



**GENERALITAT
VALENCIANA**

CONSELLERIA DE HACIENDA
Y MODELO ECONÓMICO

INTERVENCIÓN GENERAL

Castán Tobeñas, 77.
Edificio B2 46018 VALENCIA

“Informe Definitivo de Procedimientos Acordados sobre la mercantil

PLAN CABANYAL-CANYAMELAR S.A.”





- ÍNDICE -

I. DICTAMEN EJECUTIVO	5
1. Introducción.....	5
2. Consideraciones generales	5
3. Objetivo y alcance.....	7
4. . Conclusiones y Recomendaciones.....	8
II. RESULTADOS DEL TRABAJO	11





I. DICTAMEN EJECUTIVO.

1.- INTRODUCCIÓN

La Intervención General de la Generalitat en uso de las competencias que le atribuye la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, en el Capítulo IV del Título VI, ha procedido a la realización de informes de procedimientos acordados con el objeto de comprobar que el funcionamiento del sector público instrumental de la Generalitat así como de las universidades públicas dependientes de la misma, en el aspecto económico-financiero, se ajusta al ordenamiento jurídico y a los principios generales de buena gestión financiera.

De acuerdo con lo anterior, hemos sido contratados por la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico de la Generalitat Valenciana, mediante el contrato menor CNME16/INTGE/400, para colaborar con la Intervención General en la realización de un informe de procedimientos acordados de la sociedad PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A. (en adelante la Sociedad).

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 la Sociedad 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 2016 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 Sociedad.

Como resultado de los trabajos de control efectuados, se emite el presente informe que, realizado en base a las Normas de Control Financiero de la Generalitat, Normas de Auditoría del Sector Público y Normas Técnicas de Auditoría, tiene el carácter de **DEFINITIVO**.

Se puso a disposición del Gerente de la mercantil "Plan Cabanyal-Canyamelar S.A." el presente informe con el carácter de provisional para que, en un plazo de 15 días naturales, ampliado posteriormente a petición de la Sociedad, pudiera aportar cuantas alegaciones considerase oportunas con las justificaciones pertinentes. Recibidas las alegaciones del Gerente, que no modifican el informe provisional, se eleva el mismo a definitivo.

2.- CONSIDERACIONES GENERALES

La Sociedad se constituyó el 26 de julio de 2005, con la denominación social de CABANYAL 2010, S.A., mediante escritura autorizada por el notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, número 1672 de protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 8281, Libro 5572, Folio 6 y Hoja V-107952. El capital social inicial fue suscrito por importe de 35 millones de euros, desembolsado en el 25%, 8.750.000,00 euros. El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (IVVSA) y la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA) suscribieron cada una de ellas un 27,50 % del capital social inicial, mientras que el restante 45% fue suscrito por capital privado.



La totalidad del capital social aportado en la constitución de la Sociedad fue el siguiente:

Accionista	Aportación (€)	Participación (%)	Nº acciones	Tipo
IVVSA	2.406.250,00	27,50	9.625	A
AUMSA	2.406.250,00	27,50	9.625	A
Necso Entrecanales Cubiertas, S.A.	464.000,00	5,30285714	1.856	B
Construcciones Villegas, S.L.	464.000,00	5,30285714	1.856	B
P. Armiñana Promociones Inmobiliarias, S.L.	464.000,00	5,30285714	1.856	B
Inmobiliaria Urbis, S.A.	464.000,00	5,30285714	1.856	B
Salvador Vila, S.L.	464.000,00	5,30285714	1.856	B
Calviga, S.A.U.	464.000,00	5,30285714	1.856	B
Ecisa Grupo Inmobiliario, S.L.U.	464.000,00	5,30285714	1.856	B
Urbana Ducat, S.L.	464.000,00	5,30285714	1.856	B
Sedesa Urbana, S.L.	125.000,00	1,42857143	500	B
Pavasal Empresa Constructora, S.A.	50.250,00	0,57428571	201	B
G.I.C. Promociones Urbanas, S.L.	50.250,00	0,57428571	201	B
Total	8.750.000,00	100,00	35.000	

Posteriormente, por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 18 de octubre de 2006, se produjo el desembolso de 8.750.000,00 euros, quedando pendiente de desembolsarse el 50% del capital social.

El 30 de julio de 2008, los accionistas privados de la Sociedad vendieron su participación al IVVSA y a AUMSA, pasando a ostentar cada una de las sociedades públicas el 50% del capital social. El 22 de abril de 2009 se llevó a cabo una reducción del capital social, por importe de 17.500.000,00 euros, para condonar los dividendos pasivos, quedando por lo tanto la totalidad de las acciones suscritas y desembolsadas.

El 29 de julio de 2010 se modificó la denominación social, pasando a denominarse PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A.

Tiene su domicilio en Valencia, Calle Reina nº 105, y su NIF es el B97628242.

La Sociedad, de acuerdo con sus vigentes Estatutos Sociales, tiene la consideración de medio propio y servicio técnico de la Generalitat y el Ayuntamiento de Valencia, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24 y 4.1.n) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, en relación con las actuaciones urbanísticas y de edificación necesarias para la rehabilitación de los espacios comprendidos en el Barrio Cabanyal – Canyamelar. La Sociedad está obligada a realizar cuantos trabajos se le encarguen dentro del ámbito de su objeto social. La relación con la Generalitat y el Ayuntamiento de Valencia tiene naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encomiendas de gestión de las previstas en el artículo 24, apartado sexto de la Ley 30/2007, siendo a todos los efectos de carácter interno, dependiente y subordinado.

El importe a satisfacer por la Generalitat y el Ayuntamiento de Valencia se determinará para cada uno de los trabajos encomendados en función de los costes reales imputables, a cuyos efectos, la Sociedad deberá aportar, con carácter previo a la encomienda de los trabajos, presupuesto debidamente desglosado, que deberá ser autorizado por el órgano que ostente la competencia para la formalización de los encargos. Asimismo, la Sociedad no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por la Generalitat y/o por el Ayuntamiento de Valencia, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargarse la ejecución de la prestación objeto de las mismas.



La Sociedad tiene como objeto social el llevar a término todas las actuaciones urbanísticas y de edificación necesarias para la rehabilitación de los espacios comprendidos en el Barrio Cabanyal – Canyamelar de Valencia, así como llevar a cabo todas aquellas intervenciones que igualmente, contribuyan a la revitalización del Barrio del Cabanyal – Canyamelar.

De acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad está administrada por un Consejo de Administración, integrado por 6 miembros como mínimo y 12 como máximo, que ejercerán su cargo con carácter gratuito. Todos los vocales ostentarán su puesto por razón de su cargo y si por cualquier causa alguno de ellos cesase en sus funciones, será separado inmediatamente por la Junta General. Se consideran vocales del Consejo de Administración, por razón de su cargo, aquellas personas que desarrollen funciones públicas, profesionales o de Administración en alguna de las siguientes entidades:

- Ayuntamiento de Valencia
- Generalitat Valenciana
- AUMSA o sociedad que surja de la transformación, fusión o escisión de la misma
- EIGE o sociedad que surja de la transformación, fusión o escisión de la misma

El Consejo de Administración elegirá entre sus miembros un Presidente, que lo será de la Sociedad, y un Vicepresidente. También designará al Secretario, que podrá ser Consejero o no serlo. En la actualidad la Presidencia de la Sociedad la ostenta D. Vicent Sarrià i Morell, 8º Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Valencia y Presidente de AUMSA, y D. Josep Vicent Boira i Maiques, Secretari Autòmic de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori en Generalitat Valenciana.

3.- OBJETIVO Y ALCANCE. LIMITACIONES AL ALCANCE

3.1.- Objetivo y alcance

El objetivo de nuestro informe ha consistido en revisar si la gestión realizada por la Sociedad 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 la Sociedad y sus accionistas, tanto públicos como privados.

El alcance de nuestro trabajo ha sido determinado por la Intervención General de la Generalitat en sus instrucciones para la realización del procedimiento acordado, habiéndose realizado la revisión desde la constitución de la Sociedad. 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 la Sociedad se ha llevado a cabo conforme a la legalidad vigente y ha respondido a los principios de eficacia, eficiencia y economía.

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



El desarrollo del trabajo se ha realizado mediante el análisis de la información y documentación obtenida de la sociedad 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).

3.2.- Limitaciones al alcance

Este informe está basado exclusivamente en la información y documentación que nos ha sido proporcionada por la propia Sociedad. Durante el transcurso de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto determinadas limitaciones de información que se van detallando a lo largo del informe, y entre las que destacan:

- Documentación relativa al proceso de selección de los accionistas privados.
- Documentación sobre la justificación o conveniencia de la operación de compraventa de las acciones de los socios privados por los accionistas públicos.
- Documentación sobre la justificación o conveniencia de las operaciones con partes vinculadas (AUMSA).

4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

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

4.1. En relación a la constitución de la Sociedad:

De la revisión de la constitución de la Sociedad no se ha acreditado el procedimiento seguido para la selección de los accionistas privados, no habiéndose producido ninguna concurrencia pública para la citada selección. Asimismo no quedan acreditadas las condiciones que tenían que cumplir las empresas, los plazos de admisión y la información pública del procedimiento para constituir la Sociedad. De igual forma, no consta la emisión de informe técnico evacuado al respecto.

Por otra parte, 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 solicitó 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.

4.2. En relación a la toma de dominio público de la Sociedad y a la operación de reducción de capital:

No se ha obtenido ningún informe, realizado por experto independiente, así como cualquier otra documentación sobre la justificación o conveniencia de la operación de compraventa de las acciones privadas por parte de los accionistas públicos. Cabe destacar que a la fecha de la operación de compraventa el valor teórico contable de las acciones desembolsadas (497,60 €) era inferior al valor nominal desembolsado (500 €) y que el precio de las acciones no se fijó mediante alguno de los diferentes métodos de valoración generalmente aceptados o, en su defecto, considerando el valor teórico contable de las acciones. Los intereses totales abonados (además del total del valor nominal desembolsado de las acciones) hasta la fecha por la citada compraventa de las acciones por EIGE a los accionistas privados ascienden a 646.752,81 €.



La fórmula planteada y aceptada para el pago de los intereses obedece a lo dispuesto para la amortización de las acciones de la clase “B” a partir del décimo año de constituida la Sociedad, de acuerdo con la fórmula establecida de salida reglada de los accionistas privados cumplido dicho plazo establecida en el artículo 29.2 de los Estatutos Sociales, por lo que no resulta aplicable en la citada operación de compraventa. A la fecha de la operación de compraventa no se había constituido el fondo especial de reserva para la amortización de las acciones y no habían transcurrido los 10 años establecidos desde la constitución de la Sociedad.

4.3. En relación con la actividad desarrollada por la Sociedad:

La principal actuación desarrollada por la Sociedad desde el inicio de sus actividades ha consistido en la adquisición de inmuebles incluidos en el ámbito de actuación del PEPRI. La aprobación final de adquisición de inmuebles quedaba sujeta no solo al precio a percibir por el vendedor, sino también a la oportunidad de la compraventa, el poder completar una determinada área de actuación, por el posicionamiento del inmueble a adquirir y su adecuación a los objetivos recogidos en el PEPRI.

La adquisición de cada uno de los inmuebles, una vez determinado el precio máximo (mediante informe técnico), no quedaba sujeta a ningún procedimiento determinado, consecuencia de lo cual existe disparidad en los importes abonados por la Sociedad.

Por otra parte, la sociedad no dispone de instrucciones o procedimientos escritos para la tramitación de expedientes de arrendamiento destinadas a domicilio habitual y permanente, actualmente para familias desfavorecidas o en riesgo de exclusión social.

De igual forma, la sociedad no cuenta con bases reguladoras ni ningún otro marco de colaboración formalizado que concrete los patrocinios otorgados por la misma.

4.4. En relación con las operaciones realizadas con partes vinculadas:

No se ha obtenido ninguna documentación relativa al análisis, estudio, etc. de la viabilidad de los cambios de solar formalizados por la Sociedad con AUMSA, necesarios para valorar la adecuación y conveniencia de estas operaciones. Los cambios de solar por obra se realizaron sin utilizarse una fórmula que respetase los principios de publicidad y concurrencia.

4.5. En relación con la contratación realizada por la Sociedad:

El Consejo de Administración de fecha 9 de noviembre de 2011 aprobó unas instrucciones que rigen la adjudicación de los contratos no sujetos a regularización armonizada en la Sociedad. No consta que anteriormente la Sociedad hubiese aprobado, o en su caso dispuesto, de algún tipo de instrucciones o procedimientos contractuales, pese a que la Sociedad debía observar desde su constitución los principios de publicidad, concurrencia, no discriminación e igualdad de trato.

La Sociedad no cuenta con una relación de todos los contratos formalizados, con indicación del tipo de contrato y el procedimiento de adjudicación, circunstancia que dificulta el control y la seguridad jurídica exigible.

En las contrataciones analizadas, el único criterio de adjudicación es el precio de las ofertas presentadas, sin que figure previamente el valor estimado del contrato y la posibilidad de que las ofertas recibidas puedan considerarse anormales o desproporcionadas. Asimismo no consta documentación acreditativa de la capacidad de obrar, habilitación profesional, de la solvencia o del cumplimiento de las obligaciones tributarias y sociales, en su caso.



A lo largo del informe se exponen numerosas deficiencias en las contrataciones de obras, servicios y suministros, que no se han ajustado a los principios de publicidad, concurrencia, no discriminación e igualdad de trato, exigibles desde la constitución de la Sociedad. En determinadas contrataciones no consta que se hayan tramitado los preceptivos expedientes de contratación, en otras se ha evidenciado que se han producido fraccionamientos e incluso figuran tramitaciones de expedientes con posterioridad a la firma de contratos.

4.6. En relación al control público ejercido sobre la Sociedad:

No consta que los accionistas públicos hayan realizado tareas de control o supervisión de las actuaciones realizadas y la gestión llevada a cabo por la Sociedad.

Por otra parte, no se ha evidenciado que la Sociedad disponga de un sistema de control interno formalmente aprobado y documentado en un manual de procedimientos o, en su caso, instrumentos administrativos alternativos.

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

1. La Sociedad debe promover todas aquellas actuaciones necesarias para corregir los incumplimientos de la normativa contractual que le es aplicable y, en su caso, proceder a exigir las responsabilidades oportunas.
2. La Sociedad debe aprobar un manual de procedimientos adaptado a sus necesidades y estructura en el que se plasmen, de forma escrita, las principales directrices y procesos internos.
3. Para la tramitación de expedientes de arrendamiento de viviendas destinadas a domicilio habitual y permanente, actualmente para familias desfavorecidas o en riesgo de exclusión social, deben formalizarse instrucciones o procedimientos escritos en aras a evitar actuaciones discrecionales.
4. Los patrocinios de la Sociedad deben formalizarse mediante un marco de colaboración que concrete el apoyo económico de la sociedad o, en su defecto, mediante la aprobación de unas bases reguladoras de los patrocinios que puedan efectuarse.

Valencia a 25 de mayo de 2017

GRANT THORNTON

EL VICEINTERVENTOR DE CONTROL FINANCIERO
Y AUDITORIAS DE LA GENERALITAT

José Enrique Contell
Socio Auditor

Ignacio Pérez López



II.- 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 la Sociedad.
- 2) Análisis de la toma de dominio público de la Sociedad y de la operación de reducción de capital.
- 3) Análisis de la actividad desarrollada por la Sociedad.
- 4) Análisis de operaciones con partes vinculadas.
- 5) Análisis de la contratación realizada por la Sociedad.
- 6) Gestión contable y fiscal.
- 7) Control Público ejercido sobre la Sociedad.

II.1.- Análisis de la constitución de la Sociedad.

La Sociedad se constituyó el 26 de julio de 2005, mediante escritura autorizada por el notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, número 1672 de protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 8281, Libro 5572, Folio 6 y Hoja V-107952.

El capital social inicial fue suscrito por importe de 35 millones de euros (35.000 acciones de 1.000 € de valor nominal cada una de ellas), desembolsado en el 25%, 8.750.000,00 euros. El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (IVVSA) y la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA) suscribieron cada una de ellas un 27,50 % del capital social inicial, mientras que el restante 45% fue suscrito por capital privado. Los dividendos pasivos debían ser desembolsados a solicitud del órgano de administración, en el plazo máximo de 2 años desde la constitución de la Sociedad.

De acuerdo con los Estatutos Sociales aprobados el 26 de julio de 2005, constituía el objeto de la Sociedad llevar a término todas actuaciones urbanísticas y de edificación necesarias para la rehabilitación de los espacios comprendidos en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal – Canyamelar. El domicilio se estableció en la sede de AUMSA, sito en la calle Antiga Senda Senent 8, 6ª de Valencia, y la duración de la Sociedad se estableció en 14 años, contados a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura fundacional.

En la constitución de la Sociedad intervinieron D. Alfonso Grau Alonso, en su condición de Vicepresidente de AUMSA; D. Rafael Blasco Castany, en su condición de Presidente del IVVSA; D. Ángel Ledesma Calico, en su condición de apoderado de Necso Entrecanales Cubiertas, S.A.; D. Edmundo Marcial Villegas Martínez, en su condición de Administrador Único de Construcciones Villegas, S.L.; D. Joaquín José Molina Grau, en su condición de apoderado de P. Armiñana Promociones Inmobiliarias, S.L.; D. Vicente Pérez Torro, en su condición de apoderado de Inmobiliaria Urbis, S.A.; D. Salvador Vila Soria, en su condición de Administrador Solidario de Salvador Vila, S.L.; D. Juan Alberto Oller Sanz, en su condición de apoderado de Calviga, S.A.U.; D. Manuel Peláez Robles, en su condición de representante persona física de Ecisa Compañía General de Construcciones, S.A. Administradora Única de Ecisa Grupo Inmobiliario, S.L.U.; D. Andrés Selma Magdalena, en su condición de apoderado de Urbana Ducat, S.L.; D. Jesús Vicente García Pitarch, en su condición de Administrador Solidario de Sedesa Urbana, S.L.; D. Alfredo de Quesada Ibáñez, en su condición de apoderado de Pavasal Empresa Constructora, S.A.; y Dña. María Cristina Vicedo Garrigós, en su condición de Administradora Única de G.I.C. Promociones Urbanas, S.L.



En la escritura fundacional se establece que el órgano de administración de la Sociedad lo constituye un Consejo de Administración formado por 15 miembros, nombrándose consejeros por el plazo estatutario de 5 años a D. Rafael Blasco Castany, D. Pedro Grimalt Ivars, D. Bernabé Bueno Miralles, D. José Fermín Doménech Doménech, D. Alfonso Grau Alonso, D. Jorge Bellver Casaña, D. Francisco Lledó Aucejo, D. Francisco Carsí Chulvi, D. Julián Cayetano Costa Sánchez, D. Joaquín José Molina Grau, D. Vicente Pérez Torro, D. Salvador Vila Soria, D. Manuel Peláez Robles, D. Andrés Selma Magdalena y D. Juan José Fernández González (los 4 primeros en representación del accionista público IVVSA, los 4 siguientes en representación del accionista público AUMSA y el resto en representación del accionariado privado).

Asimismo, en el mismo acto de la constitución de la Sociedad se nombró Presidente del Consejo de Administración a D. Alfonso Grau Alonso, en quién se delegaron todas las facultades que al órgano de administración correspondían legal y estatutariamente, adquiriendo la condición de Consejero Delegado; Vicepresidente 1º a D. Rafael Blasco Castany; Vicepresidente 2º a D. Andrés Selma Magdalena; Secretario no Consejero D. Alberto Dorrego de Carlos; y Vicesecretario no Consejero a D. Francisco Javier González Sánchez.

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 fecha 29 de marzo de 2005. En el acta del citado Consejo de Administración de 29 de marzo de 2005, se autorizó al Presidente del IVVSA para la constitución, estableciendo que el proceso de constitución de la Sociedad y de selección de socios privados, se articulará mediante constitución simultánea, previa la apertura de un plazo de información pública.

Durante la realización de nuestro trabajo no hemos obtenido ninguna documentación relativa al proceso de selección de los accionistas privados, por consiguiente se desconoce el procedimiento seguido en su caso para la elección de las empresas que suscribieron el capital social de la Sociedad, las condiciones que tenían que cumplir las mismas (capacidad económica y financiera, experiencia en materia urbanística y gestión del suelo, etc.), los plazos de admisión del proceso y la información pública incoada al respecto. No consta la emisión de ningún informe técnico al respecto, la propuesta de resolución del procedimiento de selección de accionistas privados y la resolución del mismo, o cualquier otro documento que acredite que no se llevó a cabo un proceso discrecional por los impulsores de la Sociedad, es decir, no se constata conurrencia pública.

En relación a la constitución de las empresas mixtas constituidas por el IVVSA, consta 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”.

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 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.

II.2.- Análisis de la toma de dominio público de la Sociedad y de la operación de reducción de capital.

El Consejo de Administración celebrado el 18 de octubre de 2006 acordó solicitar a los accionistas el desembolso del 25% del capital de la Sociedad, correspondiente a 8.750.000,00 euros, a realizar en el plazo de 60 días, acabando el plazo el 18 de diciembre de 2006. De la certificación del Banco de Valencia, S.A. de fecha 2 de enero de 2007 se acredita que el desembolso del accionista Necso Entrecanales Cubiertas, S.A. se produjo el 19 de diciembre de 2006, fuera del plazo establecido al efecto.

Posteriormente, la Junta General de la Sociedad de 29 de noviembre de 2006 aprobó la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales, estableciendo que los dividendos pasivos se desembolsarían en el plazo de 4 años desde la constitución, ampliando el plazo inicial en 2 años. Asimismo se aprobó, ante diversas modificaciones estatutarias anteriores, la refundición de los Estatutos Sociales.

El 23 de junio de 2008 se registró la entrada de un escrito firmado por los 11 accionistas privados, de fecha 5 de junio de 2008, dirigido al Presidente de la Sociedad D. Alfonso Grau Alonso, en el que se comunica la intención de proceder a la venta de la totalidad de sus acciones. En la citada comunicación, a los efectos de iniciarse los trámites previstos en el artículo 8 de los Estatutos Sociales para el ejercicio, en su caso, del derecho de adquisición preferente por parte de los accionistas públicos, se comunica que la transmisión se formalizará con arreglo a las siguientes condiciones:

- El precio se establece en 500,00 euros por acción (es decir, el valor nominal desembolsado de la acción), ascendiendo a un total de 7.875.000,00 euros más una cantidad en concepto de intereses, calculados conforme al IPC General más un punto porcentual sobre dicha cantidad desde su desembolso hasta su pago efectivo en los plazos establecidos.
- Los plazos de pago propuestos en el citado documento son los siguientes:
 - o Primer pago. Al otorgamiento de la escritura de compraventa, por un principal de 2.625.000,00 euros e intereses por el periodo transcurrido desde la constitución de la Sociedad hasta la fecha de formalización de la escritura de compraventa, tomando como base el precio desembolsado por cada accionista, y por el periodo transcurrido desde el primer desembolso de dividendos pasivos hasta la fecha de formalización de la escritura de compraventa.
 - o Segundo pago. Transcurrido un año desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, por un principal de 2.625.000,00 euros e intereses por el periodo transcurrido desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, tomando como



base el precio desembolsado por cada accionista, menos el importe ya amortizado en el primer pago.

- Tercer pago. Transcurridos dos años desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, por un principal de 2.625.000,00 euros e intereses por el periodo transcurrido desde que se efectuó el segundo pago, tomando como base el precio desembolsado por cada accionista, menos el importe ya amortizado con el primer y el segundo pago.

El precio indicado de 500,00 euros por acción corresponde a la cantidad suscrita y desembolsada por los accionistas privados, mientras que los intereses propuestos que figuran en la comunicación recibida el 23 de junio de 2008 se calculan “aplicando por analogía el artículo 29.2 de los estatutos sociales, regulador de la amortización de las acciones de clase B”.

La redacción del artículo de 29 de los Estatutos Sociales, vigentes a la fecha de comunicación de la venta de las acciones en manos de accionistas privados, es la siguiente:

“Para la amortización de las acciones de la clase “B” se constituirá y dotará anualmente un fondo especial de reserva. La amortización de las acciones de la clase “B” se llevará a término de acuerdo con las bases siguientes:

1. Plazo de amortización. La amortización se realizará en cuatro anualidades, a partir del décimo año de constituida la Sociedad, y a razón del 25% cada año.
2. Importe de la amortización. La amortización de las acciones de la clase “B” se hará por un importe igual al que resulte de aplicar el valor nominal una tasa acumulativa anual, que resultará del valor más alto entre el tipo de interés medio anual de los pagarés del Tesoro, o la deuda pública equivalente que sustituye a los mencionados pagarés del Tesoro, o la inflación anual más 1 punto.”

El 30 de julio de 2008 se produce la compraventa de las acciones de los accionistas privados por parte del IVVSA y AUMSA, mediante escrituras autorizadas por el notario de Valencia D. Carlos Pascual de Miguel, números 2.044 y 2.045 de su protocolo, de acuerdo con el siguiente detalle:

A) Acciones adquiridas por AUMSA (escritura núm. 2.044)

Accionista privado	Precio global compraventa (€)	Nº acciones vendidas	Importe primer pago (€)		
			Precio	Intereses	Total
Necso Entrecanales Cubiertas, S.A. (*)	464.000,00	928	154.666,67	49.801,72	204.468,39
Construcciones Villegas, S.L.	464.000,00	928	154.666,67	49.801,72	204.468,39
P. Armiñana Promociones Inmobiliarias, S.L.	464.000,00	928	154.666,67	49.801,72	204.468,39
Inmobiliaria Urbis, S.A. (**)	464.000,00	928	154.666,67	49.801,72	204.468,39
Salvador Vila, S.L.	464.000,00	928	154.666,67	49.801,72	204.468,39
Calviga, S.A.U.	464.000,00	928	154.666,67	49.801,72	204.468,39
Ecisa Grupo Inmobiliario, S.L.U.	464.000,00	928	154.666,67	49.801,72	204.468,39
Urbana Ducat, S.L.	464.000,00	928	154.666,67	49.801,72	204.468,39
Sedesa Urbana, S.L.	125.000,00	250	41.666,67	13.416,41	55.083,08
Pavasal Empresa Constructora, S.A.	50.500,00	101	16.833,33	5.420,23	22.253,56
G.I.C. Promociones Urbanas, S.L.	50.000,00	100	16.666,67	5.366,56	22.033,23
Total	3.937.500,00	7.875	1.312.500,03	422.616,96	1.735.116,99

(*) A la fecha de la compraventa denominada Acciona Infraestructuras, S.A.

(**) A la fecha de la compraventa denominada Royal Urbis, S.A.



El importe del segundo y tercer pago, igual al precio del primero de cada uno de ellos más los intereses pactados de acuerdo a la propuesta de los accionistas privados en su comunicación recibida el 23 de junio de 2008 (tomando como referencia la inflación anual más 1 punto), quedaban aplazados hasta el 30 de julio de 2009 y el 30 de julio de 2010, respectivamente.

A) Acciones adquiridas por IVVSA (escritura núm. 2.045)



		PRIMER PAGO 30/12/2008			SEGUNDO PAGO 4/09/2009			TERCER PAGO			
TOTAL CAPITAL PRIVADO	IMPORTE COMPRA	PRINCIPAL	INTERESES	TOTAL	PRINCIPAL	INTERESES	TOTAL	PRINCIPAL	INTERESES	TOTAL	FECHA DE PAGO
NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A. (ACCIONA)	464.000,00 €	154.666,67 €	46.051,74 €	200.718,41 €	154.666,67 €	2.474,67 €	157.141,34 €	154.666,67 €	25.908,87 €	180.575,54 €	31/03/2015
CONSTRUCCIONES VILLEGAS, S.L.	464.000,00 €	154.666,67 €	46.051,74 €	200.718,41 €	154.666,67 €	2.474,67 €	157.141,34 €	PENDIENTE DE PAGO			
ARMIÑANA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.	464.000,00 €	154.666,67 €	46.051,74 €	200.718,41 €	154.666,67 €	2.474,67 €	157.141,34 €	154.666,67 €	93.047,48 €	247.714,15 €	07/07/2011
INMOBILIARIA URBIS, S.A.	464.000,00 €	154.666,67 €	46.051,74 €	200.718,41 €	154.666,67 €	2.474,67 €	157.141,34 €	154.666,67 €	47.508,78 €	202.175,45 €	30/05/2017
SALVADOR VILA, S.L.	464.000,00 €	154.666,67 €	46.051,74 €	200.718,41 €	154.666,67 €	2.474,67 €	157.141,34 €	154.666,67 €	44.211,92 €	198.878,59 €	30/09/2013
CALVIGA, S.A.U.	464.000,00 €	154.666,67 €	46.051,74 €	200.718,41 €	154.666,67 €	2.474,67 €	157.141,34 €	PENDIENTE DE PAGO			
ECISA GRUPO INMOBILIARIO, S.L.U.	464.000,00 €	154.666,67 €	46.051,74 €	200.718,41 €	154.666,67 €	2.474,67 €	157.141,34 €	154.666,67 €	3.712,00 €	158.378,67 €	31/07/2014
URBANA DUCAT, S.L.	464.000,00 €	154.666,67 €	46.051,74 €	200.718,41 €	154.666,67 €	2.474,67 €	157.141,34 €	154.666,67 €	20.169,06 €	174.835,73 €	27/04/2011
SEDESA URBANA, S.L.	125.000,00 €	41.666,67 €	12.406,18 €	54.072,85 €	41.666,67 €	666,67 €	42.333,34 €	PENDIENTE DE PAGO			
PAVASAL EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	50.250,00 €	16.833,33 €	5.012,10 €	21.845,43 €	16.833,33 €	269,33 €	17.102,66 €	PENDIENTE DE PAGO			
G.I.C. PROMOCIONES URBANAS, S.L.	50.250,00 €	16.666,67 €	4.962,47 €	21.629,14 €	16.666,67 €	666,67 €	17.333,34 €	PENDIENTE DE PAGO			
TOTAL	3.937.500,00 €	1.312.500,03 €	390.794,67 €	1.703.294,70 €	1.312.500,03 €	21.400,03 €	1.333.900,06 €	928.000,02 €	234.558,11 €	1.162.558,13 €	

(*) A la fecha de la compraventa denominada Acciona Infraestructuras, S.A.

(**) A la fecha de la compraventa denominada Royal Urbis, S.A.



A diferencia de la compraventa por parte de AUMSA, donde el primer pago se produce mediante entrega de cheques nominativos el día de la firma de la escritura, en el caso del IVVSA se establece un aplazamiento máximo de 5 meses para satisfacer el primer plazo.

Así, el importe del primer pago, debió producirse, junto con los intereses pactados de acuerdo a la propuesta de los accionistas privados en su comunicación recibida el 23 de junio de 2008 (tomando como referencia la inflación anual más 1 punto) hasta el momento en que se haga efectivo el primer pago dentro de los 5 primeros meses desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, es decir, con anterioridad al 31 de diciembre de 2008.

El importe del segundo y tercer pago, igual al precio del primero de cada uno de ellos más los intereses pactados de acuerdo a la propuesta de los accionistas privados en su comunicación recibida el 23 de junio de 2008 (tomando como referencia la inflación anual más 1 punto), quedaban aplazados hasta el 30 de julio de 2009 y el 30 de julio de 2010, respectivamente.

Con la citada compraventa de las acciones propiedad de los accionistas privados, tanto el IVVSA como AUMSA pasan a detentar el 50% del capital de la Sociedad.

La Junta General de la Sociedad, en su reunión de fecha 2 de febrero de 2009, aprobó la modificación y refundición de los Estatutos Sociales y la reducción del capital social en la cantidad de 17.500.000,00 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas y cada una de las 35.000 acciones nominativas. Como consecuencia de la citada reducción, el capital social pasó a la cifra de 17.500.000,00 euros.

Durante la realización de nuestro trabajo no hemos obtenido ningún informe, realizado por experto independiente, así como cualquier otra documentación sobre la justificación o conveniencia de la operación de compraventa de las acciones privadas por parte de los accionistas públicos.

Analizada la documentación facilitada por la mercantil objeto del presente control, se desconocen las causas que impulsaron a los accionistas privados a proponer la venta de sus acciones, así como las motivaciones que llevaron tanto al IVVSA como a AUMSA a aceptar sin más el precio y las condiciones propuestas por los accionistas privados.

Para la adquisición de las acciones de los socios privados por los accionistas públicos, hubiese sido necesario realizar una valoración externa de la Sociedad, con el objetivo de fijar el precio de las acciones mediante alguno de los diferentes métodos de valoración generalmente aceptados o, en su defecto, considerar el valor teórico contable de las mismas, circunstancias que no se han producido.

En la fecha en la que se produjo la operación de compraventa de las acciones su valor teórico contable desembolsado (497,6 €) era inferior al valor nominal desembolsado (500 €), consecuencia de los resultados negativos de los ejercicios anteriores. Cabe destacar que, además del total del valor nominal desembolsado de las acciones, los accionistas públicos aceptan desembolsar una cantidad en concepto de intereses. En el caso de EIGE (anteriormente IVVSA) la cuantía total abonada, hasta la fecha, en intereses asciende a 646.752,81 €.

La fórmula planteada y aceptada para el pago de los intereses obedece a lo dispuesto para la amortización de las acciones de la clase "B" a partir del décimo año de constituida la Sociedad, de acuerdo con la fórmula establecida de salida reglada de los accionistas privados cumplido dicho plazo establecida en el artículo 29.2 de los Estatutos Sociales, por lo que no resulta aplicable en la citada operación de compraventa. A la fecha de la operación de compraventa no se había constituido el fondo



especial de reserva para la amortización de las acciones y no habían transcurrido los 10 años establecidos desde la constitución de la Sociedad.

De la revisión del acta del Consejo de Administración de AUMSA de fecha 7 de julio de 2008 y del acta del Consejo de Administración del IVVSA de 29 de julio de 2008, únicamente consta el acuerdo de adquisición de las acciones pertenecientes a los accionistas privados en las condiciones ofrecidas por los mismos, sin ninguna justificación de las razones por las que se aplica el artículo 29.2 de los Estatutos Sociales y del importe a pagar, que supera el valor teórico de las acciones a adquirir.

II.3.- Análisis de la actividad desarrollada por la Sociedad.

Con fecha 10 de enero de 2005, el Conseller de Economía, Hacienda y Empleo y el Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat firmaron con la Alcaldesa del Ayuntamiento de Valencia un convenio de colaboración para establecer y regular las aportaciones y los medios que cada una de las Administraciones debía destinar al cumplimiento de los objetivos recogidos en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Cabanyal – Canyamelar. Estos objetivos se resumen en la regeneración y revitalización de los barrios del Cabanyal y el Canyamelar, así como resolver la adecuada conexión de la Avenida Blasco Ibáñez con el frente marítimo de la Ciudad de Valencia.

Entre las actuaciones definidas en el citado convenio figuraba la constitución de una sociedad mixta encargada de la gestión del planeamiento, a constituir en un plazo de tres meses, con el objetivo específico de gestionar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal – Canyamelar. Ambas partes se comprometían a aportar al capital social de la nueva mercantil la financiación de 9 millones de euros, con carácter anual, hasta la disolución de la sociedad.

Tras la adquisición de las acciones de los accionistas privados por parte del IVVSA y AUMSA, la Junta General de fecha 30 de junio de 2009 acordó que la duración de la Sociedad fuese por tiempo indefinido. Posteriormente, la Junta General celebrada el 8 de enero de 2010 modificó la naturaleza jurídica de la Sociedad, pasando a tener la consideración de medio propio y servicio técnico de la Generalitat, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24 y 4.1.n de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, en relación con las actuaciones urbanísticas y de edificación necesarias para la rehabilitación de los espacios comprendidos en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal – Canyamelar.

La Junta General de fecha 30 de junio de 2010 aprobó la modificación de la denominación social, sustituyendo Cabanyal 2010, S.A. por Plan Cabanyal – Canyamelar, S.A.

El 28 de septiembre de 2015, la Junta General de la Sociedad, tras la publicación del desistimiento por parte del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 30 de julio de 2015 del procedimiento incoado para la tramitación del Documento de Adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal – Canyamelar, “por considerar el consistorio que mantiene todas las actuaciones contrarias a los valores histórico-artísticos que motivaron la declaración como Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico del Cabanyal”, acordó la modificación de los artículos 1 y 4 de los Estatutos Sociales. La modificación sustituía “en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal – Canyamelar” por “el barrio Cabanyal – Canyamelar”.

El Acuerdo del Consell de 8 de julio de 2016 suspendió el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal – Canyamelar y aprobó las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para dicho ámbito del municipio de Valencia, régimen aplicable hasta la aprobación definitiva del planeamiento especial.



Adquisiciones de inmuebles

La actuación principal desarrollada por la Sociedad desde el inicio de sus actividades ha consistido en la adquisición de inmuebles incluidos en el ámbito de actuación del PEPRI.

Los expedientes revisados en relación a las adquisiciones de inmuebles cuentan con un informe jurídico, en el que se concluye sobre la existencia o no de posibles impedimentos legales para la adquisición, y un informe técnico de valoración, al efecto de calcular el valor de mercado del inmueble mediante criterios urbanísticos.

La aprobación final de adquisición de cada uno de los inmuebles quedaba sujeta no solo al precio a percibir por el vendedor, también a la oportunidad de la compraventa, el poder completar una determinada área de actuación, por el posicionamiento del inmueble a adquirir y su adecuación a los objetivos recogidos en el PEPRI. Los gastos de las compraventas se asumían en su totalidad por la Sociedad.

El valor asignado a los inmuebles en el informe técnico de valoración, de acuerdo con la metodología empleada, constituía el importe máximo a pagar a los compradores, habiéndose comprobado el cumplimiento de esta condición en los expedientes revisados. Una vez determinado este valor las negociaciones con los posibles vendedores no tenían un procedimiento determinado y se establecían libremente entre las partes, el precio pagado por un inmueble no determinaba el de una vivienda contigua o de similares características, consecuencia de lo cual existe disparidad en los importes abonados por la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad ha sido beneficiaria de expropiaciones llevadas a cabo por la Generalitat a través de la Conselleria que tenía en cada momento las competencias en materia de gestión urbanística. Una vez aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los terrenos incluidos en un ámbito de actuación del PEPRI, la Sociedad procedía al abono de la cantidad correspondiente a la valoración efectuada por la Comisión Territorial. Pagada la cantidad señalada, se procedía al correspondiente levantamiento del Acta de Pago y Ocupación

Existencias al 31.12.2015

El resumen de las existencias de la Sociedad al cierre del ejercicio 2015, último ejercicio del que se dispone de cuentas anuales, es el siguiente:

Ejercicio	Coste adquisiciones (€)	Bajas (€)	Coste acumulado (€)	Deterioro (€)
2006	6.287.313,40	--	6.287.313,40	--
2007	6.829.876,43	--	13.117.189,83	--
2008	3.363.258,11	--	16.480.447,94	--
2009	4.932.812,89	-1.548.859,59	19.864.401,24	--
2010	8.473.048,40	--	28.337.449,64	--
2011	351.291,11	-1.216.016,81	27.472.723,94	--
2012	231.871,53	-458.731,39	27.245.864,08	--
2013	8.873,05	-500.277,90	26.754.459,23	--
2014	2.892,17	-208.627,42	26.548.723,98	--
2015	46.502,33	-2.405.226,04	24.190.000,27	-6.628.599,43
31.12.2015	30.527.739,42	-6.337.739,15	24.190.000,27	-6.628.599,43



Las bajas de los ejercicios 2009 a 2014 derivan de ventas a AUMSA, fundamentalmente inmuebles para ser derribados para convertirse en viales. Las bajas del ejercicio 2015 corresponden, básicamente, a los proyectos activados en ejercicios anteriores para el desarrollo de los ámbitos de actuación del PEPRI.

El deterioro de los inmuebles y solares propiedad de la Sociedad también se ha registrado en función de los efectos de la suspensión del PEPRI.

Arrendamientos

Desde su constitución la Sociedad ha venido realizando contratos de arrendamiento de vivienda, destinadas a domicilio habitual y permanente, con el objetivo inicial de facilitar a los propietarios de las viviendas adquiridas por la propia Sociedad otro alojamiento y, tras la derogación del PEPRI y las nuevas directrices de gestión, posibilitar el acceso de una vivienda a familias desfavorecidas o en riesgo de exclusión social. Los arrendamientos se efectúan por el plazo de un año, con las posibilidades de prórroga marcadas por la legislación de arrendamientos urbanos, aunque durante la vigencia del PEPRI la afección de los inmuebles fuera de ordenación condicionaba un posible desalojo sin indemnización.

Mediante informe propuesta del Departamento de Gestión de la Sociedad, en función de diferentes parámetros (situación y estado del inmueble, características de las familias a alojar, informes de los Servicios Sociales, etc.) se proponen los arrendatarios y los importes de las mensualidades.

La tramitación de estos expedientes de arrendamiento y las peculiares características de los mismos, hace aconsejable que las distintas fases de selección, baremación, adjudicación, documentación y asignación de los importes de las rentas queden reflejados en instrucciones o procedimientos escritos, en aras a evitar actuaciones discrecionales.

Colaboraciones y patrocinios

La Sociedad ha venido colaborando con la Semana Santa Marinera de Valencia mediante diferentes aportaciones dinerarias, con cantidades que han oscilado entre 50,00 euros y 1.800,00 euros, sin que se haya formalizado un marco de colaboración que concrete el apoyo económico de la Sociedad o, en su defecto, unas bases reguladoras de los patrocinios que pueden efectuarse.

II.4.- Análisis de operaciones con partes vinculadas.

Cambios de solar por obra

Con fecha 19 de julio 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia, S.A. (AUMSA) acordó la transmisión a favor de la Sociedad de dos parcelas situadas en las calles Felipe de Gauna números 2 y 4 y Francisco Baldomá números 42 a 52 de Valencia, mediante la modalidad de cambio de solar por obra. Con fecha 10 de julio de 2010 la Sociedad había propuesto a AUMSA la adquisición mediante cambio de obra.

Solar en la calle Felipe de Gauna 2 y 4

La Sociedad, mediante escritura de cesión de solar a cambio de obra futura otorgada ante el Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, en fecha 28 de diciembre de 2010 y número 1636 de su protocolo, adquirió el solar sito en la calle Felipe de Gauna 2 y 4. El citado solar figura tiene una superficie de 1.638,37 m², constando inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia 3, Tomo 1825, Libro 374 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, Folio 63 y Finca 6.524. De acuerdo con informe emitido por los Servicios Técnicos de AUMSA el valor del solar, que se encontraba incluido en el ámbito



de actuación 2.01 del PEPRI El Cabanyal – Canyamelar, ascendió a 2.886.128,45 euros (IVA no incluido). En el caso de no iniciarse la obra o concluirse en los plazos pactados la transmisión del solar quedaba resuelta de pleno derecho, a voluntad del cedente del solar.

El 30 de noviembre de 2011, mediante escritura de rectificación del Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, número 1355 de su protocolo, se estableció que el plazo máximo para la ejecución y entrega de las obras concluía el 28 de diciembre de 2015 (plazo de 5 años), pudiendo optar la parte cedente por conceder un nuevo plazo a la cesionaria o resolver el contrato.

Solares en la calle Francisco Baldomá 42 a 52

La Sociedad, mediante escritura de cesión de solar a cambio de obra futura otorgada ante el Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, en fecha 28 de diciembre de 2010 y número 1637 de su protocolo, adquirió los solares sitos en la calle Francisco Baldomá 42, con una superficie de 799,06 m² e inscrito en el Registro de la Propiedad de Valencia 3, Tomo 2072, Libro 467 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, Folio 115 y Finca 20.540; en la calle Francisco Baldomá 46, con una superficie de 617,5875 m² e inscrito en el Registro de la Propiedad de Valencia 3, Tomo 1626, Libro 310 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, Folio 165 y Finca 11.986; en la calle Francisco Baldomá 50, con una superficie de 597,00 m² e inscrito en el Registro de la Propiedad de Valencia 3, Tomo 2043, Libro 456 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, Folio 54 y Finca 4.861; y en la calle Francisco Baldomá 52, con una superficie de 273,00 m² e inscrito en el Registro de la Propiedad de Valencia 3, Tomo 1679, Libro 325 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, Folio 132 y Finca 3.401. De acuerdo con informe emitido por los Servicios Técnicos de AUMSA el valor de los solares, que se encontraban incluidos en el ámbito de actuación 10.01 del PEPRI El Cabanyal – Canyamelar, ascendió a 1.878.987,06 euros (IVA no incluido). En el caso de no iniciarse la obra o concluirse en los plazos pactados la transmisión del solar quedaba resuelta de pleno derecho, a voluntad del cedente del solar. Asimismo, los solares correspondientes a los números 42 y 50 quedan afectos al derecho de reversión a favor de la parte expropiada por cuanto fueron adquiridos por el Ayuntamiento de Valencia para destinarse a la construcción de viviendas de protección pública, por consiguiente la totalidad de los 4 solares debían destinarse a la construcción de viviendas de protección oficial.

El 30 de noviembre de 2011, mediante escritura de rectificación del Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, número 1356 de su protocolo, se estableció que el plazo máximo para la ejecución y entrega de las obras concluía el 28 de diciembre de 2015 (plazo de 5 años), pudiendo optar la parte cedente por conceder un nuevo plazo a la cesionaria o resolver el contrato.

Los citados cambios de solar por obra no se han llevado a cabo transcurrido el plazo de 5 años fijado en las condiciones resolutorias.

Durante el desarrollo de nuestro trabajo no hemos obtenido ninguna documentación soporte, relativa al análisis, estudio, etc. de la viabilidad de las mencionadas operaciones formalizadas por la Sociedad, necesaria para valorar la adecuación y conveniencia de las mismas (precio, condiciones, plazos, financiación de las obras, etc.). No consta que la Junta General ni el Consejo de Administración de la Sociedad hayan aprobado, o cuanto menos ratificado, la realización de estas actuaciones.

II.5.- Análisis de la contratación realizada por la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 9 de noviembre de 2011 aprobó unas instrucciones que rigen la adjudicación de los contratos no sujetos a regularización armonizada. La aprobación de las citadas instrucciones disponen que la Sociedad constituye, a efectos de contratación, un poder adjudicador de conformidad con lo establecido en el artículo 3.3.b) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de



Contratos del Sector Público (TRLCSP) y, en consecuencia, viene obligada a aprobar unas instrucciones de contratación de acuerdo con lo exigido en el artículo 191.b) del TRLCSP.

Las instrucciones de contratación deben garantizar la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación en la adjudicación de los contratos.

No consta que anteriormente la Sociedad hubiese aprobado, o en su caso dispuesto, de algún tipo de instrucciones o procedimientos contractuales internos. No obstante, se nos ha facilitado un Dictamen sobre el régimen legal de contratación, emitido a requerimiento de la Sociedad el 26 de julio de 2007 por EIUS Abogados, donde se concluye que la actividad contractual de la Sociedad viene definida por el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (norma aplicable en el momento de evacuar el Dictamen) y, posteriormente, por la Ley de Contratos del Sector Público (en proyecto a la fecha del Dictamen). La extensión con que debe aplicarse la TRLCAP a la actividad contractual de la Sociedad se indica que depende de la naturaleza y el importe de los contratos, teniendo en cuenta las normas relativas a la capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación, formas de adjudicación, así como el régimen de recursos y medidas cautelares. En los restantes casos, se observarán los principios de publicidad, concurrencia, no discriminación e igualdad de trato, que podrían no aplicarse cuando la naturaleza de la operación a realizar sea incompatible con estos principios.

No obstante, y con independencia del dictamen anteriormente citado, debido a la naturaleza y composición de la Sociedad, ésta debía haber observado desde su constitución los principios de publicidad, concurrencia, no discriminación e igualdad de trato.

Cabe destacar que la Sociedad no cuenta con una relación de todos los contratos formalizados, con indicación del tipo de contrato y el procedimiento de adjudicación, circunstancia que dificulta el control y la seguridad jurídica exigible.

En las contrataciones analizadas, el único criterio de adjudicación es el precio de las ofertas presentadas, sin que figure previamente el valor estimado del contrato y la posibilidad de que las ofertas recibidas puedan considerarse anormales o desproporcionadas. Asimismo no consta documentación acreditativa de la capacidad de obrar, habilitación profesional, de la solvencia o del cumplimiento de las obligaciones tributarias y sociales, en su caso.

Perfil del contratante

Se ha puesto de manifiesto que la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 del TRLCSP, dispone de su perfil de contratante ubicado en su página web, a través de la cual se accede a la Plataforma de Contratación de la Generalitat y donde se encuentran sus instrucciones de contratación. En la citada página web se remite a la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, que se encuentra derogada, en lugar del TRLCSP.

De acuerdo con la información publicada en la página web de la Sociedad únicamente figuran contrataciones del ejercicio 2016.

Contratación de asesoramiento jurídico

Con fecha 1 de enero de 2006 se formalizó entre la Sociedad y el despacho EIUS Abogados (EIUS), representado por D. Alberto Dorrego de Carlos, la prestación de los servicios jurídicos que, según se menciona en el contrato, se venían prestando desde la creación de la Sociedad, en concreto las funciones de Secretario y de Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad. La duración



del contrato se estableció en 5 años, con unos honorarios mensuales de 2.600,00 euros (IVA no incluido), incrementables cada primero de enero por el Índice de Precios al Consumo (IPC) del Sector Servicios, incluyendo dentro de las prestaciones del mismo no solo las de Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración y sino también la Dirección de la Asesoría Jurídica de la Sociedad.

El día 14 de septiembre de 2009 se modificó el contrato de fecha 1 de enero de 2006, simplificando el objeto de las prestaciones tras la reestructuración societaria (salida de los accionistas privados y reducción del capital social) y reduciéndose correlativamente la remuneración económica a percibir. Las prestaciones se establecen en el desempeño por parte de un abogado asociado de EIUS del cargo de Secretario del Consejo de Administración, pasando a unos honorarios de 1.900,00 euros mensuales (IVA no incluido) durante el plazo de dos años, desde la firma de la adenda, prorrogables por iguales períodos iguales de tiempo por acuerdo expreso de las partes.

Con fecha 20 de octubre de 2011, se celebró un nuevo contrato entre la Sociedad y EIUS para el desempeño del cargo de Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración y la atención a las funciones propias de la Secretaría del Consejo. Tras la ratificación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad del nombramiento de los abogados de EIUS como Secretario y Vicesecretario, su nombramiento tendrá validez indefinida percibiéndose unos honorarios mensuales de 1.450,00 euros (IVA no incluido).

El 9 de noviembre de 2012 se registró la entrada del escrito de EIUS, de fecha 20 de octubre de 2012, en el que se manifiesta que habiendo expirado el periodo de vigencia del contrato de 20 de octubre de 2011, se decide no proceder a la prórroga del mismo. Posteriormente, con fecha 20 de noviembre de 2012, se concertó un contrato entre la Sociedad y D. Santiago Reyna Herrero, que anteriormente ocupaba el cargo de Secretario del Consejo de Administración en su condición de abogado colaborador de EIUS, por el que la citada persona física pasó a prestar el asesoramiento jurídico y asunción del Secretariado No Consejero de la Sociedad.

La duración del contrato se estableció en 12 meses, a partir del 1 de octubre de 2012, renovándose automáticamente por periodos de igual duración salvo manifestación en contra, con unos honorarios de 1.350 euros mensuales (IVA no incluido).

Los anteriores contratos no se han ajustado a los principios de publicidad, concurrencia, no discriminación e igualdad de trato, exigibles desde la constitución de la Sociedad, debiendo haberse tramitado por el procedimiento negociado o abierto. No obstante, no existe expediente de contratación alguno habiéndose producido un encadenamiento de contratos menores.

Contratación de asistencia técnica de arquitecto

Con fecha 30 de mayo de 2008, se firmó un “contrato para la asistencia técnica de arquitecto colaborador de la oficina de gestión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de El Cabanyal – Canyamelar” entre la Sociedad y el arquitecto D. José Grau Fernández, que figura como colaborador desde marzo de 1999 con el equipo de la Oficina para la Gestión y Rehabilitación de El Cabanyal – Canyamelar. La duración del contrato se estableció en 12 meses, desde el 1 de junio de 2008 al 31 de mayo de 2009, prorrogable tácitamente salvo denuncia por alguna de las partes, correspondientes a 19 horas y 30 minutos semanales y con unos honorarios de 1.500,00 euros mensuales (IVA no incluido).

Con fecha 19 de noviembre de 2009 se produce un acuerdo de confidencialidad entre las dos partes, Sociedad y D. José Grau Fernández, relativo a la custodia y el deber de secreto en relación con la información perteneciente a la Sociedad, en el que se expone que están vinculados en virtud de un contrato laboral, cuando la relación corresponde únicamente a la prestación de servicios profesionales.



No obstante se ha acreditado que la prestación de los mencionados servicios se mantuvo hasta el ejercicio 2013.

La anterior contratación no se ha ajustado a los principios de publicidad, concurrencia, no discriminación e igualdad de trato, exigibles desde la constitución de la Sociedad. En el caso de conceptuarse el primer contrato como contrato menor, no debería haber sido objeto de prórroga ni de revisión de precios, debiendo haberse tramitado posteriormente por el procedimiento negociado o abierto.

Alquiler del inmueble para sede social

El 24 de enero de 2006 se formalizó el contrato de arrendamiento del inmueble donde la Sociedad tiene su sede social en Valencia, calle Reina número 105. El contrato entró en vigor el día 1 de febrero de 2006, con una duración inicial de 6 meses, prorrogables automáticamente por periodos de 6 meses sucesivos hasta un máximo de 5 años, salvo preaviso de al menos 2 meses, siendo las prórrogas obligatorias para la parte arrendadora. La renta convenida se estableció en 2.500,00 euros mensuales (IVA excluido), actualizable según la variación del IPC relativo al grupo de alquileres, entregando la Sociedad el importe de 2 mensualidades como fianza del arrendamiento del inmueble.

En relación al arrendamiento del citado inmueble se desconocen las gestiones o procedimientos seguidos para su selección.

Compra de mobiliario

La Sociedad figura que adquirió en el primer semestre del ejercicio 2006 diferente mobiliario para sus oficinas a la sociedad Avances de Oficina, S.L., por un total de 42.094,63 euros (IVA no incluido), correspondiendo el importe más elevado a la factura número 260206 de fecha 20 de febrero de 2006 y 16.769,60 euros (IVA no incluido).

No consta que para la selección de la citada empresa se realizase ningún procedimiento que garantizase la publicidad y concurrencia, la solicitud de ofertas o presupuestos a varios proveedores o la firma de algún contrato.

Redacción Proyecto de Aparcamiento Subterráneo ámbitos 5.01 y 5.02 PEPRI Cabanyal-Canyamelar

Con fecha 6 de febrero de 2008 se firmó contrato entre la Sociedad y Escario Arquitectos, S.A. para la redacción del Anteproyecto del Aparcamiento Subterráneo en los ámbitos 5.01 y 5.02 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) de El Cabanyal – Canarymelar. El importe de la contratación ascendió a 24.500,00 euros (IVA no incluido), de acuerdo a la propuesta del contratista de 19 de octubre de 2007, y un plazo de ejecución de 2 meses, contado desde el día siguiente al de la formalización del contrato.

En relación al anterior proyecto, se ha puesto de manifiesto durante la realización de nuestro trabajo que Escario Arquitectos, S.A. realizó la redacción del Proyecto Básico de “Aparcamiento Subterráneo y Urbanización en superficie en Bulevar San Pedro de Valencia”, así como la redacción del Estudio de Seguridad y Salud de dicho aparcamiento, entregados a la Sociedad el 27 de abril de 2009. La prestación de los citados servicios figura en la factura número 20, de 29 de abril de 2009, e importe 147.298,06 euros (IVA no incluido), una vez descontados los 24.500,00 euros (IVA no incluido) de la facturas correspondientes a la redacción del Anteproyecto (facturas núm. 03 de 11 de febrero de 2008 e importe 4.900,00 euros y núm. 16 de 28 de julio de 2008 e importe 19.600,00 euros).



Esta segunda contratación a Escario Arquitectos, S.A., de la que no consta se haya tramitado el preceptivo expediente de contratación, se vincula a la primera, redacción del Anteproyecto de Aparcamiento Subterráneo, sin que figure el mecanismo de contratación seguido por la Sociedad para seguir contratando a la citada empresa con posterioridad a la primera contratación, en la que sí figura la solicitud de diferentes ofertas.

Redacción Proyecto de Expropiación ámbito 4.03 PEPRI Cabanyal-Canyamelar

El 9 de marzo de 2007 se firmó contrato entre la Sociedad y Gortal, S.L. para la redacción de los Proyectos de Expropiación 4.03 en el ámbito de actuación 4.03 “Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez, Fase 1” y 4.04 en el ámbito de actuación 4.04 “Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez, Fase 2” del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) de El Cabanyal – Canyameler. El importe de la contratación ascendió a 35.200,00 euros (IVA no incluido) en el caso del ámbito de actuación 4.03 y a 33.860,00 euros (IVA no incluido) para el ámbito de actuación 4.04.

Con fecha 24 de enero de 2007 constan los informes propuesta de solicitud de ofertas para cada uno de los ámbitos de actuación, figurando que se solicitan ofertas a tres empresas (las mismas para los dos expedientes). Las propuestas de contratación corresponden al día 2 de febrero de 2007, adjudicándose a Gortal, S.L. las dos actuaciones.

Con fecha 16 de marzo de 2006, la Sociedad recibió mediante correo electrónico de Gortal, S.L. una propuesta de asistencia técnica para determinados proyectos de expropiación y programas de actuación integrada. En la citada propuesta figuran, entre otras unidades de actuación, las correspondientes a la unidad 4.03 y a la unidad 4.04, con importes presupuestados de 32.000,00 euros (IVA no incluido) para los proyectos de expropiación de cada una de ellas y de 25.000,00 euros (IVA no incluido) para cada uno de los trabajos de programa de actuación integrada. Posteriormente, el 22 de enero de 2007 la Sociedad recibió un nuevo correo electrónico de Gortal, S.L. en el que figura la revisión de los precios de las unidades 4.03 y 4.04, pasando a 35.200,00 euros (IVA no incluido) para cada unidad, con indicación que la revisión corresponde al transcurso de un año desde la primera oferta. El 31 de enero de 2007, se recibe un nuevo correo electrónico en que se fija el importe definitivamente en 33.860,00 euros (IVA no incluido).

De lo anterior se pone de manifiesto que, adicionalmente al fraccionamiento que se realiza al solicitarse ofertas por separado para las dos actuaciones, en la contratación de Gortal, S.L. se presentan circunstancias impropias de un expediente de contratación, ya que no solo la citada mercantil había tenido acceso a la información y documentación relativa al objeto de contratación con anterioridad a las propuestas de solicitud de ofertas, sino también sus ofertas son anteriores a la solicitud formulada por la Sociedad.

Contrataciones de demoliciones

Demoliciones en la calle San Pedro 53, 65 y 71

El 6 de noviembre de 2006 se celebró contrato entre la Sociedad y la mercantil Servicios y Contratas Prieto, S.A. (SECOPSA) para llevar a cabo los trabajos de demolición del inmueble sito en la calle San Pedro 53, dentro del ámbito de actuación 5.02 “Apertura sur Bulevar San Pedro” del PEPRI El Cabanyal – Canyameler. El precio del contrato se estableció en 23.257,00 euros (IVA no incluido).

Con fecha 15 de noviembre de 2006 figura el informe propuesta de solicitud de ofertas del departamento técnico de la Sociedad para la mencionada demolición, proponiéndose directamente a la empresa SECOPSA. La citada mercantil presentó el 23 de noviembre de 2006 presupuesto de trabajos de demolición para los inmuebles de la calle San Pedro, números 53, 65 y 71, por los siguientes importes (IVA no incluido):



C/ San Pedro, 53	C/ San Pedro, 65	C/ San Pedro, 71	Total
23.257,00	23.480,00	22.651,00	69.388,00

Con fecha 23 de noviembre de 2006, el departamento técnico de la Sociedad propuso la contratación de SECOPSA para la demolición del inmueble de la calle San Pedro, 53 por importe de 23.257,00 euros (IVA no incluido), aprobándose en la misma fecha por el Gerente de la Sociedad.

Por consiguiente, la totalidad de la tramitación de esta contratación con SECOPSA es posterior a la firma del contrato.

El 13 de febrero de 2007 se celebró contrato entre la Sociedad y SECOPSA para llevar a cabo los trabajos de demolición de los inmuebles sitios en la calle San Pedro, números 65 y 71, dentro del ámbito de actuación 5.02 "Apertura sur Bulevar San Pedro" del PEPRI El Cabanyal – Canyamelar. El precio del contrato se estableció en un total de 46.737,00 euros (IVA no incluido) para las dos demoliciones.

Consta que la solicitud de licencias de derribo al Ayuntamiento de Valencia de los inmuebles de la calle San Pedro, números 65 y 71, se realizó por personal de SECOPSA el 8 de enero de 2007, es decir, con anterioridad a la firma del contrato formalizado para estos derribos.

Demoliciones en las calles Vidal de Cañelles 48, Lavadero 18 y Francisco Eiximenis 43, 45, 47 y 49

Con fecha 30 de noviembre de 2006 figura el informe propuesta de solicitud de ofertas del departamento técnico de la Sociedad para llevar a cabo los trabajos de demolición de los inmuebles sitios en las calles Vidal de Cañelles 48, Lavadero 18 y Francisco Eiximenis 43, 45, 47 y 49, dentro del ámbito de actuación 4.04 "Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez Fase 2" del PEPRI El Cabanyal – Canyamelar, proponiéndose directamente a la empresa SECOPSA. La citada mercantil presentó el 11 de diciembre de 2006 presupuesto de trabajos de demolición por un total de 87.438,60 euros (IVA no incluido).

Con fecha 11 de diciembre de 2006, el departamento técnico de la Sociedad propuso la contratación de SECOPSA para la demolición de los citados inmuebles por importe de 87.438,60 euros (IVA no incluido), aprobándose en la misma fecha por el Gerente de la Sociedad.

El 12 de diciembre de 2006 se celebró contrato entre la Sociedad y SECOPSA para llevar a cabo los trabajos de demolición de los inmuebles sitios en las calles Lavadero 18 y Francisco Eiximenis 45, 47 y 49. El precio del contrato se estableció en 46.536,86 euros (IVA no incluido). Asimismo, con la misma fecha se celebró otro contrato entre la Sociedad y SECOPSA para llevar a cabo los trabajos de demolición de los inmuebles sitios en las calles Vidal de Cañelles 48 y Francisco Eiximenis 43. El precio del contrato se estableció en 40.901,20 euros (IVA no incluido)

Consta que la solicitud de licencias de derribo al Ayuntamiento de Valencia de los inmuebles de las calles Vidal de Cañelles 48, Lavadero 18 y Francisco Eiximenis 43, 45, 47 y 49, se realizó por personal de SECOPSA el 4 de diciembre de 2006, es decir, con anterioridad a la presentación del presupuesto para la realización de los derribos.

Las mismas circunstancias acreditadas en las contrataciones anteriores se suceden en otros derribos realizados por SECOPSA y revisados durante nuestro trabajo. El 27 de abril de 2007 se celebró contrato entre la Sociedad y SECOPSA para llevar a cabo los trabajos de demolición de los inmuebles sitios en la calle San Pedro 49 y 51, dentro del ámbito de actuación 5.02 "Apertura sur Bulevar San Pedro" del PEPRI El Cabanyal – Canyamelar, constando que la solicitud de licencias de derribo al Ayuntamiento de Valencia se realizó por personal de SECOPSA el 22 de febrero de 2007.



Asimismo, se ha comprobado que la Sociedad realizó contrataciones directas a SECOPSA apelando a una solicitud de ofertas y adjudicación de los contratos realizado por AUMSA en el ejercicio 2005. En las propuestas de la contratación de la demolición de los inmuebles sitios en las calles Escalante 198 y José Benlliure 165 y Escalante 204 y José Benlliure 171, contratados por separado el 9 de enero de 2009 por importes de 14.130,00 y 31.425,00 euros (IVA no incluido), respectivamente, figura tal indicación en la propuesta de contratación directa del departamento técnico de la Sociedad.

Demoliciones de 30 inmuebles

Con fecha 16 de junio de 2008 figura el informe propuesta de solicitud de ofertas del departamento técnico de la Sociedad para llevar a cabo los trabajos de demolición del inmueble sito en la calle Escalante 200, dentro del ámbito de actuación 6.02 "Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez Fase 5" del PEPRI El Cabanyal – Canyamellar, proponiéndose 5 empresas para obtener sus ofertas.

La mencionada demolición forma parte un plan de demoliciones del departamento técnico de la Sociedad, fechado el 17 de junio de 2008 y dividido en los siguientes lotes:

Solicitud de ofertas PD-AVD-1

Inmuebles
José Benlliure 186
Amparo Guillem 7
Progreso 198
Padre Luis Navarro 209
Padre Luis Navarro 191
Padre Luis Navarro 168
Barraca 143
Barraca 155
Barraca 140

Solicitud de ofertas PD-AVD-2

Inmuebles
San Pedro 50
Los Ángeles 37
Los Ángeles 39
Los Ángeles 47
Los Ángeles 24
Los Ángeles 30
Escalante 196
Escalante 198
Escalante 200
Escalante 204
José Benlliure 163
José Benlliure 171
Amparo Guillem 3
Amparo Guillem 4
José Benlliure 194
José Benlliure 198
Progreso 191
Progreso 197
Progreso 199
La Reina 138
Doctor Lluch 147



De acuerdo con las indicaciones de las dos solicitudes de ofertas del departamento técnico, la oferta debía desglosarse de forma independiente para cada uno de los inmuebles.

Con fecha 17 de julio de 2008, el departamento técnico de la Sociedad propuso la contratación de SECOPSA para la demolición del citado inmueble, sito en la calle Escalante 200, por importe de 25.025,00 euros (IVA no incluido), celebrándose el correspondiente contrato el 25 de julio de 2008.

De la revisión de la documentación correspondiente a la anterior contratación se ha puesto de manifiesto que SECOPSA aportó presupuesto individualizado, mientras que las restantes 4 empresas invitadas para presentar ofertas al plan de demoliciones lo incluyen en una propuesta global, aunque desglosada por inmueble. Adicionalmente, figura que las 4 propuestas globales lo son únicamente para una parte de los inmuebles del plan de demoliciones, en concreto 14 inmuebles de los 30 incluidos en el plan, desconociéndose las causas de tal divergencia entre la solicitud de las ofertas y las ofertas presentadas por 4 de las empresas.

En relación al plan de demoliciones, con fecha 18 de diciembre de 2008 figura propuesta de contratación del departamento técnico de la Sociedad para llevar a cabo los trabajos de demolición de los inmuebles sitos en la calle Escalante 198 y José Benlliure 165, dentro del ámbito de actuación 6.02 “Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez Fase 5” del PEPRI El Cabanyal – Canyamelar, proponiéndose a contratar a SECOPSA de acuerdo a su presupuesto de 15 de diciembre de 2008, con la indicación que “la solicitud de ofertas y la adjudicación del contrato fueron realizadas por AUMSA en el año 2005”, asumiendo la Sociedad la gestión de trabajos a realizar. Destaca que el inmueble de la calle Escalante 198 estaba incluido en la relación de inmuebles del plan global de derribos, en concreto en la Solicitud de ofertas PD-AVD-2.

La misma circunstancia anterior, inclusión en el plan global de derribos, se detecta en la contratación de la demolición de los inmuebles sitos en la calle Escalante 204 y José Benlliure 171, con fechas idénticas de propuesta de contratación, presupuesto ofertado por SECOPSA y referencia a la contratación por AUMSA.

Demolición en la calle Padre Luis Navarro 191

El 9 de febrero de 2009 se celebró contrato entre la Sociedad y SECOPSA para llevar a cabo los trabajos de demolición del inmueble sito en la calle Padre Luis Navarro 191, dentro del ámbito de actuación 6.03 “Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez, fase 6 y patrimonio municipal de suelo” del PEPRI El Cabanyal – Canyamelar. El precio del contrato se estableció en 11.330,00 euros (IVA no incluido).

Con fecha 5 de febrero de 2009 figura el informe de contratación del departamento técnico de la Sociedad para la mencionada demolición, proponiéndose contratar a SECOPSA de acuerdo a su presupuesto de 26 de junio de 2008, con la indicación que “la solicitud de ofertas y la adjudicación del contrato fueron realizadas por AUMSA en el año 2005”, asumiendo la Sociedad la gestión de trabajos a realizar.

La propuesta de SECOPSA de 26 de junio de 2008, dirigida a AUMSA, incluye los trabajos de demolición de los inmuebles sitos en las calles Padre Luis Navarro 191, Reina 138, Doctor Lluch 147 y Amparo Guillem 4, por un total de 90.027,00 euros (IVA no incluido), 13.160,00 euros (IVA no incluido) correspondientes al inmueble de la calle Padre Luis Navarro. La citada propuesta pone de manifiesto la existencia de un fraccionamiento en la tramitación de los contratos.



II.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
2005	29.03.2006	27.06.2006	18.786,96
2006	22.03.2007	18.04.2007	11.423,31
2007	27.03.2008	30.06.2008	-198.011,11
2008	30.03.2009	30.06.2009	-209.583,58
2009	24.03.2010	30.06.2010	-609.164,37
2010	24.03.2011	16.05.2011	206.889,13
2011	29.03.2012	14.06.2012	-667.874,37
2012	21.03.2013	28.06.2013	-53.076,61
2013	31.03.2014	05.06.2014	-8.927,65
2014	31.03.2015	30.04.2015	450.552,97
2015	30.03.2016	27.06.2016	-8.908.263,53
Total			-9.967.248,85

Se ha verificado que la Sociedad ha depositado las cuentas anuales en el Registro Mercantil de Valencia.

La Sociedad ha encargado, desde el ejercicio 2007, la realización de auditorías financieras externas sobre sus cuentas anuales, habiéndose comprobado la emisión de los correspondientes informes de auditoría, con opinión favorable.

Durante la realización del trabajo, la Sociedad ha puesto a nuestra disposición los libros, registros contables y declaraciones fiscales solicitadas. No hay constancia de incumplimientos con la Agencia Tributaria, Tesorería de la Seguridad Social, Hacienda Autonómica o con el Ayuntamiento de Valencia.

II.7.- Control público ejercido sobre la Sociedad.

Durante la realización de nuestro trabajo no se ha obtenido evidencia de que, tanto el IVVSA, y posteriormente EIGE, como AUMSA, hayan realizado tareas de control o supervisión de las actuaciones realizadas y la gestión llevada a cabo por la Sociedad, garantizando el cumplimiento de los principios básicos exigibles en la gestión pública. Los accionistas públicos, además de las facultades que le competen como accionistas de la Sociedad, conservan todas las potestades administrativas que la Ley determina como inherentes a dicha titularidad y, entre otras, la supervisión de la gestión.

Los representantes de los accionistas públicos tenían el amparo legal y las competencias precisas para el ejercicio del control sobre la Sociedad, no obstante, del trabajo realizado puede concluirse que los accionistas públicos de la Sociedad no han diseñado ni aplicado un control que garantizara una gestión legal, transparente y ajustada a las finalidades públicas que debe perseguir.

No se ha evidenciado que la Sociedad disponga de un sistema de control interno formalmente aprobado y documentado en un manual de procedimientos o, en su caso, instrumentos administrativos alternativos. La implantación, mantenimiento y desarrollo de mejoras de un adecuado sistema de control interno es responsabilidad del Órgano de Administración y de la Dirección de la Sociedad. La existencia de procedimientos, procesos y controles permite una supervisión adecuada de las diferentes operaciones realizadas en la Sociedad, de manera especial durante la etapa de sociedad mixta, en relación con las operaciones con los accionistas privados. La revisión de los procedimientos debería incluir el análisis del proceso de solicitud de ofertas y presupuestos, la verificación de la necesidad y



justificación de dichas operaciones, la aprobación previa de las mismas, la adecuación al cumplimiento de las condiciones establecidas y la verificación de las obras y servicios recibidos.

La realización de auditorías financieras externas sobre las cuentas anuales, contratadas por la propia Sociedad desde el ejercicio 2007, proporcionan una opinión independiente únicamente sobre la situación financiera al cierre de cada ejercicio, que no supe la atribución legalmente establecida a los órganos de control de la gestión económico-financiera del sector público en el ejercicio de sus competencias, que se rigen por sus propias normas específicas.

En relación con el control ejercido por la Generalitat Valenciana cabe destacar que el Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991 mediante el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat consideraba, en su artículo 5, como empresas de la GVA aquellas sociedades mercantiles en las que existía participación mayoritaria (51% o más) de la Generalitat Valenciana, por lo que la sociedad objeto del presente informe no era considerada como sector público autonómico. No obstante, con la entrada en vigor de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, Sector Público Instrumental y de Subvenciones, se cambió el criterio al considerarse (artículo 156) que “las sociedades mercantiles de la Generalitat son aquellas en las que la participación directa o indirecta en su capital social del Consell o de los entes del sector público instrumental sea igual o superior al 50 por ciento”. Por otra parte, el artículo 119.2 de la Ley 1/2015 dispone que la auditoría pública se ejercerá, en función de lo previsto en el Plan Anual de Auditorías del Sector Público de la Generalitat, sobre todos los órganos y entidades integrantes del sector público de la Generalitat. Lo anteriormente expuesto motivó la modificación del Plan de Auditorías del ejercicio 2016 con objeto de incluir a la mercantil “Plan Cabanyal- Canyamelar S.A

