JE)	1.702	721	2.423	916	601	1.517
EMUVYSSA (GR)	NP	NP	NP	835	0	835
EMVISESA (SE)	1.190	186	1.376	1.477	254	1.731
IMV (MA)	1.467	1.345	2.812	305	332	637
PROCASA (CA)	NP	NP	NP	144	100	244
SOMUVISA (JA)	NP	NP	NP	55	0	55
VIMCORSIA (CO)	780	1.633	2.413	629	975	1.604
<b>PROMEDIO</b>	1.069	780	1849	571	296	867

Cuadro nº 1

14. En cuanto a los acuerdos con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, hay que hacer constar que sólo se han tomado como referencia las previsiones del período objeto de fiscalización -2003 a 2005- si bien dicho Plan extiende su vigencia hasta la finalización del ejercicio 2007. Dichos Acuerdos no han sido suscritos por los municipios de Granada, Cádiz y Jaén, lo que no les impide contar con financiación privilegiada para esta actividad.

15. Respecto a las previsiones formuladas por las distintas entidades, en el cuadro anterior se han reflejado las previsiones una vez que se han descontado las repeticiones producidas en el periodo objeto de fiscalización. Ello se debe a que, con frecuencia, las mismas actuaciones figuran como promociones a iniciar en varios ejercicios consecutivos, lo que distorsiona el análisis del cumplimiento de las mismas.

Por otra parte, las previsiones municipales pueden incluir actuaciones previstas en acuerdos con la Consejería anteriores a los correspondientes al Plan 2003-2007.

16. Se observa en el cuadro nº 1 que las previsiones formuladas en los dos ámbitos no guardan correspondencia. En general, los acuerdos con la Consejería son más ambiciosos que las previsiones municipales, con las excepciones de las Empresas de Vivienda de Huelva y Sevilla. Así, en conjunto, las previsiones de los acuerdos superan en un promedio de un 59% a las previsiones de los municipios correspondientes.

Destaca la gran diferencia que se da en el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga (IMV de Málaga), en el que las previsiones de la Consejería cuadruplican a las previsiones municipales.

17. En el cuadro 2 se han reflejado la totalidad de las previsiones con separación de las que corresponden al ejercicio de las que se formularon ya en ejercicios anteriores y, por tanto, se repiten.

	TIPO	PREV. VIVIENDAS EN 2003			PREV. VIVIENDAS EN 2004			PREV. VIVIENDAS EN 2005		
		EN EL	EN EJERC.	TOTAL	EN EL	EN EJERC.	TOTAL	EN EL	EN EJERC.	TOTAL
		EJERCICIO	ANTERS.	2003	EJERCICIO	ANTERS.	2004	EJERCICIO	ANTERS.	2005
EMVIHUSA (HU)	VENTA	0	212	212	116	0	116	91	93	184
	ALQUILER	105	0	105	0	56	56	0	0	0
	<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>212</b>	<b>317</b>	<b>116</b>	<b>56</b>	<b>172</b>	<b>91</b>	<b>93</b>	<b>184</b>
EMUVIJESA (JE)	VENTA	285	473	758	581	381	962	50	396	446
	ALQUILER	100	146	246	341	158	499	160	496	656
	<b>TOTAL</b>	<b>385</b>	<b>619</b>	<b>1.004</b>	<b>922</b>	<b>539</b>	<b>1.461</b>	<b>210</b>	<b>892</b>	<b>1.102</b>
EMUVYSSA (GR)	VENTA	111	147	258	313	112	425	411	102	513
	ALQUILER	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL</b>	<b>111</b>	<b>147</b>	<b>258</b>	<b>313</b>	<b>112</b>	<b>425</b>	<b>411</b>	<b>102</b>	<b>513</b>
EMVISESA (SE)	VENTA	0	1.992	1.992	250	1.941	2.191	1.227	1.055	2.282
	ALQUILER	0	794	794	84	790	874	170	369	539
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2.786</b>	<b>2.786</b>	<b>334</b>	<b>2.731</b>	<b>3.065</b>	<b>1.397</b>	<b>1.424</b>	<b>2.821</b>
IMV (MA)	VENTA	42	2.351	2.393	114	2.020	2.134	149	1.018	1.167
	ALQUILER	332	1.685	2.017	0	870	870	0	1.026	1.026
	<b>TOTAL</b>	<b>374</b>	<b>4.036</b>	<b>4.410</b>	<b>114</b>	<b>2.890</b>	<b>3.004</b>	<b>149</b>	<b>2.044</b>	<b>2.193</b>
PROCASA (CA)	VENTA	144	259	403	0	163	163	0	154	154
	ALQUILER	0	32	32	56	14	70	44	0	44
	<b>TOTAL</b>	<b>144</b>	<b>291</b>	<b>435</b>	<b>56</b>	<b>177</b>	<b>233</b>	<b>44</b>	<b>154</b>	<b>198</b>
SOMUVISA (JA)	VENTA	12	0	12	5	0	5	38	14	52
	ALQUILER	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>38</b>	<b>14</b>	<b>52</b>
VIMCORSÁ	VENTA	0	0	0	230	0	230	399	248	647
	ALQUILER	0	0	0	975	0	975	0	600	600
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.205</b>	<b>0</b>	<b>1.205</b>	<b>399</b>	<b>848</b>	<b>1.247</b>

Cuadro nº 2

18. Del cuadro anterior se deduce que, en conjunto, un 75% de las viviendas previstas, ya se habían incluido en presupuestos de ejercicios anteriores.

En las entidades IMV de Málaga y Emvisesa dicha proporción supera la media con el 93% y 80%, respectivamente seguidas de Procasa con el 72%.

### III.2 CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES

19. En los cuadros números 3 y 4 se exponen el cumplimiento de las previsiones y su proporción porcentual, respectivamente.

## CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES

	ACUERDOS CON COPT			PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)		
	VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	204	0	204	156	0	156
EMUVIJESA (JE)	654	322	976	782	164	946
EMUVYSSA (GR)	622	0	622	656	0	656
EMVISESA (SE)	1.865	31	1.896	2.072	200	2.272
IMV (MA)	370	567	937	813	471	1.284
PROCASA (CA)	89	0	89	47	23	70
SOMUVISA (JA)	0	0	0	73	0	73
VIMCOSA (CO)	455	98	553	455	98	553
<b>PROMEDIO</b>	<b>532</b>	<b>127</b>	<b>660</b>	<b>632</b>	<b>120</b>	<b>751</b>

Cuadro nº 3<sup>1</sup>

## GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES

(2003-2005)

	ACUERDOS CON COPT			PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)		
	VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	99%	0%	92%	75%	0%	50%
EMUVIJESA (JE)	38%	45%	40%	85%	27%	62%
EMUVYSSA (GR)	NP	NP	NP	79%	-	79%
EMVISESA (SE)	157%	17%	138%	140%	79%	131%
IMV (MA)	25%	42%	33%	267%	142%	202%
PROCASA (CA)	NP	NP	NP	33%	23%	29%
SOMUVISA (JA)	NP	NP	NP	133%	-	133%
VIMCOSA (CO)	58%	6%	23%	72%	10%	34%
<b>PROMEDIO</b>	<b>76%</b>	<b>22%</b>	<b>65%</b>	<b>110%</b>	<b>47%</b>	<b>90%</b>

Cuadro nº 4<sup>2</sup><sup>1</sup> Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.<sup>2</sup> Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

**20.** Las previsiones de los acuerdos con la COPT se comparan con las viviendas que cuentan con calificación provisional <sup>3</sup>, en su caso. Las previsiones municipales se comparan con aquellas promociones que cuentan, al menos, con proyecto básico <sup>4</sup>.

**21.** En el conjunto de los municipios que suscribieron acuerdos con la Consejería, se ha dado un cumplimiento medio de tan sólo el 49% de las previsiones, con un reparto desigual: una media del 66% en viviendas para la venta y del 26% para viviendas en régimen de alquiler.

Destaca el alto cumplimiento de Emvivesa y de Emvihusa, en particular, respecto de las viviendas para la venta y, por el contrario, el bajo grado de realización de IMV de Málaga.<sup>5</sup>

**22.** En relación con las previsiones municipales, en el conjunto de las ocho entidades se ha obtenido un cumplimiento medio del 87%, siendo del 111% en viviendas para la venta y de tan sólo el 40% en viviendas para alquiler.

Destacan el alto nivel de cumplimiento del IMV de Málaga, que duplica las previsiones (lo que puede plantear dudas sobre el rigor de la previsión realizada), seguida de las entidades Emvivesa y Somuvisa.

Por el contrario, el grado de cumplimiento de Procasa no supera el 30% de las viviendas previstas.<sup>6</sup>

**23.** Tanto con uno como con otro criterio, el número de viviendas iniciadas por Emvivesa supera el 38% del conjunto de las entidades fiscalizadas.<sup>7</sup>

**24.** El cumplimiento de objetivos en relación con las viviendas en alquiler se ha alejado notablemente de ambos tipos de previsiones formuladas.

Así, del total de viviendas iniciadas, es decir, las que cuentan con calificación provisional, tal y como considera la COPT, sólo el 22% corresponde a alquiler, cuando deberían haber alcanzado el 42%.<sup>8</sup>

Por otro lado, utilizando el criterio adoptado por la Cámara de Cuentas de Andalucía a efectos de este Informe, consistente en que se consideran iniciadas las promociones de viviendas que, al menos, cuenten con proyecto básico, las viviendas en régimen de alquiler alcanzan tan sólo el 16%, cuando de acuerdo con las previsiones municipales deberían haber alcanzado el 34%.

**25.** El cumplimiento de dichas previsiones pueden ser relacionado con la población del municipio correspondiente, tal y como se ha realizado en el cuadro siguiente:

---

<sup>3</sup> La calificación provisional es una resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sujeta a condición, en la que se reconocen provisionalmente una serie de beneficios derivados de la protección oficial a la vivienda y, particularmente, se aprueba un proyecto, derivándose de la misma derechos y obligaciones para la administración y para el promotor.

Su solicitud deberá acompañarse de certificado municipal sobre la calificación urbanística o licencia de obras, en su caso, certificado del Registro de la propiedad o documento de compraventa de los terrenos y compromiso de cesión de los terrenos necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias exigibles por el planeamiento urbanístico o la normativa aplicable.

<sup>4</sup> El proyecto básico define de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas y se compone de los siguientes documentos: memoria descriptiva, planos generales y presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

<sup>5</sup> Punto modificado por las alegaciones presentadas.

<sup>6</sup> Punto modificado por las alegaciones presentadas.

---

<sup>7</sup> Punto modificado por las alegaciones presentadas.

<sup>8</sup> Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

VIVIENDAS INICIADAS POR CADA 100.000 HAB. (2003-2005)							
	Nº HABITANTES	CON CALIF. PROVISIONAL			CON PROYECTO BÁSICO		
		VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	145.150	141	0	141	107	0	107
EMUVIJESA (JE)	196.275	333	164	497	398	84	482
EMUVYSSA (GR)	236.892	263	0	263	277	0	277
EMVISESA (SE)	704.154	265	4	269	294	28	323
IMV (MA)	558.287	66	102	168	146	84	230
PROCASA (CA)	131.813	68	0	68	36	17	53
SOMUVISA (JA)	116.540	0	0	0	63	0	63
VIMCORSA (CO)	321.164	142	31	172	142	31	172
PROMEDIO	301.284	160	38	197	183	31	213

Cuadro nº 5<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

En el cuadro anterior se puede observar que la entidad que ha iniciado el mayor número de viviendas por cien mil habitantes, según los dos criterios aplicados, es Emuvijesa, seguidas por Emvisesa y Emuvyssa de Granada.

Por el contrario, el menor número de viviendas iniciadas por cien mil habitantes corresponde a Somuvisa y Procasa.<sup>10</sup>

**26.** La promoción de viviendas es una actividad que tiene un ciclo de producción que se prolonga durante varios ejercicios. Por tanto, no sólo se debe considerar el número de viviendas iniciadas sino también el número de viviendas terminadas en el período objeto de análisis.

**27.** A los efectos de este Informe, son viviendas terminadas aquellas cuyas obras hayan sido objeto de recepción provisional por el promotor.

---

<sup>10</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

	NÚMERO DE HABITANTES	VIVIENDAS TERMINADAS (2003-2005)			VIV. TERMINADAS POR CADA 100.000 HAB.		
		VENTA	ALQUILER	TOTAL	VENTA	ALQUILER	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	145.150	257	105	362	177	72	249
EMUVIJESA (JE)	196.275	377	0	377	192	0	192
EMUVYSSA (GR)	236.892	226	0	226	95	0	95
EMVISESA (SE)	704.154	1.027	503	1.530	146	71	217
IMV (MA)	558.287	402	346	748	72	62	134
PROCASA (CA)	131.813	80	21	101	61	16	77
SOMUVISA (JA)	116.540	189	0	189	162	0	162
VIMCORSA (CO)	321.164	780	194	974	243	60	303
<b>PROMEDIO</b>	<b>301.284</b>	<b>417</b>	<b>146</b>	<b>563</b>	<b>144</b>	<b>35</b>	<b>176</b>

Cuadro nº 6<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

Las entidades que han finalizado mayor número de viviendas tanto en valores absolutos como en relación con la población son Vimcorsa y Emvisesa. Asimismo, Emvihusa presenta un alto porcentaje de viviendas terminadas por cada 100.000 habitantes.<sup>12</sup>

28. Por otro lado, se ha calculado el tiempo medio que transcurre desde que una promoción se incluye por primera vez en los acuerdos sobre Suelo y Vivienda o en las previsiones municipales y su inicio efectivo, considerando una vivienda iniciada con los dos criterios anteriores: obtención de calificación provisional o formalización del contrato de proyecto básico.

	(Nº años)	
	ACUERDOS COPT	PREV. MUNICIPAL.
EMVIHUSA (HU)	2	-1
EMUVIJESA (JE)	2	0
EMUVYSSA (GR)	NP	-1
EMVISESA (SE)	3	0
IMV (MA)	2	1
PROCASA (CA)	NP	-1
SOMUVISA (JA)	NP	-1
VIMCORSA (CO)	1	-1
<b>PROMEDIO</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>

Cuadro nº 7

Nota.- Las cifras negativas en la segunda columna suponen que el proyecto básico se ha realizado antes de la inclusión de la actuación en las previsiones municipales.

Se debe tener en cuenta que el ciclo de producción es prolongado y que en ocasiones se producen determinadas eventualidades que suponen retrasos en la disposición de los terrenos y en el inicio de las obras, lo que tiene como consecuencia un solapamiento de los distintos planes de vivienda.

Del cuadro anterior se deduce que se produce un retraso medio de dos años desde que los acuerdos prevén el inicio de las promociones y su inicio efectivo.

Por otra parte, cinco de las entidades formalizan el proyecto básico de una promoción con anterioridad (un año) a su inclusión en las previsiones municipales.

En dos entidades, Emuvijesa y Emvisesa, se produce en el mismo ejercicio y en el IMV de Málaga una vez que ha transcurrido un ejercicio.

29. De forma similar, se ha calculado el tiempo medio que transcurre desde que una promoción se incluye por primera vez en los Acuerdos sobre Suelo y Vivienda o en las previsiones municipales y su finalización efectiva (se considera finalizada cuando el promotor ha procedido a la recepción provisional de obras).

	(Nº años)	
	ACUERDOS COPT	PREV. MUNICIPAL.
EMVIHUSA (HU)	6	3
EMUVIJESA (JE)	3	1
EMUVYSSA (GR)	NP	3
EMVISESA (SE)	8	5
IMV (MA)	7	6
PROCASA (CA)	NP	4
SOMUVISA (JA)	NP	3
VIMCORSA (CO)	6	4
<b>PROMEDIO</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

Cuadro nº 8

Respecto a los Acuerdos, transcurre una media de seis años desde que se incluye por primera vez una promoción y la finalización de las obras, con un máximo de ocho años en Emvisesa de Sevilla y un mínimo de tres años en Emuvijesa.

Respecto a las previsiones municipales, la media es de 3,6 años, superando tal cifra el IMV de Málaga, Emvisesa, Vimcorsa y Procasa.

30. Ya se ha indicado anteriormente que dentro del Plan de Suelo y Vivienda (y del Plan de Viviendas estatal) se señalan distintos tipos de viviendas que van dirigidos a los distintos tipos de solicitantes.

La tipología de las viviendas terminadas en el período fiscalizado se indica en el cuadro que se expone a continuación:

<sup>12</sup> Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

## CLASIFICACIÓN POR TIPO Y SUBTIPO DE LAS VIVIENDAS TERMINADAS

	VENTA				ALQUILER		
	PG	REV	IMA	OTROS	LIBRE	ARB	OTROS
EMVIHUSA (HU)	209			48		49	56
EMUVIJESA (JE)	65	182	10				
EMUVYSSA (GR)	226						
EMVISESA (SE)	367	660				503	
IMV (MA)	188	214				300	46
PROCASA (CA)	80					21	
SOMUVISA (JA)					189		
VIMCORSA (CO)	780					194	
<b>TOTAL</b>	<b>1.915</b>	<b>1.056</b>	<b>10</b>	<b>48</b>	<b>189</b>	<b>1.067</b>	<b>102</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>274</b>	<b>352</b>	<b>130</b>	<b>48</b>	<b>189</b>	<b>213</b>	<b>51</b>

PG:-Vivienda Protegida de Precio General

REV: Vivienda Protegida en Régimen Especial en Venta

IMA: Vivienda Protegida de Iniciativa Municipal y Autonómica

ARB.- Vivienda Protegida en alquiler de renta básica

Cuadro nº 9<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

**31.** Se debe indicar que se han agrupado las viviendas relativas a líneas comunes de los Planes de Vivienda y Suelo 1999-2002 y 2003-2007 de la siguiente manera:

- En Viviendas Protegidas de Precio General se han incluido las de Régimen General.

- En Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica, se han incluido las de Régimen Autónomo de Promoción Pública de Alquiler (RAPPA) y las de Régimen Especial de Alquiler.

**32.** Sobre dichos datos se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Las viviendas terminadas, 4.387, están mayoritariamente destinadas a la venta (aproximadamente tres de cada cuatro viviendas).

- De las destinadas a la venta, las más frecuentes son las de Precio General (63%) y las de Régimen Especial (35%).

- De las destinadas al alquiler, un 91% son de Renta Básica. En tres entidades no se ha terminado vivienda en alquiler alguna.

- Hay varias líneas de actuación, tanto de nueva creación (Vivienda Joven en Venta, por ejemplo) y de Planes anteriores, que no han producido ninguna vivienda terminada en las entidades municipales fiscalizadas.<sup>14</sup>

### III.3 OTRAS ACTIVIDADES REALIZADAS

**33.** Además de las actividades de promoción inmobiliaria, estas entidades realizan otro tipo de actividades, como la gestión de parques de viviendas destinadas al alquiler, ya sean propias o de terceros (de titularidad municipal o autonómica), o la gestión de ayudas para rehabilitación que otorga la Comunidad Autónoma o, en determinados casos, el municipio de que se trate.<sup>15</sup>

Dichas actividades se realizan en algunas ocasiones por otras entidades dependientes de los respectivos municipios, frecuentemente por las Gerencias Municipales de Urbanismo.

En el cuadro que se indica a continuación se refleja la actividad desarrollada por las entidades objeto de fiscalización.

<sup>14</sup> Punto modificado por las alegaciones presentadas.

<sup>15</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

	PARQUE DE VIVIENDAS PROPIAS GESTIONADAS PARA ALQUILER (Nº)	PARQ. VIVIENDAS DE TERCEROS GESTIONADAS PARA ALQUILER (Nº)	Nº DE AYUDAS PARA REHABILIT. TRAMITADAS	IMPORTE DE AYUDAS PARA REHABILITACIÓN (€)
EMVIHUSA (HU)	54	0	223	1.723.895
EMUVIJESA (JE)	878	296	1.085	1.285.611
EMUVYSSA (GR)	22	0	92	2.348.964
EMVISESA (SE)	724	583	0	0
IMV (MA)	980	2.172	289	12.543.292
PROCASA (CA)	86	17	0	0
SOMUVISA (JA)	0	46	0	0
VIMCORSA (CO)	603	0	384	2.640.647
PROMEDIO	418	389	259	2.567.801

Cuadro nº 10<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

**34.** Del cuadro anterior se desprende que las viviendas propias gestionadas en régimen de alquiler suponen un total de 3.347, que se concentran principalmente en las entidades IMV de Málaga, Emuvijesa, Emvisesa y Vimcorsa, con proporciones respectivas del 29%, 26%, 21% y 18%, respectivamente.

Solo una entidad carece de parque de viviendas propio destinado al alquiler (lo que no significa que dicha actividad, como ocurre con otras de este informe, no sean desarrolladas por otros servicios municipales de la localidad).<sup>17</sup>

**35.** En cuanto a los parques de viviendas de terceros, suponen un total de 3.114 viviendas, de las que el 69% son gestionadas por el IMV de Málaga, y el 18% por Emvisesa.

Tres de las entidades no gestionan viviendas en régimen de alquiler de titularidad de terceros.<sup>18</sup>

**36.** Por otra parte, las ocho entidades fiscalizadas han tramitado un total de 2.073 ayudas a la rehabilitación, de las que un 52 % corresponden a Emuvijesa.<sup>19</sup>

Tres de las entidades no han participado en la tramitación de estas ayudas en el periodo fiscalizado.

**37.** Finalmente, en cuanto a los importes de las ayudas a la rehabilitación tramitadas, que suman un total de 20,5 M€, el IMV de Málaga ha tramitado ayudas por un 61% del total.<sup>20</sup>

#### III.4 COSTES DIRECTOS POR METRO CUADRADO ÚTIL

**38.** Se han considerado dentro de los costes directos, esto es, los vinculados a la ejecución de una promoción concreta, dos tipos: el coste del suelo, por un lado, y el resto de los costes directos, por otro.

Estos últimos estarían compuestos por los siguientes elementos: costes registrales y notariales, de construcción (certificaciones de obra), geotécnicos y de laboratorios, tasaciones, de órganos de control técnico, honorarios de arquitectos y aparejadores, seguros decenales, licencias de obras, estudios arqueológicos y estudios de viabilidad, principalmente.

<sup>17</sup> Punto modificado por las alegaciones presentadas.

<sup>18</sup> Punto modificado por la alegación presentada.

<sup>19</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

<sup>20</sup> Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

	(€)						
	COSTE SUELO	OTROS COSTES DIRECTOS	TOTAL	M2 ÚTILES VIVIENDAS TERMINADAS	COSTE DE SUELO POR M2 ÚTIL	RESTO C. DIRECTOS POR M2 ÚTIL	COSTE MEDIO POR M2 ÚTIL
EMVIHUSA (HU)	4.491.125	22.028.220	26.519.345	49.273	91	447	538
EMUVIJESA (JE)	3.129.395	29.482.924	32.612.319	51.702	61	570	631
EMUVYSSA (GR)	635.717	6.415.745	7.051.462	11.545	55	556	611
EMVISESA (SE)	8.181.184	99.762.264	107.943.448	157.614	52	633	685
IMV (MA)	S.D.	31.282.692	31.282.692	68.726	S.D.	455	S.D.
PROCASA (CA)	559.765	5.053.957	5.613.722	8.332	67	607	674
SOMUVISA (JA)	1.525.977	12.011.312	13.537.289	22.252	69	540	608
VIMCOSA (CO)	6.144.370	46.585.349	52.729.719	97.444	63	478	541
PROMEDIO	3.523.933	31.577.808	34.661.250	58.361	65	536	613

Cuadro nº 11

39. En el cuadro anterior se observa que no hay datos sobre el coste del suelo en el IMV de Málaga. La entidad no ha facilitado datos sobre este concepto y sólo ha comunicado que “*el valor del suelo ya urbanizado, según la Ley de Vivienda de Protección Oficial, es del 15% del precio máximo de venta vigente en el momento de la calificación provisional para las viviendas en venta y en el momento de la calificación definitiva para las viviendas de alquiler*”.

40. No obstante, se debe indicar que el hecho de que la repercusión máxima del suelo en el precio de venta no pueda superar el 15%, no significa que el coste del suelo no pueda ser distinto, menor o mayor, a dicha proporción. Y, por otra parte, el resto de las entidades han facilitado dicho dato que puede corresponder bien a suelos cedidos (usualmente por las Gerencias Municipales de Urbanismo) o bien adquiridos directamente por las entidades promotoras.

41. La repercusión menor del coste del suelo en el coste del metro cuadrado útil se da en Emvivesa y Emuvyssa de Granada, mientras que la mayor se da en Emvihusa, cuya proporción es un 39% superior a la media (65 €).

En cuanto al resto de los costes directos, las menores tasas por metro cuadrado útil se dan en Emvihusa, el IMV de Málaga y Vimcorsa, mientras que las mayores tasas se dan en Emvivesa y Procasa.

La diferencia entre los costes máximos y mínimos por este concepto alcanza una proporción significativa: el 42%.

42. Finalmente, en cuanto al coste directo medio por metro cuadrado útil, las cifras máximas se dan en Emvivesa y Procasa, mientras las mínimas se dan en Emvihusa y Vimcorsa.

43. La diferencia en los costes totales medios entre las dos entidades con valores máximo y mínimo alcanzan el 27%.

### III.5 ANÁLISIS DE LOS GASTOS E INGRESOS DE LAS ENTIDADES PROMOTORAS PÚBLICAS

44. En el cuadro que se expone a continuación se reflejan los valores medios del periodo objeto de fiscalización de los gastos de personal, de los consumos, calculados por agregación del gasto en aprovisionamientos y de la variación de existencias; y de los gastos totales, así como la proporción que representan los dos primeros sobre éstos últimos.

	(m€)				
	CONSUMOS			A/C	B/C
	GASTOS DE PERSONAL	(APROVISION + VARIAC. EXIST.)	GASTOS TOTALES		
(A)	(B)	(C)			
EMVIHUSA (HU)	444	6.802	9.910	0,04	0,69
EMUVIJESA (JE)	1.084	17.128	24.844	0,04	0,69
EMUVYSSA (GR)	816	13.999	17.696	0,05	0,79
EMVISESA (SE)	3.230	27.687	55.063	0,06	0,50
IMV (MA)	3.490	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	1.318	12.414	14.666	0,09	0,85
SOMUVISA (JA)	286	7.695	8.221	0,03	0,94
VIMCORSÁ (CO)	1.255	20.171	23.888	0,05	0,84
<b>PROMEDIO</b>	1.490	15.128	22.041	0,05	0,76

Cuadro nº 12

45. Se debe indicar que las Cuentas Anuales del IMV de Málaga no incluyen las existencias finales en sus balances de situación al final del ejercicio, ni la Cuenta de Resultados recoge la variación de existencias, tal y como establece la ICAL de 1990, aplicable a esta fiscalización. En consecuencia, no se pueden calcular con homogeneidad los consumos y los gastos totales.<sup>21</sup>

46. Entre los gastos de personal destacan los importes máximos del IMV de Málaga y de Emvisesa y mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emvihusa.

En cuanto a la proporción que representan sobre los gastos totales destaca, no obstante, el gasto de personal de Procasa, que representa un 9% del total de sus gastos, tasa que triplica la existente en la entidad Somuvisa de Jaén, con tan sólo el 3%.

47. En cuanto a los consumos, principal componente de los costes directos, destacan en valores absolutos, el importe de Emvisesa y de Vimcorsa, entre los de mayor importe, y los de Emvihusa y de Somuvisa de Jaén, entre los de menor importe.

En relación con la proporción que representan respecto a los gastos totales, el valor mínimo es el de Emvisesa, con tan sólo el 50% (debido a las altos importes de las existencias finales de los ejercicios 2005 y, sobre todo, 2003) seguida por Emvihusa y por Emuvijesa.

Los valores máximos se dan en Somuvisa de Jaén, Procasa y Vimcorsa.

48. En cuanto a los ingresos, en el cuadro que se expone a continuación se reflejan las cifras medias del periodo 2003-2005 de la cifra de negocios, del aumento neto de existencias, de otros ingresos de explotación y de los ingresos totales, así como las proporciones que representan los tres primeros sobre éstos últimos.

<sup>21</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

	(m€)						
	CIFRA DE NEGOCIOS	AUMENTO NETO DE EXISTENC.	OTROS INGRESOS EXPLOTACIÓN	INGRESOS TOTALES	A/D	B/D	C/D
	(A)	(B)	(C)	(D)			
EMVIHUSA (HU)	7.041	0	2.331	10.659	0,66	0,00	0,22
EMUVIJESA (JE)	17.168	2.676	842	25.943	0,66	0,10	0,03
EMUVYSSA (GR)	18.286	117	334	19.639	0,93	0,01	0,02
EMVISESA (SE)	30.294	22.101	648	56.458	0,54	0,39	0,01
IMV (MA)	1.129	0	6.130	7.259	0,16	0,00	0,84
PROCASA (CA)	13.230	0	1.606	15.256	0,87	0,00	0,11
SOMUVISA (JA)	8.732	0	17	9.707	0,90	0,00	0,00
VIMCOSA (CO)	22.197	481	162	26.190	0,85	0,02	0,01
PROMEDIO	14.760	3.172	1.509	21.389	0,70	0,06	0,15

Cuadro nº 13

49. Se debe señalar que en el IMV de Málaga la cifra de negocios no incluye los créditos hipotecarios subrogados por los adquirentes (como sí ocurre en el resto de entidades) y que no se tiene información sobre el aumento neto de existencias, como ya se indicó anteriormente, por lo que los datos que ofrece su Cuenta de Resultados no son homogéneos con los facilitados por el resto de entidades.

50. En valores absolutos, dentro de los importes máximos de cifra de negocios destaca Emvivesa y Vimcorsa. Emvivesa destaca, asimismo, en cuanto a aumento neto de las existencias.

En relación con el concepto otros ingresos de explotación destaca la cifra del IMV de Málaga, que incluye, entre otros, los ingresos percibidos por transferencias corrientes de otras entidades públicas.

En cuanto a la importancia relativa respecto al total de ingresos, la cifra de negocios representa desde un mínimo del 54% (Emvivesa) hasta un máximo del 93% (Emuvyssa de Granada).

En cuanto al aumento neto de existencias destaca la proporción que alcanza Emvivesa (39%).

Finalmente, en relación con otros ingresos de explotación, destaca la proporción de Emvihusa, 22%, debido a que ha recibido la entidad transferencias de explotación de significativo importe, en particular, en el ejercicio 2003.

### III.6 INDICADORES DEL GASTO DE PERSONAL

51. Se ha calculado la plantilla media y el gasto medio de personal del período 2003-2005 de cada una de las entidades fiscalizadas.

Las plantillas más altas se dan en el IMV de Málaga y en Emvivesa, mientras que las plantillas medias más bajas se dan en Somuvisa de Jaén y en Emvihusa.

La plantilla media más alta es diez veces superior a la más baja.

52. En cuanto al gasto medio de personal, retribuciones y cuotas de Seguridad Social principalmente, la cifra más alta se da en Emuvijesa, seguida por Emvivesa y Vimcorsa.

La retribución media más alta supera un 32% a la de menor importe.

	PLANTILLA MEDIA	GASTO MEDIO PERSONAL (m€)
EMVIHUSA (HU)	11	40,40
EMUVIJESA (JE)	23	47,14
EMUVYSSA (GR)	21	38,88
EMVISESA (SE)	72	44,87
IMV (MA)	80	43,63
PROCASA (CA)	34	38,77
SOMUVISA (JA)	8	35,73
VIMCOSA (CO)	28	44,81
PROMEDIO	35	42

Cuadro nº 14

53. Asimismo y, aun cuando, todas las entidades objeto de la fiscalización, llevan a cabo diversas y diferentes actividades, tal y como se expone en el cuadro 10, únicamente para la elaboración del siguiente cuadro, se ha puesto en relación la plantilla media con la producción realizada para la promoción inmobiliaria, dando como resultado unos datos estimativos respecto al número de viviendas iniciadas, terminadas y entregadas en el período objeto de fiscalización.<sup>22</sup>

A estos efectos se consideran viviendas iniciadas aquellas que, al menos, han formalizado el contrato de proyecto básico, viviendas terminadas aquellas cuyas obras hayan sido objeto de recepción provisional por el promotor, y viviendas entregadas las que corresponden a aquellas promociones en las que, al menos, se ha suscrito la primera escritura pública de compraventa.

Los resultados se exponen en el siguiente cuadro:

---

<sup>22</sup> Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

	Nº VIVIENDAS INICIADAS (A)	Nº VIVIENDAS TERMINADAS (B)	Nº VIVIENDAS ENTREGADAS (C)	PLANTILLA MEDIA (D)	A/D	B/D	C/D
EMVIHUSA (HU)	156	362	362	11	14	33	33
EMUVIJESA (JE)	946	377	522	23	41	16	23
EMUVYSSA (GR)	656	226	226	21	31	11	11
EMVISESA (SE)	2.272	1.530	1.016	72	32	21	14
IMV (MA)	1.284	748	384	80	16	9	5
PROCASA (CA)	70	101	240	34	2	3	7
SOMUVISA (JA)	73	189	255	8	9	24	32
VIMCORSА (CO)	553	974	603	28	20	35	22
<b>PROMEDIO</b>	751	563	451	35	21	19	18

Los datos incluidos en el cuadro reflejan unas estimaciones relacionadas únicamente con la actividad de promoción inmobiliaria, aun cuando todas las entidades realizan además otras actividades diferentes.

Cuadro nº 15<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Cuadro modificado por las alegaciones presentadas.

54. En cuanto a viviendas iniciadas, destacan las altas tasas de Emuvijesa, Emvisesa y Emuvyssa de Granada y, en las tasas más bajas, Procasa.<sup>24</sup>

55. Asimismo, en relación con las viviendas terminadas, las proporciones más altas se dan en Vimcorsa, Emvihusa y Somuvisa, y las más bajas en Procasa e IMV de Málaga.<sup>25</sup>

56. Finalmente, en cuanto a las viviendas entregadas, las tasas más altas se dan en Emvihusa, Somuvisa de Jaén y Vimcorsa, mientras que las más bajas se dan en el IMV de Málaga y en Procasa.

57. Las entidades que, en conjunto, ofrecen tasas superiores son Emvihusa, Emuvijesa y Vimcorsa, reflejando Procasa e IMV de Málaga las tasas más bajas.<sup>26</sup>

### III.7 PLAZOS MEDIOS DE LAS DISTINTAS FASES DE LAS PROMOCIONES

58. Se puede evaluar la eficiencia de la actividad desarrollada mediante un análisis de plazos medios de las distintas fases de una promoción.

En la medida que las distintas entidades se acerquen a los mejores valores obtenidos, se acortará el ciclo de producción y, en consecuencia, se hará un uso más eficiente de los distintos recursos y, por otra parte, se pondrán las viviendas a disposición de los ciudadanos en menor plazo, lo que puede redundar en un impacto positivo tanto desde el punto de vista económico, como de una mayor satisfacción de los clientes o, enunciado de otra forma, en una mayor calidad apreciada por los mismos.

El análisis de plazos se ha efectuado de dos formas: en primer lugar, se han ordenado las distintas fases de lo que sería una promoción estándar y se ha calculado el tiempo medio de fase a fase; y, en segundo lugar, se han seleccionado algunas fases y se ha calculado el tiempo medio desde la cesión o adquisición de los terrenos hasta cada una de dichas fases.

59. El primer ciclo contempla desde la cesión o adquisición de los terrenos hasta que el proyecto básico ha sido visado por el respectivo Colegio Oficial de Arquitectos.

<sup>24</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

<sup>25</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

<sup>26</sup> Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

	(Nº días)				
	INSCRIPCIÓN TERRENO (DESDE CESIÓN O ADQUISICIÓN)	INICIO EXPDTE. PROYEC. BÁSICO	CONTRATACIÓN PROYEC. BÁSICO	VISADO PROYEC. BÁSICO	TOTAL CICLO
EMVIHUSA (HU)	535	-446	0	259	794
EMUVIJESA (JE)	82	-177	253	84	514
EMUVYSSA (GR)	397	10	0	160	567
EMVISESA (SE)	306	2.070	269	92	2.737
IMV (MA)	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D
PROCASA (CA)	498	-577	8	1.098	1.683
SOMUVISA (JA)	85	218	0	132	434
VIMCOSA (CO)	679	-456	55	223	957
PROMEDIO	369	92	84	293	1.098

Cuadros nº 16

Nota.- En el IMV de Málaga sólo se dispone de datos de tres o cuatro promociones de un total de 58 analizadas.

**60.** En el IMV de Málaga, los proyectos básicos no son visados, según los responsables de la entidad, porque al ser un organismo autónomo municipal y, por tanto, administración pública, sus proyectos no requieren visado, de acuerdo con las normas del Colegio Oficial de Arquitectos. Se han solicitado a la entidad dichas normas y no han sido facilitadas.

**61.** La primera columna del cuadro anterior refleja el tiempo medio que transcurre desde la cesión o adquisición de terrenos y su inscripción en el Registro de la Propiedad, con un máximo de 679 días (Vimcorsa) y un mínimo de 82 días (Emuvijesa).

**62.** El inicio del expediente administrativo para la contratación del proyecto básico se produce en cuatro entidades con anterioridad a la inscripción de los terrenos en el Registro de la Propiedad y en dos, incluso, con anterioridad a la cesión o adquisición de los terrenos (esto último podría provocar que finalmente los terrenos fueran destinados a otros usos distintos de la promoción pública de viviendas).

Destaca la cifra media de Emviseisa de Sevilla, debida a que la entidad recibió años atrás en cesión varios terrenos de gran superficie que se han ido edificando en numerosas fases (entre otros, en los años 1984 y 1999).

**63.** La contratación del proyecto básico en tres entidades figura en el cuadro con una duración de cero días porque en dichas entidades no hay constancia del inicio del expediente y para calcular el plazo medio se ha considerado en ambos casos la fecha de contratación.

En el resto, oscila desde los 269 días (Emviseisa) hasta los 55 días (Vimcorsa).

**64.** Finalmente, el visado del proyecto básico se produce tras 293 días de media en el conjunto de entidades, destacando la cifra de Procasa, 1.098 días, desconociéndose la causa que lo motiva.

**65.** Del total del ciclo, destacan los máximos de Emviseisa y Procasa y los mínimos de Somuvisa de Jaén y Emuvijesa (para el cálculo de la duración total de este ciclo no se han sumado las cifras negativas, sino que se han tomado las fechas reales de inicio y finalización con independencia del orden de las distintas fases en que se ha subdividido).

**66.** En el siguiente cuadro se indican los tiempos medios que transcurren para la obtención de la licencia de obras, de la calificación provisional y para la obtención de la financiación, tomando como referencia para esta última, la fecha de la calificación provisional (financiación privilegiada cuando se trata de actuaciones protegidas).

	(Nº Días)		
	OBTENCIÓN LICENCIA DE OBRAS	OBTENCIÓN CALIFICAC. PROVIS.	OBTENCIÓN FINANCIAC.
EMVIHUSA (HU)	119	224	257
EMUVIJESA (JE)	78	68	299
EMUVYSSA (GR)	459	291	263
EMVISESA (SE)	412	69	403
IMV (MA)	229	163	82
PROCASA (CA)	66	44	700
SOMUVISA (JA)	382	39	S/D
VIMCOSA (CO)	420	303	142
<b>PROMEDIO</b>	271	150	307

Cuadro nº 17

67. La licencia de obras es un acto reglado de la Administración Municipal, por cuya virtud se lleva a cabo un control previo del proyecto presentado, verificando si se ajusta a la ordenación urbanística aplicable y si dispone del aprovechamiento suficiente para materializar la edificación proyectada, determinando, en su caso, la adquisición del derecho a edificar.

Para su concesión requiere unir a la solicitud, el proyecto visado (algunos ayuntamientos solicitan el proyecto básico y otros, además, el proyecto de ejecución)<sup>27</sup>, la hoja de encargo visada de la dirección facultativa de la obra, la carta de pago de la tasa, el estudio de seguridad y salud y el proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, entre otros documentos.

Desde la solicitud transcurren una media de 270 días en el conjunto de entidades fiscalizadas, siendo los mayores tiempos medios los que corresponden a Emuvyssa de Granada, Vimcorsa y Emviseisa, y los menores a Procasa y Emuvijesa.

El máximo (Emuvyssa) es casi siete veces el valor mínimo (Procasa), por lo que este control puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra.

68. La calificación provisional de viviendas de protección oficial ya se ha definido anterior-

mente (Véase Nota 1). La cédula de calificación provisional incluye, entre otros datos, el número de viviendas, tipos y superficies útiles, régimen de utilización de las viviendas así como de los locales, trasteros y garajes, precio máximo de venta y/o arrendamiento y beneficios económicos que puedan solicitarse.

Transcurrido un mes desde la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación se considerará otorgada a todos los efectos. Ahora bien si faltase algún documento se requerirá al interesado su presentación en el plazo de diez días y si adoleciera el proyecto de algún defecto deberá realizarse la rectificación en un plazo no superior a sesenta días.

No obstante, su concesión se ha otorgado en el período fiscalizado en un plazo superior: una media de 150 días en el conjunto de entidades, desde un máximo de 303 días de Vimcorsa a los 39 días de Somuvisa en Jaén -casi ocho veces más en la primera que en la segunda- y tres entidades tardan más de siete meses en obtenerla.

Al igual que se ha dicho para la licencia de obras, este control también puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra, debido a que su obtención es requisito para acceder a financiación privilegiada.

69. La obtención de la Cédula de Calificación Provisional le permite al promotor poder dirigirse a las entidades financieras para la obtención de financiación cualificada.

<sup>27</sup> El proyecto de ejecución contiene, además de lo señalado para el proyecto básico, el cálculo de la cimentación, de la estructura e instalaciones del edificio, planos, mediciones, presupuesto, precios descompuestos y pliego de condiciones técnicas.

De media transcurren 307 días en esa fase, con unas grandes diferencias entre las distintas entidades: desde los 700 días de Procasa de Cádiz a

los 82 días del IMV de Málaga (más de ocho veces la duración media de la primera que la de la segunda).

	(Nº Días)				
	CONVOC. PÚBLICA CONTR. DE OBRAS (DESDE PROY. EJEC.)	ADJUDICACIÓN CONTRATO	FORMALIZAC. CONTRATO	INICIO OBRAS	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	-171	311	0	104	244
EMUVIJESA (JE)	322	175	0	31	528
EMUVYSSA (GR)	562	65	22	10	659
EMVISESA (SE)	612	49	15	807	1.483
IMV (MA)	493	83	56	186	818
PROCASA (CA)	1.048	25	43	93	1.208
SOMUVISA (JA)	535	47	19	63	664
VIMCORSÁ (CO)	809	14	134	72	1.028
PROMEDIO	526	96	36	171	829

Cuadro nº 18

70. El cuadro anterior recoge el ciclo que contempla la fase de contratación de las obras, desde la formalización del proyecto de ejecución hasta el inicio de las obras.

71. En cuanto a la convocatoria pública del contrato de obras, se ha tomado como fecha de referencia la fecha de formalización del contrato del proyecto de ejecución.

72. Es destacable la amplitud de esta fase, que supone una media de 526 días para el conjunto de entidades, con la excepción de Emvihusa, en la que se da un valor negativo debido a que en dicha entidad se suele contratar el proyecto de ejecución junto con las propias obras.

Los mayores períodos medios se dan en Vimcorsa y, sobre todo, en Procasa (casi tres años).

73. La adjudicación del contrato presenta también unas duraciones medias dispares: desde los 311 días de Emvihusa y los 14 días de Vimcorsa. La media se sitúa en 96 días.

74. En lo concerniente a la formalización de los contratos, resulta destacable que Emvihusa y Emuvijesa presentan la misma fecha de adjudicación y formalización de los contratos (lo que motiva que el resultado sea cero) y, por otra parte, Vimcorsa presenta una media de 134 días para la formalización de los contratos, contrastando con la reducida duración de su fase anterior.

75. Finalmente, el inicio de las obras presenta una media de 171 días desde la formalización de los contratos y, nuevamente, se observan plazos medios notablemente dispares: desde los 10 días de Emuvyssa de Granada a los 807 días de Emvisesa, lo que supone casi nueve veces la media del resto de entidades.

76. Este ciclo -proyecto de ejecución a inicio de las obras- llega a tardar una media de 829 días (más de 27 meses), destacando los supuestos de Emvisesa (más de cuatro años), Procasa (más de tres años) y Vimcorsa ( más de 33 meses).

77. El ciclo que se expone a continuación, refleja la edificación propiamente dicha: el número de días desde que se inician las obras hasta que finalizan y se liquida con la empresa constructora con carácter definitivo.

	VISTO BUENO ÚLTIMA CERTIF. DE OBRAS	RECEPCIÓN PROVISIONAL DE OBRAS	LIQUIDACIÓN FINAL DE OBRA	TOTAL
EMVIHUSA (HU)	589	0	445	1.035
EMUVIJESA (JE)	647	94	445	1.186
EMUVYSSA (GR)	578	8	504	1.090
EMVISESA (SE)	884	137	117	1.137
IMV (MA)	1.172	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	590	59	141	790
SOMUVISA (JA)	522	18	381	920
VIMCORSÁ (CO)	629	229	211	1.068
PROMEDIO	701	78	321	1.032

Cuadro nº 19

78. La primera fase podría estar vinculada, entre otros factores, al tamaño de las promociones y a su complejidad. La media resultante es de 701 días, oscilando desde los 522 días de Somuvisa de Jaén a los 1.172 días del IMV de Málaga.

79. En Emvihusa coincide la fecha de recepción provisional de obras con la de la última certificación.

80. En la práctica del IMV de Málaga coincide el visto bueno de la última certificación de la obra con la liquidación final de obra, por lo que no es posible determinar los plazos medios de algunas fases.

81. La última certificación de las obras hace referencia a las obras proyectadas, lo que no implica, que debido a modificaciones realizadas sobre el proyecto, mediciones definitivas u otras circunstancias, no se produzcan posteriores certificaciones por dichos trabajos.

82. La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la edificación, en su artículo 6.4., señala:

*“Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito”.*

La LOE no diferencia entre recepción provisional y definitiva, pero suele contemplarse en los contratos del sector.

Cada una de las recepciones lleva aparejada una liquidación. Una vez transcurrido el periodo de garantía y se suscriba el acta de recepción definitiva, se practicará una última liquidación, restituyendo el promotor al contratista las retenciones practicadas (artículo 19 LOE), y deduciendo las cantidades que haya satisfecho el promotor en reparaciones que hubiera debido atender el contratista.

La recepción provisional de las obras se produce tras un plazo medio de 78 días en el conjunto de entidades: desde los 8 días de Emuvyssa de Granada a los 229 de Vimcorsa.

Dicho plazo medio es ajustado, teniendo en cuenta que con posterioridad a la finalización de la obra se produce el certificado final de obra, suscrito por el director de la obra y el director de ejecución de la obra, y el acta de fin de obra que debe contener, entre otros elementos, el coste final de la ejecución material de la obra y una declaración de si la recepción se produce con o sin reservas (que deberán consignarse de manera objetiva) y el plazo asignado para la subsanación de los defectos observados.

83. En el cuadro que se indica a continuación se reflejan los plazos medios en que se produce la calificación definitiva, que consiste en una Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por la que se declara que las obras se ajustan al proyecto aprobado, se conceden de

forma definitiva los beneficios y se sujeta al promotor y a futuros titulares al régimen de uso, conservación y dominio de las viviendas protegidas.

**84.** Son requisitos para su otorgamiento la adecuación de la obra al proyecto presentado y, en su caso, a las modificaciones introducidas con autorización previa del órgano concedente.

**85.** El plazo para la concesión de la cédula de calificación definitiva es de tres meses, en el supuesto de que de la documentación presentada y de la inspección realizada no se deduzcan deficiencias constructivas u otras causas subsanables. En caso contrario, se le otorgaría al promotor el plazo necesario para la subsanación.

El plazo medio del conjunto de entidades es de 70 días, con un máximo de 140 días de media en Emviesa (el doble de la media) y un mínimo de 34 días en Emuvijesa.

Dicho plazo medio se considera ajustado a las previsiones normativas.

**86.** En el supuesto de Somuvisa de Jaén no procede dicho plazo medio debido a que las promociones finalizadas no eran viviendas protegidas, sino libres.

	(Nº Días)	
	Obtención de Calificación Definitiva	Obtención de Licencia de Primera Ocupación
EMVIHUSA (HU)	71	108
EMUVIJESA (JE)	34	37
EMUVYSSA (GR)	43	60
EMVISESA (SE)	140	137
IMV (MA)	71	69
PROCASA (CA)	49	48
SOMUVISA (JA)	NP	45
VIMCORSA (CO)	83	63
<b>PROMEDIO</b>	<b>70</b>	<b>71</b>

Cuadro nº 20

**87.** Por otro lado, el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio) en su artículo 1º señala entre los actos sujetos a licencia *“la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones”*.

La licencia de primera ocupación, que otorga la administración local, vino a sustituir a la anterior cédula de habitabilidad y es imprescindible para la contratación de los distintos suministros. Este documento no sólo sirve al establecimiento de las condiciones de uso y utilización de la edificación, sino que tiene por objeto confrontar la obra realizada con el proyecto que sirve de soporte a la licencia de obras otorgada en su día.

A la solicitud deberá acompañarse el certificado final de obra, debidamente visado por el Colegio Profesional, planos descriptivos de las variaciones producidas y una memoria justificativa de dichas variaciones.

**88.** El plazo para su presentación es de tres meses en el supuesto de que, una vez girada la visita de inspección técnica por los técnicos municipales, no haya deficiencias subsanables. En caso contrario, se le otorgaría al promotor el plazo necesario para la subsanación.

El plazo medio del conjunto de entidades es de 71 días, con un máximo de 137 días de media en Emviesa (algo menos del doble de la media) y un mínimo de 37 días en Emuvijesa.

**89.** La coincidencia en los valores máximos y mínimos, tanto en los plazos de concesión de la cédula de calificación definitiva como de la licencia de primera ocupación, en principio, podría estar relacionada con el mayor o menor número de deficiencias detectadas.

**90.** Finalmente, en el cuadro siguiente se reflejan los plazos medios que transcurren entre el primer y último documento suscrito relativos a los contratos privados, que se suelen formalizar en el momento de la adjudicación de las viviendas, y las escrituras públicas de compraventa, que se suscriben a la entrega de las mismas (entrega de llaves).

El primero de ellos se ve dificultado por algunos factores: la existencia de controles sobre las solicitudes presentadas previos a la adjudicación de las viviendas (así, por ejemplo, en el caso de Emviesa, en el ejercicio 2004 más del 50% de los adjudicatarios resultaron fallidos por carecer de algunos de los requisitos necesarios, tales

como un cierto nivel mínimo de ingresos que posibilite el pago de las obligaciones económicas generadas por la adquisición de la vivienda o no ser titular de otras viviendas), la ubicación de las promociones (cercanía a barrios marginales, por ejemplo) y el número de viviendas adjudicadas.

91. En el caso de las escrituras de compraventa sólo este último factor se considera relevante a estos efectos, por lo que su reducción depende en mayor medida de circunstancias dependientes de la propia entidad.

Desde que se suscribe el primer contrato privado hasta que se firma el último de una promoción transcurre una media de 323 días, con un máximo de 636 días en Vimcorsa y un mínimo de 126 días (cinco veces menor) en Emvihusa .

92. Son las entidades de las localidades de menor población y con promociones de menor tamaño las que presentan períodos medios más bajos, si bien con la excepción de Procasa.

93. En relación con las escrituras de compraventa, el periodo medio del conjunto de entidades es aproximadamente la tercera parte que en el caso de los contratos privados, 114 días, con un máximo de 334 días en Vimcorsa y mínimos de Somuvisa de Jaén y Emvihusa, con 19 y 22 días, respectivamente (más de 17 veces inferior).

	(Nº Días)	
	FORMALIZ. CONTRATOS PRIVADOS	FORMALIZ. ESCRITURAS
EMVIHUSA (HU)	126	22
EMUVIJESA (JE)	345	172
EMUVYSSA (GR)	201	40
EMVISESA (SE)	441	112
IMV (MA)	304	72
PROCASA (CA)	425	144
SOMUVISA (JA)	104	19
VIMCORSA (CO)	636	334
<b>PROMEDIO</b>	<b>323</b>	<b>114</b>

Cuadro nº 21

94. El análisis de plazos medios efectuado también puede realizarse tomando como referencia un punto fijo del ciclo en lugar de la fase inmediatamente anterior y ello nos indicaría la duración media del proceso de la promoción.

Siguiendo esta sistemática se ha calculado el plazo medio que transcurre desde la cesión o adquisición de los terrenos y la suscripción de la última escritura de compraventa (última entrega de llaves) de una promoción, así como el que transcurre entre la calificación provisional y la suscripción de la última escritura.

Los resultados se exponen a continuación:

	(Nº días)	
	CESIÓN TERR. - CALIF. PROVIS. - ÚLT. ESCRIT.	ÚLT. ESCRIT.
EMVIHUSA (HU)	1.403	1.035
EMUVIJESA (JE)	1.355	921
EMUVYSSA (GR)	1.641	972
EMVISESA (SE)	3.382	1.256
IMV (MA)	2.982	1.312
PROCASA (CA)	2.049	1.771
SOMUVISA (JA)	1.480	NP
VIMCORSA (CO)	2.356	1.633
<b>PROMEDIO</b>	<b>2.081</b>	<b>1.271</b>

Cuadro nº 22

95. La media del primer período es de 2.081 días de duración del proceso completo de la promoción, con máximos de Emviseisa e IMV de Málaga y mínimos de Emuvijesa y de Emvihusa.

Destaca la cifra media de Emviseisa, que se debe, como ya se ha indicado anteriormente, a que la entidad recibió años atrás en cesión varios terrenos (entre otros, en los años 1984 y 1999) de gran superficie que se han ido edificando en numerosas fases.

96. En cuanto al segundo período, desde la concesión de la calificación provisional a la suscripción de la última escritura de compraventa de cada promoción, la media es de 1.271 días con máximos de Procasa y Vimcorsa y mínimos de Emuvijesa y Emuvyssa de Granada.

En el caso de Somuvisa de Jaén no es posible calcular dicho período debido a que al totalidad de promociones entregadas son de carácter libre, careciendo de calificación.

### III.8 PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

**97.** El proceso de adjudicación de las viviendas se ha efectuado en el periodo objeto de fiscalización de acuerdo con varios procedimientos: sorteo, en el que los distintos solicitantes tienen las mismas probabilidades de ser seleccionados, si bien se pueden establecer determinados cupos (minusválidos, familias numerosas, etc.); el baremo, en el que se ordenan los solicitantes en función de sus características personales y familiares (renta, número de hijos, etc.); baremo más sorteo, en el que previamente se ordenan los solicitantes y entre los que alcancen una puntuación mínima se efectúa un sorteo; y orden cronológico de solicitud.

**98.** El Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y la Orden de 8 de agosto de 2005, por la que se aprueba el Texto Integrado del Decreto anterior, indican al respecto:

*“Bajo la tutela de la Administración correspondiente, la selección de los adquirentes la realizará el promotor actuante de acuerdo con las normas de desarrollo del presente Decreto respetándose, en todo caso, los principios de publicidad, igualdad y concurrencia. Preferentemente se usará el sorteo entre las solicitudes presentadas, salvo en los supuestos excepcionales que se prevean en la normativa de desarrollo del presente Decreto”.*

**99.** Del cuadro siguiente se pueden exponer algunas consideraciones sobre el proceso que determina la adjudicación de viviendas:

- Se han producido un total de 48 convocatorias de adjudicación de viviendas en el período fiscalizado, destacando Emuvijesa, Emuvyssa de Granada y Emvisesa, con 13, 10 y 8 convocatorias, respectivamente.

- En cuanto a los procedimientos utilizados, los más frecuentes son el sorteo, sobre todo a partir del ejercicio 2004, y en menor medida el baremo. El menos utilizado es el de orden cronológico de presentación de solicitudes.

- En esas convocatorias se han ofertado un total de 6.223 viviendas destacando Emvisesa,

con un 38% del total, y a continuación Emuvijesa y Emuvyssa de Granada. El número de viviendas ofertadas ha tenido en el período una tendencia decreciente.

- Se han presentado un total de 136.344 solicitudes, al menos (debido a que en Emuvijesa sólo se tiene constancia de los demandantes que cumplen los requisitos, por lo que la cifra real es superior) con una tendencia creciente a lo largo del período fiscalizado.

En Emvisesa se ha presentado el 64% de las solicitudes, debido a que, con carácter previo, no se solicita el cumplimiento de los requisitos, lo que ocasiona que una vez producida la adjudicación de viviendas se produzca una alta proporción de bajas por incumplimiento de los requisitos mínimos (en particular, unos ingresos mínimos). Unas circunstancias parecidas se dan en Vimcorsa, si bien el número de solicitantes es muy inferior.

- Del total de solicitantes, en principio cumplían los requisitos 116.348, lo que supone un 85%. No obstante, la práctica ha demostrado que, una vez que se ha producido la adjudicación, los solicitantes que cumplen los requisitos son un 70% de la proporción anterior, esto es, un 60% de los solicitantes iniciales.

- Al final de los ejercicios 2003 a 2005 había una demanda insatisfecha o cifra estimada de solicitantes que cumpliendo los requisitos no resultaron adjudicatarios de 16.557, 35.596 y 21.570 solicitantes, correspondiendo un 66% al municipio de Sevilla.

No obstante, se debe señalar que el número de solicitudes (demanda) aumenta cuando se oferta un número de viviendas superior y, por otra parte, que para poder realizar una evaluación real de la demanda insatisfecha las entidades deberían disponer de estudios de mercado, inexistentes en la actualidad, que les permitiera conocer el número y la tipología de las viviendas demandadas y orientar la oferta a las necesidades reales.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Punto modificado por la alegación presentada.

AÑO	Nº CONVOCAT.	PROCEDIM. ADJUDICAC. OFERTADAS	Nº VIV. OFERTADAS	Nº DEMAND. CUMPLEN REQUISITOS	Nº BENEFIC. DE 1ª ADJUDIC.	Nº BENEFIC. DE SEGUNDA (O POSTERIOR) ADJUDICACIÓN	SOLICIT. QUE CUMPLIAN REQUISITOS Y NO FUERON ADJUDICADOS
EMVIHUSA (HU)	2.003	0	NP	NP	NP	NP	NP
	2.004	4	2,3,3,3	141	1.792	1.023	20
	2.005	1	3	66	1.986	1.409	NP
EMUVIJESA (JE)	2.003	4	4,4,2,2	313	ND	2076	16
	2.004	3	1	323	ND	895	53
	2.005	6	1,1,1,2,2	352	ND	2184	48
EMUYSSA (GR)	2.003	4	1	273	1.767	1.767	60
	2.004	2	1	102	1.342	1.342	26
	2.005	4	1	408	2.981	2.981	24
EMVISESA (SE)	2.003	4	4,1,1,2	928	5.675	4.909	174
	2.004	3	2,2,1	700	39.355	34.342	91
	2.005	1	1	720	42.435	35.288	269
IMV (MA)	2.003	1	3	382	5.719	5.293	42
	2.004	1	3	399	4.096	2.648	0
	2.005	0	NP	NP	NP	NP	NP
PROCASA (CA)	2.003	1	1	144	6.176	5.139	NP
	2.004	1	1	56	2.565	1.385	NP
	2.005	1	1	44	1.944	1.291	NP
SOMUVISA (JA)	2.003	2	1	26	402	335	8
	2.004	2	1	76	517	490	5
	2.005	0	NP	NP	NP	NP	NP
VIMCOSA (CO)	2.003	2	2	321	9.626	9.626	906
	2.004	1	1	449	2.811	1.925	293
	2.005	0	NP	NP	NP	NP	NP
PROMEDIO	2	1	297	7.308	5.555	243	120

NP: No procede. ND: No disponible. Procedimientos de adjudicación de viviendas: 1:sorteo; 2: baremo; 3:baremo + sorteo;4: orden cronológico solicitud.  
En la convocatoria de Emvisea de 2005, quedaban 202 viviendas sin adjudicar a la fecha de finalización de los trabajos de campo

Cuadro nº 23<sup>9</sup>

### III.9 CALIDAD Y OTROS ASPECTOS

**100.** La calidad de las viviendas de los promotores públicos en cuanto a los aspectos puramente constructivos y de acabado, están previstas en numerosas normas técnicas (recientemente, las más relevantes se han agrupado en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) que evitan que haya diferencias significativas en dichos aspectos.

No obstante, se han utilizado otros factores que pueden aproximarse al concepto de calidad aunque no la reflejen directamente.

**101.** Se han considerado relevantes los siguientes aspectos: la proporción de costes de calidad sobre el total de costes directos, la renta de los adjudicatarios de las viviendas, el precio de los inmuebles por metro útil y el tiempo de espera desde la adjudicación hasta la entrega de llaves.

**102.** En cuanto a los costes de calidad, en el mismo se incluyen los derivados del estudio geotécnico, la supervisión de proyecto, el control de la ejecución de la obra, los ensayos de materiales, el estudio de seguridad e higiene, entre otros.

En el cuadro que se expone a continuación se refleja la proporción que suponen los costes de calidad en relación al total de costes directos, excluidos los correspondientes a los terrenos. Se considera, en principio, que un mayor coste de calidad lleva aparejado un producto de mayor calidad (si bien determinados factores, como la supervisión de proyectos y la ejecución de obra no generan facturación independiente, al ser asumidos por personal de la entidad, y otros, como la seguridad, por ejemplo, no son fácilmente observables).<sup>30</sup>

% COSTES DE CALIDAD	
EMVIHUSA (HU)	S.D.
EMUVIJESA (JE)	0,6%
EMUVYSSA (GR)	0,7%
EMVISESA (SE)	0,8%
IMV (MA)	S.D.
PROCASA (CA)	0,5%
SOMUVISA (JA)	2,1%
VIMCORSÁ (CO)	0,7%
<b>PROMEDIO</b>	<b>0,90%</b>

Cuadro nº 24

Hay que señalar que no han aportado los costes de calidad dos entidades: Emvihusa e IMV de Málaga, por lo que no pueden ser objeto de comparación.

Los costes de calidad de Somuvisa de Jaén, 2,1%, suponen más del doble de la media del conjunto de entidades, 0,9%, muy alejado de lo usual en el sector (1%). No se tiene información que explique tal diferencia.

Respecto al resto de entidades, los costes de calidad oscilan entre el 0,8% de Emvisesa, que se considera adecuado, y el 0,5% de Procasa, que se considera inferior a lo habitual en el sector.

**103.** En el siguiente cuadro se expone la renta media de los adjudicatarios de viviendas destinadas a la venta. Se considera que la actuación de los promotores públicos se orienta preferentemente a satisfacer las necesidades de las economías familiares de menor poder adquisitivo, al tener más dificultades para el acceso al mercado de la vivienda.

Se debe señalar que tres entidades no han aportado los datos solicitados, lo que ha impedido su comparación con el conjunto de entidades: Emuvyssa de Granada, Emvihusa e IMV de Málaga.

Por otro lado, si bien en Emvisesa hubo adjudicación en el ejercicio 2005, ésta correspondió a viviendas en alquiler. En el mismo ejercicio, en Vimcorsa no se efectuó adjudicación alguna y del ejercicio 2003, en el que se utilizó el procedimiento de baremo, se podían ofrecer las horquillas en las que se encontraban la renta de los adjudicatarios pero no la media del ejercicio.

<sup>30</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

	2003	2004	2005
EMVIHUSA (HU)	S.D.	S.D.	S.D.
EMUVIJESA (JE)	7.827	8.116	8.140
EMUVYSSA (GR)	S.D.	S.D.	S.D.
EMVISESA (SE)	8.464	9.845	N.P.
IMV (MA)	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	12.222	9.323	11.979
SOMUVISA (JA)	10.926	11.157	N.P.
VIMCOSA (CO)	S.D.	17.453	N.P.
<b>PROMEDIO</b>	12.649	15.696	18.526

Cuadro nº 25<sup>31</sup>

Se diferencian los precios de los distintos inmuebles: viviendas, garajes y trasteros vinculados (que se transmiten conjuntamente con las viviendas), garajes y trasteros no vinculados y locales.

En función del tipo de vivienda: de precio general, de precio especial, etc., los requisitos de los solicitantes establecen unos límites máximos a la renta de los mismos (no ocurre así con las viviendas no protegidas, también denominadas “viviendas libres”), si bien para facilitar su lectura se ha considerado conveniente agrupar los datos en función del ejercicio de adjudicación.

De acuerdo con los datos disponibles, la renta media más baja se da en todos los ejercicios en Emuvijesa, seguida por Emvisesa.

32

**104.** En relación con el precio de venta de los inmuebles por metro útil, se debe realizar una consideración similar a la efectuada anteriormente: en función del tipo de vivienda, los precios máximos de venta tienen unos u otros importes. No obstante, para facilitar su lectura sólo se han diferenciado por ejercicio.

Se ha tomado como referencia el ejercicio de entrega de las viviendas a los adjudicatarios y se debe hacer notar que el precio de venta se puede haber fijado en ejercicios anteriores, normalmente a la hora de suscribir los contratos privados (en las viviendas protegidas ya en la calificación provisional se indica el precio máximo de venta).

No se han considerado las destinadas a alquiler porque hay entidades que no han realizado actuaciones de este tipo o bien su número no es representativo.

<sup>31</sup> Cuadro modificado por la alegación presentada.

<sup>32</sup> Párrafo suprimido por la alegación presentada.

(€/m2)						
AÑO 2003						
ENTIDAD	VIVIENDAS	GARAJES VINCULAD.	TRASTEROS VINCULAD.	GARAJES NO VINCULAD.	TRASTEROS NO VINCUL.	LOCALES
EMVIHUSA (HU)	742	407	407	-	-	-
EMUVIJESA (JE)	736	439	513	586	586	1.250
EMUVYSSA (GR)	704	511	497	484	480	
EMVISESA (SE)	-	-	-	-	-	-
IMV (MA)	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	-	-	-	-	-	-
SOMUVISA (JA)	731	439	439	439	-	-
VIMCORSÁ (CO)	779	429	429	323	-	677
<b>PROMEDIO</b>	<b>738</b>	<b>445</b>	<b>457</b>	<b>458</b>	<b>533</b>	<b>964</b>
AÑO 2004						
EMVIHUSA (HU)	-	-	-	-	-	-
EMUVIJESA (JE)	839	504	521	-	-	-
EMUVYSSA (GR)	772	548	574	-	-	-
EMVISESA (SE)	-	-	-	-	-	-
IMV (MA)	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	620	354	415	-	-	-
SOMUVISA (JA)	755	453	453	453	-	1.591
VIMCORSÁ (CO)	752	451	451	326	-	641
<b>PROMEDIO</b>	<b>748</b>	<b>462</b>	<b>483</b>	<b>390</b>	<b>-</b>	<b>1.116</b>
AÑO 2005						
EMVIHUSA (HU)	797	483	541			
EMUVIJESA (JE)	772	463	463	-	-	-
EMUVYSSA (GR)	796	553	576	510	609	2.301
EMVISESA (SE)	714	428	432			
IMV (MA)	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
PROCASA (CA)	897	538	538	-	-	-
SOMUVISA (JA)	941	560	567	574	-	1.426
VIMCORSÁ (CO)	894	538	538	350	-	865
<b>PROMEDIO</b>	<b>830</b>	<b>509</b>	<b>522</b>	<b>478</b>	<b>609</b>	<b>1.531</b>

Cuadro nº 26

El IMV de Málaga no ha facilitado precios de venta de los inmuebles. En el resto de entidades figura con guión los supuestos que no proceden en los respectivos ejercicios.

En el conjunto de las entidades, los precios de los inmuebles se han incrementado de manera importante de 2004 a 2005.

Así, mientras que las viviendas aumentaron su precio en 2004 en un 1% de media, el ejercicio 2005 aumentaron un 11% de media.

Dichos incrementos han afectado al resto de inmuebles: garajes vinculados, 10%; trasteros vinculados, 8%; garajes no vinculados, 23%; y locales, 37%.

En el conjunto de los tres ejercicios -calculando las diferencias porcentuales respecto a la media de cada tipo de inmueble y ejercicio y agregando los resultados por cada entidad- se puede concluir que los precios máximos se han dado en cuanto a viviendas en Somuvisa de Jaén y en Vimcorsa, y en cuanto a garajes y trasteros vinculados en Emuivyssa de Granada.

Los precios mínimos se han dado en Emvisesa en los tres tipos de inmuebles reseñados.

Las ventas de inmuebles no vinculados tienen carácter residual y, en particular, las de locales de negocio constituyen una fuente de financiación adicional.

**105.** Finalmente, en el siguiente cuadro se indica el cálculo del período medio de espera del adjudicatario desde que se le asigna una vivienda hasta que se produce la entrega de llaves.

	Nº MEDIO DÍAS DESDE ADJUDICAC. VIVIENDA A ENTREGA LLAVES
EMVIHUSA (HU)	311
EMUVIJESA (JE)	450
EMUVYSSA (GR)	653
EMVISESA (SE)	223
IMV (MA)	1.209
PROCASA (CA)	1.475
SOMUVISA (JA)	588
VIMCORSÁ (CO)	595
<b>PROMEDIO</b>	<b>688</b>

En el IMV de Málaga sólo cuatro promociones

Cuadro nº 27

#### IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

**106.** Se han considerado dos tipos de previsiones: las incluidas en los Acuerdos por la Vivienda y el Suelo, suscritos entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los distintos municipios, y las elaboradas por las propias Entidades o los Entes Locales de los que dependen y que, usualmente, figuran en las memorias explicativas de los Presupuestos Municipales.

En éstas últimas, frecuentemente, las mismas actuaciones figuran como promociones a iniciar en varios ejercicios consecutivos, lo que distorsiona el análisis del cumplimiento de las mismas, por lo que se han excluido las repeticiones existentes. Un 75% de las viviendas que se han previsto iniciar son repeticiones de ejercicios anteriores. (**§§ 13 y 18**).

*Siendo el Presupuesto un instrumento económico-financiero de carácter anual, se recomienda a las entidades locales y a las entidades promotoras públicas dependientes de las mismas se fijen objetivos realizables en los respectivos ejercicios, depurando las actuaciones de ejercicios anteriores que no puedan ser llevadas a cabo y separando las previsiones del ejercicio de las de ejercicios anteriores.*

**107.** Las previsiones formuladas en los dos ámbitos no guardan correspondencia. En general, los acuerdos con la Consejería son más ambiciosos que las previsiones municipales, con las excepciones de las Empresas de Vivienda de Huelva y Sevilla. Así, en conjunto, las previsiones de los Acuerdos superan en un promedio de un 59% a las previsiones de los municipios correspondientes. (**§ 16**).

**108.** En el conjunto de los municipios que suscribieron acuerdos con la Consejería, se ha dado un cumplimiento medio de tan sólo el 49% de las previsiones, con un reparto desigual: una media del 66% en viviendas para la venta y del 26% para viviendas en régimen de alquiler.<sup>33</sup> (**§ 21**).

**109.** En relación con las previsiones realizadas en el ámbito municipal, en el conjunto de las ocho entidades se ha obtenido un cumplimiento medio del 87%, siendo del 111% en viviendas para la venta y de tan sólo el 40% en viviendas para alquiler.<sup>34</sup> (**§ 22**).

**110.** El cumplimiento de objetivos en relación con las viviendas en alquiler se ha alejado notablemente de ambos tipos de previsiones formuladas. (**§ 24**).

*Se recomienda efectuar las previsiones en función de datos históricos y evitar la fijación de objetivos carentes de rigor.*

**111.** La entidad que ha iniciado el mayor número de viviendas por cien mil habitantes, según los dos criterios aplicados -obtención de calificación provisional o formalización del contrato del proyecto básico-, es Emuvijesa, seguida por Emvisesa y Emuvyssa de Granada.

<sup>33</sup> Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

<sup>34</sup> Párrafo modificado por las alegaciones presentadas.

Por el contrario, el menor número de viviendas iniciadas por cien mil habitantes corresponde a Somuvisa y Procasa.<sup>35</sup> (§ 25).

112. Las entidades que han finalizado mayor número de viviendas tanto en valores absolutos como en relación con la población son Vimcorsa y Emvisesa. Asimismo, Emvihusa presenta un alto porcentaje de viviendas terminadas por cada 100.000 habitantes.<sup>36</sup> (§ 27).

113. Transcurre una media de dos años desde que los acuerdos por el Suelo y la Vivienda prevén el inicio de las promociones y su inicio efectivo.

Por otra parte, cinco de las entidades ya han formalizado el proyecto básico con un año de anterioridad a la inclusión de una promoción en las previsiones municipales, esto es, anticipan determinadas gestiones a la inclusión en las previsiones. (§ 28).

114. Respecto a los acuerdos, transcurre una media de seis años desde que se incluye por primera vez una promoción y la finalización de las obras, con un máximo de ocho años en Emvisesa y un mínimo de tres años en Emujesa.

Respecto a las previsiones municipales, la media es de 3,6 años, superando tal cifra el IMV de Málaga, Emvisesa, Vimcorsa y Procasa. (§ 29).

115. En relación con la tipología de las viviendas terminadas, se puede indicar:

- Las viviendas terminadas, 4.387, están mayoritariamente destinadas a la venta (aproximadamente tres de cada cuatro viviendas), siendo las más frecuentes las de Precio General (63%) y las de Régimen Especial (35%).

- De las destinadas al alquiler, un 91% son de Renta Básica. En tres entidades no se ha terminado ninguna vivienda destinada al alquiler.

- Hay varias líneas de actuación, tanto de nueva creación (Vivienda Joven en Venta, por ejemplo) como de Planes anteriores, que no han producido ninguna vivienda terminada en las entidades municipales fiscalizadas.<sup>37</sup> (§§ 30-32).

116. Se han estudiado los costes directos por metro cuadrado útil y la repercusión menor del coste del suelo se da en Emvisesa y Emuyssa de Granada, mientras que la mayor se da en Emvihusa, cuya proporción es un 39% superior a la media (65 €).

En cuanto al resto de los costes directos, las menores tasas por metro cuadrado útil se dan en Emvihusa, el IMV de Málaga y Vimcorsa, mientras que las mayores tasas se dan en Emvisesa y Procasa. La diferencia entre los costes máximo y mínimo por este concepto alcanza una proporción significativa: el 42%. (§§ 38-41).

117. Entre los gastos de personal destacan los importes máximos del IMV de Málaga y de Emvisesa y mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emvihusa.

En cuanto a la proporción que representan sobre los gastos totales destaca, no obstante, el gasto de personal de Procasa, que representa un 9% del total de sus gastos, tasa que triplica la existente en la entidad Somuvisa de Jaén, con tan sólo el 3%. (§ 46).

118. En cuanto a los consumos, principal componente de los costes directos, destacan en valores absolutos Emvisesa y Vimcorsa, entre los de mayor importe, y Emvihusa y Somuvisa de Jaén, entre los de menor importe. (§ 47).

119. Las Cuentas Anuales del IMV de Málaga no recogen adecuadamente los saldos de existencias a final de ejercicio, ni su variación interanual. (§ 45).

120. Dentro de los importes máximos de cifra de negocios destaca Emvisesa y Vimcorsa y la primera de ellas, asimismo, en cuanto a aumento neto de las existencias.

<sup>35</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

<sup>36</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

<sup>37</sup> Punto modificado por las alegaciones presentadas.

En relación con el concepto otros ingresos de explotación destaca la cifra del IMV de Málaga, que incluye, entre otros, los ingresos percibidos por transferencias corrientes de otras entidades públicas. (§ 50).

121. Las plantillas medias más altas se dan en el IMV de Málaga y en Emvisesa, mientras que las más bajas se dan en Somuvisa de Jaén y en Emvihusa. La plantilla media más alta es diez veces superior a la más baja. (§ 51).

122. En cuanto al gasto de personal medio, retribuciones y cuotas de Seguridad Social principalmente, la cifra más alta se da en Emuvijesa, seguida por Emvisesa y Vimcorsa. La retribución media más alta supera un 32% a la de menor importe. (§ 52).

123. Aun cuando, todas las entidades objeto de fiscalización, llevan a cabo diversas y diferentes actividades, tal y como se expone en el cuadro 10, únicamente se ha puesto en relación la plantilla media con la producción realizada para la promoción inmobiliaria.

Así, en cuanto a las viviendas iniciadas, destacan las altas tasas de Emuvijesa, Emvisesa y Emuvyssa de Granada y, con las tasas más bajas, Procasa.

Asimismo, en relación con las viviendas terminadas, las proporciones más altas se dan en Vimcorsa, Emvihusa y Somuvisa, y las más bajas en Procasa e IMV de Málaga.

Finalmente, en cuanto a las viviendas entregadas, las tasas más altas se dan en Emvihusa, Somuvisa de Jaén y Vimcorsa, mientras que las más bajas se dan en el IMV de Málaga y en Procasa.<sup>38</sup> (§§ 53-56).

124. Considerando globalmente estas tres fases de la promoción, las entidades que resultan más eficientes en la utilización de sus recursos humanos son Emvihusa, Emuvijesa y Vimcorsa, siendo las menos eficientes Procasa e IMV de Málaga.<sup>39</sup> (§ 57).

125. Del análisis de plazos medios de las distintas fases que conforman una promoción se puede destacar:

- El primer ciclo contempla desde la cesión o adquisición de los terrenos hasta el visado del proyecto básico por el respectivo Colegio Oficial de Arquitectos. Destacan los tiempos máximos de Emvisesa y Procasa (2.737 y 1.683 días, respectivamente) y los mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emuvijesa (434 y 514 días, respectivamente).

- Obtención de licencia de obras. Desde la solicitud transcurren una media de 270 días en el conjunto de entidades fiscalizadas, siendo los mayores tiempos medios los que corresponden a Emuvyssa de Granada, Vimcorsa y Emvisesa, y los menores a Procasa y Emuvijesa. El máximo (Emuvyssa) es casi siete veces el valor mínimo (Procasa), por lo que este control puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra.

- Obtención de cédula de calificación provisional. Aunque, en principio, está prevista su concesión en un plazo de 30 días, se ha otorgado en un plazo superior: una media de 150 días en el conjunto de entidades, desde un máximo de 303 días de Vimcorsa a los 39 días de Somuvisa en Jaén -casi ocho veces más en la primera que en la segunda- y tres entidades tardan más de siete meses en obtenerla.

Este control también puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra, al ser un requisito necesario para la obtención de financiación privilegiada.

- Obtención de financiación. De media transcurren 307 días en esa fase, con unas grandes diferencias entre las distintas entidades: desde los 700 días de Procasa a los 82 días del IMV de Málaga.

- Ciclo de contratación (desde el proyecto de ejecución hasta el inicio de las obras). Llega a tardar una media de 829 días (más de 27 meses), destacando los supuestos de Emvisesa (más de cuatro años), Procasa (más de tres años) y Vimcorsa ( más de 33 meses).

<sup>38</sup> Punto modificado por las alegaciones presentadas.

<sup>39</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

- Edificación (desde inicio a liquidación final de obra). Destacan los tiempos máximos de Emuvijesa y Emvisesa, 1.186 y 1.090 días, respectivamente; y los tiempos mínimos de Procasa y Somuvisa de Jaén, con 790 y 920 días respectivamente.

- Obtención de cédula de calificación definitiva. En principio, está prevista su concesión en un plazo de tres meses, y se ha otorgado en un plazo medio en el conjunto de entidades de 70 días, con un máximo de 140 días de media en Emvisesa (el doble de la media) y un mínimo de 34 días en Emuvijesa.

- Obtención de licencia de primera ocupación. En principio, está prevista su concesión en un plazo de tres meses, y se ha otorgado en un plazo medio en el conjunto de entidades de 71 días, con un máximo de 137 días de media en Emvisesa (algo menos del doble de la media) y un mínimo de 37 días en Emuvijesa.

- Suscripción de contratos privados. Transcurre una media de 323 días en ser suscritos, con un máximo de 636 días en Vimcorsa y un mínimo de 126 días (cinco veces menor) en Emvihusa. Son las entidades de las localidades de menor población y con promociones de menor tamaño las que presentan períodos medios más bajos, si bien con la excepción de Procasa.

- Suscripción de escrituras públicas. El periodo medio del conjunto de entidades es aproximadamente la tercera parte que en el caso de los contratos privados, 114 días, con un máximo de 334 días en Vimcorsa y mínimos de Somuvisa de Jaén y Emvihusa, con 19 y 22 días, respectivamente (más de 17 veces inferior). (§§ 58-93).

**126.** Efectuando un análisis de tiempos medios global, desde la cesión o adquisición de los terrenos y la suscripción de la última escritura de compraventa (última entrega de llaves) de una promoción, la duración media es de 2.081 días, con máximos de Emvisesa e IMV de Málaga y mínimos de Emuvijesa y de Emvihusa.

De igual forma, desde la calificación provisional hasta la última escritura de compraventa, la duración media es de 1.271 días con máximos

de Procasa y Vimcorsa y mínimos de Emuvijesa y Emuvyssa de Granada. (§§ 94-96).

*Se recomienda a las distintas entidades tomar las medidas necesarias para orientar los plazos medios de las distintas fases a los mejores resultados de cada fase observados en el análisis comparativo efectuado.*

**127.** Del proceso de adjudicación de viviendas se pueden señalar como notas de mayor relevancia:

- Se han producido un total de 48 convocatorias de adjudicación de viviendas en el período fiscalizado -una media de 6 convocatorias por entidad- destacando Emuvijesa y Emuvyssa de Granada, con 13 y 10 convocatorias, respectivamente.

- En cuanto a los procedimientos utilizados, los más frecuentes son el sorteo, sobre todo a partir del ejercicio 2004 y, en menor medida, el baremo. El menos utilizado es el de orden cronológico de presentación de solicitudes.

- En esas convocatorias se han ofertado un total de 6.223 viviendas destacando Emvisesa, con un 38% del total, y a continuación Emuvijesa y Emuvyssa de Granada. El número de viviendas ofertadas ha tenido en el período una tendencia decreciente.

- Se han presentado, al menos, un total de 136.344 solicitudes con una tendencia creciente en el período fiscalizado. En Emvisesa se ha presentado el 64% de las solicitudes, debido a que, con carácter previo, no se solicita el cumplimiento de los requisitos, lo que ocasiona que, una vez producida la adjudicación de viviendas, se produzca una alta proporción de bajas. Unas circunstancias parecidas se dan en Vimcorsa, si bien el número de solicitantes es muy inferior.

- Sólo un 60% de los solicitantes iniciales cumple los requisitos necesarios para acceder a una vivienda. Al final de los ejercicios 2003 a 2005, extrapolando los resultados de las convocatorias realizadas, había una demanda insatisfecha o cifra estimada de solicitantes que, cumpliendo los requisitos, no resultaron adjudicatarios de 16.557, 35.596 y 21.570 solicitantes, correspondiendo un 66% del total al municipio de Sevilla.

No obstante, se debe señalar que la demanda aumenta cuando se oferta un número de viviendas superior y, por otra parte, que para poder realizar una evaluación real de la demanda insatisfecha las entidades deberían disponer de estudios de mercado, inexistentes en la actualidad.<sup>40</sup> (§§ 97-99).

**128.** En cuanto a calidad, se han considerado relevantes los siguientes aspectos:

- La proporción de costes de calidad sobre el total de costes directos (excluido el coste de los terrenos). Los costes de calidad de Somuvisa de Jaén, 2,1%, suponen más del doble de la media del conjunto de entidades, 0,9%, muy alejado de lo usual en el sector (1%). Respecto al resto de entidades, los costes de calidad oscilan entre el 0,8% de Emvivesa, que se considera adecuado, y el 0,5% de Procasa, que es inferior a lo habitual en el sector.

- La renta de los adjudicatarios de las viviendas. Tres entidades no han aportado los datos solicitados, lo que ha impedido su comparación con el conjunto de entidades: Emuvyssa de Granada, Emvihusa e IMV de Málaga. Según los datos disponible, la renta media más baja se da en todos los ejercicios en Emuvijesa, seguida por Emvivesa.

- El precio de los inmuebles por metro útil. En el conjunto de las entidades, los precios de los inmuebles se han incrementado de manera importante de 2004 a 2005.

Así, mientras que las viviendas aumentaron su precio en 2004 en un 1% de media, en el ejercicio 2005 aumentaron un 11% de media. Dichos incrementos también han afectado al resto de inmuebles: garajes vinculados, 10%; trasteros vinculados, 8%; garajes no vinculados, 23%; y locales, 37%.

Los precios mínimos se han dado en Emvivesa en viviendas y trasteros y garajes vinculados.

Las ventas de inmuebles no vinculados tienen carácter residual y, en particular, las de locales de negocio podrían constituir una fuente de financiación adicional.

- El tiempo de espera desde la adjudicación hasta la entrega de llaves. Destacan los valores máximos de Procasa (1.475 días) e IMV de Málaga (1.209 días) y los valores mínimos de Emvivesa (223 días) y de Emvihusa (311 días). (§§ 100-105).

## V. ANEXOS

<sup>40</sup> Punto modificado por la alegación presentada.

CUENTAS DE RESULTADOS DE EMVIHUSA			
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	SD	14.037,42	SD
Prestaciones de servicios	SD	201,37	SD
Devoluciones y rappels sobre ventas	SD	0,00	SD
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>4.844,27</b>	<b>14.238,79</b>	<b>2.040,74</b>
<b>AUMENTO DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO</b>	<b>0,00</b>	<b>2.652,03</b>	<b>0,00</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	4.228,60	96,57	SD
Subvenciones / Transferencias (2)	SD	2.229,72	SD
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	SD	0,00	SD
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.228,60</b>	<b>2.326,30</b>	<b>437,01</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>9.072,87</b>	<b>19.217,12</b>	<b>2.477,75</b>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>0,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,22</b>
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejerc.	119,64	89,38	192,54
Ingresos extraordinarios	9,76	0,09	0,08
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>245,31</b>	<b>90,31</b>	<b>873,41</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>9.318,32</b>	<b>19.307,43</b>	<b>3.351,38</b>
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>5.444,44</b>	<b>0,00</b>
Compra / Consumo de inmuebles	8.227,40	SD	1.724,32
Certificaciones de obra	SD	SD	SD
Gastos de obra	SD	SD	SD
Ayudas rehabilitación	SD	SD	SD
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>8.227,40</b>	<b>10.454,19</b>	<b>1.724,32</b>
Sueldos y salarios	304,33	358,20	396,12
Cargas sociales	77,63	92,85	103,96
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>381,96</b>	<b>451,05</b>	<b>500,08</b>
<b>DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN</b>	<b>27,35</b>	<b>78,88</b>	<b>162,93</b>
<b>VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.</b>	<b>53,56</b>	<b>244,82</b>	<b>-10,37</b>
Servicios Exteriores	SD	304,27	SD
Tributos	SD	12,86	SD
Otros gastos	373,34	0,00	450,08
Transferencias corrientes y de capital (2)	SD	SD	SD
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>373,34</b>	<b>317,13</b>	<b>450,08</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>9.063,61</b>	<b>16.990,51</b>	<b>2.827,04</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)</b>	<b>128,53</b>	<b>346,33</b>	<b>285,21</b>
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>23,91</b>	<b>60,87</b>	<b>4,00</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GASTOS (3)</b>	<b>9.216,05</b>	<b>17.397,71</b>	<b>3.116,25</b>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	9,25	2.226,58	-349,31
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-128,39	-346,32	-284,99
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	<b>-119,14</b>	<b>1.880,26</b>	<b>-634,30</b>
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	221,39	29,43	869,40
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>102,25</b>	<b>1.909,69</b>	<b>235,10</b>
<b>RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>102,25</b>	<b>1.907,09</b>	<b>232,87</b>

ANEXO I.1

(m€)

CUENTAS DE RESULTADOS DE EMUVIJESA DE JEREZ			
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	12.323,26	14.611,07	24.336,69
Prestaciones de servicios	43,46	66,35	121,77
Devoluciones y rappels sobre ventas	0,00	0,00	0,00
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>12.366,72</b>	<b>14.677,42</b>	<b>24.458,46</b>
<b>AUMENTO DE EXISTENCIAS</b>	<b>3.142,72</b>	<b>4.825,33</b>	<b>61,25</b>
<b>TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO</b>	<b>3.396,63</b>	<b>3.299,59</b>	<b>7.166,57</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	SD	SD	SD
Subvenciones / Transferencias (2)	SD	SD	SD
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	SD	SD	SD
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.237,61</b>	<b>734,97</b>	<b>552,33</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20.143,68</b>	<b>23.537,31</b>	<b>32.238,61</b>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>33,99</b>	<b>68,87</b>	<b>90,93</b>
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejerc.	512,01	567,58	587,49
Ingresos extraordinarios	43,53	0,12	3,90
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>555,54</b>	<b>567,70</b>	<b>591,39</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)</b>			
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>20.733,21</b>	<b>24.173,88</b>	<b>32.920,93</b>
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>245,60</b>
Compra / Consumo de inmuebles	2.213,14	1.236,00	3.794,15
Certificaciones de obra	13.851,34	17.394,08	20.679,30
Gastos de obra	0,00	0,00	0,00
Ayudas rehabilitación	0,00	0,00	0,00
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>16.064,48</b>	<b>18.630,08</b>	<b>24.473,45</b>
Sueldos y salarios	739,73	822,82	990,66
Cargas sociales	208,36	237,51	253,70
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>948,10</b>	<b>1.060,33</b>	<b>1.244,36</b>
<b>DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN</b>	<b>519,97</b>	<b>600,52</b>	<b>634,39</b>
<b>VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.</b>	<b>544,29</b>	<b>757,91</b>	<b>1.821,78</b>
Servicios Exteriores	SD	SD	SD
Tributos	SD	SD	SD
Otros gastos	SD	SD	SD
Transferencias corrientes y de capital (2)	SD	SD	SD
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>888,44</b>	<b>922,28</b>	<b>1.042,53</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>18.965,28</b>	<b>21.971,12</b>	<b>29.462,11</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)</b>	<b>1.357,79</b>	<b>789,17</b>	<b>638,57</b>
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>300,52</b>	<b>524,00</b>	<b>524,01</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GASTOS (3)</b>	<b>20.623,59</b>	<b>23.284,29</b>	<b>30.624,68</b>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	1.178,39	1.566,19	2.776,50
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-1.323,80	720,29	-547,64
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	-145,40	845,89	2.228,86
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	255,01	43,70	-974,10
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>190,60</b>	<b>889,59</b>	<b>1.254,76</b>
<b>RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)</b>			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>109,22</b>	<b>885,47</b>	<b>1.244,09</b>

CUENTAS DE RESULTADOS DE EMUVYSSA			ANEXO I.3 <sup>41</sup>
	2003	2004	2005
	(m€)		
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	14.561,74	17.991,72	17.113,84
Prestaciones de servicios	611,46	581,67	3.996,12
Devoluciones y rappels sobre ventas	0,00	0,00	0,00
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>15.173,22</b>	<b>18.573,40</b>	<b>21.109,96</b>
<b>AUMENTO DE EXISTENCIAS</b>	<b>520,37</b>	<b>352,08</b>	<b>1.813,25</b>
<b>TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	63,05	185,25	539,52
Subvenciones / Transferencias (2)	0,00	0,00	1,80
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	56,05	21,54	133,63
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>119,10</b>	<b>206,80</b>	<b>674,95</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>15.812,69</b>	<b>19.132,28</b>	<b>23.598,16</b>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>92,12</b>	<b>80,78</b>	<b>102,19</b>
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	SD	SD	SD
Ingresos extraordinarios	SD	SD	88,05
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>0,00</b>	<b>10,46</b>	<b>88,05</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)</b>			
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>15.904,83</b>	<b>19.223,54</b>	<b>23.788,40</b>
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Compra / Consumo de inmuebles	2.313,26	1.517,87	
Certificaciones de obra	6.045,29	9.396,58	3.713,83
Gastos de obra	4.978,76	3.036,66	13.679,57
Ayudas rehabilitación	0,00	0,00	0,00
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>13.337,31</b>	<b>13.951,13</b>	<b>17.393,40</b>
Sueldos y salarios	485,94	641,10	0,00
Cargas sociales	187,20	206,67	0,00
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>673,15</b>	<b>847,77</b>	<b>928,27</b>
<b>DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN</b>	<b>75,54</b>	<b>73,41</b>	<b>71,00</b>
<b>VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.</b>	<b>776,75</b>	<b>1.339,78</b>	<b>97,00</b>
Servicios Exteriores	208,71	238,48	409,47
Tributos	1,81	21,10	7,74
Otros gastos	0,00	0,00	84,55
Transferencias corrientes y de capital (2)	0,00	0,00	0,00
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>210,53</b>	<b>259,58</b>	<b>501,76</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>15.073,28</b>	<b>16.471,67</b>	<b>18.991,43</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)</b>	<b>145,51</b>	<b>176,71</b>	<b>170,62</b>
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>484,30</b>	<b>673,60</b>	<b>900,00</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GASTOS (3)</b>	<b>15.703,09</b>	<b>17.321,98</b>	<b>20.062,05</b>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	739,41	2.660,58	4.606,62
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-53,39	-95,93	-68,43
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	686,02	2.564,65	4.538,19
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-484,30	-663,12	-812,26
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>210,72</b>	<b>1.901,52</b>	<b>3.725,93</b>
<b>RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>174,93</b>	<b>1.872,20</b>	<b>3.712,88</b>

<sup>41</sup> Anexo modificado por la alegación presentada.

	CUENTAS DE RESULTADOS DE EMVISESA (m€)		ANEXO I.4
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	3.451,33	67.805,37	19.625,60
Prestaciones de servicios	0,00	0,00	0,00
Devoluciones y rappels sobre ventas	0,00	0,00	0,00
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>3.451,33</b>	<b>67.805,37</b>	<b>19.625,60</b>
<b>AUMENTO DE EXISTENCIAS</b>	<b>42.350,49</b>	<b>4.430,27</b>	<b>19.521,97</b>
<b>TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO</b>	0,00	0,00	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8,85	18,53	1.917,21
Subvenciones / Transferencias (2)	0,00	0,00	0,00
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	0,00	0,00	0,00
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>8,85</b>	<b>18,53</b>	<b>1.917,21</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>45.810,67</b>	<b>72.254,17</b>	<b>41.064,78</b>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>3.137,96</b>	<b>2.081,43</b>	<b>2.786,73</b>
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	507,68	519,26	681,50
Ingresos extraordinarios	195,13	17,75	315,52
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>702,81</b>	<b>537,01</b>	<b>997,02</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS</b>	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>49.651,44</b>	<b>74.872,61</b>	<b>44.848,53</b>
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>2.515,93</b>	<b>34.480,41</b>	<b>1.232,76</b>
Compra / Consumo de inmuebles	4.908,13	1.796,96	2.103,31
Certificaciones de obra	37.794,04	29.545,90	34.986,62
Gastos de obra	0,00	0,00	0,00
Ayudas rehabilitación	0,00	0,00	0,00
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>42.702,17</b>	<b>31.342,86</b>	<b>37.089,93</b>
Sueldos y salarios	2.173,16	2.507,37	2.920,14
Cargas sociales	762,96	863,84	963,85
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>2.936,13</b>	<b>3.371,23</b>	<b>3.383,99</b>
<b>DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN</b>	<b>674,49</b>	<b>725,00</b>	<b>1.072,12</b>
<b>VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.</b>	<b>-3.500,89</b>	<b>-539,18</b>	<b>-3.980,36</b>
Servicios Exteriores	0,00	0,00	0,00
Tributos	0,00	0,00	0,00
Otros gastos	1.101,81	1.445,83	1.935,70
Transferencias corrientes y de capital (2)	0,00	0,00	0,00
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.101,81</b>	<b>1.445,83</b>	<b>1.935,70</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>46.429,64</b>	<b>70.826,15</b>	<b>40.734,14</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)</b>	<b>2.301,87</b>	<b>2.392,67</b>	<b>1.489,02</b>
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>97,06</b>	<b>773,03</b>	<b>144,33</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL GASTOS (3)</b>	<b>48.828,57</b>	<b>73.991,85</b>	<b>42.367,49</b>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	-618,98	1.428,02	-169,36
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	836,08	-311,23	1.297,71
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	217,10	1.116,78	1.128,35
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	605,74	-236,01	852,71
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>822,84</b>	<b>880,77</b>	<b>1.981,06</b>
<b>RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>820,44</b>	<b>885,00</b>	<b>1.975,23</b>

## ANEXO I.5

Cuentas de Resultados del IMV de Málaga			
	(m€)		
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	871,95	1.218,33	1.296,49
Prestaciones de servicios	0,00	0,00	0,00
Devoluciones y rapeles sobre ventas	0,00	0,00	0,00
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>871,95</b>	<b>1.218,33</b>	<b>1.296,49</b>
<b>AUMENTO DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	190,55	106,13	201,45
Subvenciones / Transferencias (2)	4.660,50	4.023,48	7.040,46
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	485,75	834,27	846,70
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>5.336,80</b>	<b>4.963,88</b>	<b>8.088,61</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>6.208,75</b>	<b>6.182,21</b>	<b>9.385,10</b>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	0,00	0,00	0,00
Ingresos extraordinarios	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6.208,75</b>	<b>6.182,21</b>	<b>9.385,10</b>
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Compra / Consumo de inmuebles	0,00	0,00	0,00
Certificaciones de obra	0,00	0,00	0,00
Gastos de obra	0,00	0,00	0,00
Ayudas rehabilitación	0,00	0,00	0,00
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Sueldos y salarios	SD	SD	SD
Cargas sociales	SD	SD	SD
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>3.301,98</b>	<b>3.325,71</b>	<b>3.843,27</b>
<b>DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN</b>	<b>834,27</b>	<b>846,69</b>	<b>641,41</b>
<b>VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Servicios Exteriores	1.190,27	1.104,01	1.554,53
Tributos	36,68	30,33	33,41
Otros gastos	0,00	0,00	0,00
Transferencias corrientes y de capital (2)	4.269,74	4.754,73	3.802,97
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>5.496,69</b>	<b>5.889,07</b>	<b>5.390,91</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>9.632,94</b>	<b>10.061,47</b>	<b>9.875,59</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)</b>	<b>531,39</b>	<b>466,23</b>	<b>626,35</b>
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>0,00</b>	<b>33,52</b>	<b>807,88</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)</b>	<b>35,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GASTOS (3)</b>	<b>10.199,57</b>	<b>10.561,22</b>	<b>11.309,82</b>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	-3.765,59	-4.345,50	-490,49
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	0,00	0,00	-626,35
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	-3.765,59	-4.345,50	-1.116,84
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	658,27	-33,53	-655,29
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-3.107,32</b>	<b>-4.379,03</b>	<b>-1.772,13</b>
<b>RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-403,10</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-3.107,32</b>	<b>-4.379,03</b>	<b>-2.175,23</b>

Cuentas de Resultados de Procasa de Cádiz			
	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	SD	11.418,91	2.352,24
Prestaciones de servicios	SD	60,27	22.503,28
Devoluciones y rappedes sobre ventas	SD	0,00	0,00
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>3.353,90</b>	<b>11.479,18</b>	<b>24.855,52</b>
<b>AUMENTO DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	SD	112,10	82,03
Subvenciones / Transferencias (2)	SD	1.547,87	1.512,24
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	SD	0,00	0,00
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.563,44</b>	<b>1.659,98</b>	<b>1.594,27</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.917,34</b>	<b>13.139,16</b>	<b>26.449,79</b>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>27,42</b>	<b>34,34</b>	<b>41,94</b>
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	5,85	44,40	728,96
Ingresos extraordinarios	52,67	183,38	141,95
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>58,52</b>	<b>227,78</b>	<b>870,91</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.003,28</b>	<b>13.401,28</b>	<b>27.362,64</b>
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.680,19</b>	<b>16.135,86</b>
Compra / Consumo de inmuebles	SD	332,95	777,49
Certificaciones de obra	SD	SD	SD
Gastos de obra	SD	18.074,15	7.291,44
Ayudas rehabilitación	SD	SD	SD
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>2.311,12</b>	<b>18.407,10</b>	<b>8.068,93</b>
Sueldos y salarios	998,94	1.041,32	1.048,54
Cargas sociales	287,77	296,59	281,68
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>1.286,71</b>	<b>1.337,91</b>	<b>1.330,22</b>
<b>DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN</b>	<b>23,89</b>	<b>73,84</b>	<b>68,69</b>
<b>VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.</b>	<b>453,14</b>	<b>599,68</b>	<b>104,93</b>
Servicios Exteriores	SD	182,53	212,45
Tributos	SD	12,10	6,79
Otros gastos	SD	3,00	0,60
Transferencias corrientes y de capital (2)	0,00	0,00	0,00
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>289,95</b>	<b>197,63</b>	<b>219,84</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.364,81</b>	<b>12.935,97</b>	<b>25.928,47</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)</b>	<b>239,48</b>	<b>242,12</b>	<b>134,59</b>
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>71,88</b>	<b>79,62</b>	<b>0,99</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)</b>			
<b>TOTAL GASTOS (3)</b>	<b>4.676,17</b>	<b>13.257,71</b>	<b>26.064,05</b>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	552,51	203,16	521,28
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-212,05	-207,78	-92,65
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	<b>340,46</b>	<b>-4,62</b>	<b>428,63</b>
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-13,35	148,16	869,91
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>327,11</b>	<b>143,54</b>	<b>1.298,54</b>
<b>RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>325,29</b>	<b>141,82</b>	<b>1.293,65</b>

ANEXO I.6

(m€)

## ANEXO I.7

## CUENTAS DE RESULTADOS DE SOMUVISA DE JAÉN

(m€)

	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	S.D.	S.D.	S.D.
Prestaciones de servicios	S.D.	S.D.	S.D.
Devoluciones y rappels sobre ventas	S.D.	S.D.	S.D.
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>13.574,92</b>	<b>1.193,51</b>	<b>11.427,91</b>
<b>AUMENTO DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	S.D.	S.D.	S.D.
Subvenciones / Transferencias (2)	S.D.	S.D.	S.D.
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	S.D.	S.D.	S.D.
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>25,80</b>	<b>1,59</b>	<b>23,40</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>13.600,72</b>	<b>1.195,10</b>	<b>11.451,31</b>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>22,40</b>	<b>21,91</b>	<b>45,23</b>
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	2.579,17
Ingresos extraordinarios	14,31	177,79	14,51
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>14,31</b>	<b>177,79</b>	<b>2.593,68</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.637,43</b>	<b>1.394,80</b>	<b>14.090,22</b>
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Compra / Consumo de inmuebles	SD	SD	SD
Certificaciones de obra	SD	SD	SD
Gastos de obra	SD	SD	SD
Ayudas rehabilitación	SD	SD	SD
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>11.790,24</b>	<b>895,32</b>	<b>10.399,35</b>
Sueldos y salarios	192,93	217,55	274,80
Cargas sociales	42,99	56,76	72,51
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>235,92</b>	<b>274,31</b>	<b>347,31</b>
<b>DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN</b>	<b>5,91</b>	<b>7,35</b>	<b>7,52</b>
<b>VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-344,67</b>
Servicios Exteriores	SD	SD	SD
Tributos	SD	SD	SD
Otros gastos	SD	SD	SD
Transferencias corrientes y de capital (2)	SD	SD	SD
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>247,15</b>	<b>384,00</b>	<b>407,39</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>12.279,22</b>	<b>1.560,98</b>	<b>10.816,90</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,27</b>	<b>0,07</b>
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>5,66</b>	<b>0,00-</b>	<b>0,00-</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00-</b>	<b>0,00-</b>
<b>TOTAL GASTOS (3)</b>	<b>12.284,94</b>	<b>1.561,25</b>	<b>10.816,97</b>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	1.321,47	-365,95	694,36
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	22,34	21,63	45,22
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	1.343,81	-344,32	739,58
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	8,65	177,79	2.593,68
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.352,46</b>	<b>-166,53</b>	<b>3.333,26</b>
<b>RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.351,21</b>	<b>-166,53</b>	<b>3.322,26</b>

## ANEXO I.8

## Cuentas de Resultados de Vimcorsa de Córdoba

(m€)

	2003	2004	2005
Ventas de edificios / Ingresos por arrendamientos	26.661,77	14.262,75	21.183,78
Prestaciones de servicios	1.172,51	1.282,83	1.749,29
Devoluciones y rappelés sobre ventas	340,31	-159,71	96,53
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>28.174,59</b>	<b>15.385,87</b>	<b>23.029,60</b>
<b>AUMENTO DE EXISTENCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>1.441,58</b>	<b>0,00</b>
<b>TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO</b>	<b>3.749,72</b>	<b>4.135,67</b>	<b>346,50</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	192,77	1,68
Subvenciones / Transferencias (2)	277,69	0,00	0,00
Excesos de provisiones de riesgos y gastos	0,00	13,88	0,00
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>277,69</b>	<b>206,65</b>	<b>1,68</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>31.521,40</b>	<b>21.169,77</b>	<b>23.377,78</b>
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>590,17</b>	<b>615,26</b>	<b>567,88</b>
Subvenciones de capital transf. al resultado del ejercicio	0,00	284,52	370,66
Ingresos extraordinarios	0,00	4,81	12,00
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>57,00</b>	<b>289,33</b>	<b>382,66</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES INGRESOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>32.168,57</b>	<b>22.074,36</b>	<b>24.328,32</b>
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>7.795,20</b>	<b>0,00</b>	<b>7.363,91</b>
Compra / Consumo de inmuebles	346,30	110,19	783,77
Certificaciones de obra	15.599,78	13.916,46	5.353,71
Gastos de obra	1.774,80	1.601,08	1.677,96
Ayudas rehabilitación	1.665,97	1.273,00	1.692,37
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>19.386,85</b>	<b>17.901,22</b>	<b>9.507,82</b>
Sueldos y salarios	895,51	1.059,99	1.084,91
Cargas sociales	207,83	242,30	2.730,91
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>1.103,34</b>	<b>1.302,29</b>	<b>3.815,82</b>
<b>DOTACIÓN PARA AMORTIZACIÓN</b>	<b>396,92</b>	<b>399,71</b>	<b>502,93</b>
<b>VARIACIÓN DE PROVISIONES: Prov. Reparac.</b>	<b>36,53</b>	<b>39,25</b>	<b>36,42</b>
Servicios Exteriores	603,12	629,24	661,31
Tributos	154,43	198,92	196,39
Otros gastos	0,00	0,00	857,70
Transferencias corrientes y de capital (2)			
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>757,55</b>	<b>828,17</b>	<b>857,70</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>29.476,39</b>	<b>19.581,39</b>	<b>22.084,60</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (1)</b>	<b>1.103,18</b>	<b>827,74</b>	<b>882,79</b>
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>55,61</b>	<b>102,89</b>	<b>6,20</b>
<b>TOTAL RECTIFICACIONES GASTOS (2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GASTOS (3)</b>	<b>30.635,18</b>	<b>20.512,02</b>	<b>22.973,59</b>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN / CORRIENTE	2.044,94	1.692,61	3.557,83
RESULTADO DE OPERACIONES FINANCIERAS	-513,01	-212,48	-314,90
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES	1.531,93	1.480,13	3.242,92
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	1,40	200,31	376,41
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.533,33</b>	<b>1.680,45</b>	<b>3.619,33</b>
<b>RESULTADO DE MODIFICACIONES (1)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.341,54</b>	<b>1.400,74</b>	<b>3.422,60</b>

## ANEXO II.1

EMVIHUSA (HUELVA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	206	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	207
	ALQUILER	15		ALQUILER	105
	<b>TOTAL</b>	<b>221</b>		<b>TOTAL</b>	<b>312</b>
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	204	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	156
	ALQUILER	0		ALQUILER	0
	<b>TOTAL</b>	<b>204</b>		<b>TOTAL</b>	<b>156</b>
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	99%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	75%
	ALQUILER	0%		ALQUILER	0%
	<b>TOTAL</b>	<b>92%</b>		<b>TOTAL</b>	<b>50%</b>

## ANEXO II.2

EMUVIJESA (JEREZ)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	1.702	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	916
	ALQUILER	721		ALQUILER	601
	<b>TOTAL</b>	<b>2.423</b>		<b>TOTAL</b>	<b>1.517</b>
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	654	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	782
	ALQUILER	322		ALQUILER	164
	<b>TOTAL</b>	<b>976</b>		<b>TOTAL</b>	<b>946</b>
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	38%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	85%
	ALQUILER	45%		ALQUILER	27%
	<b>TOTAL</b>	<b>40%</b>		<b>TOTAL</b>	<b>62%</b>

## ANEXO II.3

EMUVYSSA (GRANADA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	NP	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	835
	ALQUILER	NP		ALQUILER	0
	<b>TOTAL</b>	<b>NP</b>		<b>TOTAL</b>	<b>835</b>
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	622	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	656
	ALQUILER	0		ALQUILER	0
	<b>TOTAL</b>	<b>622</b>		<b>TOTAL</b>	<b>656</b>
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	NP	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	79%
	ALQUILER	NP		ALQUILER	-
	<b>TOTAL</b>	<b>NP</b>		<b>TOTAL</b>	<b>79%</b>

## ANEXO II.4

EMVISESA (SEVILLA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	1.190	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	1.477
	ALQUILER	186		ALQUILER	254
	<b>TOTAL</b>	<b>1.376</b>		<b>TOTAL</b>	<b>1.731</b>
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	1.865	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	2.072
	ALQUILER	31		ALQUILER	200
	<b>TOTAL</b>	<b>1.896</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2.272</b>
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	38%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	85%
	ALQUILER	45%		ALQUILER	27%
	<b>TOTAL</b>	<b>40%</b>		<b>TOTAL</b>	<b>62%</b>

## ANEXO II.5

EMV (MÁLAGA)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	1.467	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	305
	ALQUILER	1.345		ALQUILER	332
	<b>TOTAL</b>	<b>2.812</b>		<b>TOTAL</b>	<b>637</b>
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	370	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	813
	ALQUILER	567		ALQUILER	471
	<b>TOTAL</b>	<b>937</b>		<b>TOTAL</b>	<b>1.284</b>
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	25%	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	267%
	ALQUILER	42%		ALQUILER	142%
	<b>TOTAL</b>	<b>33%</b>		<b>TOTAL</b>	<b>202%</b>

ANEXO II.6<sup>42</sup>

PROCASA (CÁDIZ)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	NP	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	144
	ALQUILER	NP		ALQUILER	100
	<b>TOTAL</b>	<b>NP</b>		<b>TOTAL</b>	<b>244</b>
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	89	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	47
	ALQUILER	0		ALQUILER	23
	<b>TOTAL</b>	<b>89</b>		<b>TOTAL</b>	<b>70</b>
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	NP	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	33%
	ALQUILER	NP		ALQUILER	23%
	<b>TOTAL</b>	<b>NP</b>		<b>TOTAL</b>	<b>29%</b>

## ANEXO II.7

SOMUVISA (JAÉN)					
PREV. CONSEJERÍA	VENTA	NP	PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)	VENTA	55
	ALQUILER	NP		ALQUILER	0
	<b>TOTAL</b>	<b>NP</b>		<b>TOTAL</b>	<b>55</b>
CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA	VENTA	0	CUMPLIMIENTO MUNICIPALES	VENTA	73
	ALQUILER	0		ALQUILER	0
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>		<b>TOTAL</b>	<b>73</b>
% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)	VENTA	NP	% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)	VENTA	133%
	ALQUILER	NP		ALQUILER	-
	<b>TOTAL</b>	<b>NP</b>		<b>TOTAL</b>	<b>133%</b>

<sup>42</sup> Anexo modificado por la alegación presentada.

ANEXO II.8<sup>43</sup>

VIMCORSA (CÓRDOBA)					
<b>PREV. CONSEJERÍA</b>	VENTA	780	<b>PREV. MUNICIPALES (sin repeticiones)</b>	VENTA	629
	ALQUILER	1.633		ALQUILER	975
	<b>TOTAL</b>	<b>2.413</b>		<b>TOTAL</b>	<b>1.604</b>
<b>CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA</b>	VENTA	455	<b>CUMPLIMIENTO MUNICIPALES</b>	VENTA	455
	ALQUILER	98		ALQUILER	98
	<b>TOTAL</b>	<b>553</b>		<b>TOTAL</b>	<b>553</b>
<b>% CUMPLIMIENTO CONSEJERÍA(2003-2005)</b>	VENTA	58%	<b>% CUMPLIMIENTO MUNICIPALES (2003-2005)</b>	VENTA	72%
	ALQUILER	6%		ALQUILER	10%
	<b>TOTAL</b>	<b>23%</b>		<b>TOTAL</b>	<b>34%</b>

<sup>43</sup> Anexo modificado por la alegación presentada.

**VI. ALEGACIONES**

**VI.1. SOMUVISA**

Cuestión observada al cuadro nº6

**ALEGACIÓN Nº 1/34**

Año	Demandantes que cumplen requisitos	Beneficiarios de 1ª adjudicación	Beneficiarios de 2ª adjudicación	Cumplían requisitos y no fueron adjudicatarios
2003	335	26	8	301
2004	490	75	6	410
2005	NP	NP	NP	NP

Cuestión observada al cuadro nº23

**ALEGACIÓN Nº 2/34**

**ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE**

Cuestión observada al cuadro nº25

**ALEGACIÓN Nº 3/34**

**ALEGACIÓN ADMITIDA**

**VI.2. EMUVYSSA**

Cuestión observada al Anexo I.3

**ALEGACIÓN Nº 4/34**

**ALEGACIÓN ADMITIDA**

Cuestión observada a los cuadros nº 14 y 15

**ALEGACIÓN Nº 5/34**

**ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE**

Aclarar en cuanto a los ratios de personal de plantilla con respecto al número de viviendas, que hay varios trabajadores, que son trabajadores sociales en número de tres, que han sido contrata

dos con la única finalidad de facilitar el realojo de las familias ubicadas en el ámbito de actuación de Santa Adela. Dichos trabajadores no forman parte del proceso productivo de esta sociedad, aunque su labor es absolutamente necesario por el tipo de actuación que están llevando a cabo.

Cuestión observada al cuadro nº 27 y al punto 105

105. Finalmente, en el siguiente cuadro se indica el cálculo del período medio de espera del adjudicatario desde que se le asigna una vivienda hasta que se produce la entrega de llaves.

	Nº MEDIO DÍAS DESDE ADJUDICAC. VIVIENDA A ENTREGA LLAVES
EMVIHUSA (HU)	311
EMUVIJESA (JE)	450
EMUVYSSA (GR)	653
EMVISESA (SE)	223
IMV (MA)	1.209
PROCASA (CA)	1.475
SOMUVISA (JA)	588
VIMCORSÁ (CO)	595
<b>PROMEDIO</b>	<b>688</b>

En el IMV de Málaga sólo cuatro promociones

Cuadro nº 27

**ALEGACIÓN N° 6/34**

En cuanto al retraso en las entregas hay que hacer constar que debido a la necesidad de obtención de licencias de primera ocupación y/o Calificaciones definitivas de Viviendas Protegidas (VPO), previo a dichas entregas se ha de tener en cuenta que tales licencias dependen de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada y de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

**VI.3. VIMCORSA**

---

Cuestión observada a los cuadros n° 6, 9 y 15 (Viviendas terminadas)

**ALEGACIÓN N° 7/34****ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

Cuestión observada a los cuadros n° 5 y 15 (Viviendas iniciadas)

**ALEGACIÓN N° 8/34****ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

Cuestión observada al cuadro n° 10 (Rehabilitación y Fomento de Alquiler)

**ALEGACIÓN N° 9/34**

También a raíz de un primerísimo análisis de las cifras del informe se deducen errores y deficiencias muy significativos en datos de VIMCORSA. Los más llamativos pasamos a enunciarlos:

**-Rehabilitación**

Independiente de la colaboración para la tramitación de las Ayudas a la Rehabilitación Autonómica contempladas en el informe, VIMCORSA lleva a cabo desde hace 20 años de forma ininterrumpida una importante labor en materia de rehabilitación a través de Programas propios de Ayuda; Actuaciones directas y desde el año 2003 colaboración en actuaciones en dos áreas de Rehabilitación: San Martín de Porres y Axerquía Norte, aprobadas y declaradas por la Consejería de Obras Públicas. Todo ello financiado por la empresa con cargo exclusivamente a sus recursos.

Como se ha dicho anteriormente, cualquier estrategia en materia de Política Municipal en cuanto a la Promoción Pública de Vivienda que se precie tiene que plantearse el adecuado equilibrio entre actuaciones a nivel de nueva edificación y rehabilitación de lo existente, sobre todo además con centros históricos como los de las principales ciudades andaluzas. Este criterio de sostenibilidad es fundamental y por tanto no tiene excusa posible el no incluir estas actuaciones y las que se contemplan en el próximo punto, relativas al fomento de alquiler, en el trabajo de investigación realizado, y por tanto en el informe. Porque además son actuaciones habitualmente previstas en los Convenios que desde el Plan 1992-95 veníamos suscribiendo sistemáticamente con la Consejería y contempladas en el presupuesto de la empresa que se incorpora al consolidado del Ayuntamiento.

A continuación se presenta el cuadro de actuaciones no contempladas, en el informe durante el período inspeccionado, para que se contemplen:

I. ANUALIDAD 2003-2005

ANUALIDAD 2003	AYUDAS	VIV. BENEFI	INVERSIÓN
PROGRAMA A	27	64	68203
PROGRAMA B	5	17	27598
PROGRAMA D	8	60	29025
PROGRAMA E	21	60	46667
P.FIGUEROA (ascensores)	108	2.160	216364
PARQUE FIDIANA			117561
<b>TOTAL 2003</b>	<b>169</b>	<b>2.361</b>	<b>505419</b>
ANUALIDAD 2004	AYUDAS	VIV. BENEFI	INVERSIÓN
PROGRAMA A	36	213	68990
PROGRAMA B	3	3	11388
PROGRAMA D	2	2	7750
PROGRAMA E	24	75	52440
<b>TOTAL 2004</b>	<b>65</b>	<b>293</b>	<b>140568</b>
ANUALIDAD 2005	AYUDAS	VIV. BENEFI	INVERSIÓN
PROGRAMA A	70	394	174369
PROGRAMA B	9	24	37639
PROGRAMA D	1	1	2400
PROGRAMA E	17	17	30467
BARRIO DE LA GUITA	44	352	150288
ESPACIOS URBANOS	2	69	30820
<b>TOTAL 2005</b>	<b>143</b>	<b>857</b>	<b>425983</b>
<b>TOTAL 2003-2005</b>	<b>377</b>	<b>3.511</b>	<b>1071969</b>

INVERSIÓN TOTAL 2003-2005 2.634.414€

ACTUACIONES EN AREAS 2003				
		INVERSIÓN	VIV. BENEF.	VIV. C/AYUD DIREC
BARRIADA INTEGRAL	REHABILITACIÓN			
	S. MARTIN DE PORRES	388381	(1)	1
AREA DE CON-CERTADA	REHABILITACIÓN			
	AXERQUIA NORTE	21035	(2)	
	<b>TOTAL 2003</b>	<b>409417</b>		
ACTUACIONES EN AREAS 2004				
		INVERSIÓN	VIV. BENEF.	VIV. C/AYUD DIREC
BARRIADA INTEGRAL	REHABILITACIÓN			
	S. MARTIN DE PORRES	362195	(1)	1
AREA DE CON-CERTADA	REHABILITACIÓN			
	AXERQUIA NORTE	40069	(2)	4
	<b>TOTAL 2004</b>	<b>402264</b>		<b>5</b>
ACTUACIONES EN AREAS 2005				
		INVERSIÓN	VIV. BENEF.	VIV. C/AYUD DIREC
BARRIADA INTEGRAL	REHABILITACIÓN			
	S. MARTIN DE PORRES	708797	(1)	64
AREA DE CON-CERTADA	REHABILITACIÓN			
	AXERQUIA NORTE	41967	(2)	3
	<b>TOTAL 2005</b>	<b>750764</b>		<b>67</b>
	<b>TOTAL 2003-2005</b>	<b>1562445</b>		<b>72</b>
(1)- Nº Total de viviendas del Área		1.920		
(2)- Nº Total de viviendas del Área		4.710		

- Fomento del Alquiler

Desde el año 2000 VIMCORSА viene desarrollando un programa propio de fomento del alquiler a través de Ayudas, cuya experiencia sirvió de base junto con otras (Alicante y Madrid) para la elaboración de los

programas autonómicos de Bolsas y Agencias de viviendas en alquiler, incorporados al Plan 2003-2007.

Mediante este programa VIMCORSА ha puesto en el mercado para su alquiler en el periodo inspeccionado:

Año 2003	120 viviendas
Año 2004	79 viviendas
Año 2005	83 viviendas
XX Total 2003-05	282 viviendas

Igualmente habrá que incluir este resultado en el informe, habida cuanta la importancia de esta acción refrendada por el interés del Ministerio y la Consejería contemplada en los respectivos Planes 2003-07.

---

Cuestión observada al cuadro nº 10 (Parque de viviendas propias gestionadas para alquiler)

ALEGACIÓN Nº 10/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

Cuestión observada al cuadro nº 9 (Tipología de viviendas en alquiler)

ALEGACIÓN Nº 11/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

Cuestión observada a los cuadros nº 1, 2 y 4

ALEGACIÓN Nº 12/34

Tal como se explica en la primera parte de este escrito, los Convenios sobre Suelo y Vivienda 2003-07 que contienen las Previsiones que componen los cuadros nº 1, 2 y 4 del informe, prevén en sí mismos el mecanismo para ir adaptando con el paso del tiempo las previsiones inicialmente contempladas. Es a través de las Comisiones de Seguimiento órgano regulado por los propios Convenios.

Durante la inspección recomendamos que se contrastaran las previsiones con los posibles ajustes que se hubieran realizado a través de la citada Comisión de Seguimiento.

Tras comprobar que los datos de VIMCORSA relativos a previsiones son los incluidos en el Convenio inicial y no los corregidos en dicha Comisión, les hacemos la siguiente observación: (se transcribe el Acta)

En la reunión de la COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL ACUERDO POR EL SUELO RESIDENCIAL Y LA VIVIENDA PROTEGIDA ENTRE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Y EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA, celebrada el 23/02/05 en la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se acuerda revisar las actuaciones programadas de acuerdo a los cuadros 1 y 2 del ANEXO 2, relativos a la promoción de viviendas protegidas con repercusiones de suelo hasta 15% (venta) y a la promoción de viviendas protegidas sin repercusiones en costes de suelo (alquiler) respectivamente (se adjuntan como ANEXO 1 fotocopias de los citados cuadros incorporados al acta de la Comisión referida, que tienen a su disposición si la solicitan).

De esta revisión se desprende una disminución en las previsiones contenidas en el informe, que habrá que corregir.

Obviamente el grado de cumplimiento que se obtenga una vez corregidos los errores cambiará sustancialmente.

#### VI.4. IMV DE MÁLAGA

---

Cuestión observada a todo el texto del informe provisional

ALEGACIÓN Nº 13/34

En el informe provisional que se nos remite se realizan múltiples comparativas entre las entidades objeto de la inspección, sin que pueda verificarse la homogeneidad de las comparaciones realizadas dada la segura diversidad de estructuras internas, métodos de trabajo y condiciones iniciales de partida

así como diferencias en la forma jurídica, como es el caso particular de este Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

En el caso del IMV y como se pone de manifiesto al inicio del informe, se trata de un Organismo Autónomo Municipal lo que supone una importante diferencia respecto a las otras entidades, que tienen la forma de sociedad anónima, ya que se ha de someter en materias como la económica, la de contratación y la de adjudicación de bienes, a normativas legales muy diferentes que hace que las comparaciones, por ejemplo, en materia de plazos que afectan a estos aspectos no puedan ser en ningún caso comparables.

Por otro lado, no se especifica en el informe las distintas competencias y actividades que desarrolla cada una de las entidades sujeto del informe con lo que, de partida, entendemos que las comparaciones realizadas, especialmente en temas de personal y datos derivados, no son representativas.

Se solicita por lo tanto: que se exprese claramente en las consideraciones iniciales y conclusiones del informe que la diferente forma jurídica y, por tanto, la diferencia de normativas a las que ha de someterse respecto de las otras entidades objeto del informe, así como las diferencias en competencias estatutarias hacen que muchos de los datos comparativos no puedan ser homogeneizables por lo que los datos facilitados habrán de considerarse contemplando esta circunstancia.

---

#### Cuestión observada al punto 12, apartado a) párrafo 1

12. En el transcurso de los trabajos de fiscalización se han producido las siguientes limitaciones al alcance:

a) Se debe hacer constar la reiterada falta de colaboración con esta institución del IMV de Málaga.

#### ALEGACIÓN N° 14/34

En primer lugar, manifestar nuestro pleno desacuerdo con la expresión utilizada.

Han sido múltiples las ocasiones en que se ha atendido personal y telefónicamente al personal de esa institución e incluso se designó especialmente a un empleado de este Organismo Municipal para que recabase y transmitiese la información solicitada.

El hecho de que problemas informáticos, de disponibilidad de la información o de dificultades en la obtención e interpretación de la ingente cantidad de datos que se habían solicitado, haya retrasado la fecha de entrega de la documentación, que se ha ido facilitando conforme estaba disponible, no debe confundirse en ningún momento con lo que, dada la redacción utilizada, parece ser una falta voluntaria de colaboración y entorpecimiento de la labor de la Cámara de Cuentas, entidad que este IMV, como Organismo Público Municipal y como ha demostrado en inspecciones realizadas con anterioridad, considera con el máximo respeto, consideración y colaboración.

Se solicita, por lo tanto, expresamente: que se omita del informe definitivo el párrafo más arriba indicado al entender que se trata de una manifestación que no se corresponde con la realidad y perjudicaría injustamente, caso de mantenerse en el informe definitivo, la imagen de esta entidad pública.

---

#### Cuestión observada al punto 12, apartado a) párrafo 2 y 3

Con fecha 21 de julio de 2006 se remitió el cuestionario comprensivo de la práctica totalidad de la información necesaria para el desarrollo de los trabajos de fiscalización, en el que se fijaba un plazo para su cumplimentación que finalizaba el 20 de septiembre siguiente.

Tras varias gestiones realizadas ante dicha entidad y, tras haberse cumplido el plazo fijado, se remite nuevamente el cuestionario puesto que, según informa la entidad, se había extraviado.

La primera respuesta al mismo, que incluía numerosos errores y omisiones, se recibe el 24 de noviembre de 2006.

#### **ALEGACIÓN N° 15/34**

Manifestamos nuestro desacuerdo con dicho párrafo ya que entendemos que se facilita solo parcialmente la información relativa a la información facilitada por este Organismo.

Con fecha 19 de junio de 2006 se celebró una reunión con representantes de esa Cámara de Cuentas en las oficinas del IMV para aclarar algunos aspectos de la información solicitada y, a raíz de dicha reunión, con fecha 23 de junio de 2006 y registro de entrada en la Cámara de Cuentas de fecha 27 de junio de 2006 se remitió oficio que se acompaña como anexo I a estas alegaciones, en el que ya se remitía una parte de la información solicitada, en concreto, la documentación de carácter económico.

En segundo lugar, no consta en este Instituto documento alguno en el que conste nuestra comunicación referente a que el cuestionario remitido se hubiese “extraviado”.

Este Instituto Municipal de la Vivienda reconoce que la complejidad de la información facilitada y, en muchos casos, las dudas que planteaba la redacción de los datos que se solicitaban, retrasó la correcta entrega de la documentación pero entendemos que para dar fiabilidad a un informe de esta categoría, si se afirma literalmente “que incluía numerosos errores y omisiones” se tendría que especificar también, para cada entidad estudiada, el número total de datos facilitados y el número total de “errores y omisiones” detectados.

Se solicita, por lo tanto; Con respecto al párrafo dos del apartado 12 a), que se especifiquen previamente los datos relativos a la información remitida por este Organismo después de haber mantenido la primera reunión en las oficinas del IMV, de forma que quede claro que a los ocho días de esa reunión se remitió la documentación que cons-

ta en el oficio que se acompaña como documento Anexo I.

Con respecto al párrafo tres, que se omita la indicación de que el cuestionario se había extraviado y que se haga referencia al número de contactos mantenidos con este Organismo sobre aclaraciones y envío de documentación hasta la citada fecha del 24 de noviembre.

---

#### **Cuestión observada al punto 12, apartado a), párrafo 6, y apartado b)**

Adicionalmente, se debe indicar que no se ha facilitado información sobre los siguientes aspectos: valoración y variación de existencias, normativa sobre la supuesta exoneración de visado de los proyectos, determinadas fechas del proceso de adquisición, costes de calidad, renta media de los adjudicatarios y precios de venta de los inmuebles.

b) El resto de entidades, si bien en general han facilitado la información requerida en tiempo y forma, no han podido facilitar algunos de los datos solicitados, lo que ha impedido puntualmente comparar dichos datos con los del conjunto de entidades.

#### **ALEGACIÓN N° 16/34**

Entendemos que en estos dos párrafos se da un tratamiento discriminatorio a este Organismo Municipal al detallar con exactitud los datos que no se han podido facilitar, mientras que para el resto de entidades se habla genéricamente de “..... no han podido facilitar algunos de los datos solicitados”.

Por otra parte, no estamos de acuerdo con la afirmación de que no se facilitó por parte de este Organismo los datos referentes los precios de venta.

Esta información consta, es cierto que por error, en la columna número 59 del cuestionario cuando realmente debía constar en la columna 58. Sin embargo, de una simple lectura de los datos se percibe que mientras

los datos de renta de la columna 59 aparecen en euros por mes, los datos de superficie aparecen en euros por metro cuadrado, con lo que parece muy asequible interpretar la información que aparece en columnas contiguas.

Se solicita, por lo tanto:

Que se omita el detalle de los datos que este Organismo no ha podido facilitar o que, en caso contrario, se detallen, entidad a entidad, cuales han sido los datos que no se han facilitado.

En cualquier caso, se solicita se elimine como dato no facilitado por este Organismo el relativo a los precios de venta de las viviendas ya que los mismos figuran en la columna 59 del cuestionario.

---

#### Cuestión observada al punto 104

El IMV de Málaga no ha facilitado precios de venta de los inmuebles. En el resto de entidades figura con guión los supuestos que no proceden en los respectivos ejercicios.

#### ALEGACIÓN N° 17/34

No estamos de acuerdo, como ya se ha indicado en una alegación anterior, con la afirmación de que no se facilitó por parte de este Organismo los datos referentes al precio de venta de los inmuebles.

Esta información consta, es cierto que por error, en la columna número 59 del cuestionario cuando realmente debía constar en la columna 58. Sin embargo, de una simple lectura de los datos se percibe que mientras los datos de renta de la columna 59 aparecen en euros por mes, los datos de superficie aparecen en euros por metro cuadrado, con lo que parece inexplicable que no se haya interpretado adecuadamente la información que aparece en columnas contiguas.

Se solicita, por lo tanto, se elimine el párrafo anterior en cuanto a la falta de información facilitada por el IMV y se incluya en los datos del cuadro 26 los relativos a por precios de venta incluidos en dicha columna 59 del cuestionario.

---

#### Cuestión observada al punto 33

#### ALEGACIÓN N° 18/34

#### ALEGACIÓN ADMITIDA

---

#### Cuestión observada al punto 37

#### ALEGACIÓN N° 19/34

#### ALEGACIÓN ADMITIDA

---

#### Cuestión observada al punto 45

#### ALEGACIÓN N° 20/34

#### ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

En el apartado 45 del informe provisional se recoge literalmente: "Se debe indicar que las Cuentas Anuales del IMV de Málaga, de forma anómala, no incluyen las existencias finales en sus balances de situación al final del ejercicio, ni la Cuenta de Resultados recoge la variación de existencias. En consecuencia, no se pueden calcular con homogeneidad los consumos y los gastos totales."

Como hemos manifestado en la alegación genérica inicial, no se especifica en ningún momento que la forma jurídica diferente del IMV respecto de las otras entidades objeto del informe, hacen que no sea posible la realización de determinadas comparaciones.

En el caso de los datos de origen contable, la contabilidad a la que se haya sometido legalmente este Organismo Municipal es la general establecida para las Corporaciones Locales.

En el caso de las Existencias, ha sido ha raíz de la aplicación de la nueva Instrucción de Contabilidad de las Corporaciones Locales a partir del ejercicio 2006 que este Organismo ha desdoblado la información presupuestaria de que disponía disgregando la correspondiente a la cuenta de Existencias que en este momento se recoge en el Balance dentro del grupo 3 del activo.

---

Cuestión observada al punto 119

ALEGACIÓN N° 21/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA  
PARCIALMENTE**

En el apartado 119 del informe provisional se recoge literalmente: “Las Cuentas Anuales del IMV de Málaga no recogen adecuadamente los saldos de existencias a final de ejercicio, ni su variación interanual. (§ 45).”

Se repite la alegación realizada en el apartado 45: En el caso de las Existencias, ha sido ha raíz de la aplicación de la nueva Instrucción de Contabilidad de las Corporaciones Locales a partir del ejercicio 2006 que este Organismo ha desdoblado la información presupuestaria de que disponía disgregando la correspondiente a la cuenta de Existencias que en este momento se recoge en el Balance dentro del grupo 3 del activo.

Se aporta como anexo II, copia del Balance y Cuenta de Resultados aprobados del ejercicio 2006 para que pueda comprobarse dicho extremo.

Se solicita, por lo tanto, se especifique que dicho desglose ya esta realizado.

---

Cuestión observada a los puntos 46, 51 al 57 y cuadro 15

ALEGACIÓN N° 22/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

Cuestión observada a los puntos 121 al 124

ALEGACIÓN N° 23/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

**VI.5. PROCASA**

---

Cuestión observada al punto 102

ALEGACIÓN N° 24/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

Cuestión observada al punto 111  
(Viviendas iniciadas)

ALEGACIÓN N° 25/34

**ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

Cuestión observada al punto 117

117. Entre los gastos de personal destacan los importes máximos del IMV de Málaga y de Emvisesa y mínimos de Somuvisa de Jaén y de Emvihusa.

En cuanto a la proporción que representan sobre los gastos totales destaca, no obstante, el gasto de personal de Procasa, que representa un 9% del total de sus gastos, tasa que triplica la existente en la entidad Somuvisa de Jaén, con tan sólo el 3%. (§ 46).

**ALEGACIÓN N° 26/34**

Es cierto que la proporción que representan los gastos de personal de Procasa sobre el total de sus gastos es de un 9%.

Sin embargo, Procasa tiene en gasto medio de personal (retribuciones y cuotas de seguridad social) la cifra más baja de toda la comparativa, con la única excepción de Somuvisa (JA) que solo cuanta con 8 trabajadores.

Los trabajos de Redacción de Proyectos de Obras y Arqueológicos, Estudios de Seguridad y Salud y Direcciones Facultativas durante la ejecución de las obras son realizados y asumidos directamente por el personal de plantilla de la empresa, lo que explica ese incremento porcentual de los gastos de personal con respecto a los gastos totales de la empresa en la comparativa realizada en el informe. Y es que, en cierta forma, se produce este desequilibrio entre gastos de personal y gastos totales porque no se generan gastos en concepto de honorarios profesionales de Proyectos y Direcciones Facultativas de obras, al no contratarse al exterior (salvo en casos excepcionales), sino que son trabajos que van incluidos en los salarios de los técnicos de plantilla de la empresa.

Por lo expuesto, solicitamos que se tenga en cuenta esta alegación realizando la observación correspondiente en el informe definitivo.

---

**Cuestión observada al punto 124**

124. Considerando globalmente estas tres fases de la promoción, las entidades que resultan más eficientes en la utilización de sus recursos humanos son Emvihusa, Emuvijesa y Vimcorsa, siendo las menos eficientes Procasa e IMV de Málaga. (§ 57).

**ALEGACIÓN N° 27/34**

La ciudad de Cádiz está condicionada por la carencia de suelo disponible para construir

grandes promociones de viviendas en solares exentos, por lo que se están ejecutando pequeñas operaciones de microcirugía, sobretudo en el Casco Histórico, que dificulta mucho el proceso de construcción y licitación, debido al mal estado de los inmuebles colindantes que, a menudo, se ven afectados por la intervención. Eso supone que algunos concursos se queden desiertos, con la consiguiente demora en el ritmo de ejecución inicialmente previsto en los programas municipales, además de las dificultades con las que no encontramos para encontrar realojo a los vecinos de los inmuebles sobre los que se va a actuar. Todos estos condicionantes inciden de forma determinante en la capacidad de actuación de la empresa municipal y en su volumen de operaciones.

No obstante, se entregaron en el periodo auditado 240 viviendas (en el año 2004), contempladas en el informe (cuadro n° 15), más 40 viviendas RAPPa (en el año 2003), ubicadas en Marqués de la Ensenada 11-13-15 perteneciente a planes anteriores de vivienda, que no se reflejan en el informe (cuadro n° 15). Asimismo se terminaron otras 101, recogidas en el informe.

---

**Cuestión observada al punto 124****ALEGACIÓN N° 28/34****ALEGACIÓN ADMITIDA**

---

**Cuestión observada al punto 125 y 126****ALEGACIÓN N° 29/34****NO CONSIDERADA COMO  
ALEGACIÓN**

## VI.5. EMUVIJESA

---

### Cuestión observada al cuadro nº 9

#### ALEGACIÓN Nº 30/34

##### ALEGACIÓN ADMITIDA

---

### Cuestión observada al cuadro nº 10 (Parque de viviendas propias gestionadas y de terceros)

#### ALEGACIÓN Nº 31/34

##### ALEGACIÓN ADMITIDA

---

### Cuestión observada al cuadro nº 10 (Ayudas de rehabilitación)

#### ALEGACIÓN Nº 32/34

##### ALEGACIÓN ADMITIDA

---

### Cuestión observada a los puntos 68 y 85

68. La calificación provisional de viviendas de protección oficial ya se ha definido anteriormente (Véase Nota 1). La cédula de calificación provisional incluye, entre otros datos, el número de viviendas, tipos y superficies útiles, régimen de utilización de las viviendas así como de los locales, trasteros y garajes, precio máximo de venta y/o arrendamiento y beneficios económicos que puedan solicitarse.

Transcurrido un mes desde la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación se considerará otorgada a todos los efectos. Ahora bien si faltase algún documento se requerirá al interesado su presentación en el plazo de diez días y si adoleciera el proyecto de algún defecto deberá realizarse la rectificación en un plazo no superior a sesenta días.

No obstante, su concesión se ha otorgado en el período fiscalizado en un plazo superior: una media de 150 días en el conjunto de entidades, desde un máximo de 303 días de Vimcorsa a los 39 días de Somuvisa en Jaén -casi ocho veces más en la primera que en la segunda- y tres entidades tardan más de siete meses en obtenerla.

Al igual que se ha dicho para la licencia de obras, este control también puede afectar de manera significativa a la fecha de inicio de la obra, debido a que su obtención es requisito para acceder a financiación privilegiada.

85. El plazo para la concesión de la cédula de calificación definitiva es de tres meses, en el supuesto de que de la documentación presentada y de la inspección realizada no se deduzcan deficiencias constructivas u otras causas subsanables. En caso contrario, se le otorgaría al promotor el plazo necesario para la subsanación.

El plazo medio del conjunto de entidades es de 70 días, con un máximo de 140 días de media en Emvisesa (el doble de la media) y un mínimo de 34 días en Emuvijesa.

Dicho plazo medio se considera ajustado a las previsiones normativas.

#### ALEGACIÓN Nº 33/34

**Entendemos que en la página 21, punto 68, párrafo 2º y página 24, punto 85, párrafo 1º, cuando se refieren a los plazos para obtención de la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas, hay un error pues no son uno y tres meses como se indica, sino tres y dos meses, respectivamente. Ver artículos 34 y 36 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

---

### Cuestión observada al punto 52

52. En cuanto al gasto medio de personal, retribuciones y cuotas de Seguridad Social principalmente, la cifra más alta se da en Emuvijesa, seguida por Emvisesa y Vimcorsa.

La retribución media más alta supera un 32% a la de menor importe.

**ALEGACIÓN N° 34/34**

Consideramos que puede resultar equívoca la simple afirmación recogida en el punto 52 respecto a que EMUVIJESA presenta la ci-

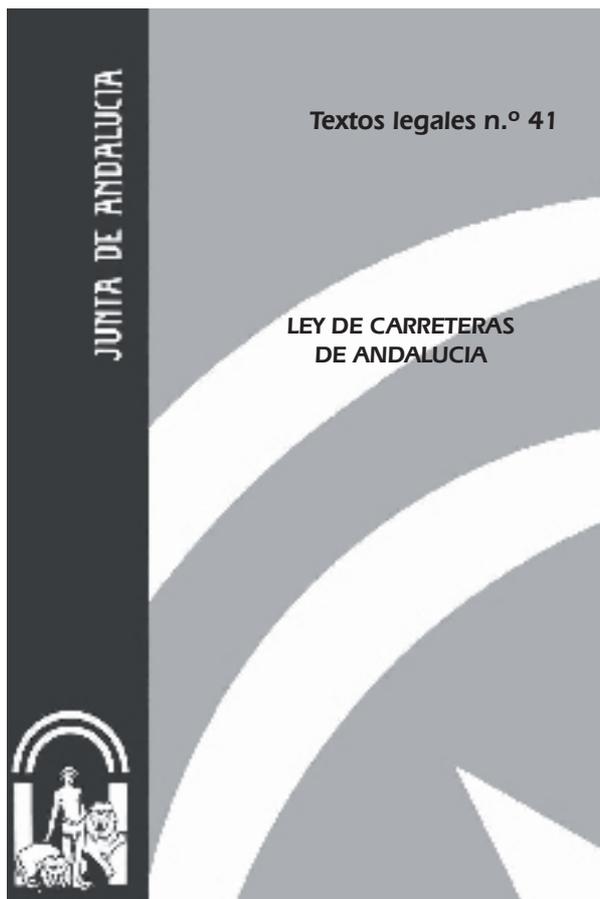
**fra más alta de gasto medio de personal, ya que quizás habría que ponerlo en relación con el número total de empleados de cada empresa, pues así se pueden dar estructuras de personal con salarios más altos que se compensan con un mayor número de trabajadores menos cualificados.**

---

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 41

**Título:** Ley de Carreteras de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 4,13 € (IVA incluido)

*El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:*

**ALMERÍA:**

- **LUAL PICASSO**  
C/ Reyes Católicos, núm. 17  
04001 Almería  
950.23.56.00  
[www.librerias-picasso.com](http://www.librerias-picasso.com)
- **CRUZ GRANDE**  
C/ Las Lisas, núm. 1  
04610 Cuevas del Almanzora  
950.61.83.15  
[www.cruzgrande.es](http://www.cruzgrande.es)

**CÁDIZ:**

- **QUÓRUM LIBROS**  
C/ Ancha, núm. 27  
11001 Cádiz  
956.80.70.26  
[www.grupoquorum.com](http://www.grupoquorum.com)

**CÓRDOBA:**

- **LUQUE LIBROS**  
C/ Cruz Conde, núm. 19  
14001 Córdoba  
957.47.30.34  
[luquelibros@telefonica.net](mailto:luquelibros@telefonica.net)
- **UNIVÉRSITAS**  
C/ Rodríguez Sánchez, 14  
14003 Córdoba  
957.47.33.04  
[universitas@teleline.es](mailto:universitas@teleline.es)

**GRANADA:**

- **BABEL**  
C/ San Juan de Dios, núm. 20  
18002 Granada  
958.20.12.98  
  
C/ Emperatriz Eugenia, núm. 6  
18002 Granada  
958.27.20.43  
[www.babellibros.com](http://www.babellibros.com)
- **VELÁZQUEZ**  
Plaza de la Universidad, s/n  
18001 Granada  
958.27.84.75  
[libreriavelazquez@telefonica.net](mailto:libreriavelazquez@telefonica.net)

**JAÉN:**

- **DON LIBRO**  
C/ San Joaquín, núm. 1  
23006 Jaén  
953.29.41.99  
[donlibro@telefonica.net](mailto:donlibro@telefonica.net)
- **ORTIZ**  
Av. Doctor Eduardo García-Triviño, núm. 3  
23009 Jaén  
953.92.15.82  
[ortizromera@telefonica.net](mailto:ortizromera@telefonica.net)

**MÁLAGA:**

- **LOGOS**  
C/ Duquesa de Parcent, núm. 10  
29001 Málaga  
952.21.97.21  
[www.ajlogos.com](http://www.ajlogos.com)

**SEVILLA:**

- **AL-ÁNDALUS**  
C/ Roldana, núm. 3  
41004 Sevilla  
954.22.60.03  
[www.libreria-al-andalus.net](http://www.libreria-al-andalus.net)
- **CÉFIRO**  
C/ Virgen de los Buenos Libros, núm. 1  
41002 Sevilla  
954.21.58.83  
[www.cefiro-libros.com](http://www.cefiro-libros.com)
- **GUERRERO**  
C/ García de Vinuesa, núm. 35  
41001 Sevilla  
954.21.73.73  
[librguerrero@telefonica.net](mailto:librguerrero@telefonica.net)
- **CIENTÍFICO-TÉCNICA**  
C/ Buiza y Mensaque, 6  
41004 Sevilla  
954.22.43.44  
[comercial@libreriaticientificotecnica.com](mailto:comercial@libreriaticientificotecnica.com)

**NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL  
BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA  
PARA EL AÑO 2008**

### **1. SUSCRIPCIONES**

- 1.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** están sujetas al pago previo de las correspondientes tasas (art. 25.a de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 1.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al **Servicio de Publicaciones y BOJA**. Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista. 41014 - Sevilla.

### **2. PLAZOS DE SUSCRIPCION**

- 2.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** serán por **período de un año indivisible** (art. 28 de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 2.2. La solicitud de las suscripciones se efectuará **dentro del mes anterior** al inicio del período de suscripción (art. 16, punto 3, del Reglamento del BOJA, Decreto 205/1983, de 5 de octubre).

### **3. TARIFAS**

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2008 es de 164,08 €.

### **4. FORMA DE PAGO**

- 4.1. El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud. En dicha liquidación se detallará la forma de pago.
- 4.2. No se aceptarán pagos ni ingresos de ningún tipo que se realicen de forma distinta a la indicada en la liquidación que se practique.

### **5. ENVIO DE EJEMPLARES**

- 5.1. **El envío**, por parte del **Servicio de Publicaciones y BOJA**, de los ejemplares del **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**, comenzará a hacerse una vez tenga entrada en dicho Servicio el ejemplar para la Administración del Mod. 046 mecanizado por el Banco o Caja de Ahorros.
- 5.2. En el caso de que el ejemplar para la Administración del Mod. 046 correspondiente al período de suscripción solicitado tenga entrada en este Servicio una vez comenzado el mismo, el envío de los Boletines **será a partir de dicha fecha de entrada**.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63