

Desarrollos Urbanos para la Vivienda Protegida, S.L.

Informe de Procedimientos Acordados

1.- INTRODUCCIÓN

Tras la aprobación de la modificación del Plan de auditorías correspondiente al ejercicio 2015 de la Generalitat Valenciana, se procedió a modificar el alcance de los trabajos a realizar sobre determinadas entidades del Sector Público, tramitándose la contratación de empresas de auditoría para la realización, en colaboración con la Intervención General, de informes de procedimientos acordados.

De acuerdo con lo anterior, hemos sido contratados por la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico de la Generalitat Valenciana para colaborar con la Intervención General en la realización de un informe de procedimientos acordados de la sociedad mixta DESARROLLOS URBANOS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA, S.L. (en adelante la Sociedad o DUVP).

El trabajo se ha efectuado de acuerdo con las instrucciones emitidas por la IGGV, en base a las Normas de Control Financiero de la Generalitat, las Normas de Auditoría del Sector Público, así como con las Normas Técnicas de Auditoría.

El presente trabajo tiene como finalidad constatar determinados hechos o aspectos concretos, no tratándose de un trabajo de auditoría o de revisión de tipo alguno sobre las cuentas anuales o estados financieros de DUVP tomados en su conjunto. Consecuentemente, no se trata de emitir una opinión de auditoría, sino únicamente poner de manifiesto los aspectos surgidos como consecuencia de los procedimientos aplicados.

Los trabajos se han efectuado desde el mes de octubre de 2015 hasta la fecha de emisión del presente informe, por la Viceintervención General de Control Financiero y por miembros de la firma de auditoría Grant Thornton, S.L.P., mediante la revisión de la documentación facilitada por la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat – EIGE (anteriormente el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A.U. – IVVSA).

2.- CONSIDERACIONES GENERALES

DUVP se constituyó el 29 de julio de 2004, mediante escritura autorizada por el notario de Valencia D. Joaquín Borrell García, número 2979 de protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 7889, Libro 5183, Folio 83 y Hoja V-98715. El IVVSA suscribió el 49% de las participaciones sociales y la mercantil URBANA DUCAT, S.L. el restante 51%, siendo el capital social inicial 600.000,00 euros.

Posteriormente, mediante dos ampliaciones, el capital social de DUVP se aumentó hasta los 1.453.000,00 euros, sin modificarse los porcentajes de participación de los dos socios. El 23 de diciembre de 2010, URBANA DUCAT, S.L. vendió al IVVSA un total de 30 participaciones sociales, invirtiéndose la mayoría en el capital social, pasando a detentar el IVVSA 742 participaciones sociales (51%), mientras que URBANA DUCAT, S.L. conservaba 711 participaciones sociales (49%).

Tiene su domicilio en Valencia, Calle En Bou nº 9, y su NIF es el B97490692.



DUVP tiene como objeto social, de acuerdo con sus Estatutos Sociales, el desarrollo de actividades urbanísticas en el ámbito de actuación Sector Oeste en el municipio de Massalfasar (Valencia), Sector Oeste en el municipio del Puig (Valencia), Sector Sur en el municipio de Oropesa (Castellón) Sector Sur en el municipio de Villarreal (Castellón) y Sector Juan XXIII Unidad de Ejecución 2 en el municipio de Vinaroz (Castellón).

Al cierre del ejercicio 2014, al igual que en ejercicios anteriores, DUVP se encuentra sin desarrollar ningún tipo de actividad, sin que sea previsible que pueda acometer las actuaciones que tenía previstas. Asimismo, las pérdidas incurridas en ejercicios anteriores han originado que los fondos propios y el patrimonio neto de la Sociedad sean negativos, por lo que se encuentra incurso en los supuestos de disolución contemplados en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, DUVP ha formulado las cuentas anuales del ejercicio 2014 de acuerdo al principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que su actividad continuará ya que los Administradores se encuentran valorando las medidas a adoptar con el objeto de adaptar la actividad societaria a la nueva realidad económica.

De acuerdo con los Estatutos Sociales, la Presidencia de DUVP la ostenta la actual Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, debiendo la Junta General confiar la administración a un Consejo de Administración. Asimismo, el IVVSA tiene la facultad exclusiva de designar al Presidente del Consejo y la mitad de los miembros del Consejo de Administración deben ser designados por el propio IVVSA.

No consta que DUVP cuente con ningún tipo de personal propio ni de organización material para el desarrollo de sus actividades, apoyándose en la estructura de sus socios.

3.- OBJETIVO Y ALCANCE. LIMITACIONES AL ALCANCE

3.1.- Objetivo y alcance

El objetivo de nuestro informe consiste en revisar si la gestión realizada por DUVP se ha realizado de acuerdo con los principios de legalidad, eficacia y eficiencia en la gestión de los fondos públicos, analizándose las relaciones mantenidas entre DUVP y el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A.U. – IVVSA (actualmente Entidad de Infraestructuras de la Generalitat – EIGE).

El alcance de nuestro trabajo viene definido por el contenido del procedimiento acordado para DUVP, instado por la Intervención General de la Generalitat en fecha 24 de septiembre de 2015, habiéndose realizado la revisión desde la constitución de DUVP hasta el 31 de diciembre de 2014 y, especialmente, sobre la adquisición de una parcela en el ejercicio 2006 por parte de DUVP procedente del propio IVVSA. Esta colaboración responde a lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 1/2015, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, en relación con la ejecución del Plan de auditorías descrito en el artículo 96 del citado texto legal.

Sobre la base del alcance propuesto, el trabajo se ha centrado fundamentalmente en verificar si la gestión financiera desarrollada por DUVP se ha llevado a cabo conforme a la legalidad vigente y ha respondido a los principios de eficacia, eficiencia y economía, en especial en relación a la adquisición de terrenos, préstamos y otras operaciones de financiación, gastos financieros y otros gastos de explotación.



Asimismo, durante la realización de nuestro trabajo se ha procedido a revisar la gestión realizada por el IVVSA para la constitución, ampliación de capital y toma de dominio de DUVP, verificándose si la misma se ha ajustado a la legalidad, si los controles establecidos por el IVVSA sobre la gestión realizada por DUVP han sido suficientes y han funcionado de forma eficaz para detectar irregularidades y, si las relaciones económicas y las transferencias de fondos entre el IVVSA y DUVP han respondido a criterios de legalidad y economía en la gestión de fondos públicos.

El alcance de nuestro trabajo ha consistido en el análisis de la información y documentación obtenida y su interpretación, sin incluir pruebas de verificación de la autenticidad de los documentos o datos que nos han sido proporcionados (como por ejemplo, cotejo de copias con el original).

Nuestro trabajo cubre los aspectos meramente contables y económicos, al constituir ésta nuestra área de actuación y, en ningún momento, se refiere a los aspectos o consecuencias legales de los mismos.

3.2.- Limitaciones al alcance

Este informe está basado exclusivamente en la información y documentación que nos ha sido proporcionada por la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat – EIGE (anteriormente el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A.U. – IVVSA).

Durante el transcurso de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto determinadas limitaciones de información que se van detallando a lo largo del informe. Destacar, no obstante, que la principal de dichas limitaciones viene motivada por aquella documentación que se encuentra en poder del socio privado, la mercantil URBANA DUCAT, S.L., así como otras sociedades y/o personas físicas vinculadas a la misma, en especial los registros y documentos contables de DUVP desde su constitución y hasta la actualidad, así como los correspondientes extractos bancarios, que a la fecha de emisión del presente informe no han sido facilitados.

4.- RESULTADOS DEL TRABAJO.

La revisión realizada en el presente informe se ha estructurado, tal y como se expone en este apartado, en los siguientes epígrafes.

- 1) Análisis de la constitución de DUVP por el IVVSA.
- 2) Análisis de las operaciones de ampliación de capital y toma de dominio pública de DUVP.
- 3) Análisis de la situación de disolución de DUVP.
- 4) Análisis de la actividad desarrollada por DUVP.
- 5) Análisis de la contratación realizada por DUVP.
- 6) Gestión contable y fiscal.
- 7) Control Público ejercido sobre DUVP.



4.1.- Análisis de la constitución de DUVP por el IVVSA.

La Sociedad se constituyó el 29 de julio de 2004, mediante escritura autorizada por el notario de Valencia D. Joaquín Borrell García, número 2979 de protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 7889, Libro 5183, Folio 83 y Hoja V-98715.

El IVVSA suscribió un total de 294.000,00 euros, correspondientes a 294 participaciones sociales de mil euros de valor nominal cada una de ellas, y la mercantil URBANA DUCAT, S.L. un total de 306.000,00 euros, correspondientes a 306 participaciones sociales de mil euros de valor nominal cada una de ellas. Por consiguiente, el capital social de la Sociedad, totalmente suscrito y desembolsado, quedó fijado en 600.000,00 euros.

De acuerdo con sus estatutos, constituye el objeto social de DUVP el desarrollo de actividades urbanísticas en el ámbito de actuación Sector Oeste en el municipio de Massalfasar (Valencia), Sector Oeste en el municipio del Puig (Valencia), Sector Sur en el municipio de Oropesa (Castellón) Sector Sur en el municipio de Villarreal (Castellón) y Sector Juan XXIII Unidad de Ejecución 2 en el municipio de Vinaroz (Castellón). Entre sus fines se establece la realización de todas las actividades que atribuye la Ley 6/1994, reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, a la figura del urbanizador, así como la promoción de viviendas tanto libres como protegidas. La ejecución de obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso pueda ejecutarlas directamente.

En la constitución de la Sociedad intervinieron D. Rafael Blasco Castany, en su condición de Presidente del IVVSA; D. Ramón Doménech Doménech y D. José Fermín Doménech Doménech, por su propio nombre y derecho; D. José Luis Boix Fibla y D. Andrés Selma Magdalena, mancomunadamente en nombre de la mercantil URBANA DUCAT, S.L., y además D. José Luis Boix Fibla en representación de la mercantil PROMOCLAS, S.L. y D. Andrés Selma Magdalena en representación de la mercantil PRODESE, S.L.; y D. Rafael Vicente Montesinos Zamorano en representación de la mercantil AD HOC PATRIMONIAL, S.L.

En la escritura fundacional se establece que el órgano de administración de DUVP lo constituye un Consejo de Administración formado por 6 miembros, nombrándose consejeros por tiempo indefinido a D. Rafael Blasco Castany, D. Ramón Doménech Doménech, D. José Fermín Doménech Doménech, PRODESE, S.L., PROMOCLAS, S.A. y AD HOC PATRIMONIAL, S.L. La mitad de los miembros del Consejo de Administración deberán ser designados por el IVVSA, que tendrá la facultad exclusiva de designar al Presidente del Consejo.

Estos consejeros designados nombran en el mismo acto de la constitución de DUVP, con el carácter de primera reunión del Consejo de Administración de la Sociedad, como Presidente a D. Rafael Blasco Castany y Secretario a PRODESE, S.L. Asimismo, se nombran como Consejeros Delegados a D. José Fermín Doménech Doménech y a PRODESE, S.L., en quienes se delegan todas las facultades que al órgano de administración corresponden legal y estatutariamente, solidariamente hasta un límite de 60.101,00 euros por operación, negocio o contrato, y mancomunadamente a partir de dicho límite.



De acuerdo con la escritura de constitución, las facultades de D. Rafael Blasco Castany para el otorgamiento de dicha escritura derivan de los acuerdos del Consejo de Administración del IVVSA de fechas 30 de marzo de 2004 y 20 de abril de 2004. De acuerdo con el acta del Consejo de Administración de 30 de marzo de 2004, se autorizó al Presidente del IVVSA para la constitución de sociedades mercantiles con una participación pública inferior al 50%, de acuerdo con la limitación establecida en el artículo 52 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana. En el acta del Consejo de Administración de 20 de abril de 2004 se aprobó el modelo de estatutos que deben utilizarse en la constitución de estas sociedades mercantiles, figurando en el acuerdo que “se aprueba el modelo de Estatutos que regirá la constitución de sociedades mercantiles con forma de Sociedades de Responsabilidad Limitada con entidades privadas, para el desarrollo de actuaciones urbanísticas y de promoción de Viviendas protegidas, en aquéllos casos en que la participación de este Instituto sea inferior al 50% en el capital de dichas sociedades, tanto en el momento de su constitución como durante la vida de la sociedad”.

Con anterioridad a la constitución de DUVP, con fecha 23 de abril de 2004, mediante anuncio publicado en el DOGV Núm. 4.738, el IVVSA puso de manifiesto la posibilidad de colaborar en actividades urbanísticas en el ámbito de la Comunidad Valenciana por personas jurídico-privadas que sean “titulares de suelo y deseen destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”. Estas empresas debían aportar para su estudio documentación urbanística y registral de los terrenos sobre los que se concretaría la actuación.

Posteriormente, con fecha 13 de julio de 2004, se publicó en el DOGV Núm. 4.796 un anuncio convocando a las personas físicas o jurídicas interesadas en la aportación de capital privado para la constitución de sociedades de participación mixta, en los ámbitos de actuación determinados en el anuncio. El capital de cada una de las sociedades a constituir se fijaba en 600.000,00 euros, con una participación del IVVSA del 49% de dicho capital social. Se fijó un plazo de 7 días para la presentación de las proposiciones de participación, hasta las 14 horas del día 20 de julio de 2004.

En el pliego de bases del procedimiento de selección de propuestas se estipulaba que los criterios que el IVVSA tendría en consideración para la selección de los socios privados serán todos o alguno de los siguientes: “ser propietarios de al menos el 25% de la superficie total afectada por las actuaciones objeto de la sociedad a constituir; haber presentado una alternativa técnica de programa de alguno de los ámbitos objeto de la sociedad a constituir o encontrarse en disposición de presentar dicha alternativa; y presentar alternativas conjuntas que por su agrupación sean mejores para un mayor número de ámbitos territoriales”. En todo caso, figura en el pliego que se valoraría la capacidad económica y financiera de los proponentes, la experiencia en materia inmobiliaria, gestión del suelo y actividades, en general análogas o complementarias a las que constituyen el objeto de las sociedades a constituir. Asimismo, se establecía que los seleccionados debían desembolsar su participación antes de las 14 horas del día 27 de julio de 2004.

Con fecha 23 de julio de 2004 consta la emisión de un informe técnico del IVVSA sobre las proposiciones presentadas, donde se indica, entre otras cuestiones, que “ninguna de las empresas que han presentado propuesta acredita ser propietaria de suelo en los ámbitos objeto del procedimiento de selección y que ninguna de las empresas proponentes acredita la presentación de Alternativa Técnica para ninguno de los ámbitos propuestos”. Dicho informe concluye, acreditada la capacidad económica y financiera y en base al desarrollo de actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto de las sociedades a constituir, la experiencia de gestión del suelo y los compromisos que figuran en las propuestas, proponiendo a tres empresas, entre ellas la mercantil URBANA DUCAT, S.L.



El Gerente del IVVSA, con fecha 26 de julio de 2004, realizó propuesta de resolución del citado procedimiento de selección de socios privados, con la elección de tres empresas para la suscripción del capital social de tres nuevas sociedades mixtas, que en el caso de URBANA DUCAT, S.L. correspondía al desarrollo urbanístico del ámbito de actuación Sector Oeste en el municipio de Massalfasar (Valencia), Sector Oeste en el municipio del Puig (Valencia), Sector Sur en el municipio de Oropesa (Castellón) Sector Sur en el municipio de Villarreal (Castellón) y Sector Juan XXIII Unidad de Ejecución 2 en el municipio de Vinaroz (Castellón). En la misma fecha, 26 de julio de 2004, el Presidente del IVVSA resolvió el procedimiento de selección, en los mismos términos propuestos por el Gerente del IVVSA.

Durante el desarrollo de nuestro trabajo, no se nos ha facilitado la documentación presentada por las empresas que solicitaron su admisión en el plazo establecido al efecto.

No obstante, de la revisión del proceso seguido por el IVVSA para la constitución de las sociedades mixtas, entre ellas DUVP, no puede concluirse que el plazo de 7 días establecido en el anuncio publicado en el DOGV de fecha 13 de julio de 2004 pueda facilitar la concurrencia pública, más bien lo contrario si se tiene en cuenta la documentación técnica exigible a los interesados. Entre la publicación del anuncio en el DOGV y la constitución de DUVP transcurre un plazo de 16 días, desconociéndose los motivos o circunstancias que hicieron necesario circunscribirse a dicho plazo.

Asimismo, de la revisión del pliego de bases del procedimiento de selección de propuestas se pone de manifiesto la generalidad de los criterios establecidos para la selección, circunstancia que posibilita que la elección quede a discrecionalidad del IVVSA. Los criterios de selección deberían ser más concretos y objetivos, estableciendo expresamente los criterios de valoración. Igualmente, la acreditación de la capacidad económica y financiera, así como el desarrollo de actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto de las sociedades a constituir, deberían haber sido requisitos para participar en el procedimiento, aunque no haberse considerado para la adjudicación, todo lo contrario a lo que figura en el informe técnico del IVVSA de 23 de julio de 2004.

Por otra parte, cabe señalar que el Sector Juan XXIII Unidad de Ejecución 2 en el municipio de Vinaroz que constituye parte del objeto de la sociedad mixta a constituir entre el IVVSA y URBANA DUCAT, S.L. (DUVP), figura incluido, con anterioridad al descrito proceso de selección, en un convenio de colaboración entre el IVVSA y el Ayuntamiento de Vinaroz por el que queda reservado para la iniciativa pública a través de la "gestión directa" por parte del IVVSA. En definitiva, cuando se inicia el proceso de selección no podía desconocerse la citada circunstancia, que impediría que la sociedad mixta a constituir pudiese actuar en dicha unidad de ejecución.

En relación a la constitución de las empresas mixtas constituidas por el IVVSA, durante la realización de nuestro trabajo se nos ha aportado un informe jurídico de Landwell-PricewaterhouseCoopers, fechado el 29 de junio de 2005, que concluye la legalidad del IVVSA en la constitución o participación en sociedades mercantiles, en las que tenga una participación mayoritaria o no, para el desarrollo y cumplimiento de las misiones para las que fue creado el IVVSA por la Generalitat Valenciana. Asimismo, también concluye que "para la constitución y participación en estas sociedades es recomendable, aun cuando la concreta actuación no lo exigiera por las características de la misma, la introducción de los principios de publicidad y concurrencia en la selección del socio privado".

Es destacable que en el propio informe de Landwell-PricewaterhouseCoopers se indica que "la constitución de sociedades cuando la participación de la Generalitat es mayoritaria exige la autorización del Gobierno Valenciano".



No obstante la opinión anterior, se ha puesto de manifiesto durante la realización de nuestro trabajo que la Comisión de las Comunidades Europeas emitió un Dictamen motivado el 18 de septiembre de 2008 en relación a la creación por parte del IVVSA y AUMSA (Actuaciones Urbanas de Valencia, S.A.) de sociedades mixtas, que tienen por objeto la ejecución (directa o a través de terceros) de contratos públicos de obras, servicios y suministros, sin publicación de un anuncio de licitación o mediante un anuncio que fija un plazo de presentación de ofertas inferior al establecido en las Directivas sobre contratos públicos, así como la condición de ser propietario del 25% de los terrenos a urbanizar para constituirse en socio de una sociedad mixta creada por IVVSA. La Comisión solicita a las autoridades competentes que adopten las medidas oportunas para ajustarse a su Dictamen, entre otras cuestiones, a lo que se refiere al párrafo último del apartado 4 de la disposición adicional cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en lo relativo a los contratos adjudicados a entidades y empresas de capital mixto en el momento de creación de dichas sociedades o posteriormente sin respetar las directivas sobre contratación pública.

Con fecha 17 de noviembre de 2008, la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda realizó las oportunas alegaciones al Dictamen motivado el 18 de septiembre de 2008, manifestando, de forma resumida y en relación al párrafo último del apartado 4 de la disposición adicional cuarta de la Ley 16/2005, que el texto legal que se cita en el Dictamen motivado ha sido derogado por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, que corrige a partir de 30 de abril de 2008 la anterior normativa. Con fecha 11 de 2011 se comunica que la Comisión ha archivado el expediente incoado en relación a los procedimientos utilizados por IVVSA y AUMSA para seleccionar los accionistas privados de las sociedades mixtas.

4.2.- Análisis de las operaciones de ampliación de capital y toma de dominio pública de DUVP.

El capital social de DUVP, mediante la aprobación de dos ampliaciones de capital, se aumentó hasta alcanzar un total de 1.453.000,00 euros, sin alterarse los porcentajes de participación entre el IVVSA (49%) y URBANA DUCAT, S.L. (51%).

La primera de las ampliaciones, aprobada en la Junta General de 23 de octubre de 2008, modificada posteriormente en la Junta General celebrada el 14 de enero de 2009, aumenta el capital social en 600.000,00 euros, creándose 600 nuevas participaciones sociales con un valor nominal de 1.000,00 euros cada una de ellas, suscribiendo el IVVSA un total de 294 participaciones mediante compensación de créditos y URBANA DUCAT, S.L. suscribe 306 participaciones mediante compensación de créditos.

La segunda de las ampliaciones de capital, aprobada por la Junta General de 24 de marzo de 2010, aumenta el capital social en 253.000,00 euros, creándose 253 nuevas participaciones sociales con un valor nominal de 1.000,00 euros cada una de ellas, suscribiendo el IVVSA un total de 124 participaciones mediante compensación de créditos y URBANA DUCAT, S.L. suscribe 129 participaciones mediante compensación de créditos.

Posteriormente, el 23 de diciembre de 2010, URBANA DUCAT, S.L. vendió al IVVSA un total de 30 participaciones sociales, por 877,58 euros cada una de ellas. Con la citada compraventa de participaciones sociales, se invirtió la mayoría en el capital social, pasando a detentar el IVVSA 742 participaciones sociales (51%), mientras que URBANA DUCAT, S.L. conservaba 711 participaciones sociales (49%). Con la mencionada adquisición del 2%, DUVP pasa a tener la consideración de sociedad dependiente del IVVSA. Asimismo, de acuerdo con el artículo 5.2 del TRLHPGV la Sociedad se configura, al tener la Generalitat Valenciana una participación mayoritaria en su capital social a través del IVVSA, como empresa de la Generalitat.



El Consejo de Administración del IVVSA, en su reunión de fecha 21 de diciembre de 2010, aprobó la ampliación de un 2% de su participación en DUVP, justificándose que de esta forma “la participación del IVVSA sería mayoritaria (51%), a fin de obtener las garantías por el Instituto Valenciano de Finanzas - IVF para obtener la financiación para la promoción de viviendas en Alacuàs”. El acuerdo adoptado establece que el precio de la adquisición de este 2% de DUVP no podrá superar el valor teórico de sus participaciones y, adicionalmente, se acuerda formular a la Junta General del IVVSA autorización para esta adquisición, salvo que dicha autorización no sea legalmente necesaria a tenor de lo recogido en el informe que deberá emitir la Asesoría Jurídica del IVVSA.

De acuerdo con la mencionada solicitud del Consejo de Administración del IVVSA, el 22 de diciembre de 2010, el Director de Asesoría Jurídica y Contratación emitió su informe en el que concluye que desde el punto de vista mercantil la compra del 2% de las participaciones de DUVP “no requiere de una posterior autorización de su Junta General, ya que dicho acuerdo se encuentra dentro de las facultades conferidas a dicho órgano en los estatutos”, y desde el punto de vista administrativo, “tampoco requiere autorización del Gobierno Valenciano, ya que de acuerdo con el artículo 2.3 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, el IVVSA en cuanto sociedad mercantil de la Generalitat Valenciana, no está sujeta a las disposiciones de dicha ley, por lo tanto no le es de aplicación el artículo 53.1 de dicho cuerpo legal que sí exige la autorización del Gobierno Valenciano para la adquisición de títulos representativos del capital social”.

No obstante lo señalado en el informe anterior, de acuerdo con el artículo 52 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, que establece que la constitución o disolución de sociedades mercantiles en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de la Generalitat se autorice por acuerdo del Gobierno Valenciano, la adquisición por parte del IVVSA del 2% del capital social de DUVP origina que la Generalitat participe mayoritariamente en una sociedad mercantil, con los derechos y obligaciones que le son inherentes, sin haber adoptado ningún tipo de acuerdo al efecto.

4.3.- Análisis de la situación de disolución de DUVP.

La Sociedad se encuentra en varios de los supuestos de causa de disolución contemplados en el artículo 363 del Real Decreto Legislativo 1/2012, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Estos supuestos se pueden resumir en el cese de la actividad (art. 363.1.a), la paralización de los órganos sociales (art. 363.1.d) y, básicamente, por las pérdidas incurridas (art. 363.1.e).

A la fecha de realización del presente trabajo, no se ha obtenido evidencia de que DUVP haya ejecutado ningún acuerdo para resolver la situación de disolución en la que se encuentra. A pesar de la imposibilidad de remover las causas de disolución y contar con un patrimonio neto negativo, circunstancias puestas de manifiesto tanto en los órganos sociales de DUVP como de IVVSA/EIGE, no consta que se haya instado concurso de acreedores.

Acuerdos de DUVP

En el Consejo de Administración de DUVP de fecha 28 de marzo de 2012, que formula las cuentas anuales de los ejercicios 2010 y 2011, los consejeros acuerdan estudiar las fórmulas adecuadas para remover la causa de disolución en la que se encuentra DUVP para que, en el plazo de 2 meses, la Junta General de la Sociedad adopte los acuerdos necesarios para la remoción de la causa de disolución o se acuerde la disolución. En la Junta General celebrada el 25 de junio de 2012, que aprobó las cuentas anuales formuladas el día 28 de marzo de 2012, se acordó que a la vista de la situación económica en la que se encuentra DUVP se proceda a valorar los activos para hacer frente a los pasivos, con el fin de adoptar las decisiones que proceda.



En el Consejo de Administración de DUVP de fecha 10 de mayo de 2013, que formula las cuentas anuales del ejercicio 2012, se acuerda proponer a la Junta General que adopte los acuerdos necesarios para la remoción de la causa de disolución en la que se encuentra la Sociedad. En la Junta General celebrada el 10 de mayo de 2013, que aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2012, ante la ausencia del socio URBANA DUCAT, S.L. no se adoptó ningún acuerdo relativo a la remoción de la causa de disolución.

En la Junta General del día 5 de marzo de 2015, que aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2013, el socio EIGE, de acuerdo con la situación económica existente, propone que se proceda a estudiar las medidas necesarias que conforme a derecho sean oportunas. Seguidamente, en el Consejo de Administración de DUVP celebrado el mismo día 5 de marzo de 2015, que formula las cuentas anuales del ejercicio 2014, el consejero EIGE, de acuerdo con la situación económica existente, propone que se proceda a estudiar las medidas necesarias que conforme a derecho sean oportunas.

Acuerdos de IVVSA/EIGE

En el Consejo de Administración del IVVSA de 13 de diciembre de 2011 se acordó autorizar a la Gerente del IVVSA para realizar las negociaciones y gestiones oportunas a fin de transmitir las participaciones que el IVVSA ostenta en DUVP.

En el Consejo de Administración del IVVSA de 27 de marzo de 2012 figura que la Gerente del IVVSA informó al Consejo de la situación en la que se encontraban las empresas mixtas, indicando para el caso de DUVP que se encontraba "con actividad", pendiente de celebración del Consejo de Administración de formulación de cuentas, convocado para el día 28 de marzo de 2012.

En el Consejo de Administración del IVVSA de 25 de mayo de 2012 figura que la Gerente del IVVSA informó al Consejo de la situación en la que se encontraban las empresas mixtas, indicando para el caso de DUVP que la misma se encuentra en causa de disolución, acordando el Consejo que se proponga a la Junta General de DUVP la disolución de la Sociedad por estar en causa legal de disolución, según lo establecido en el artículo 363.1.d de la Ley de Sociedades de Capital y, en su caso, la solicitud del concurso de acreedores.

El Consejo de Administración del IVVSA de 27 de diciembre de 2012 acordó, ante la negativa manifestada por los socios de las sociedades mixtas de las que se acordó la venta de la totalidad de las participaciones del IVVSA, para el caso de DUVP, revocar el acuerdo del Consejo de Administración del IVVSA de 25 de mayo de 2012 y, con el objeto de salir de la causa de disolución y restablecer el equilibrio de DUVP, proponer la ampliación y simultánea reducción de su capital social, capitalizando las aportaciones de los socios, reduciendo los resultados negativos y manteniendo el mismo porcentaje de participación social.

En el Consejo de Administración del IVVSA de 27 de marzo de 2013 se informó que había tenido lugar el Consejo y la Junta General de DUVP con objeto de efectuar las gestiones necesarias para salir de la causa de disolución y restablecer el equilibrio, habiéndose convocado un nuevo Consejo de Administración y Junta General para materializar los acuerdos oportunos.



En el Consejo de Dirección de EIGE de 19 de diciembre de 2013, una vez extinguido el IVVSA, se expuso la situación de DUVP manifestándose que se encuentra en causa de disolución que no puede ser removida por causas ajenas al socio EIGE y, al ser su patrimonio neto negativo, procede solicitar su declaración de concurso. Asimismo, se indicó que resulta de aplicación el artículo 52 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, que exige Acuerdo del Gobierno Valenciano, a propuesta de la Conselleria competente en materia de patrimonio, autorizando su disolución y liquidación, a materializar a través de “la solicitud de la declaración concursal”. Figura en el acta del Consejo que con fecha 17 de octubre de 2013 se solicitó a la Dirección General de Patrimonio la tramitación de la preceptiva autorización del Consell para instar la declaración de concurso de acreedores. El Consejo de Dirección ratificó todas las actuaciones efectuadas por los consejeros de IVVSA y de EIGE en DUVP.

En el Consejo de Dirección de EIGE de 25 de febrero de 2014 se informó de la situación y alternativas de DUVP, indicándose la celebración de varias reuniones con representantes de la Secretaría Autonómica del Sector Público Empresarial, Abogacía General de la Generalitat, Instituto Valenciano de Finanzas y del propio EIGE. En dicho Consejo se acordó facultar a los Consejeros y representantes de EIGE en DUVP para instar el precurso de acuerdo con el artículo 5.bis y concordantes de la Ley Concursal y efectuar las negociaciones necesarias para salir de la situación de insolvencia y de la causa de disolución en que se encuentra la Sociedad.

En el Consejo de Dirección de EIGE de 30 de junio de 2014 se informó de la situación de DUVP, exponiéndose por parte de la Directora General que existe una alternativa para evitar el concurso de acreedores que implicaría necesariamente aportaciones dinerarias a la Sociedad. El Consejo acordó facultar a los Consejeros y representantes de EIGE en DUVP para adquirir la totalidad de las participaciones sociales de DUVP, por el valor teórico de las participaciones, suscribir las operaciones de financiación con el Instituto Valenciano de Finanzas necesarias para salir de la causa de disolución e insolvencia, y satisfacer y pagar los créditos que ostentan los proveedores con la Sociedad. En el caso de no poder llevarse a efecto las operaciones descritas, se facultó a los Consejeros y representantes de EIGE en DUVP para instar el concurso de acreedores.

En el Consejo de Dirección de EIGE de 19 de diciembre de 2014 se informó de la situación de DUVP, exponiéndose las gestiones realizadas e indicando que recibida valoración del solar de Alaquàs, que asciende a 1.900.000,00 euros, no existe viabilidad para la venta de la parcela propiedad de la Sociedad ya que con su posible enajenación no se cubre la deuda con la entidad financiera y con los proveedores. El Consejo de Dirección ratificó todas las actuaciones efectuadas por los consejeros de EIGE en DUVP y los pagos de las cuotas satisfechas por EIGE por razón de los préstamos hipotecarios que ostenta la entidad CAJAMAR frente a DUVP.



En el Consejo de Dirección de EIGE de 4 de marzo de 2015 se informó de la situación de DUVP, exponiéndose que la Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2014 un patrimonio neto negativo, por lo que se encuentra en causa de disolución, tiene una deuda bancaria por importe de 3.522.170 euros y deudas con proveedores por, aproximadamente, 600.000 euros, y existen deudas con los socios por un total de 880.205 euros, de los cuales 645.959 corresponden a EIGE. Asimismo, se indica que tras las solicitudes de fechas 2 de octubre de 2013 y 31 de octubre de 2014 a la Dirección General de Patrimonio para obtener acuerdo del Gobierno Valenciano, se recibió el 2 de enero de 2015 comunicación de la citada Dirección General en la que entienden que no se trata de un asunto de su competencia. Tras una serie de consideraciones, entre otras, la situación del Consejo de Administración de EIGE, con la dimisión del consejero PRODESE, S.L., a su vez Secretario del Consejo, y la situación de mora en que se encuentran las cuotas del préstamo hipotecario avalado por el IVF y el riesgo inminente de ejecución del referido aval, el Consejo de Dirección acordó “estudiar la liquidación ordenada de la sociedad para proponer su aprobación al Pleno del Consell, previos los informes oportunos al efecto” y ratificar el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de DUVP relativo al nombramiento del Consejero EIGE como Secretario de la Sociedad.

En el Consejo de Dirección de EIGE de 22 de mayo de 2015 se informó de la situación de DUVP, exponiéndose que como consecuencia del impago de las cuotas hipotecarias CAJAMAR ha procedido a la ejecución del aval del IVF, iniciándose negociaciones con la citada entidad financiera para una dación en pago con la paralización de la ejecución hipotecaria del solar de Alaquàs, solicitándose una nueva tasación del mismo. El Consejo acordó facultar al socio EIGE y a sus consejeros en DUVP para mantener y continuar las negociaciones con CAJAMAR, con el objetivo de conseguir una dación en pago y posteriormente una liquidación ordenada de la Sociedad, y en el caso que no fuera el acuerdo, facultar a los consejeros y representantes de EIGE para instar el precurso de acuerdo al artículo 5.bis de la Ley Concursal, y facultarles para efectuar y materializar todas las actuaciones y gestiones necesarias para la efectividad del acuerdo, soportando EIGE si fuera necesario el coste económico de las mismas.

En el Consejo de Dirección de EIGE de 30 de octubre de 2015 se informó de la situación de DUVP, acordándose facultar a los consejeros y representantes de EIGE para instar el precurso de acuerdo al artículo 5.bis y concordantes de la Ley Concursal y en su momento, en su caso, el concurso de acreedores, y facultarles para preparar, gestionar y materializar cuantas actuaciones sean necesarias para las actuaciones concursales, soportando EIGE si fuera necesario el coste económico de las mismas.

Se ha comprobado el envío de dos solicitudes, de fechas 2 de octubre de 2013 y 31 de octubre de 2014, a la Dirección General de Patrimonio para obtener acuerdo del Gobierno Valenciano para solicitar la declaración de concurso. Consta que la citada Dirección General, con fechas 16 de enero y 15 de diciembre de 2014, traslada a la Dirección General del Sector Público la petición de DUVP dado que entiende que es la competente por razón de la materia.

Adicionalmente a todo lo expuesto en los párrafos anteriores, en relación a la situación de disolución en la que se encuentra DUVP, conviene poner de manifiesto la situación de sus órganos sociales. En la reunión del Consejo de Administración de DUVP celebrada el 16 de febrero de 2015 se produjo la dimisión del Consejero y Secretario PRODESE, S.L., designándose como Secretario del Consejo al Consejero EIGE. En la Junta General del día 5 de marzo de 2015 se aprueba la modificación del artículo 15 de los Estatutos Sociales, pasando el Consejo de Administración a estar integrado por un mínimo de tres miembros y un máximo de doce.



A la fecha de emisión del presente informe, la Sociedad cuenta con un Consejo de Administración formado por dos miembros. La Presidencia de la Sociedad la ostenta la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, siendo el otro administrador EIGE, que tiene la facultad exclusiva de designar al Presidente del Consejo. Con fecha 2 de julio de 2015 se produjo la renuncia mediante acta notarial del consejero PROMOCLAS, S.L.U.

La Junta General de la Sociedad se encuentra paralizada por la actuación del socio URBANA DUCAT, S.L., que de acuerdo con la información recibida mantiene una actitud de bloqueo.

Asimismo, en el desarrollo del trabajo se ha puesto de manifiesto que con fecha 20 de abril de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Castellón, declaró en concurso voluntario de acreedores a la mercantil PRODESE, S.L., que representa en la Junta General de DUVP a URBANA DUCAT, S.L. (concurso abreviado 90/2011). Como administradora concursal se nombró a D^a. Bárbara Pitarque Villaescusa. Posteriormente, con fecha 29 de julio de 2014, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Castellón, declaró en concurso voluntario de acreedores a D. Andrés Selma Magdalena, persona física representante de PRODESE, S.L. Como administrador concursal de la citada persona física figura D. Sergio Domínguez Catala.

4.4.- Análisis de la actividad desarrollada por DUVP.

Con fecha 10 de mayo de 2006, el IVVSA vendió a la Sociedad una parcela de suelo urbano, sita en Alaquàs, correspondiente a la Unidad de Ejecución número diecisiete punto tres, zona de “La Sequieta”. La citada parcela figura tiene una superficie de 5.850,76 m², constando inscrita en el Registro de la Propiedad de Aldaya, Tomo 2260, Libro 175, Folio 132 y Finca 13040. Esta parcela está destinada exclusivamente a la construcción de viviendas protegidas con destino a la compra y/o arrendamiento.

El Consejo de Administración del IVVSA, en su reunión celebrada el 29 de marzo de 2005, aprobó la enajenación de dicha parcela, adquirida por compra a la Sociedad Estatal de Gestión para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas, S.A. (SGV) el 10 de abril de 1992, por 3.070.932,80 euros (IVA excluido) y condicionada a destinar la parcela a la construcción de viviendas, garajes y, en su caso, trasteros protegidos. No consta que a la fecha de adopción del anterior acuerdo el IVVSA contase con una tasación o valoración de la parcela, que evidenciase la corrección del precio asignado a la compraventa, aspecto fundamental de la operación por cuanto la venta se realizó sin utilizarse un procedimiento que respetase los principios de publicidad y concurrencia. La venta de la parcela mediante un concurso público por procedimiento abierto, con un precio mínimo de enajenación y al alza, hubiera posibilitado que el IVVSA hubiese obtenido el mejor precio posible.

En relación al método seguido por el IVVSA para la asignación, cuantificación o valoración del importe de la enajenación de la parcela, se nos ha facilitado un informe fechado el 16 de noviembre de 2015, donde se indica que el valor de venta de la parcela coincide con el valor máximo de venta calculado de acuerdo con los parámetros aplicables, en la fecha de la operación, según la normativa relativa a la vivienda protegida.

De acuerdo con lo anteriormente mencionado, en la venta de la parcela del IVVSA en favor de DUVP se pone de manifiesto que el procedimiento seguido no ha garantizado que la contraprestación recibida por el IVVSA sea la adecuada, es decir, con la percepción del valor de mercado de la parcela sita en Alaquàs.



Mediante la Junta General Extraordinaria de DUVP de fecha 25 de abril de 2005 se había aprobado la adquisición de la citada parcela y la ampliación del objeto social de la Sociedad a las actuaciones urbanísticas a desarrollar en el municipio de Alaquàs. En el acta de la Junta General de 25 de abril de 2005 consta que se acuerda por unanimidad “adquirir mediante compraventa y por razones de viabilidad, la parcela sita en el término municipal de Alaquàs (Valencia) U.A. 17.3, zona “La Sequieta”, descrita en el presente punto del orden del día, por el precio y con las condiciones propuestas por el IVVSA”. Durante el desarrollo de nuestro trabajo, no se nos ha facilitado ninguna documentación soporte relativa al análisis, estudio, etc. de la viabilidad mencionada, necesaria para valorar la adecuación de la compraventa efectuada.

El precio total de la mencionada compraventa ascendió a 3.562.282,05 euros, 3.070.932,80 euros más el correspondiente IVA por importe de 491.349,25 euros, pagándose el 3 de agosto de 2005 a la firma de un contrato privado de compraventa el 10% del precio, 356.228,21 euros, y el resto a la firma de la escritura de compraventa, 3.206.053,84 euros. El coste de la citada parcela para el IVVSA había ascendido a 1.418.388,56 euros.

La obligación de destino de la parcela a la construcción de viviendas protegidas, establecida como una condición resolutoria en la escritura de compraventa de fecha 10 de mayo de 2006, deberá cumplirse en el plazo máximo de 5 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, “entendiéndose incumplida si en tal plazo no se ha obtenido la Calificación Definitiva, salvo prórroga justificada autorizada por el Presidente del Consejo de Administración del IVVSA si concurrieran circunstancias debidamente justificadas que no fueran imputables a la responsabilidad del adquirente”.

Con fecha 25 de agosto de 2009, CAJAMAR Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, concedió a DUVP un préstamo por importe de 3.000.000,00 euros, con garantía hipotecaria sobre la parcela de suelo urbano adquirida al IVVSA. Con la concertación de este préstamo hipotecario se cancelaba póliza de crédito y préstamo que la Sociedad tenía con CAJAMAR, utilizados como financiación puente para la adquisición de la mentada parcela.

Con fecha 31 de diciembre de 2010, la misma entidad financiera CAJAMAR concedió a la Sociedad un préstamo promotor por importe de 9.127.103,87 euros, con la finalidad de financiar la construcción y venta de la promoción inmobiliaria en Alaquàs, sobre la parcela de suelo urbano adquirida al IVVSA, de conformidad con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. El 2 de diciembre de 2009, la promoción había obtenido la Declaración Provisional de Vivienda Protegida (expediente número 46-1G-0033-2007-005).

Con fecha 8 de abril de 2011, CAJAMAR concedió a DUVP un préstamo con garantía hipotecaria de los dos locales de la promoción en Alaquàs, por importe de 805.047,91 euros, y con garantía hipotecaria de los 108 garajes y 98 trasteros, por importe de 1.489.072,72 euros.

En relación a la anterior financiación bancaria obtenida por DUVP, el IVF consta tiene concedidos tres avales a favor de la Sociedad, por un total de hasta 5.824.824,49 euros, como garantía ante CAJAMAR Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito. Los avales tienen como finalidad garantizar hasta el 51% de la deuda total, equivalente al porcentaje de participación del IVVSA en la Sociedad.

El resumen de los citados avales, en euros, es el siguiente:

Destino Préstamo	Importe	Aval IVF (51%)	Fecha Aval
77 Viviendas Protección Oficial	9.127.103,87	4.654.822,97	23.02.2011
108 Garajes y 98 trasteros	1.489.072,72	759.427,09	28.03.2011
2 Locales comerciales	805.047,91	410.574,43	28.03.2011
Total	11.421.224,50	5.824.824,49	



Al 31 de diciembre de 2014 las cantidades dispuestas con CAJAMAR, así como las cuantías correspondientes a los avales del IVF, en euros, son las siguientes:

Destino Préstamo	Importe	Aval IVF (51%)
77 Viviendas Protección Oficial	2.122.005,48	1.082.222,80
108 Garajes y 98 trasteros	347.450,30	177.199,65
2 Locales comerciales	417.231,36	212.787,99
Suelo	713.312,86	---
Total	3.600.000,00	1.472.210,44

A la emisión del presente informe la ejecución de los avales del IVF ha ascendido a 1.446.679,52 euros.

Con fecha 13 de octubre de 2015, el Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Torrent ha estimado la demanda de ejecución hipotecaria interpuesta por CAJAMAR en relación al préstamo hipotecario concedido sobre los dos locales hipotecados, por un principal de 205.557,63 euros y 61.667,28 euros de intereses y costas.

La Sociedad no consta que haya tenido recursos humanos ni materiales y toda su actividad contable y administrativa ha sido realizada por el socio externo URBANA DUCAT, S.L.

4.5.- Análisis de la contratación realizada por DUVP.

El Consejo de Administración de DUVP de fecha 28 de marzo de 2013 aprobó unas instrucciones que rigen la adjudicación de los contratos no sujetos a regularización armonizada en la Sociedad, constando en el acta de la reunión del Consejo que se acuerda la aprobación según lo requerido por el artículo 192 del TRLCSP y el artículo 13 del Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, del Consell de Medidas Urgentes de Régimen Económico-financiero del Sector Público Empresarial y Fundacional, artículo que dispone que los entes contratantes del Sector Público de la Generalitat deben observar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, no discriminación e igualdad de trato

No consta que anteriormente DUVP hubiese aprobado, o en su caso dispuesto, de algún tipo de instrucciones o procedimientos contractuales.

La aprobación de las citadas instrucciones disponen que DUVP, en su condición de sociedad mercantil participada en un 51% por el IVVSA, tiene la condición, a efectos de su actividad contractual, de ente, organismo o entidad del sector público que de acuerdo al artículo 3.1.d) del TRLCSP no tiene la condición de poder adjudicador. De acuerdo con la documentación facilitada durante nuestro trabajo no consta que a partir de la aprobación de estas instrucciones se haya realizado ninguna actuación, procedimiento, etc. contractual por parte de DUVP. Si cabe manifestar que no se ha acreditado que DUVP haya dispuesto de página web donde se hayan difundido estas instrucciones o que el acceso al perfil del contratante de DUVP se haya realizado a través de la plataforma de contratación de la Generalitat Valenciana.

Durante la realización de nuestro trabajo únicamente se nos han aportado dos contratos, el primero de ellos de fecha 5 de septiembre de 2006 con la mercantil TECNIGRUP DE LA PLANA, S.L. y por importe de 533.552,74 euros (IVA excluido), cuyo objeto es la "redacción, del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y la Dirección facultativa de las obras, así como la elaboración del Libro del Edificio"; correspondiendo el segundo de ellos, de fecha 24 de noviembre de 2008 con la mercantil VIA LATINA, S.A. y por importe de 15.040.367,00 euros (IVA excluido), a la ejecución de las obras de "edificación de sótano, local comercial y 175 viviendas protegidas en Alaquàs".



No consta que para la selección de las dos empresas contratadas se haya realizado ningún procedimiento que garantice la publicidad y concurrencia, no habiendo solicitado ofertas o presupuestos a varios contratistas, así como la incoación de algún tipo de expediente de las mismas, sólo se nos han facilitado los contratos. Adicionalmente, no se ha proporcionado documentación soporte sobre los proyectos, estudios, trabajos, etc. que hayan podido llevar a cabo las empresas contratadas desde la firma de los contratos y de acuerdo a los encargos efectuados.

En relación al contrato de VIA LATINA, S.A. cabe indicar que figura en el mismo que el contratista ha entregado a DUVP dos avales, el primero correspondiente al BANCO POPULAR por importe de 111.614,68 euros y número del Registro de Avales 0088-0046, y el segundo correspondiente a BANCAJA por importe de 490.000,00 euros y con el número del Registro de Avales 0489-235454. De los citados avales sólo ha podido constatarse su existencia de la lectura del contrato, no disponiendo de documentación o información adicional de los mismos.

En el contrato con TECNIGRUP LA PLANA, S.L. destaca que por parte de DUVP únicamente figura D. Andrés Selma Magdalena, en su condición de Consejero Delegado de la Sociedad, cuando de acuerdo a los poderes otorgados en la escritura de constitución tenía facultades de forma solidaria hasta un límite de 60.101,00 euros por operación, negocio o contrato, y mancomunadamente a partir de dicho límite. Adicionalmente, la fotocopia del contrato de la que hemos dispuesto durante nuestro trabajo no contiene la firma del representante de la empresa contratada, D. José Luis Boix Sos, aunque si figura un anexo datado el 21 de marzo de 2007 en el que D. Felipe Espinosa Bolaños (Consejero Delegado de DUVP en dicha fecha) ratifica en su integridad todos y cada uno de los pactos contenidos en el contrato.

En relación al contrato con VIA LATINA, S.A., que en este caso si viene firmado por los dos Consejeros Delegados de DUVP, D. Andrés Selma Magdalena y D. Francisco Javier Sogorb Guerra, y por el representante de la empresa contratada, D. José María Selma Magdalena, se pone de manifiesto la imposibilidad de celebrar el mismo, ya que de acuerdo con lo establecido en los estatutos de DUVP "la ejecución de obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de concurrencia", circunstancia que no se ha cumplido en esta contratación.

Asimismo, destacan en las dos contrataciones, los lazos de parentesco entre los representantes de las empresas contratadas y personas vinculadas a DUVP. En el caso de VIA LATINA, D. José María Selma Magdalena es hermano del Consejero Delegado D. Andrés Selma Magdalena, y para TECNIGRUP LA PLANA, S.L. se ha constatado que D. José Luis Boix Sos es hijo de D. José Luis Boix Fibla, representante de las mercantiles URBANA DUCAT, S.L. (socio privado de DUVP) y PROMOCLAS, S.L. (consejero de DUVP).



4.6.- Gestión contable y fiscal

De la revisión de las actas de la Sociedad se ha comprobado que las fechas de la formulación y aprobación de las cuentas anuales, así como los resultados que figuran en las mismas de cada uno de los ejercicios sociales, en euros, son los siguientes:

Ejercicio	Formulación Consejo Administración	Aprobación Junta General	Resultado	Depósito Registro Mercantil (*)
2004	-	23.03.2005	--	23.08.2005
2005	-	30.03.2006	--	08.06.2007
2006	-	12.03.2007	-1.110,21	11.08.2008
2007	-	11.03.2008	-3.114,72	04.12.2008
2008	12.03.2009	16.06.2009	-5.400,50	08.11.2011
2009	25.03.2010	25.03.2010	-10.013,59	08.11.2011
2010	28.03.2012	25.06.2012	-1.678,91	-
2011	28.03.2012	25.06.2012	-617.854,00	-
2012	10.05.2013	10.05.2013	-231.723,00	-
2013	16.02.2015	05.03.2015	96.568,00	-
2014	05.03.2015	05.03.2015	-2.567.616,00	-
Total			-3.341.942,93	

(*) De acuerdo a certificación recibida del Registro Mercantil de Valencia, que ha cerrado la hoja registral de DUVP ante la falta de depósito de las cuentas anuales

Las últimas cuentas anuales que constan depositadas en el Registro Mercantil de Valencia corresponden al ejercicio 2009.

La Sociedad se encuentra en el supuesto de disolución contemplado en el artículo 363 de la LSC, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya obtenido evidencia que la Sociedad ha ejecutado alguna medida para el restablecimiento de su equilibrio patrimonial.

En el Consejo de Administración de DUVP de fecha 28 de marzo de 2012, que formula las cuentas anuales de los ejercicios 2010 y 2011, los Consejeros acuerdan estudiar las fórmulas adecuadas para remover la causa de disolución en la que se encuentra DUVP para que, en el plazo de 2 meses, la Junta General de la Sociedad adopte los acuerdos necesarios para la remoción de la causa de disolución o se acuerde la disolución. En la Junta General celebrada el 25 de junio de 2012, que aprobó las cuentas anuales formuladas el día 28 de marzo de 2012, se acordó que a la vista de la situación económica en la que se encuentra DUVP se proceda a valorar los activos para hacer frente a los pasivos, con el fin de adoptar las decisiones que proceda.

En el Consejo de Administración de DUVP de fecha 10 de mayo de 2013, que formula las cuentas anuales del ejercicio 2012, se acuerda proponer a la Junta General que adopte los acuerdos necesarios para la remoción de la causa de disolución en la que se encuentra la Sociedad. En la Junta General celebrada el 10 de mayo de 2013, que aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2012, ante la ausencia del socio URBANA DUCAT, S.L. no se adoptó ningún acuerdo relativo a la remoción de la causa de disolución.

En la Junta General del día 5 de marzo de 2015, que aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2013, el socio EIGE, de acuerdo con la situación económica existente, propone que se proceda a estudiar las medidas necesarias que conforme a derecho sean oportunas. Seguidamente, en el Consejo de Administración de DUVP celebrado el mismo día 5 de marzo de 2015, que formula las cuentas anuales del ejercicio 2014, el consejero EIGE, de acuerdo con la situación económica existente, propone que se proceda a estudiar las medidas necesarias que conforme a derecho sean oportunas.



No se ha dispuesto de los libros y registros contables de DUVP, ni de información y documentación soporte sobre las operaciones contabilizadas (facturas, contratos, etc.). Por consiguiente, no podemos manifestarnos sobre si la Sociedad registra todos los actos de contenido económico-patrimonial, si se recogen la totalidad de las obligaciones de pago, sus activos, etc. en definitiva, si las cuentas anuales de DUVP reflejan la realidad patrimonial y financiera de la Sociedad, así como la corrección de los resultados que presentan las mismas.

En las cuentas anuales del ejercicio 2014 si se ha verificado que el importe del solar de Alaquàs, al 31 de diciembre de 2014, se ha ajustado al valor asignado en tasación externa solicitada por EIGE.

En relación con las deudas con empresas del grupo al cierre del ejercicio 2014, 234.246,41 correspondientes a URBANA DUCAT, S.L. y 646.065,28 euros a EIGE, se ha acreditado que esta última cuantía deriva, fundamentalmente, de satisfacer las cuotas de la financiación hipotecaria concertada por DUVP y que no podía atender la Sociedad. Se ha comprobado que EIGE ha contabilizado esta deuda en una cuenta corriente con empresas del grupo. Por lo que respecta a la deuda con el socio privado URBANA DUCAT, S.L. no tenemos constancia objetiva del servicio o trabajo realizado.

A la fecha de emisión del presente informe las deudas de DUVP con EIGE ascienden a un total de 662.527,70 euros, básicamente para satisfacer las cuotas de los préstamos no atendidas por la Sociedad.

No hemos obtenido ningún tipo de documentación fiscal de DUVP, por lo tanto se desconoce si se han presentado las correspondientes declaraciones tributarias, la situación de la Sociedad con la Agencia Tributaria, la Hacienda Autonómica y el Ayuntamiento de Alaquàs, y la existencia de contingencias fiscales y la trascendencia que pudiesen tener las mismas.

4.7.- Control Público ejercido sobre DUVP.

Durante la realización de nuestro trabajo se ha evidenciado que el IVVSA, y posteriormente EIGE, no consta que hayan realizado tareas de control o supervisión de las actuaciones realizadas y la gestión llevada a cabo por DUVP. La participación de un socio privado, al que además se encarga la gestión societaria, incide en la necesidad de reforzar los mecanismos de control y supervisión sobre la actividad desarrollada, que garantice el cumplimiento de los principios básicos exigibles en la gestión pública.

Debemos partir del principio de que todas las actuaciones de las administraciones públicas deben servir a los intereses generales y que la adopción de una fórmula privada de organización no deroga dicho deber o finalidad. Los representantes del socio público en DUVP tenían el amparo legal y las competencias precisas para el ejercicio del control sobre la Sociedad. El inadecuado ejercicio de las competencias posibilita que se produzcan incumplimientos del principio de legalidad, de los que pueden derivarse indicios de responsabilidad.

Del trabajo realizado puede concluirse que el socio público de DUVP no ha diseñado ni aplicado un control que garantizara una gestión legal, transparente y ajustada a las finalidades públicas que debe perseguir. No han existido procedimientos, procesos y controles internos de las operaciones realizadas por DUVP. La inexistencia de un sistema control posibilita que la gestión dependa de las relaciones y voluntad de las personas, lo que obvia cualquier necesidad organizativa.



No obstante, de la documentación a la que hemos tenido acceso, constatamos que a partir del nombramiento de los nuevos consejeros públicos en el Consejo de Administración en marzo de 2012 se procede a requerir al Secretario del Consejo de Administración la documentación y justificantes contables con el fin de proceder a la elaboración de las cuentas anuales, para su formulación y posterior aprobación por la Junta General.

El día 2 de marzo de 2012 la Gerencia del IVVSA solicitó a URBANA DUCAT, S.L. la entrega de toda la documentación original de cualquier tipo de DUVP para custodiarla en el domicilio social, sito en la calle En Bou 9 y 11 de Valencia, requerimiento repetido el 21 de marzo de 2012.

Con fecha 7 de agosto y 6 de noviembre de 2014 figura petición a URBANA DUCAT, S.L. para que aporte la documentación correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2013 a efectos de realizar la formulación de las mismas y regularizar la situación mercantil de DUVP. Asimismo, consta que el 6 de noviembre de 2014 se realiza la misma solicitud al letrado de las mercantiles URBANA DUCAT, S.L., PROMOCLAS, S.L.U. y PRODESE, S.L., en su condición de interlocutor de las citadas mercantiles.

En contestación a dichos requerimientos se nos han aportado dos certificaciones de fecha 18 de febrero de 2015, la primera de D. Andrés Selma Magdalena, en su calidad de Consejero y Secretario del Consejo de DUVP, en la que manifiesta que no existen movimientos contables en la Sociedad que supongan alteración en las cuentas formuladas correspondientes a los ejercicios 2012 y 2013; y la segunda de Dña. Bárbara Pitarque Villaescusa, Administradora Concursal de PRODESE, S.L., que manifiesta que por parte de la administración concursal no se han materializado ni efectuado operaciones o movimientos contables que supongan la alteración en la contabilidad y cuentas de DUVP.

Ante la falta de aportación efectiva de la documentación y justificantes contables de DUVP por parte del socio privado, EIGE ha elaborado las últimas cuentas anuales de DUVP en las que advierte de la circunstancia que lo han sido “de acuerdo con la documentación que han dispuesto para la preparación de las cuentas anuales abreviadas”.

En relación a la actuación del socio privado de DUVP, la necesidad y urgencia de regularizar la situación mercantil y económica, y la actitud de bloqueo de la Sociedad, destaca que no se hayan adoptado en su momento decisiones tendentes a su resolución. Así, no se procedió al cese del Consejero Delegado PRODESE, S.L. representado por D. Andrés Selma Magdalena, asimismo Secretario del Consejo de Administración y representante del socio privado URBANA DUCAT, S.L.

Respecto a la declaración del concurso de acreedores, partiendo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en su apartado 1, que establece “la declaración de concurso procederá respecto de cualquier deudor, sea personal natural o jurídica”, que excluye en su apartado 3 del mismo precepto legal a “las entidades que integran la organización territorial del Estado, los organismos públicos y demás entes de derecho público”, se deduce que DUVP hubiese podido instar el pertinente concurso.



5.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como resultado del trabajo realizado se presentan a continuación, de forma resumida, las CONCLUSIONES más destacables.

En relación a la constitución de DUVP:

- De la revisión del procedimiento seguido por el IVVSA para la selección y posterior constitución de sociedades mixtas, entre ellas DUVP, se constata que los plazos establecidos no han facilitado la concurrencia pública, transcurre un plazo de 16 días entre el anuncio en el DOGV y la firma de la escritura de constitución de la Sociedad.
- De la revisión del pliego de bases del procedimiento se ha puesto de manifiesto la generalidad de los criterios establecidos por el IVVSA para la selección de propuestas, que deberían ser más concretos y objetivos. Igualmente, la acreditación de la capacidad económica y financiera, así como el desarrollo de actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto de las sociedades a constituir, deberían haber sido requisitos para participar en el procedimiento, aunque no haberse considerado para la adjudicación.
- De acuerdo con el informe técnico del IVVSA sobre las proposiciones presentadas, ninguna de las empresas que han presentado propuesta acredita ser propietaria de suelo en los ámbitos objeto del procedimiento de selección y ninguna de las empresas proponentes acredita la presentación de Alternativa Técnica para ninguno de los ámbitos propuestos. No se nos ha facilitado la documentación presentada por las empresas que solicitaron su admisión en el plazo establecido al efecto.
- Se ha constatado que una de las unidades de ejecución que constituye parte del objeto de DUVP figura incluida, con anterioridad al proceso de selección, en un convenio de colaboración del IVVSA por el que queda reservado para la iniciativa pública a través de la “gestión directa”. Esta circunstancia impediría que la sociedad mixta a constituir pudiese actuar en dicha unidad de ejecución.
- La Comisión de las Comunidades Europeas emitió un Dictamen motivado el 18 de septiembre de 2008 en relación a la creación por parte del IVVSA y AUMSA de sociedades mixtas. La Comisión solicita a las autoridades competentes que, entre otras cuestiones, adopten las medidas oportunas para que se respeten las directivas sobre contratación pública. Consta que el citado dictamen fue archivado tras la derogación de la normativa objeto de cuestionamiento.
- Tras la revisión del proceso de constitución de DUVP, no quedan acreditadas las circunstancias que motivaron su creación, como sociedad de capital mixto, para la construcción y posterior gestión de VPO. Entre otras razones, la parcela situada en Alaquàs ya era propiedad del IVVSA por lo que se podría haber realizado directamente la promoción.

En relación a las operaciones de ampliación de capital y toma de dominio público de DUVP:

- La ampliación de la participación del IVVSA en DUVP, por la que pasa a ser sociedad dependiente del IVVSA y empresa de la Generalitat Valenciana, no ha contado con la preceptiva autorización del Gobierno Valenciano.
- Se produce un incumplimiento del modelo de estatutos que deben utilizarse en la constitución de estas sociedades mercantiles, aprobado por el Consejo de Administración el 20 de abril de 2004 que dispone que “se aprueba el modelo de Estatutos que regirá la constitución de sociedades mercantiles con forma de Sociedades de Responsabilidad Limitada con entidades privadas, para el desarrollo de actuaciones urbanísticas y de promoción de Viviendas protegidas, en aquéllos casos en que la participación de este Instituto sea inferior al 50% en el capital de dichas sociedades, tanto en el momento de su constitución como durante la vida de la sociedad”.



En relación a la situación de disolución de DUVP:

- La Sociedad se encuentra en varios de los supuestos de causa de disolución contemplados en el artículo 363 del TRLSC (cese de la actividad, paralización de los órganos sociales y por pérdidas incurridas). No se ha obtenido evidencia de que DUVP haya ejecutado ningún acuerdo para resolver la situación de disolución en la que se encuentra. A pesar de la imposibilidad de remover las causas de disolución y contar con un patrimonio neto negativo, circunstancias puestas de manifiesto tanto en los órganos sociales de DUVP como de IVVSA/EIGE, no consta que se haya instado concurso de acreedores.

En relación con la actividad desarrollada por DUVP:

- En la venta de la parcela propiedad del IVVSA a DUVP no consta que, a la fecha de adopción del acuerdo de venta, el IVVSA contase con una tasación o valoración de la parcela. La venta se realizó sin utilizarse un procedimiento que respetase los principios de publicidad y concurrencia. El procedimiento seguido no ha garantizado la percepción del valor de mercado de la parcela.
- Respecto a la compra de la parcela por DUVP, no hemos contado con ninguna documentación de la Sociedad relativa al análisis, estudio, etc. de la viabilidad mencionada, necesaria para valorar la adecuación de la compraventa efectuada.
- La obligación de destino de la parcela a la construcción de viviendas protegidas, establecida como una condición resolutoria en la escritura de compraventa, debió cumplirse en el plazo máximo de 5 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- La financiación hipotecaria concedida a DUVP ha contado con tres avales concedidos por el IVF. Los avales tienen como finalidad garantizar hasta el 51% de la deuda total, equivalente al porcentaje de participación del IVVSA en la Sociedad.
- La entidad financiera con la que DUVP concertó sus operaciones ha instado un procedimiento de ejecución hipotecaria en relación a la financiación hipotecaria concedida a DUVP. Derivado de la citada financiación recibida por la Sociedad, el socio público había asumido anteriormente el pago de aquellas cuotas que DUVP no podía satisfacer.
- La Sociedad no consta que haya tenido recursos humanos ni materiales y toda su actividad contable y administrativa ha sido realizada por el socio externo.
- La Junta General de la Sociedad se encuentra paralizada por la actuación del socio URBANA DUCAT, S.L., que de acuerdo con la información recibida mantiene una actitud de bloqueo.

En relación con la contratación:

- Durante la realización de nuestro trabajo únicamente se nos han aportado dos contratos. No consta que para la selección de las dos empresas contratadas se haya realizado ningún procedimiento que garantice la publicidad y concurrencia, no habiendo solicitado ofertas o presupuestos a varios contratistas, así como la incoación de algún tipo de expediente.
- En realización al contrato para la ejecución de obras, se ha verificado el incumplimiento de los Estatutos Sociales que exigían que la ejecución de obras se adjudique por DUVP en régimen de concurrencia.
- En relación al contrato para la redacción del proyecto y dirección facultativa de obras, se ha verificado que figura únicamente la firma de uno de los Consejeros Delegados de DUVP, cuando de acuerdo a los poderes otorgados en la escritura de constitución tenía facultades de forma solidaria hasta un límite de 60.101,00 euros.



- Destacan en las dos contrataciones, los lazos de parentesco entre los representantes de las empresas contratadas y personas vinculadas a DUVP. En el caso de VIA LATINA, D. José María Selma Magdalena es hermano del Consejero Delegado D. Andrés Selma Magdalena, y para TECNIGRUP LA PLANA, S.L. se ha constatado que D. José Luis Boix Sos es hijo de D. José Luis Boix Fibla, representante de las mercantiles URBANA DUCAT, S.L. (socio privado de DUVP) y PROMOCLAS, S.L. (consejero de DUVP).
- El Consejo de Administración de DUVP de fecha 28 de marzo de 2013 aprobó unas instrucciones que rigen la adjudicación de los contratos no sujetos a regularización armonizada en la Sociedad. No consta que anteriormente DUVP hubiese aprobado, o en su caso dispuesto, de algún tipo de instrucciones o procedimientos contractuales.

En relación a la gestión contable y fiscal:

- La Sociedad se encuentra en el supuesto de disolución contemplado en el artículo 363 de la LSC, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya obtenido evidencia que la Sociedad ha ejecutado alguna medida para el restablecimiento de su equilibrio patrimonial.
- No ha podido acreditarse que DUVP haya cumplido con sus obligaciones contables y fiscales, propias de sus estatutos y de la normativa aplicable. No hemos dispuesto de los libros y registros contables de la Sociedad, de información y documentación soporte sobre las operaciones contabilizadas (facturas, contratos, etc.) y de la documentación fiscal de DUVP.
- Las últimas cuentas anuales que constan depositadas en el Registro Mercantil de Valencia corresponden al ejercicio 2009. La hoja registral de DUVP se encuentra cerrada ante la falta de depósito de las cuentas anuales.
- En relación con las deudas con empresas del grupo al cierre del ejercicio 2014 se ha acreditado que las correspondientes a EIGE derivan, básicamente, de satisfacer las cuotas de la financiación hipotecaria concertada por DUVP y que no podía atender la Sociedad. Por lo que respecta a la deuda con el socio privado URBANA DUCAT, S.L. no tenemos constancia objetiva del servicio o trabajo realizado.

En relación al control público ejercido sobre DUVP:

- El IVVSA/EIGE ha carecido de procedimientos, procesos y controles internos de las operaciones realizadas por DUVP. La inexistencia de un sistema control posibilita una gestión que no permite garantizar si la aplicación de los fondos públicos aportados ha sido concordante con los principios de legalidad, eficiencia y economía.
- No se han adoptado las medidas necesarias para la resolver la situación de bloqueo de DUVP y la falta de colaboración del socio privado de la Sociedad. En relación a la actuación del socio privado cabe manifestar que no ha aportado la documentación y justificantes de DUVP que figuran en su poder.
- Ante la necesidad y urgencia de regularizar la situación mercantil y económica de DUVP, no obstante los numerosos acuerdos de los órganos sociales de IVVSA/EIGE, no se ha instado el correspondiente concurso de acreedores.



- Adicionalmente a lo mencionado en los puntos anteriores, resulta adecuado poner de manifiesto los desembolsos realizados por IVVSA/EIGE, desde la constitución de la Sociedad y hasta la fecha del presente informe, que se resumen, en euros, de acuerdo al siguiente detalle:

Desembolsos realizados	Importe
Capital desembolsado (*)	738.327,40
Anticipos de tesorería	654.151,11
Deuda comercial (acciones publicitarias DUVP)	8.376,59
Ejecución avales IVF	1.446.679,52
Total	2.847.534,62

(*) Desembolso de 294.000,00 euros en efectivo a la constitución de la Sociedad, un total de 418.000,00 euros correspondientes a las dos ampliaciones de capital mediante compensaciones de créditos y 26.327,40 euros entregados al socio privado en la adquisición del 2% de DUVP.

A la vista de las anteriores conclusiones se emiten las siguientes **RECOMENDACIONES**:

1. Se ha de proceder a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para obtener la totalidad de la documentación contable (junto con la documentación soporte) que acredita las acciones realizadas por DUVP desde su constitución y que obran en poder del socio privado.
2. Se ha de proceder a exigir las eventuales responsabilidades que pudieran derivarse de los perjuicios ocasionados a la Hacienda Pública.
3. Se han de realizar las acciones que resulten necesarias para proceder a la liquidación de la Sociedad a la vista de que concurren las circunstancias previstas en la Ley de Sociedades de Capital.

GRANT THORNTON

EL INTERVENTOR GENERAL
DE LA GENERALITAT

José Enrique Contell
Socio Auditor

Francisco de las Marinas Álvarez

17 de noviembre de 2015