



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE OPERACIONES DE
ENAJENACIONES DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO
DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID
(IVIMA) Y CONTROLES REALIZADOS POR LAS
INSTITUCIONES COMPETENTES**

EJERCICIOS 2012 Y 2013

**Aprobado por Acuerdo del Consejo de
la Cámara de Cuentas de 6 de noviembre de 2015**



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

SIGLAS Y ABREVIATURAS

- BOCM: Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- Crédito I/p E.I.C. Pte facturar: Créditos Largo Plazo Enajenación de Inmovilizado Capital Pendiente de facturar.
- DA: Disposición Adicional.
- DG: Dirección General.
- DG. Tributos: D. G. de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid.
- IPPV: Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.
- IPREM: Indicador público de renta de efectos múltiples.
- IRIS: Instituto de Realojamiento e Integración Social.
- IVIMA: Instituto de la vivienda de Madrid.
- LCSP: Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector.
- LPAP: Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- LPCM: Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
- LRJPAC: Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- PIVI: Patrimonio inmobiliario del IVIMA.
- RGLCAP: Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors).
- SINI: Sistema de Información Inmobiliaria del IVIMA.
- SPV: *Special Purpose Vehicle* (Sociedad vehículo; constituida *ad hoc* para una gestión financiera)
- TRLCSP: 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.
- TRSU: Tasa de retirada de Residuos Sólidos Urbanos.
- VIS: Viviendas de Integración Social.
- VPO: Viviendas de Protección Oficial.
- VPP: Viviendas con Protección pública.
- VPPA: Viviendas con Protección pública para arrendamiento.
- VPPB: Viviendas con Protección pública básica.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

- VPPL: Viviendas con protección pública de precio limitado.
- VPPM: Vivienda con protección pública para mayores.
- VPPAOC: Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra.
- VPPAOCJ: Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra destinado a jóvenes.



ÍNDICE

| | |
|--|----------|
| I. INTRODUCCIÓN..... | 1 |
| I.1. PRESENTACIÓN | 1 |
| I.2. ÁMBITO SUBJETIVO | 1 |
| I.3. OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA FISCALIZACIÓN | 2 |
| I.4. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES..... | 3 |
| II. LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN EL MARCO JURÍDICO DE LAS ACTIVIDADES DEL IVIMA | 3 |
| II.1. FACULTADES DEL IVIMA PARA LA ENAJENACIÓN DE ELEMENTOS DE SU PATRIMONIO INMOBILIARIO | 3 |
| II.2. ENAJENACIONES DE INMUEBLES REALIZADAS EN 2012 Y 2013 POR EL IVIMA | 4 |
| II.3. PRINCIPALES DATOS ECONÓMICOS DE LAS ENAJENACIONES REALIZADAS EN 2012 Y 2013 | 6 |
| II.4. REGISTRO CONTABLE DE LAS ENAJENACIONES, EJERCICIOS 2012 Y 2013, Y BAJA EN INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS OBJETO DE TRANSMISIÓN" | 8 |
| III. LA ENAJENACIÓN INDIVIDUALIZADA DE 702 INMUEBLES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD O EN ARRENDAMIENTO PREVIO | 9 |
| III.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ENAJENACIONES REALIZADAS..... | 9 |
| III.2. ELEMENTOS PROCEDIMENTALES COMUNES DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN. | 10 |
| III.2.1. Solicitud u oferta de compra | 10 |
| III.2.2. Determinación del precio de la venta del inmueble | 10 |
| III.2.3. Actividades de gestión de venta de inmuebles realizadas por tercero interpuesto..... | 12 |
| III.3. ESPECIALIDADES EN LOS DIFERENTES GRUPOS DE INMUEBLES OBJETO DE ENAJENACIÓN A PARTICULARES..... | 14 |
| III.3.1. Ventas de viviendas y sus anejos, y otros inmuebles, por acceso diferido de la propiedad. | 15 |
| III.3.2. Enajenaciones de viviendas en régimen de alquiler bajo el marco del Plan 9000 | 17 |
| III.3.3. Jóvenes de Orcasitas | 19 |
| III.3.4. Resolución Gerente 7/2005 | 19 |
| III.3.5. Permuta..... | 20 |
| III.3.6. Venta de viviendas de barrios en remodelación | 21 |
| III. 3.7. Ventas de viviendas, Grupo General | 22 |
| III.3.8. Venta directa de viviendas a adjudicatarios | 23 |



| | |
|--|-----------|
| III.3.9. Venta directa por regularización de situaciones de insuficiencia de título. | 24 |
| III.3.10. Venta de locales de negocios. | 25 |
| III.3.11. Cesiones de propiedad. | 25 |
| III.3.12. Enajenación de parcelas | 26 |
| IV. ENAJENACION DE 32 PROMOCIONES AL AMPARO DEL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA DE 2009 DE LA COMUNIDAD DE MADRID | 27 |
| IV.1. ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS O PROGRAMAS DE ENAJENACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS..... | 29 |
| IV.2. JUSTIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ENAJENACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES..... | 30 |
| IV.3. IDENTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS QUE SERÁN OBJETO DEL PROGRAMA DE ENAJENACIÓN..... | 31 |
| IV.4. VALOR DE LOS INMUEBLES DE LAS 32 PROMOCIONES | 33 |
| IV.5. PROCEDIMIENTOS Y EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES..... | 35 |
| IV.5.1. Relación de actos, documentos y contenidos del expediente de contratación..... | 35 |
| IV.5.2. El contenido de los pliegos y la escritura de compraventa | 38 |
| IV.6. VALORACION DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACION DE ENAJENACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES | 41 |
| IV.6.1. Régimen jurídico aplicable a los contratos de enajenación de bienes inmuebles..... | 41 |
| IV.6.2. Incidencias del Contrato de enajenación de 32 promociones, S/Nº Expediente 50-EI-00011.2/2013..... | 41 |
| IV.7. GASTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN DE VENTA DE LAS 32 PROMOCIONES..... | 47 |
| IV.8. FALTA DE REPERCUSION DE LOS PAGOS DE IBI A LOS ARRENDATARIOS DE LAS VIVIENDAS ENAJENADAS A ENCASA CIBELES. | 50 |
| IV.9. RENTAS DE ALQUILER PENDIENTES DE PAGO DE VIVIENDAS DE LAS 32 PROMOCIONES Y SISTEMA DE REDUCCIÓN DE RENTAS DE ALQUILER | 51 |
| IV.9.1. Sistema de reducción de rentas en las viviendas del IVIMA y su aplicación y efectos a los arrendatarios de las viviendas enajenadas a Encasa Cibeles..... | 52 |
| IV.9.2. Rentas vencidas y facturadas pendientes de pago a fecha de escritura de compraventa..... | 54 |
| IV.9.3. Denegación de reducciones de rentas, solicitadas con anterioridad a la fecha de escritura de compraventa de las 32 promociones..... | 54 |



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

| | |
|--|----|
| IV.10. FALTA DE CONSTANCIA EN EL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LAS 32 PROMOCIONES, DE QUE LOS ARRENDATARIOS DE AQUÉLLAS HAYAN TENIDO LA CONSIDERACIÓN DE INTERESADOS EN EL PROCEDIMIENTO | 56 |
| IV.11. SOLICITUDES DE ACLARACIÓN, RECLAMACIONES, QUEJAS, Y RECURSOS DE LOS ARRENDATARIOS DE LAS 32 PROMOCIONES AL IVIMA Y ANTE EL DEFENSOR DEL PUEBLO, RELACIONADOS CON LOS EFECTOS DE LA ENAJENACIÓN..... | 59 |
| IV.12. ACTUACIONES DE CONTROL Y SEGUIMIENTO POR LAS INSTITUCIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR ASUMIDAS POR LA SUBROGACIÓN | 63 |
| IV.12.1. Seguimiento y control de las actividades de Encasa respecto de las 32 promociones enajenadas..... | 63 |
| IV.12.2. Visado de contratos de arrendamiento y compraventa en relación con la gestión de las viviendas enajenadas a Encasa Cibeles..... | 64 |
| IV.13. CONTABILIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE ENAJENACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES..... | 65 |
| IV.13.1. Contabilidad de los fondos ingresados en el IVIMA por la venta | 65 |
| IV.13.2. Contabilidad de la baja de los inmuebles que integran las 32 promociones en cuentas del IVIMA | 66 |
| IV.13.3. Contabilidad del traspaso de fianzas..... | 67 |
| IV.13.4. Contabilidad de la cancelación de préstamos hipotecarios por subrogación..... | 68 |
| V. CONCLUSIONES..... | 70 |
| VI. RECOMENDACIONES | 73 |



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

I. INTRODUCCIÓN.

I.1. PRESENTACIÓN.

El artículo 44 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, conforme a la redacción introducida por la Ley Orgánica 5/1998, de 7 de julio, dispone que el control económico y presupuestario de la Comunidad de Madrid se ejercerá por la Cámara de Cuentas, sin perjuicio del que corresponda al Tribunal de Cuentas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 136 y 153.d) de la Constitución.

De la misma forma, la Ley 11/1999, de 29 de abril, de la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid, otorga a este órgano el ejercicio del control económico y presupuestario del Sector Público de la Comunidad de Madrid.

La Cámara de Cuentas, en virtud de la iniciativa fiscalizadora que le otorga el artículo 10.1 de su Ley reguladora, acordó incluir en el programa de fiscalizaciones para el ejercicio 2015 la fiscalización de operaciones de enajenaciones del patrimonio inmobiliario del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) y controles realizados por las instituciones competentes, ejercicios 2012 y 2013, cuyo resultado se materializa en el anteproyecto del presente informe.

En el Informe las cantidades tanto de los cuadros como del texto están expresadas en euros y sin decimales excepto en los supuestos en que se reproducen cantidades que figuran en escrituras notariales o asientos contables concretos que se reproducen en los términos exactos que figuran en aquéllas; los porcentajes tanto en los cuadros como en el texto se emplean sin decimales excepto en los cuadros en que existe algún porcentaje igual o inferiores a 0,5 en cuyo caso se expresan todos los porcentajes con dos decimales; como consecuencia de los redondeos pueden aparecer algunas diferencias en las últimas cifras de algunas cantidades.

I.2. ÁMBITO SUBJETIVO.

El ámbito subjetivo de la fiscalización lo constituye el IVIMA, Organismo Autónomo de carácter mercantil creado por Decreto 54/1984, por el que se transformó la Fundación Provincial de la Vivienda en el citado Organismo, que tiene como finalidad principal la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas, en especial en régimen de protección pública. En 2012, con anterioridad a 27 de septiembre, el IVIMA estuvo adscrito a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en aplicación del Decreto 11/2011 de 16 de junio, y desde aquella fecha hasta 31 de diciembre de 2013, en que finaliza el ámbito temporal de la fiscalización, a la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda por virtud del Decreto 23/2012, de 27 de septiembre, del Presidente de la Comunidad de Madrid por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid.

Por Decreto 72/2015, de 7 de julio, las competencias del IVIMA han pasado a ser ejercidas por el nuevo organismo que se crea, la Agencia de Vivienda Social de la



Comunidad de Madrid. Las referencias en el Informe se harán siempre, a IVIMA que era el organismo existente en el período a que se refiere la fiscalización.

Entre las funciones que el IVIMA, en el momento a que se refiere la fiscalización, tenía atribuidas por el art. 1 de la ley 1/1993, además de realizar cualquiera de los sistemas de actuación para el desarrollo de la política de vivienda (artículo 1.2.b), se encuentran las de gestión, administración y disposición de suelo, vivienda, locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo.

I.3 OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA FISCALIZACIÓN.

Los objetivos generales de la fiscalización son los siguientes:

- a) Analizar, identificar y clasificar los grupos de operaciones de enajenación del patrimonio inmobiliario de la entidad, describiendo los elementos fundamentales de cada una de esas operaciones y la finalidad perseguida por las mismas.
- b) Examen y valoración del adecuado registro de las operaciones contables derivadas de la enajenación del patrimonio inmobiliario objeto de fiscalización.
- c) Analizar y valorar los procedimientos utilizados en los procesos de enajenación así como los trámites y actos esenciales dentro de aquéllos y su adecuación a los respectivos grupos normativos que les son de aplicación según la naturaleza de los bienes objeto de enajenación, así como los trámites y actos esenciales habidos en el seno de aquéllos.
- d) Análisis y valoración de los actos de tutela, seguimiento y control realizados por las entidades o instituciones competentes de los procesos de enajenación, ejecución de los contratos o actos de enajenación, cumplimiento por los adquirentes de las obligaciones asumidas según contratos o normas de aplicación y respeto por aquéllos, en su caso, de los derechos de terceros afectados por dichas operaciones de enajenación.
- e) Análisis y valoración, en su caso, de si el destino de los ingresos obtenidos se adecua al ordenamiento que les sea de aplicación.

El alcance temporal de los trabajos se circunscribe a las operaciones de enajenación cuyos actos materiales de transmisión de la propiedad se produce en 2012 y 2013. No obstante serán objeto también de fiscalización todos los actos de preparación y procedimientos relacionados con los actos de enajenación antes señalados aun cuando tengan lugar con anterioridad a los dos años objeto de fiscalización así como los actos o trámites posteriores de seguimiento y control de los actos en los que se materializa la transmisión, aun cuando éstos tengan o hayan de tener lugar con posterioridad a 2012 o 2013, pero siempre que sean o deban ser anteriores a 1 de enero de 2015.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

I.4. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES.

Los resultados provisionales obtenidos de la fiscalización se trasladaron, el pasado 18 de septiembre, para alegaciones a la Agencia de Vivienda Social (antes IVIMA) para que, según lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 11/1999 de 29 de abril, de la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid, los interesados pudieran realizar las alegaciones y aportaran los documentos que entendieran pertinentes en relación con la fiscalización realizada. El Organismo ha presentado alegaciones dentro del plazo que se le había dado, antes del 13 de octubre de 2015, con entrada en esta Cámara el 9 de octubre.

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas detenidamente, suprimiéndose o modificándose el texto cuando así se ha estimado conveniente. En otras ocasiones el texto inicial no se ha alterado por entender que las alegaciones remitidas son meras explicaciones que confirman la situación descrita en el Informe, o porque no se justifican documentalmente las afirmaciones mantenidas, con independencia de que la Cámara de Cuentas haya estimado oportuno no dejar constancia de su discrepancia en la interpretación de los hechos analizados para reafirmar que su valoración definitiva es la recogida en este Informe.

II. LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN EL MARCO JURÍDICO DE LAS ACTIVIDADES DEL IVIMA.

II.1. FACULTADES DEL IVIMA PARA LA ENAJENACIÓN DE ELEMENTOS DE SU PATRIMONIO INMOBILIARIO.

El Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, fue creado por el Decreto 54/1984 de la Comunidad de Madrid, y tenía como objeto directo de sus actividades las de realizar la gestión de la política de vivienda y la ejecución de los planes y programas que, en desarrollo de la misma, estableciera la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, como establecía el artículo 3 del referido Decreto.

Para el cumplimiento de su objeto social, el artículo 4 del mismo Decreto le atribuía en particular, entre otras, las siguientes funciones relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles de su patrimonio:

b) La tramitación y propuesta de aprobación a los órganos competentes de dichos planes [los planes y programas en materia de vivienda que corresponde aprobar a la Consejería y a los que se refiere el apartado a) de este artículo 4], así como el control y vigilancia de la ejecución de los mismos y la evaluación de sus resultados.

m) El Desarrollo, control y seguimiento de los programas de promoción y rehabilitación de vivienda, tanto pública como privada, en el ámbito autonómico, así como la formación y preparación de los estudios básicos y Gestión de áreas de



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Rehabilitación Integradas, con la adopción de medidas de conservación y mejora del patrimonio inmobiliario, así como del patrimonio arquitectónico de interés comunitario.

Conforme al artículo 5 del mismo Decreto, *El Instituto de la Vivienda de Madrid, para el cumplimiento de sus funciones, podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio y administrar sus bienes; constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas sobre ellos; aplicar parte de sus ingresos presupuestarios a la amortización y pago de los préstamos que le carguen las entidades de crédito y concertar créditos y empréstitos, en los términos establecidos en la normativa presupuestaria de aplicación. Para ello y a todos los efectos, el Instituto de la Vivienda de Madrid, gozará de plena capacidad jurídica y de autonomía económica y administrativa.*

Al contenido de dicho Decreto le afecta la disposición derogatoria de la Ley 1/1993 de 14 de enero, de reordenación de funciones y organización del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, que lo deroga en lo que se oponga a lo establecido en la referida Ley, que mantienen las competencias antes relacionadas del Decreto 54/1984, si bien dejando como competencias del organismo, solo las de gerencia, gestión y ejecución de los programas de vivienda a desarrollar con carácter directo por la Administración Autonómica, y atribuyendo a la Consejería respectiva el núcleo fundamental de las funciones que suponen ejercicio de potestades administrativas, como las de inspección, control y planificación general en política de vivienda, antes también atribuidas al IVIMA.

Por otro lado, como se especifica en la parte expositiva del Decreto 100/1986, y a partir del mismo, el IVIMA asume también la actividad de promotor de viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento, estableciéndose en dicho Decreto las condiciones a que esas viviendas, con carácter general, han de estar acogidas, figurando entre las disposiciones aplicables, la posibilidad de la enajenación de las mismas a sus inquilinos y las condiciones y plazos en que esa enajenación pueden tener lugar; posibilidades y condiciones que, con las modificaciones introducidas por los Reglamentos de viviendas de Protección pública de la Comunidad de Madrid, siguen estando en vigor en el momento a que se refiere la presente fiscalización.

También la enajenación en bloque de una promoción a un tercero que se convierte en promotor, o mejor, que asume las obligaciones y derechos del promotor, está contemplado en el artículo 18 del reglamento de VVPP de la Comunidad de Madrid, si bien el objeto y finalidad de esa enajenación ha de ser siempre la de cumplir con los fines y objeto del organismo.

II.2. ENAJENACIONES DE INMUEBLES REALIZADAS EN 2012 Y 2013 POR EL IVIMA.

El IVIMA dentro de la estructura organizativa de la Comunidad de Madrid, es el organismo que contribuye a la ejecución de la política de vivienda de promoción pública de la Comunidad de Madrid, cuya finalidad es la de establecer medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda protegida en la Comunidad, con el



Cámara de Cuentas **Comunidad de Madrid**

objeto de hacer efectivo el principio social establecido en el artículo 47 de la Constitución, que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. (Exposición de motivos de la Ley 6/1997 de 8 de enero).

Todas las enajenaciones realizadas por el IVIMA en 2012 y 2013 deberían encontrarse dentro de las actividades propias que el organismo realiza para el cumplimiento de los fines que tiene asignados.

Tales enajenaciones deben encontrarse sujetas en su totalidad al régimen jurídico de viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid, en el que se integran también, las viviendas y sus correspondientes anejos así como los locales de negocio, que siendo propiedad del IVIMA, antes de su enajenación, estaban o estuvieron sometidas a algún régimen de protección estatal, anterior o coincidente con el régimen de protección pública de la Comunidad de Madrid.

El correspondiente régimen jurídico extiende su aplicación no solo a las viviendas, sino también a los anejos a las mismas, ya sean garajes, trasteros o locales de negocio que forman parte de las correspondientes promociones. Las condiciones, límites, exigencias, procedimientos y demás aspectos que afectan a los actos de enajenación, no son uniformes, dado que dependen o están en función, no solo de la naturaleza o finalidad a que las viviendas se destinaron en su momento por la correspondiente calificación, sino también del régimen jurídico previsto para cada tipo de vivienda en el momento de su calificación, como se irá viendo en los resultados de la fiscalización de cada grupo de viviendas.

Dentro de las enajenaciones realizadas por el IVIMA en el período fiscalizado, por la naturaleza y características de los destinatarios, fundamentalmente, ha de hacerse una separación en dos grandes grupos bien diferenciados:

- Un primer grupo constituido por 513 viviendas, 134 garajes 39 locales y 16 trasteros, vendidos de manera individual, en general, a personas físicas, en su mayoría arrendatarios o adjudicatarios de viviendas con algún régimen de protección. También se han enajenado de manera individual, fundamentalmente locales de negocio y trasteros, a personas no vinculadas a los mismos, y que se han incluido en este mismo grupo por las características de sus respectivos procesos de enajenación.
- El segundo constituido por 2.935 viviendas, 3.084 garajes, 1.865 trasteros y 45 locales de negocio, vendidos todos ellos, mediante un solo contrato de venta, a una entidad jurídica, al amparo del artículo 18 del Reglamento de viviendas de protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009.

El desglose de uno y otro grupo se encuentra reflejado en los apartados 1 y 2 respectivamente de la primera columna del cuadro 1, y a su descripción y resultados de la fiscalización se dedican los apartados III y IV posteriores, respectivamente.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Cuadro 1.- Resumen enajenaciones por tipo de Inmueble y Origen transmisión, años 2012-2013

| nuevo orden | Origen Venta | Garajes | Locales de negocio | Trasteros | Viviendas | Total inmuebles | % |
|-------------|---|--------------|--------------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|
| 1.1 | Diferido | | 1 | | 111 | 112 | 16% |
| 1.2 | Plan 9000 | 30 | | 6 | 94 | 130 | 19% |
| 1.3 | Jóvenes de Orcasitas | 1 | | | 2 | 3 | 0% |
| 1.4 | R. Gerente 7/2005 | 9 | | | 32 | 41 | 6% |
| 1.5 | R. Gerente 7/2005 Deducción | | | | 4 | 4 | 1% |
| 1.6 | Permuta | | | | 7 | 7 | 1% |
| 1.7 | 8 Barrios | 41 | | 10 | 160 | 211 | 30% |
| 1.8 | Orcasur | | | | 2 | 2 | 0% |
| 1.9 | General | 26 | 6 | | 68 | 100 | 14% |
| 1.10 | Venta directa | 27 | 31 | | 25 | 83 | 12% |
| 1.11 | Venta directa ley 18/00 | | | | 6 | 6 | 1% |
| 1.12 | Cambio régimen ley 18/00* | | | | 2 | 2 | 0% |
| 1.13 | Cesión de la propiedad | | 1 | | | 1 | 0% |
| 1 | Subtotal ventas individualizadas | 134 | 39 | 16 | 513 | 702 | 100% |
| 2 | Ventas a Encasa Cibeles | 3.084 | 45 | 1.865 | 2.935 | 7.929 | 92% |
| | Total general de enajenaciones | 3.218 | 84 | 1.881 | 3.448 | 8.631 | 100% |
| | % respecto del total enajenaciones | 37 | 1 | 22 | 40 | 100 | |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Respecto del total de esas enajenaciones del inmovilizado, realizadas en los dos años a que se extiende la fiscalización, el IVIMA no ha entregado, no obstante haberlo solicitado esta Cámara, planes o programas de las ventas a realizar del inmovilizado, que hubieran sido aprobados por el Consejo de Administración, u órgano competente, en los que se hayan expresado las necesidades del Organismo a satisfacer con las enajenaciones, las causas, los fines u objetivos a conseguir con aquéllas, excepto en lo que se refiere al denominado Plan 9000, con las particularidades que se verán en el apartado III.3.2. El IVIMA sí ha entregado una enumeración de algunos de los elementos que han sido tenidos en cuenta para la selección de los inmuebles a enajenar en 2013 al amparo del artículo 18 del Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, pero sin especificar los aspectos de los mismos que habrían de determinar la cuantía ni la selección de aquéllos.

II.3. PRINCIPALES DATOS ECONÓMICOS DE LAS ENAJENACIONES REALIZADAS EN 2012 Y 2013.

La dimensión e importancia económica de las enajenaciones del periodo objeto de fiscalización se ponen de manifiesto en el cuadro 2, donde se constata un importe total de 221.612.988 euros, que constituye el precio de cesión del total de los 8.631 inmuebles enajenados, tanto de las ventas realizadas a particulares como de las ventas efectuadas a la empresa Encasa Cibeles. El precio de cesión, en general,



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

equivale al valor de compra del inmueble en el momento de la enajenación, que no es necesariamente coincidente con el importe en euros que se ha podido ingresar en la tesorería del Instituto, ya que en ocasiones, una parte del valor de cesión, o ya se ha satisfecho en concepto de rentas deducibles del precio o constituyen reducciones o deducciones por razones diferentes.

Cuadro 2.- Enajenaciones e importes de los precios de cesión 2012 y 2013 por tipo de inmueble y relación con adquirente (importes en euros)

| Tipo de inmueble | Relación previa del comprador con inmueble | | | | Precio Cesión euros | Rentas pagadas euros |
|---|--|------------|-----------|-----------------|---------------------|----------------------|
| | Diferido | Inquilino | Ninguna | Total inmuebles | | |
| Garaje | | 107 | 27 | 134 | 931.061 | 23.130 |
| Local de negocio | 1 | 6 | 32 | 39 | 3.970.745 | 0 |
| Trastero | | 16 | | 16 | 493.858 | 34.674 |
| Vivienda | 111 | 362 | 40 | 513 | 15.217.317 | 736.403 |
| Total enajenaciones individualizadas | 112 | 491 | 99 | 702 | 20.612.981 | 794.207 |
| Ventas a Encasa Cibeles | | | | 7.929 | 201.000.007 | |
| Total (grupos 1 y 2) | 112 | 491 | 99 | 8.631 | 221.612.988 | 794.207 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

En ese mismo cuadro figura el desglose de las enajenaciones del referido grupo primero, es decir a particulares de manera individualizada, en función de la relación del comprador respecto de la vivienda enajenada.

En las ventas realizadas a la empresa Encasa Cibeles, grupo segundo antes mencionado, no es posible el desglose de los precios de cesión que corresponden a los diferentes inmuebles, ya que el precio es una cantidad a tanto alzado resultado del precio de adjudicación por el total de los inmuebles incluidos en la operación de venta que incluye un total de 7.929 inmuebles de los que 2.935 son viviendas, como se ha visto anteriormente en el cuadro 1.

A los efectos de reflejar algunas particularidades de los precios de cesión registrados en las bases de datos del IVIMA, y puestos de manifiesto en los análisis de la fiscalización, se desglosan esos datos en el cuadro 3, atendiendo al origen de las operaciones de venta, introduciendo las correspondientes correcciones al eliminar importes que se repiten en los anejos de viviendas cuyo importe ya está incluido en el de aquéllas; también se reflejan las rentas deducidas de esos precios de cesión, cuando procede, que figuran en las mismas bases de datos.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

Cuadro 3.- Resumen enajenaciones por tipo de Inmueble y Origen de la transmisión. Años 2012 y 2013
(importes en euros)

| Grupos | Origen Venta | Total inmuebles | Precios de cesión por origen de las ventas | Importes repetidos (vivienda trastero) | Importes netos (sin repeticiones) | Rentas deducidas (2) |
|---|--|-----------------|--|--|-----------------------------------|----------------------|
| 1.1 | Diferido | 112 | 364.354 | 0 | 364.354 | |
| 1.2 | Plan 9000 | 130 | 5.398.974 | 254.993 | 5.143.981 | 479.668 |
| 1.3 | Jóvenes de Orcasitas | 3 | 49.898 | 0 | 49.898 | |
| 1.4 | R. Gerente 7/2005 | 41 | 1.820.374 | | 1.820.374 | |
| 1.5 | R. Gerente 7/2005 Deducción | 4 | 211.672 | | 211.672 | 102.591 |
| 1.6 | Permuta | 7 | 405.026 | 0 | 405.026 | |
| 1.7 | 8 Barrios | 211 | 4.518.431 | 26.533 | 4.491.898 | 211.948 |
| 1.8 | Orcasur | 2 | 36.763 | 0 | 36.763 | |
| 1.9 | General | 100 | 3.110.720 | 0 | 3.110.720 | |
| 1.10 | Venta directa | 83 | 3.947.818 | | 3.947.818 | |
| 1.11 | Venta directa ley 18/00 | 6 | 573.511 | | 573.511 | |
| 1.12 | Cambio régimen ley 18/00* | 2 | 175.441 | | 175.441 | |
| 1.13 | Cesión de propiedad a C.Madrid | 1 | 0 | | 0 | |
| 1 | Subtotal enajenaciones individualizadas | 702 | 20.612.982 | 281.526 | 20.331.456 | 794.207 |
| 2 | Ventas a Encasa Cibeles | 7.929 | 201.000.007 | | 201.000.007 | |
| Total e enajenaciones (grupos 1 y 2) | | 8.631 | 221.612.989 | 281.526 | 221.331.463 | 794.207 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

En las enajenaciones por inmuebles individualizados el importe de cesión constituye la base imponible de la vivienda en el momento de la formalización de la escritura de compraventa. Sobre dicho precio de cesión giran los tributos que, en su caso, hayan de liquidarse. No obstante, en las ventas de inmuebles de acceso diferido a la propiedad, ese valor de cesión es el equivalente al valor aun no amortizado en el momento de la formalización de la escritura y que el comprador ha de satisfacer para poder formalizar aquella, tal como resulta de la normativa aplicable, anterior a 1978, y del contenido de los correspondientes contratos celebrados en su día.

II.4. REGISTRO CONTABLE DE LAS ENAJENACIONES, EJERCICIOS 2012 Y 2013, Y BAJA EN INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS OBJETO DE TRANSMISIÓN.

En los años 2012 y 2013, el IVIMA ha contabilizado las enajenaciones individualizadas de inmuebles mediante asientos globales para todas ellas, por cada año. En el ejercicio 2012 se ha registrado la baja de inmuebles en la cuenta 221: Construcciones, por importe de 14.327.257 euros, ascendiendo la amortización acumulada a 3.105.810 euros; habiéndose contabilizado como pérdidas del ejercicio (cuenta 671: Pérdidas procedentes de inmovilizado material) una cuantía de 2.006.470 euros. En el ejercicio 2013, las bajas en la cuenta 221: Construcciones, ascienden a 15.144.593 euros; la



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

amortización acumulada es de 3.365.980 euros, registrándose pérdidas por esos inmuebles de 2.047.432 euros.

Por lo que se refiere a la venta realizada a la empresa Encasa Cibeles, S.L., la contabilidad registra bajas en la cuenta 221: Construcciones por valor de 238.706.394 euros y Parcelas construidas por 65.938.138; la amortizaciones de los inmuebles afectados asciende a 8.540.443 euros y el Crédito I/p E.I.C. Pendiente de facturar por 197.893.709 euros por lo que se registra una pérdida de 98.210.380 euros.

En cuanto a las pérdidas señalar que por esta Cámara no se ha analizado el valor contable por el que figuran en Balance los elementos vendidos al tratarse de elementos adquiridos en ejercicios anteriores y no formar parte dicho análisis del objeto de la fiscalización.

III. LA ENAJENACIÓN INDIVIDUALIZADA DE 702 INMUEBLES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD O EN ARRENDAMIENTO PREVIO.

III.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ENAJENACIONES REALIZADAS.

El grupo de los 702 inmuebles enajenados que integran este primer grupo de enajenaciones, está constituido por viviendas, garajes, trasteros y locales de negocio dentro de los cuales se pueden distinguir:

- La totalidad de las 513 Viviendas enajenadas en este período, que pertenecen a promociones construidas con anterioridad al año 2000 y cuyas calificaciones definitivas en principio son todas ellas anteriores a al año 2003. Dentro de ese total se incluyen:
 - Aquéllas que fueron adjudicadas a sus beneficiarios en régimen de acceso diferido a la propiedad, cuya formalización de la escritura de compraventa se pospuso al momento de la amortización de los pagos aplazados, conforme a los correspondientes planes de amortización (acceso diferido a la propiedad 1.1 del cuadro 1).
 - Las que se adjudicaron en régimen de arrendamiento con opción a compra a sus beneficiarios y han ejercido ese derecho, o se adjudicaron en régimen de arrendamiento y, conforme a la normativa de viviendas de protección pública de promoción pública, el organismo público, pasado un cierto plazo puede, o debe, según los casos, ofrecer en venta al arrendatario, aun cuando no estuvieran calificadas como viviendas en régimen de opción de compra (viviendas comprendidas en los epígrafes 1.2 a 1.6 del cuadro 1).
 - Las viviendas construidas por el IPPV o en su caso el IVIMA, en varios barrios de la capital, al amparo de la normativa de barrios en remodelación o de rehabilitación (viviendas comprendidas en los epígrafes 1.7 a 1.9 del cuadro 1).



- Las viviendas que han sido objeto de venta directa, en la que el adjudicatario no tiene el carácter de arrendatario de la misma. Se trata de 32 viviendas, incluyendo dentro de las mismas las 2 que figuran en las bases de datos como de "cambio de régimen" y las 6 que se enajenan por regularización, al amparo de la Ley 18/2000, de situaciones de ocupación sin título suficiente (viviendas comprendidas en los apartados 1.10 a 1.13 del cuadro 1).
- Además de las 513 viviendas de referencia, se han vendido también en este período 134 garajes, 39 locales de negocio y 16 trasteros, cuyas ventas quedan a su vez enmarcadas en los subgrupos relacionados anteriormente. La mayoría de los garajes y trasteros son anejos a las viviendas enajenadas (columnas tercera, cuarta y quinta del cuadro 1).

III.2 ELEMENTOS PROCEDIMENTALES COMUNES DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN.

III.2.1. Solicitud u oferta de compra.

La venta de las viviendas a particulares, en el período objeto de fiscalización, tiene su origen bien en una oferta realizada por el IVIMA a los adjudicatarios de aquéllas, bien en una solicitud hecha por el ocupante de la vivienda que da origen a la oferta formal del IVIMA, en la que, en uno y otro caso, se detallan los extremos de la compraventa en el caso de ser aceptado por el posible comprador.

III.2.2 Determinación del precio de la venta del inmueble.

El precio por la compra de la vivienda en el momento de su elevación a escritura pública, viene determinado, en general, por el régimen al que está acogida la vivienda que se enajena.

En los años 2012 y 2013, está en vigor, al respecto, la Orden 116/2008 de 1 de abril de la Consejería de Vivienda, en la que se fijan y adecuan los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública, en cuyo marco se dicta la Resolución 1239/2010 del Director Gerente del IVIMA que aplica lo establecido en dicha Orden para las viviendas gestionadas por del IVIMA y conforme a la cual:

- a) el importe de venta en primera transmisión del metro cuadrado de superficie útil de las viviendas gestionadas por el IVIMA, en los municipios de cada zona son los siguientes.

Cuadro 4.-. Precio del módulo por zona euros m² útil.

| ZONA | Euros metro cuadrado |
|------|----------------------|
| A | 1304,11 |
| B | 1069,08 |
| C | 951,6 |
| D | 834,04 |

Fuente: Elaboración propia



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

- b) A dichos precios les son de aplicación los coeficientes de antigüedad recogidos en el artículo 51 del Real Decreto 3.148/ 1978, con la progresión que se refleja en el cuadro 5.

Cuadro 5.- Coeficientes reductores antigüedad

| Años de antigüedad del inmueble | Coefficiente reductor |
|---------------------------------|-----------------------|
| Del 1º al 5º | 1 |
| Del 6º al 8º | 0,8 |
| Del 9º al 11º | 0,75 |
| Del 12º al 15º | 0,7 |
| del 16º al 25º | 0,65 |
| desde el 26º | 0,6 |

Fuente: Elaboración propia.

Quedan excluidas de la aplicación de estos precios y reducciones, las viviendas en régimen de opción de compra, las de barrios en remodelación, las regularizadas conforme a la Ley 18/2000 por falta de título suficiente y las viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad en las que las fijaciones de los respectivos precios obedecen a reglas especiales.

A los precios resultantes pueden ser de aplicación, según los casos, las reducciones de rentas previstas en el Decreto 100/1986 del 7,5% de las rentas satisfechas durante la vigencia del arrendamiento, o las que corresponden en los supuestos de opción de compra o barrios en remodelación.

Al precio de venta, menos las reducciones o deducciones que procedan, se incrementan los gastos que son por cuenta del comprador y que se especifican en la oferta, en general, en los siguientes términos:

- El 4% del IVA, excepto para la viviendas de acceso diferido a la propiedad que no lo han de pagar si no lo hicieron a la firma de contrato de adjudicación; los locales comerciales que han de satisfacer el general aplicable a la transmisión de inmuebles, el 18% en 2012 y 2013.
- Es una exigencia común a todas las enajenaciones, que el adquirente debe estar al corriente en el pago de las rentas y de los gastos repercutibles cuando el comprador ha sido previamente arrendatario. Entre los gastos a satisfacer por el adquirente se encuentran de manera casi general:
 - El pago del IBI de la vivienda o de los demás inmuebles de los últimos cinco años, el IVIMA, sin que exista mandato legal que le autorice o permita la no repercusión de dichos gastos, ni justificación alguna escrita al respecto, viene utilizando la práctica, de hecho, de no repercutir ni reclamar de los arrendatarios, los importes de dicho tributo. Sin embargo, cuando se produce



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

la venta, con independencia de los años que se haya estado sin repercutir dichos gastos, exige como condición necesaria, el pago de ese tributo de los últimos cinco años, o de los correspondientes a la vigencia del contrato si este es inferior a cinco años.

- Todos los gastos notariales, registrales, fiscales y de gestión serán por cuenta del comprador.

III.2.3. Actividades de gestión de venta de inmuebles realizadas por tercero interpuesto.

Del total de los inmuebles vendidos por el IVIMA cuyas escrituras se han formalizado en 2012 y 2013, que asciende a 702, la mayoría de las ventas se gestiona por el propio IVIMA (468), mientras que la gestión de venta del resto de los 234 inmuebles, de los que 207 son viviendas y 27 garajes, los realiza una empresa a la que se le han adjudicado dos contratos para la gestión de esta ventas, en sendos procedimientos abiertos mediante un criterio, conforme a los respectivos Pliegos de Cláusulas administrativas aprobados por Resoluciones del Director Gerente del IVIMA de 6 de junio de 2012.

Las adjudicaciones tuvieron lugar mediante Resoluciones del Director Gerente del IVIMA de 18 de julio de 2012, siendo suscritos los correspondientes contratos el 8 de agosto de 2012, el uno para la gestión de ventas de los inmuebles ubicados en Madrid capital y el otro para los ubicados en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid. La duración de los mismos era desde la fecha de la suscripción hasta 31 de diciembre de 2012.

El objeto de ambos contratos es el estudio, preparación y ejecución de todos los trámites necesarios para el correcto desarrollo y finalización de las siguientes operaciones:

- Gestión de las operaciones y trámites de venta, previa depuración física y jurídica de los inmuebles que han de ser ofrecidos en venta, redactar las ofertas, los contratos de compraventa y demás trámites para asegurar la realización del pago del precio.
- Elevación a público de los contratos privados de compraventa en el que originalmente se cedieron los inmuebles.
- Tramitación de expedientes de la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de legalización de ocupantes sin título de viviendas gestionadas por el IVIMA.

Dichas actuaciones se debían realizar sobre el patrimonio de viviendas y garajes que en cada momento estuvieran siendo gestionados por la Subdirección General de Administración e Inspección de viviendas que se cifran, a los efectos del contrato, en más de 9.100 inmuebles, de los que 6.800 estaban ubicados en el municipio de Madrid y 2.300 en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

El 20 de diciembre de 2012, se suscribe entre las partes una prórroga para cada uno de esos contratos, de modo que se amplía el plazo de ejecución hasta el 23 de mayo de 2013, habiéndose aprobado dicha prórroga mediante Resolución del Gerente del Instituto con fecha 5 de diciembre de 2012.

Los precios de los correspondientes contratos y sus respectivas prórrogas, así como las ventas realizadas y los pagos efectuados a la gestora, se reflejan en el cuadro 6.

Cuadro 6.- Precio de los contratos de intermediación en la gestión de ventas a particulares adjudicatarios y pagos realizados al amparo de los mismos.

| Descripción de los elementos de los contratos | Datos correspondientes a los contratos iniciales y sus respectivas prórrogas | | |
|--|--|-----------------------------------|-----------|
| | Inicial: de 8/8/2012 a 31/12/2012 | Prórroga: de 1/1/2013 a 23/5/2013 | Totales |
| Total de inmuebles a los que puede alcanzar la actuación gestora en el municipio de Madrid y resto de municipios de la Comunidad de Madrid | | | 9.100 |
| Precio del contrato (crédito disponible) de Gestión de ventas inmuebles ubicados en el Ayuntamiento de Madrid (euros) | 530.950 | 544.448 | 1.075.398 |
| Precio del contrato (crédito disponible) de Gestión de ventas de inmuebles ubicados en el resto municipios de la Comunidad de Madrid (euros) | 465.908 | 477.753 | 943.661 |
| Ventas realizadas con la intervención de la entidad gestora en cada período (nº de inmuebles) | 49 | 185 | 234 |
| Pagos efectuados a la empresa gestora por las ventas realizadas (euros) | 111.809 | 276.568 | 388.377 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

El adjudicatario de ambos contratos ha sido la misma empresa, DiagonalGest, por un periodo de 6 meses en ambos casos; la adjudicación que tuvo lugar por sendas Resoluciones del Director Gerente del IVIMA; el precio de adjudicación, y los que corresponden a las prórrogas celebradas para Madrid y el resto de los municipios, respectivamente, fueron los que figuran en el cuadro 6.

Según información facilitada por el Instituto el número de inmuebles vendidos gestionados por DiagonalGest ha sido de 234.

El total de pagos realizado a DiagonalGest, por las actuaciones de gestión sobre el patrimonio de viviendas y garajes del IVIMA, en los ejercicios 2012 y 2013, asciende a 388.377 euros, de los que 111.809 euros corresponden al ejercicio 2012, habiéndose contabilizado dichos gastos en la aplicación económica 22790: *Otros trabajos con el exterior*.

Del importe de 388.377 euros que el Instituto ha registrado por la prestación de los servicios descritos, un total de 38.614 euros (18.213 euros por las actuaciones de



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

gestión sobre el patrimonio del IVIMA en todo el territorio excepto en Madrid capital, y 20.401 euros por las actuaciones en el municipio de Madrid) han sido abonados a la empresa sin que se haya suscrito contrato con la misma, al tratarse de actuaciones realizadas con posterioridad a la fecha de finalización de los contratos y sus correspondientes prórrogas.

Con el fin de determinar el cumplimiento de los acuerdos contractuales, se han seleccionado gastos por importe de 164.576 euros, verificándose que la facturación y el régimen de pagos son conforme a lo fijado en los Pliegos de Cláusulas administrativas particulares, para las actuaciones incluidas en los contratos y prórrogas suscritos. En todos estos gastos, junto con la factura se acompaña un informe firmado por el Director de Área Económico-Administrativa, en el que se recoge que se han cumplido todas las tareas encargadas para el periodo de la factura.

Para justificar los referidos gastos de 38.614 euros, el Instituto, junto con la factura acompaña dos memorias justificativas en las que se hace constar que superada la fecha de finalización de los contratos, por resultar conveniente para el interés público y con objeto de evitar la interrupción de los procesos de transmisión o venta de inmuebles en marcha, se suscribieron con la empresa, contratos menores, desde el 24 de mayo al 30 de junio de 2013.

Contratos que por su importe, y de conformidad con lo establecido en el artículo 138.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, pueden ser calificados como menores una vez deducidos de aquéllos los importes de IVA.

III.3. ESPECIALIDADES EN LOS DIFERENTES GRUPOS DE INMUEBLES OBJETO DE ENAJENACIÓN A PARTICULARES.

En cada uno de los subgrupos a que se ha hecho referencia en el apartado III.1, existen viviendas y anejos a las mismas, sometidos a regímenes diferentes, debido en gran parte a las distintas condiciones a que estaban sometidas conforme a la normativa en vigor en el momento de sus respectivas promociones.

Dentro de estas enajenaciones, de un inmueble con sus correspondientes anejos a cada adjudicatario, las hay que corresponden a promociones y calificaciones que van desde la década de los años cincuenta del siglo pasado, hasta viviendas cuya calificación definitiva es posterior al año 2000 e incluso algunas del año 2010.

Del total de las 513 viviendas enajenadas dentro de este grupo, y del resto de inmuebles y anejos, cabe a su vez identificar, en función de los caracteres fijados para el procedimiento de venta y pago del precio, los grupos que se han relacionado de 1.1 a 1.13 del cuadro 1 en el apartado II.2. Las características de algunos de estos grupos que los diferencian de las generales del resto se describen en los apartados posteriores (III.3.1 a III.3.13).



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

III.3.1. Ventas de viviendas y sus anejos, y otros inmuebles, por acceso diferido de la propiedad.

Se trata de viviendas, con sus correspondientes anejos, construidas al amparo del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 1968 o normativa anterior. Conforme a dicha Reglamento, artículos 32, 33 y sección 5ª del Capítulo VI, son inmuebles que se adjudicaron en régimen de acceso diferido a la propiedad. Las características fundamentales de este régimen era que el Organismo promotor que adjudicaba la vivienda, retenía la propiedad de la misma, hasta que el adjudicatario, que tomaba posesión de la misma, y debía ocuparla, adquiriría la propiedad, cuando terminara el plazo de amortización del préstamo o anticipo, concedidos, que generalmente eran largos, entre 30 y 50 años, momento en que se debía elevar la transmisión de la propiedad a escritura pública.

Responden a esta tipología de ventas, 111 viviendas, según la base de datos entregada por el IVIMA y 1 local; la suma de los importes de cesión de todas ellas asciende a 364.354 euros. El precio de cesión de cada vivienda es el importe pendiente de amortizar en el momento de elevación a escritura pública la enajenación. No obstante los datos de la base de datos, al menos, una vivienda en Mejorada del Campo, que figura como venta directa, fue adjudicada como acceso diferido a la propiedad y se enajena como tal, aun cuando debería haberse vendido al ocupante actual conforme al artículo 17 de la ley 18/2000, como luego se verá.

La transmisión de las viviendas de este régimen no ha estado sujeta a IVA ni a transmisiones patrimoniales, aplicando el criterio fijado por la Dirección General de Tributos del Estado, que en su contestación de 26 de mayo de 1998 a la consulta planteada por el IVIMA al respecto, señala que el momento de sujeción al tributo correspondiente por la transmisión de la propiedad debería haberse hecho en el momento en que tuvo lugar la transmisión del derecho de posesión en la terminología empleada por el último Reglamento citado, es decir en el momento de la celebración del contrato, y que, si en aquél momento no se aplicó ningún tributo, en el momento de la elevación a escritura pública, el correspondiente tributo a aplicar en aquél momento ya estaría prescrito.

En los expedientes de la muestra realizada de este grupo de ventas, además de la exigencia de los últimos cinco años de IBI, se han constatado los siguientes hechos:

- a) En cuatro de los expedientes de la muestra (viviendas: 0030-01-01-VI-0047; 0907-01-01-VI-0379; 0003-01-01-VI-0264; se incluye también el de Mejorada, 1011-01-01-VI-0043 que figura dentro de la muestra de venta directa).
 - Se ha exigido por el IVIMA al comprador el pago de los tributos de IBI, de los últimos cinco años, que no se les había repercutido a los usuarios en esos cinco años ni en los anteriores.
- b) En tres de ellos (viviendas 0030-01-01-VI-0047; 0907-01-01-VI-0379; se incluye también el de Mejorada, 1011-01-01-VI-0043 que figura dentro de la



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

muestra de venta directa esos mismos expedientes), el IVIMA no ha exigido, al terminar el plazo de amortización de los préstamos, la elevación a escritura pública, cuyos vencimientos en los dos primeros tenía lugar en el año 2010 y el último en 1991.

- c) En la vivienda 0907-01-01-VI-0379, el expediente de enajenación revela la ausencia, o falta de eficacia, de las visitas rutinarias de inspección que no han detectado que el titular del derecho había fallecido en 1994 y que el ocupante en 2012, cuando se va a proceder a la venta, es distinto al titular, y solo en mayo de 2012 se resuelve el expediente de regularización de la situación del heredero, con derecho a subrogación, que se había iniciado en enero de ese mismo año.
- d) En la vivienda 1011-01-01-VI-0043. El IVIMA no ha detectado con sus servicios de inspección ordinaria que el ocupante desde 1980 no era el titular legítimo del derecho adjudicado en 1953. Y cuando lo hace, por denuncia de terceros en 1996, la vivienda de la que el IVIMA mantiene la propiedad, ha sido derribada, construida otra en su lugar, y los posibles derechos del legítimo heredero ya se han traspasado mediante contrato privado, contrario a ley, a un tercero.

El IVIMA sin embargo, y a pesar de las actuaciones de inspección de 1996, en las que ha quedado patente la ocupación sin título suficiente del tercero, en 2011 reconoce, por subrogación, el derecho de cesionaria de la vivienda, sin ocuparla, lo que es contrario a la ley, a la hija del antiguo adjudicatario de esa vivienda. En 2012, el IVIMA, también en contra de la ley, vende esa vivienda, a la referida heredera por subrogación, al precio de 10.800 euros, que resulta de aplicar a la vivienda el régimen de acceso diferido a la propiedad, en lugar de venderla, como procedería según ley, al ocupante sin título suficiente, previa la regularización de su situación al amparo del artículo 17 de la ley 18/2000, y al precio que habría resultado de aplicar el nº 10 de dicho artículo, ya que se da el supuesto de hecho contemplado en dicho artículo 17. Pero además, en el expediente de venta a la heredera subrogada, en el talón de cargo emitido por el IVIMA, figura de manera manuscrita y con su propia firma, la autorización del tercero ocupante de la vivienda, de que se cargue en una determinada cuenta bancaria.

La posición del IVIMA en esta venta, contrasta, por otra parte, por ser totalmente contraria, con la mantenida por el mismo Instituto en un caso similar, de transmisión por el adjudicatario de una vivienda en propiedad a un tercero, mediante contrato privado sin las autorizaciones pertinentes, y calificado por el propio IVIMA de fraudulento, al que luego se hará referencia en el apartado de ventas directas (Apartado III.3.10).

- Se evidencia también la falta de ejercicio eficaz de las funciones de inspección y control sobre esta vivienda, de cuya existencia solo parece haber tenido conocimiento por los problemas del tercero, a efectos urbanísticos y



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

registrales, al intentar ejercer los derechos que la escritura entre el antiguo adjudicatario de la vivienda y el tercero, pudiera estar reconociendo a favor de éste último.

- e) En la actualidad existen 227 inmuebles con contratos de acceso diferido a la propiedad, cuyos plazos de amortización han vencido, respecto de los que el IVIMA podría exigir la formalización de la escritura pública, y hasta ahora no lo ha hecho; como consecuencia de ello, el inquilino cesionario, sigue disfrutando de un contrato de arrendamiento en condiciones muy ventajosas sin tener derecho a ello, lo que pone de manifiesto la falta de control y dejación de los derechos del IVIMA respecto de dichos inmuebles. Un Informe del servicio jurídico del organismo, de 27 de marzo de 2014, se manifiesta expresamente sobre esta situación irregular concluyendo que no procede en ningún caso que el adjudicatario de un inmueble con acceso diferido a la propiedad, una vez finalizado el plazo de amortización, y previa exigencia del IVIMA de formalizar la escritura, pueda continuar ocupando esa vivienda en base a dicho contrato y con las rentas que se prevén en el mismo, negándose a escriturar o a suscribir un arrendamiento en sentido estricto.

III.3.2. Enajenaciones de viviendas en régimen de alquiler bajo el marco del Plan 9000.

Las realizadas en el marco del Plan 9000 responden a un objetivo de ventas de más de 9.000 inmuebles propiedad del IVIMA, en régimen de alquiler, por el que se ofrece la venta a sus inquilinos. Se informa al Consejo de Gobierno de la Comunidad.

Las condiciones de ventas dentro de dicho Plan son las que se reflejan en el "Acuerdo Marco de financiación de la adquisición de viviendas del IVIMA", suscrito el 26 de junio de 2012, entre la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Presidenta del Consejo de Administración del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, y los representantes de ocho entidades financieras, los Decanos del Colegio de Notarios de Madrid, del Colegio de Registradores de la Propiedad y el Presidente de la Asociación Hipotecaria Española. De dicho Plan se da conocimiento al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, pero El IVIMA no ha aportado ningún Acuerdo del Consejo de Administración de aprobación del plan 9000: con independencia de que el Consejo de Gobierno tuviera que ser conocedor o incluso debiera autorizar esta operación, era necesario, con carácter previo o posterior a su conocimiento por el Consejo de Gobierno, el Acuerdo del Consejo de Administración del Organismo a tenor de lo establecido en la letra b) del artículo 4 del Decreto 54/1984, de organización y funcionamiento del IVIMA, y apartados 1 y 6 del mismo Decreto.

Las viviendas que se pretende enajenar en el ámbito de dicho Plan son viviendas promovidas directamente por el IVIMA, en régimen de arrendamiento o venta, sobre las que no haya constituidos préstamos cualificados, con escritura de división horizontal y obra nueva inscritas en el Registro de la Propiedad y libres de cargas y



gravámenes. Están excluidas las calificadas como viviendas en régimen de arrendamiento con opción a compra.

Inicialmente el Plan se prevé ejecutarlo en 2012 (párrafo sexto de la cláusula 2 del Acuerdo) pero luego se amplía al año 2013, mediante una adenda al Acuerdo anterior, dado que los plazos de selección de viviendas, remisión de ofertas, contestación a las mismas y formalización de escrituras, hace prácticamente imposible su ejecución en el año 2012, dada la fecha de firma del Acuerdo 26 de junio de 2012.

Las condiciones básicas relativas a los precios, de venta, son, fundamentalmente, las establecidas en la Resolución 1239/AD/2010 del Director Gerente del IVIMA, que se ajustan, en general, a las establecidas en el marco jurídico en vigor, y siendo de aplicación también, el Decreto 100/1986 y normas posteriores que lo han modificado, al que se remite la propia Resolución antes citada. Sin embargo, en el penúltimo párrafo de la cláusula 2 de referido Acuerdo Marco, se especifica que del importe del precio resultante de aplicar dicho régimen jurídico, se deducirá el total de las rentas satisfechas por los usuarios en los dos últimos años previos al momento de la adquisición, sin que, el contenido de dicha precisión, se encuentre amparada en una disposición del ordenamiento en vigor. El IVIMA ha aplicado dicha condición del Acuerdo Marco, sin operar la correspondiente modificación normativa que la amparara, con lo que ha dado carácter normativo a esa concreta condición, que es un acuerdo entre particulares y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Presidenta del Consejo de Administración del organismo autónomo IVIMA.

En concreto bajo la aplicación de este Plan 9000, se han vendido 94 viviendas, 6 trasteros y 30 locales con unos precios de cesión en el momento de la venta de 5.174.511 euros, como se refleja en el cuadro 7.

Cuadro 7.- Venta de viviendas, garajes y locales al amparo del Plan 9000
(precios en euros)

| Enajenaciones Plan 9000 | Viviendas | | Trasteros | | Garajes | | Totales | |
|-------------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|
| | Nº | Precios de cesión | nº | Precios de cesión | Nº | Precios de cesión | nº | Precios de cesión |
| Ventas Plan 9000 | 94 | 4.820.943 | 6 | * | 30 | 323.038 | 130 | 5.143.981 |

- Incluidos en las viviendas a las que están vinculadas.

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

De las 94 viviendas vendidas 5 se enajenaron en el año 2012 y las 89 restantes en 2013.

La gestión de las actuaciones de enajenación de este grupo de viviendas, garajes y trasteros, se encomiendan, en principio, a una empresa contratada al efecto, a la que se le pagan, en función de las ventas realizadas, 388.377 euros por su intervención en la venta de 234 inmuebles de los que 207 son viviendas y 27 son garajes, como se ha visto ya en el apartado III.2.3.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

También en el precio de venta de estas viviendas se incluye la repercusión del IBI de los últimos cinco años que pudiese estar pendiente de repercutir por el IVIMA. Asimismo, han debido pagar, en su caso, la tasa de residuos urbanos abonada por el IVIMA.

III.3.3. Jóvenes de Orcasitas.

El IVIMA ha vendido en el periodo objeto de fiscalización dos viviendas y un garaje vinculado, propiedad del IVIMA, destinadas inicialmente a arrendamiento y cuyo precio de cesión total de las tres juntas asciende a 49.898 euros.

El IVIMA, con carácter previo a la construcción del edificio, adjudicó, mediante un contrato de gestión interesada de servicios, a la Cooperativa de Viviendas jóvenes de Orcasitas, la administración, gestión de servicios y explotación del futuro inmueble.

Para calcular el precio de venta de estas viviendas se aplica lo dispuesto en la Resolución de Gerencia N° 814/ AG/ 2007, en relación con el apartado tercero de la Resolución 1239/AD/2010, que fija el importe del módulo aplicable a determinados barrios, en atención a las singularidades de los procesos de remodelación, en 627,6 euros.

Sobre el módulo de 2007 (último aprobado para barrios en remodelación) se aplica el porcentaje reductor del 90%, y todo ello a la superficie útil de la vivienda.

Al anterior valor resultante se aplican los coeficientes de antigüedad recogidos en el artículo 51 del Real Decreto 3148/1978, en este caso el 0,65.

III.3.4. Resolución Gerente 7/2005.

La característica diferenciadora de este grupo es que se trata de viviendas cuyos contratos de alquiler fueron adjudicados ya por Resoluciones de la Gerencia de IVIMA, después de 1984 y siempre que no hayan estado incluidos en barrios en remodelación o en el grupo de contratos de regularizaciones.

Existen dos subgrupos, uno en el habitual en el que las viviendas no gozan de deducción específica diferente a las generales en el caso de su enajenación, y otro que goza de deducciones específicas, diferente a las generales, previstas en los respectivos contratos.

En los ejercicios objeto de la auditoría se han enajenado 36 viviendas a sus ocupantes cuyos contratos de arrendamiento fueron adjudicados a través de Resoluciones de Gerencia, con el desglose de uno y otro subgrupo que figura en el cuadro 8.



Cuadro 8.- Venta inmuebles del grupo Resolución Gerente
(precios en euros)

| Resol. del Gerente | Sin deducción | | | | Con deducción | | Totales | |
|--------------------|---------------|-------------------|---------|-------------------|---------------|-------------------|-----------|-------------------|
| | Viviendas | | Garajes | | Viviendas | | inmuebles | |
| | nº | Precios de cesión | nº | Precios de cesión | nº | Precios de cesión | nº | Precios de cesión |
| 2.012 | 30 | 1.650.206 | 8 | 84.706 | 3 | 153.649 | 41 | 1.888.560 |
| 2.013 | 2 | 81.676 | 1 | 3.786 | 1 | 58.022 | 3 | 143.485 |
| Totales | 32 | 1.731.882 | 9 | 88.492 | 4 | 211.672 | 45 | 2.032.045 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

El precio se calcula en función del módulo vigente en el año en que se está realizando la oferta de venta (según la Resolución del Director Gerente vigente en el cada momento), considerando los coeficientes reductores que correspondan por situación, antigüedad, familia numerosa u otras deducciones específicas. Durante los años objeto de esta fiscalización, la Resolución del Gerente sobre los precios de venta vigente es la Resolución 1239/AD/2010 y está basada en la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se acuerdan y adoptan los precios máximo de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública y a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y su modificación por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

III.3.5. Permuta.

En la base de datos de Enajenaciones de Inmuebles 2013, figuran siete enajenaciones de Inmuebles cuyo origen de venta es la Permuta, ascendiendo la suma de los precios de cesión de todas ellas a 405.026 euros.

El importe que figura en el campo "Precio de cesión de la base de datos", es el valor de la vivienda que entrega el IVIMA en contraprestación a la que recibe del particular (sin incluir IVA). La vivienda propiedad del titular se valora en función de los criterios de valoración fijados por D.G. de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid.

La diferencia que pueda surgir entre las viviendas que se permutan, debe ser pagada en metálico a la firma del contrato.

Todos estos elementos están radicados en el municipio de Aranjuez y corresponden a viviendas incluidas en una promoción cuyos edificios presentaban defectos estructurales.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

III.3.6. Venta de viviendas de barrios en remodelación.

Se trata de viviendas construidas o rehabilitadas en actuaciones de remodelación de barrios desarrollada en Madrid, a finales de los años 70 y la década de los 80 del siglo pasado; dichas actuaciones tienen por objeto el derribo de viviendas de muy baja calidad (o incluso de infravivienda) y construcción, en su lugar, o también rehabilitaciones, de viviendas de protección oficial de promoción directa del entonces Instituto de Protección Pública de la Vivienda; se hallan acogidas, en general, al Real Decreto Ley 31/1978 y fundamentalmente el Real Decreto 1133/1984, que se aplica a 30 barrios.

En esta disposición se establecen las condiciones y especialidades como el régimen de aportaciones de suelo, vivienda y derechos de arrendamiento de los propietarios y arrendatarios anteriores, afectados por la remodelación; las formas de computar esos derechos en la adquisición o arrendamiento de las nuevas viviendas, de las que sería propietario inicialmente el entonces IPPV; las particularidades sobre precio y deducciones en el mismo en función de las aportaciones realizadas; formas y plazos de pago y financiación y amortización de las cantidades aplazadas. Este Real Decreto contiene un Anexo en el que figuran las viviendas de 30 barrios, a los que se aplica su contenido, y entre los que se encuentran los "8 Barrios" y Orcasur en los que se han producido ventas en el período fiscalizado.

Con posterioridad, y ya como actuaciones propias de la Comunidad de Madrid, la Disposición Adicional Primera del Decreto 100/1986, reguló para unos determinados barrios de aquéllos 30, los denominados "8 barrios," (relación taxativa) medidas adicionales a las del Real Decreto 1133/84, y con posterioridad el también Decreto de la Comunidad de Madrid, 44/1990, ampliaría esas actuaciones y las aplicaría además a otros nuevos barrios que el Consejo de Administración del IVIMA pudiera acordar, como sucede con el barrio de Orcasur. Respecto de estos dos grupos "8 Barrios" y "Orcasur", cabe señalar:

- El total de las enajenaciones de inmuebles en el período objeto de fiscalización, y que figuran en la base de datos "8 barrios", con el total de los importes de cesión se reflejan en el cuadro 9.

Cuadro 9.- Ventas de inmuebles de "8 barrios" en remodelación o rehabilitación
(importes en euros)

| Concepto | Régimen aplicable | | | | | Importes cesión del total de los Inmuebles |
|----------------|--------------------------|-----------|---------|-----------|-------|--|
| | | Viviendas | Garajes | Trasteros | Total | |
| TOTALES | RD 1133/84 y D. 100/1986 | 160 | 41 | 10 | 211 | 4.518.431 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Para la determinación del precio de venta y de renta de las viviendas que resultan de la remodelación de estos 8 barrios, se aplican las reglas contenidas en el articulado del Decreto 100/1986, como establece su DA Primera, y en todas las ventas se exigen los cinco últimos años de IBI y TRSU.

Por lo que se refiere a las venta de viviendas de "Orcasur", la aplicación de las condiciones de venta iguales a las de los denominados "8 barrios", especialmente en lo que se refiere a la determinación del precio, tiene lugar por aplicación del Acuerdo del Consejo de Administración del IVIMA de 30 de octubre de 1996, de conformidad con la modificación introducida en el Decreto 100/1986, por el también Decreto de la Comunidad de Madrid, 44/1990.

En el período fiscalizados se han enajenado 2 viviendas de este grupo, las dos en 2013, ascendiendo la suma de los precios de cesión de ambas a 36.763 euros.

III. 3.7. Ventas de viviendas, Grupo General.

El IVIMA incluye dentro de este grupo las enajenaciones de viviendas en régimen de alquiler de características diversas, generalmente con varios años de antigüedad, que no responden a los parámetros de otros grupos específicos, y entre esos grupos, se encuentran los de barrios en remodelación que no están incluidos en "8 barrios" ni el de Orcasur, a los que se ha hecho referencia en el apartado anterior III.3.6 Precisamente las 68 viviendas enajenadas dentro de este grupo de "General" todas están acogidas a barrios en remodelación segunda fase, reguladas dentro de las promociones incluidas en el Real decreto 1133/1984 y a las que se ha aplicado el módulo de la Resolución 814/AG/2007 del Director Gerente del IVIMA que determina el módulo de 627, 60 euros por metro cuadrado útil. Dicho módulo se aplica en su 90% por el valor de la superficie útil y su resultado es objeto de aplicación del coeficiente reductor de antigüedad en todas ellas del 0,6, siendo todo ello de conformidad con la citada Resolución 814/ AG/2007. En todas ellas se ha exigido el importe de los cinco últimos años de IBI y la TRSU.

En los ejercicios objeto de la fiscalización, se han enajenado 68 viviendas (45 en 2012 y 23 en 2013), 6 locales y 26 garajes, ascendiendo la suma de los importes de cesión de todo ello a 3.110.720 euros, con el desglose que refleja el cuadro 10.

Cuadro 10.- Venta de viviendas, garajes y locales al amparo del Decreto 100/1986
(importes en euros)

| Ventas agrupadas bajo el concepto "General" | Viviendas | | Locales | | Garajes | | Totales | |
|---|-----------|--------------------|----------|--------------------|-----------|--------------------|------------|--------------------|
| | Nº | Importes de cesión | nº | Importes de cesión | nº | Importes de cesión | nº | Importes de cesión |
| TOTALES VENTA GENERAL | 68 | 1.749.650 | 6 | 1.258.144 | 26 | 102.926 | 100 | 3.110.720 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

III.3.8. Venta directa de viviendas a adjudicatarios.

Comprende este supuesto varios tipos de viviendas desde las viviendas de nueva construcción, destinadas en su correspondiente promoción a ser adjudicadas en régimen de compraventa, hasta viviendas que aunque inicialmente pudieran haber sido destinadas a régimen de opción de compra o régimen de alquiler, están libres de inquilinos o usuarios, hubieran cambiado a régimen de compraventa una vez cumplido los requisitos y condiciones que en cada caso permiten dicho cambio. Lo mismo que con las viviendas sucede con los locales de negocio o garajes.

La adjudicación de estas viviendas, locales o garajes se realiza por los procedimientos de adjudicación generales de compraventa con carácter general mediante la baremación o sorteo de las diferentes circunstancias que concurren en los solicitantes de viviendas y anejos a las mismas, o por subasta o adjudicación directa en los garajes no vinculados y locales de negocios, según los casos. Cuando las convocatorias no han quedado cubiertas, o los adjudicatarios de esas renuncian, el procedimiento se convierte en una adjudicación directa a quien pueda estar interesado y reúna los requisitos necesarios para acceder a ese tipo de vivienda en cuestión. En el período fiscalizado las enajenaciones realizadas por este procedimiento son las que refleja el cuadro 11.

Cuadro 11.- Venta directa de viviendas garajes y trasteros en 2011-2012 e importes de los precios de cesión en el momento de la venta (importes en euros)

| Viviendas * | | Locales | | Garajes | | Totales | |
|-------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|
| Nº | Importe precios de cesión | Nº | Importe precios de cesión | Nº | Importe precios de cesión | Nº | Importe precios de cesión |
| 25 | 1.093.739 | 31 | 2.698.124 | 27 | 155.955 | 83 | 3.947.818 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

La venta se realiza a favor del adjudicatario que reúne los requisitos necesarios especiales para acceder al tipo de vivienda (trastero, garaje o local) que se va adjudicar, y el precio de venta se determina aplicando la Resolución del Director Gerente 1.239/AD/2010, así como los coeficientes multiplicadores y correctores en su caso que proceda en función del régimen y de la antigüedad de la vivienda. Resolución que es conforme a la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, que desarrolla el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y su modificación por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Del análisis de las viviendas de la muestra se ha de señalar que una de ellas (1011-01-01-VI-0043) no se enajena como una venta directa sino como un supuesto de acceso diferido a la propiedad, cuyas incidencias detectadas se han señalado en el apartado de esas ventas (apartado III.3.1).



III.3.9. Venta directa por regularización de situaciones de insuficiencia de título.

En los ejercicios objeto de fiscalización se han enajenado 8 viviendas a ocupantes de las mismas sin título suficiente. Es de aplicación a esas ventas el artículo 17 de la Ley 18/2000, en el que se establece el régimen excepcional de venta, alquiler y escrituración de viviendas del IVIMA a favor de ocupantes sin título suficiente, y que está en vigor en 2012 y 2013. El IVIMA las clasifica en dos subgrupos diferentes que son los que figuran en el encabezamiento del cuadro 12: por regularización y por cambio de régimen.

Cuadro 12.- Ventas de viviendas ocupadas con insuficiencia de título.

| Año de venta | Nº de viviendas enajenadas por aplicación art.17 Ley 18/2000 | | | Precio de cesión (euros) |
|----------------|--|-----------------------|----------|--------------------------|
| | Por regularización | Por cambio de régimen | Totales | |
| 2012 | 2 | | 2 | 264.827 |
| 2013 | 4 | 2 | 6 | 484.125 |
| Totales | 6 | 2 | 8 | 748.952 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Condición previa para la regularización es su descalificación y la venta se debe producir como compraventa en el que el precio viene determinado por el superior de entre dos que se han de fijar como se establece en el propio artículo 17: el de aplicar los criterios de la dirección general de Tributos de la Comunidad para determinar el valor de los inmuebles, o el que resulte de aplicar el módulo de precio máximo de venta de la vivienda con las especificaciones establecidas en el propio artículo.

Por lo que se refiere a la formalización de escrituras públicas, el apartado Diez de dicho artículo 17 establece el procedimiento a seguir en los supuestos de haberse producido transmisiones, entre adjudicatarios y terceros, contrarias al ordenamiento de viviendas de protección pública, en cuyo caso la escritura podrá formalizarse a favor del ocupante de la vivienda, siempre que la enajenación se realice al ocupante con título civil adecuado, y que la viviendas constituya domicilio habitual del mismo.

Respecto al subgrupo "por regularización Ley 18/2000", en el análisis de las viviendas de las muestras (9027-01-01-VI-0076; y 0116-01-01-VI-1305) se advierten los siguientes extremos.

- El caso de la vivienda 9027-01-01-VI-0076, en Madrid, no se ha aplicado el referido artículo 17, de la ley 18/2000, pero ello es debido a que la venta no es un caso de regularización, sino de subrogación normal en un contrato anterior de alquiler, en base al régimen del cual se ha fijado correctamente el precio de venta.
- En el caso de la vivienda 0116-01-01-VI-1305 en Torrejón de Ardoz, la oferta de venta inicial al interesado, responde a lo establecido en el artículo 17 de la ley 18/2000: la vivienda está ocupada por persona distinta a la del adjudicatario, que alega a su favor la existencia de un contrato privada de cesión de derechos que al



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

adjudicatario le correspondiera por la vivienda. El IVIMA considera fraudulenta dicha transmisión de derechos pero, dándose los supuestos de hecho establecidos en el artículo 17 de la Ley 18/2000, procede a la regularización en los términos ajustados de dicho artículo. No obstante, el ocupante que no está conforme con los términos de fijación del precio que figuran en la oferta del IVIMA (143.060 euros), obtiene sentencia judicial que obliga al IVIMA a vender en 83.912 euros. Siendo por tanto la venta, conforme con el citado artículo 17 y con el precio fijado por la decisión judicial.

La posición mantenida en esta venta por el IVIMA, contrasta con la mantenida en la venta de la vivienda 1011-01-01-VI-0043 que se ha analizado en el apartado III.3.1, en la que la ocupación por el tercero tiene también su base en un contrato privado de transmisión de derechos contra ley.

III.3.10. Venta de locales de negocios.

Durante los ejercicios 2012 y 2013 se han vendido 39 locales de negocio, bajo las modalidades de venta, que figuran en el cuadro 13, según base de datos aportada por el IVIMA.

Cuadro 13.- Locales de negocios enajenados

| Régimen de acceso | Relación previa del comprador con el local | | | | Precio de cesión (euros) |
|---------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|--------------------------|
| | Diferido | Inquilino | Ninguna | TOTAL | |
| Diferido | 1 | | | 1 | 14.477 |
| Cesión de la propiedad | | | 1 | 1 | 0 |
| General | | 6 | | 6 | 1.258.144 |
| Venta directa | | | 31 | 31 | 2.698.124 |
| Totales Local de negocio | 1 | 6 | 32 | 39 | 3.970.745 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

En las ventas de los 7 locales en los que existe relación previa con el adquirente, se ha exigido, como en el caso de las ventas de viviendas, los cinco últimos años de IBI.

Uno de los locales no constaba en el inventario SINI y en otro caso se dio de baja en inventario, por error, otro local distinto al enajenado por lo que la operación contable también se vio afectada. Detectado el error el IVIMA ha procedido a la subsanación.

III.3.11. Cesiones de propiedad.

En el ejercicio de 2013 la Dirección-Gerencia del IVIMA, a solicitud siempre del Director General Política Financiera, Tesorería y Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda ha puesto a disposición de la Comunidad de Madrid, para su



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

incorporación a la misma, a los efectos previstos en el artículo 66.2 de la Ley 3/2001 de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, tres locales, una vivienda y una parcela, cuyos datos se especifican en el cuadro 14.

Cuadro 14.- Relación de inmuebles cedidas a la Comunidad de Madrid

| Acción | Datos | Locales nº 1 y 2 | Vivienda | Local | Parcela |
|---|--|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Identificación del inmueble | <i>Dirección</i> | Calle Pablo Sorozábal. Parla | Calle Comandante Fortea nº 5, 6 dcha | Calle Villaluenga de la Sagra, 11 B | Calle Hijas de Jesús |
| | <i>Superficie: construida/útil m²</i> | 167,3 y 141,83 | 126,48 | | |
| Administración a la que se adscribe | | Patrimonio de la Comunidad de Madrid (Centro Salud Mental dependiente de la Consejería de Sanidad) | Servicio Regional de Bienestar Social | IRIS | Consejería de Educación, Juventud y Deporte |
| Resolución de cesión de Directora Gerente del IVIMA | <i>Fecha</i> | 03/06/2013 | 09/08/2013 | 11/10/2013 | 28/11/2013 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Del análisis de los expedientes de cesión de la muestra realizada, se ha detectado que la parcela ubicada en Madrid, en la calle Hijas de Jesús, que estaba cedida en uso por plazo de treinta años a favor de una Congregación religiosa en virtud de Resolución del IVIMA de 20 de julio de 2009, se ha adscrito a la Consejería de Educación, Juventud y Deporte. Resolución de 2009 que por su naturaleza y objeto excedía el ámbito competencial del IVIMA, no siendo conforme con las funciones atribuidas a este Organismo por el artículo 5 del Decreto 54/1984.

Dichos bienes se han dado de baja en contabilidad y en el inventario siendo el valor contable el siguiente:

- Suelo 321.506 euros
- Vuelo 593.836 euros
- Amortización acumulada 159.529 euros

III.3.12. Enajenación de parcelas.

En los ejercicios 2012 y 2013 se han enajenado 6 parcelas, y permutado, en otra parcela, una participación indivisa del 37,13985% con la Administración General del Estado (Cuadro 15). El importe de dichas operaciones asciende a 10.513.546 euros, que se han registrado en el presupuesto de ingresos del ejercicio, de los que 5.376.301 euros, corresponde al ejercicio 2012, y el resto, 5.137.245 euros al ejercicio 2013.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

Cuadro 15.- Relación de parcelas enajenadas
(Importes en euros)

| Identificación | Importe enajenación (IVA incluido) | Procedimiento adjudicación | Resolución Gerente IVIMA | Baja en inventario | Importe baja en inventario |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------|
| Parcela CM5A, Norma Zonal 4, | 1.464.970 | Procedimiento abierto | 01/03/2012 | 14/06/2012 | 322.400 |
| Parcela B6B. PERI 6.1R | 1.510.400 | Procedimiento abierto | 17/02/2012 | 19/04/2012 | 294.177 |
| Parcela C-3 PERI 6.8 | 787.166 | Procedimiento abierto | 17/02/2012 | 19/04/2012 | 152.042 |
| Parcela C-4 PERI 6.8 | 1.530.991 | Procedimiento abierto | 17/02/2012 | 19/04/2012 | 295.664 |
| Parcela 6.52 C Plan Parcela UZP 1.03 | 82.774 | Venta directa | 27/03/2012 | 07/05/2012 | 79.684 |
| Parcela 6.43 F. Plan parcial UZP 1.03 | 44.569 | Permuta | 08/03/2013 | 14/05/2013 | 98.424 |
| Parcela R06. Majadahonda. | 5.092.676 | Venta directa | 26/12/2013 | 26/12/2013 | 2.619.961 |
| | 10.513.546 | | | | 3.862.353 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

El importe que se ha dado de baja en inventario y por el que estaban registradas en contabilidad dichas parcelas, asciende a 3.862.353 euros, habiéndose registrado la diferencia, como beneficios procedentes del inmovilizado, en cuentas del grupo 7.

IV. ENAJENACION DE 32 PROMOCIONES AL AMPARO DEL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA DE 2009 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Como se ha avanzado en el apartado II.2, en el período objeto de fiscalización se ha producido una venta por el IVIMA de 2.935 viviendas de su propiedad, no a los inquilinos o usuarios de las mismas, sino que se venden como un conjunto unitario, a una persona jurídica, que las adquiere, mediante un precio unitario que paga al IVIMA, en cuya posición, el comprador, se subroga frente a los inquilinos o usuarios de esas viviendas.

Junto con las 2.935 viviendas se venden también, 3.084 garajes, 1.865 trasteros y 45 locales comerciales, un total, por tanto de 7.929 inmuebles, por los que el comprador paga al IVIMA 201.000.007 euros, con el desglose de inmuebles e importe del pago de ese precio que se reflejan en el cuadro 16.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

Cuadro 16.- Enajenación de inmuebles a Encasa Cibeles y precio de la enajenación

| | |
|--|--------------|
| Viviendas de Protección Pública en alquiler con opción a compra (VPPOAC-J) | 2.371 |
| Viviendas de Protección Pública en régimen alquiler (VPPA) | 459 |
| Viviendas de Protección Pública en régimen alquiler con opción a compra (VPPAOC) | 105 |
| TOTAL VIVIENDAS | 2.935 |
| Garajes vinculados | 2.849 |
| Trasteros vinculados | 1.865 |
| Garajes no vinculados | 235 |
| Locales | 45 |
| TOTAL INMUEBLES ENAJENADOS | 7.929 |
| Precio de la compraventa (euros) | 201.000.007 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Esta venta tiene un carácter especial, no forma parte del tráfico habitual del IVIMA, en el sentido, entre otras circunstancias, por el hecho de que no es normal, sino lo contrario, la venta por el IVIMA de estas características y dimensiones. No obstante darse por primera vez en el IVIMA esta operación, la venta se produce, formalmente, al menos, en el marco normativo previsto en el artículo 18 del actual Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009 de 30 de julio, en su redacción anterior a la establecida por el apartado 4 del artículo 1 del Decreto 59/2013, de 18 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, modificación que no afecta sustancialmente, ni temporalmente, a la operación de la enajenación (La Resolución de la Directora del IVIMA de la convocatoria del Contrato se publica en el BOCM el 7 de junio de 2013).

Con independencia, por tanto de las modificaciones señaladas por el Decreto 59/2013, el supuesto de hecho de la enajenación en bloque de viviendas protegidas, por un promotor, fuera público o privado, ha estado en vigor en toda la normativa de viviendas de protección oficial y protección pública, desde, al menos, el Reglamento de viviendas de protección oficial de 1969.

Lo que convierte en especial esta venta no es pues el hecho de que el Ordenamiento jurídico no contemple, en sí misma considerada, la operación de venta de promociones completas del promotor de las mismas a un tercero que se subroga en la posición del promotor originario de viviendas de protección oficial o de protección pública, sino el hecho de que la enajenación se haya producido por una institución pública como el IVIMA que no solo tiene el carácter de promotor de viviendas protegidas, sino que además tiene asignadas por el Ordenamiento otras funciones que cumplir, diferentes a las de mero promotor de viviendas de protección pública, como son las de facilitar vivienda y alojamiento a personas y familias o "...proporcionar una vivienda digna... (y) acomodar el precio del arrendamiento de las viviendas sociales a las exiguas capacidades económicas de los adjudicatarios" cuando sea necesario (parte expositiva del Decreto 226/1998), funciones que no son propias ni corresponden a las de los simples promotores de viviendas protegidas.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

IV.1. ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS O PROGRAMAS DE ENAJENACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS.

No obstante el carácter de excepcionalidad, en su acepción de rara o única, que tiene la venta en bloque de 32 promociones de viviendas por el IVIMA, en el expediente no existe un Acuerdo del Consejo de Administración del IVIMA en el que se exprese la necesidad, conveniencia o oportunidad de una operación, que cambia sustancialmente las características con que cada una de las 32 promociones fueron aprobadas, en su momento, por dicho Consejo. Acuerdo, pronunciamiento, decisión del Consejo de Administración que esta Cámara entiende necesario a tenor de lo que se dice en los apartados siguientes:

El Informe del Servicio Jurídico de 26 de abril al proyecto del Pliego de Condiciones de la enajenación de las 32 promociones, en el apartado "competencia para acordar la enajenación", recuerda, y cita textualmente, el número 5 del artículo 66 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, en relación con la Disposición Adicional Primera de la misma, para señalar, que la competencia para adoptar el Acuerdo de enajenación corresponde al Consejo de Administración del IVIMA, sin perjuicio de la delegación de esa facultad en el Director Gerente.

En el período objeto de fiscalización está vigente el Acuerdo de 20 de mayo de 2002, del Consejo de Administración del IVIMA, de delegación de competencias en el Director Gerente, entre otras las de "adoptar los acuerdos de disposición sobre bienes inmuebles".

Sin embargo, el IVIMA, a tenor de lo establecido en las letras a) y b) del artículo 4 del Decreto 54/1984 ya citado, tiene atribuida la competencia de *"tramitación y propuesta de aprobación a los órganos competentes de los planes y programas en materia de vivienda..."* que corresponde aprobar a la Consejería y a los que se refiere el apartado a) de este artículo 4, *"... así como el control y vigilancia de la ejecución de los mismos y la evaluación de sus resultados"*.

Se atribuye también al IVIMA [letra e) del artículo 4] la promoción pública de viviendas de protección oficial y su edificación complementaria y equipamiento.

Facultades que corresponde ejercerlas al Consejo de Administración por aplicación de lo establecido en los números 1 y 6, fundamentalmente, del artículo 8 del mismo Decreto 54/1984, conforme a los cuales el Consejo de Administración:

- Ejerce las más amplias facultades en la actuación y Gestión del Organismo (apartado 1).
- Tiene atribuida la competencia para aprobar el anteproyecto del Presupuesto del Organismo; así como el Programa y Memoria anual de actuación del Instituto; y ejerce el control de la Gestión del Organismo [letras a), b) y d) del número 6 del artículo 8 del referido Decreto 54/1984].



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Facultades que no están comprendidas entre la competencias delegadas por el referido Consejo en su acuerdo de 23 de mayo de 2002, vigente en 2013, que se extiende tan solo a la adopción de acuerdos de adquisición, explotación, administración, gestión y disposición sobre bienes inmuebles y derechos sobre los mismos, pero no a la aprobación de programas o modificación de los aprobados.

Por otro lado, y a petición por esta Cámara de los programas o planes de enajenaciones de inmuebles aprobados por los órganos competentes para períodos en los que están comprendidos los años objeto de fiscalización (2012 y 2013), se hace entrega al equipo de fiscalización de dos hojas sin firmar en concepto de "programa de venta de inmuebles del IVIMA", de fecha 25 de abril de 2012, en el que se relacionan el número de inmuebles que componen el patrimonio inmobiliario del IVIMA, y la intención del organismo de vender viviendas a sus inquilinos, y dejando abierta la posibilidad de emplear esquemas de colaboración público privada. No se incluía previsión detallada de enajenación de viviendas que permita comparar las ventas efectivamente producidas con las previsiones del organismo al respecto.

En cualquier caso, el cambio sustancial de las características de las correspondientes promociones, que pasan de ser propiedad del IVIMA, a ser propiedad de un tercero al amparo del artículo 18 del Reglamento de Viviendas de Protección Pública, supone una modificación que cambia sustancialmente las características propias y específicas de cada promoción, como es, entre otras, el régimen de propiedad del IVIMA, de esas promociones, al menos hasta el ejercicio del derecho de compra por los arrendatarios, con que figuraban definidas las respectivas promociones y como consecuencia de ello, esos cambios exigen ser aprobados, con carácter previo a la puesta en marcha de las operaciones de enajenación, por el Consejo de Administración del IVIMA.

El IVIMA, no ha facilitado un Acuerdo o Acuerdos del Consejo de Administración del Organismo en el que se haya podido aprobar u ordenar la operación de enajenación de las 32 promociones, cuya venta en bloque cambia sustancialmente las características propias y específicas de cada promoción objeto de enajenación.

IV.2. JUSTIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ENAJENACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES.

Son varias los documentos que constituyen el expediente de enajenación de las 32 promociones, e incluso ajenos al expediente, en los que la Directora Gerente del IVIMA, manifiesta:

- Que la operación de enajenación es *"resultado de un análisis técnico, económico financiero y legal"*; que se han realizado *"los trámites necesarios para asegurar la oportunidad (memoria e informes), adecuación de la operación a las condiciones de mercado, e idoneidad del bien (tasaciones e informes periciales) y corrección jurídica (informe del Servicio Jurídico) del negocio a concluir"*; o que *"la enajenación resulta conveniente para el interés público permitiendo una gestión adecuada del patrimonio del IVIMA de acuerdo a los criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de los bienes inmuebles lo que permitirá al IVIMA ahondar en el mejor cumplimiento de sus fines y funciones centrándose en aquellas actividades*



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

que suponen un mayor interés para las finalidades que le son propias” (Memoria justificativa del requisito de innecesariedad suscrita por la Directora Gerente el 26 de mayo de 2013 y otros documentos del expediente en que esas manifestaciones se reiteran).

Fuera de esas manifestaciones, el IVIMA, no ha facilitado documentos fehacientes de esos análisis, estudios, o informes de los que hayan podido obtenerse las conclusiones mencionadas sobre la necesidad, conveniencia, oportunidad de dicha operación de enajenación; o acerca de la eficacia o eficiencia en la gestión del patrimonio del IVIMA que esta operación va a reportar. Tampoco se ha aportado un Acuerdo o Acuerdos del Consejo de Administración del IVIMA en los que se haya podido ordenar, aprobar o tener conocimiento de esos análisis, estudios, informes acerca de la conveniencia, necesidad, oportunidad y posibilidad, en su caso, de enajenar una parte de su patrimonio de viviendas e inmuebles anexos a aquéllas.

Dichas manifestaciones, por tanto, adolecen del soporte técnico que las avalen, carecen de la documentación que las evidencien. Se afirma que es necesaria, conveniente, oportuna la venta de estas 32 promociones, que redundaría en una mayor eficacia y eficiencia en la gestión del IVIMA, pero no se demuestran, ni siquiera se ponen de manifiesto, las causas, los motivos, las ventajas e inconvenientes que la enajenación puede producir ni los porqués de esas ventajas e inconvenientes.

Con ello se está incumpliendo, no solo el principio de transparencia y claridad de las actuaciones administrativas de la contratación pública, aplicables también a las operaciones de venta de bienes inmuebles de todo el Sector Público, sino también el principio de necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación, establecido como principio general de la contratación del sector público, en cumplimiento del cual se exige que solo deben celebrarse los contratos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales, a cuyos efectos, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación.

IV.3. IDENTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS QUE SERÁN OBJETO DEL PROGRAMA DE ENAJENACIÓN.

Las viviendas y demás inmuebles que han sido objeto de enajenación al tercero que antes se ha mencionado son las que figuran en el cuadro 16 anterior.

Las condiciones de las viviendas y sus anejos objeto de venta dentro del expediente de venta de las denominadas 32 promociones, tienen como característica general el de haber sido calificadas provisionalmente en el año 2004 o posteriores.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Todas esas viviendas, y demás inmuebles que integran la operación, han sido calificadas: unas, al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero, "*sobre financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el periodo 2001-2004*"; y otras, al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

El régimen jurídico que se aplica a unas y otras, a tenor de lo establecido en la Disposición Derogatoria Única del Decreto 74/2009, de 30 de Julio, por el que se aprueba el nuevo Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, es el establecido en el Decreto 11/2005.

Se enajenan, pues, 32 promociones de viviendas propiedad del IVIMA compuestas por un total de 2.935 viviendas, con 2.849 garajes y 1.865 trasteros vinculados a las mismas, y otros 235 garajes no vinculados, y 45 locales.

De las 2.935 viviendas, 2.371 (81% del total) son viviendas en régimen de alquiler con opción de compra del Plan Joven; 105 (3%) son de alquiler con opción de compra; y las 459 restantes (16%) son viviendas en arrendamiento.

Tanto las viviendas del régimen de arrendamiento con opción de compra calificadas al amparo del Decreto 11/2001 como las calificadas al amparo del Decreto 11/2005, tienen su vencimiento de la opción de compra a los 7 años de la calificación definitiva.

El resumen de los dos grupos de viviendas con opción de compra, teniendo en cuenta el año de vencimiento de la misma se refleja en el cuadro 17.

Cuadro 17.- Años de vencimiento de opción de compra

| Viviendas con opción a compra | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | TOTAL |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| VPPAOCJ | 421 | 432 | 160 | 493 | 512 | 353 | 2.371 |
| VPPAOC | 0 | 0 | 0 | 0 | 105 | 0 | 105 |
| | 421 | 432 | 160 | 493 | 617 | 353 | 2.476 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Es decir, que en 2014, tan sólo un año después de la operación de enajenación, se pueden ofrecer para la venta 421 viviendas (el 14% del total de las viviendas y el 17% de las viviendas con opción a compra), al haber transcurrido 7 años desde la calificación definitiva.

En 2015 este porcentaje aumenta al 29% del total de viviendas (853 de 2.935), y el 34% de las viviendas con opción de compra (853 de 2.476).

Para las 459 viviendas en régimen de arrendamiento, el periodo de duración del régimen jurídico asciende a 25 años, excepto en los casos en los que existiese financiación cualificada estatal, en cuyo caso el periodo sería de 10-30 años,



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

dependiendo de la calificación definitiva de las viviendas. Su enajenación se puede producir, por causa justificada, antes del vencimiento del plazo de protección.

Desde el punto de vista del estado de ocupación de las viviendas en el momento de la venta, se pueden distinguir, por cada grupo de viviendas enajenadas, las situaciones que se reflejan en el cuadro 18.

Cuadro 18.- Estado de ocupación de viviendas 32 promociones en el momento de la enajenación

| Datos estado de ocupación | VPPAOC-J | VPPAOC | VPPA | Totales | % totales |
|-----------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
| Nº de viviendas libre | 15 | 423 | 6 | 444 | 15 |
| Viviendas ocupadas por su titular | 90 | 1.801 | 444 | 2.335 | 80 |
| Ocupadas sin título | | 147 | 9 | 156 | 5 |
| Total viviendas | 105 | 2.371 | 459 | 2.935 | 100 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Sobre un total de 2.935 viviendas, 2.335 (80%) estaban ocupadas legalmente por su titular, 444 (15%) estaban libres, y las 156 restantes (5%) estaban ocupadas ilegalmente, con el desglose, por cada grupo de viviendas, que refleja el cuadro anterior.

Las 32 promociones se valoran a efectos de licitación en un importe de 168.900.000 euros, como se verá en el apartado IV.4.

IV.4. VALOR DE LOS INMUEBLES DE LAS 32 PROMOCIONES.

El valor de mercado de las 32 promociones se determinó en función de un informe de tasación a precios de mercado, que ha servido para fijar el precio de licitación del contrato de compraventa.

El Informe de tasación de la empresa "Sociedad de Tasación" que se incorpora al expediente de enajenación, se ha emitido por dicha empresa el 12-03-2013, fijando un valor de mercado de los inmuebles, a 15-01-2013, en un importe de 169.900.000 euros, especificando expresamente que: *"el valor de mercado se ha determinado bajo el supuesto especial de que la compra se haga por un solo comprador para el conjunto de las 32 promociones como si fueran un único bien"* (Apartado Supuestos Especiales del Informe de Tasación); *"La adquisición conjunta de todas las promociones se contempla atendiendo al importante nivel de inversión que supone tal operación de compra que implica un elevado nivel de liquidez, ...por lo que en consideración de este aspecto se agrega un plus de prima de riesgo en el tipo de actualización adoptado para cada promoción"* (apartado Enfoque de la valoración); *"El valor resultante solo debe considerarse válido para la transmisión del conjunto de inmuebles como si se tratara de un único bien y en ningún caso se debe considerar válido para un comprador con comportamiento medio en el mercado inmobiliario"* (Apartado de Reservas...); los trabajos de valoración de la Sociedad de Tasación se



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

ajustan a los estándares ...RICS de Valoración, que contempla el marco de valoración ajustado a los requerimientos del IVIMA" (apartado Conformidad con los estándares de Valoración).

El 27 de mayo de 2013 se emite un nuevo Informe de actualización del anterior, que reduce en un millón exacto de euros el valor de la anterior. El resultado de la tasación y las variables utilizadas para la obtención de esos resultados se resumen en el siguiente cuadro 19 que es copia literal del contenido en el Informe de Tasación.

Cuadro 19.- Parámetros informe tasación y valor 32 promociones.

| Parámetros | Informe de 12-03-13 | Informe de 27-05-13 |
|---|---------------------|---------------------|
| Índice de ocupación actual en viviendas de arrendamiento | 85,88 % | 85,88 % |
| Índice de ocupación previsto a fecha de las opciones de compra | 83,14 % | 79,91 % |
| Renta actual mensual según ocupación documentada (sin deducciones) (euros) | 1.004.374,98 | 1.004.374,98 |
| Valor de mercado libre por viviendas y anejos (media euros) | 144.519 | 144.519 |
| Valor de mercado libre a fecha de opción de compra viv+anejos (media euros) | 126.897 | 126.897 |
| Valor protegido mínimo a fecha opción de compra viv+anejos (media euros) | 128.053 | 128.053 |
| Tipo libre de riesgo | 4,20% | 4,35% |
| Prima de riesgo | 12,87% | 14,06% |
| Tipo de actualización adoptado | 17,07% | 18,41% |
| IPC estimado en plazo | 2,90% | 2,90% |
| Valor de mercado resultante (euros) | 169.900.000 | 168.900.000 |

Fuente: Elaboración propia a partir de los Informes de tasación.

Según se dice en el propio Informe, la valoración se hace bajo la condición de que la venta de las 32 promociones se haga como si se tratara de un bien único, y que dicho precio de mercado sólo es válido, bajo el supuesto de venta conjunta de las 32 promociones, razón por la que, dada la exigencia del nivel de inversión y liquidez necesaria, se ha agregado un plus de prima de riesgo en el tipo de actualización adoptado para cada promoción. El supuesto de "venta conjunta" de las 32 promociones "a un único comprador" es una de las condiciones que se fijan en el contrato de encargo de la tasación suscrito entre el IVIMA y la Sociedad de Tasación el 4 de enero de 2013 (apartado "DERECHO QUE SE VALORA" del Anexo I) que expresamente dice "*Base de valoración: Determinación del Valor de Mercado bajo el supuesto de venta conjunta con las promociones descritas a un único comprador.*"

Una conclusión que se obtiene de la lectura de estas consideraciones del referido Informe de Tasación y el objeto y condiciones del Contrato de encargo de la tasación es que el "Valor de Mercado" podría haber sido diferente, si se hubiera contemplado la posibilidad de enajenar por lotes las ventas de promociones diferentes, en lugar de exigir la venta de todo el conjunto a un solo comprador, ya que no habría sido necesario tan alto el nivel de inversión ni tan elevado el nivel de liquidez exigido. La exigencia y establecimiento de dicho requerimiento supone una restricción sustancial



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

al principio de libre concurrencia, en perjuicio de los intereses de la Administración y de los intereses públicos por los que ella ha de velar, y en beneficio, con reducción ostensible del precio de venta, de quien tuviera la suficiente capacidad de inversión y liquidez disponible para afrontar dicha operación.

IV.5. PROCEDIMIENTOS Y EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES.

En los dos apartados posteriores se describen de manera sucinta, en el primero, los documentos que se estiman de mayor importancia del complejo expediente de contratación; y en el segundo, se examinan las diferencias fundamentales que se han apreciado en el análisis de fiscalización, entre el Pliego de condiciones que ha regido la contratación y el contrato celebrado que se materializa en la escritura otorgada el 25 de octubre de 2013. En uno y otro se advierte de las incidencias detectadas.

IV.5.1. Relación de actos, documentos y contenidos del expediente de contratación.

De los documentos que en la fiscalización se han analizado, se relacionan, siguiendo, en general, el orden cronológico de su emisión, los que por su contenido son más significativos para la fiscalización.

- a) Contrato suscrito el 4 de enero de 2013, entre el IVIMA y SOCIEDAD DE TASACION S.A. para la valoración de 32 promociones de viviendas. Su contenido se describe en el apartado IV.5.1 y el Informe de tasación en ejecución de aquél se ha descrito en el apartado IV.4.
- b) Acto de 18 de Febrero de 2013, del Director Gerente del IVIMA por el que se acuerda el inicio del expediente de contratación, que tiene por objeto la enajenación de las 32 promociones.

En el Acto de inicio, las necesidades que el acto dice satisfacer son exclusivamente la enajenación de las 32 promociones; es decir, tanto el objeto como la necesidad a satisfacer es la venta de 32 promociones, identificando el objeto y las necesidades que ese objeto satisface, y sin expresar, por tanto, las necesidades que al IVIMA le satisface dicha venta.

- c) Pliego de condiciones que han de regir la enajenación, suscrito por la Directora Gerente del IVIMA, el 6 de junio de 2013, así como memoria justificativa del contenido de dicho pliego. Su contenido, diferencias con la Escritura y valoración de algunos de sus contenidos se hace en los apartados IV.5.2 y IV.6.
- d) Informe del Servicio jurídicos del IVIMA del 26-04-2013 sobre el proyecto inicial del Pliego de condiciones. En el pliego definitivo se recogerán algunas de las observaciones de dicho Informe.
- e) "Memoria de la enajenación por procedimiento restringido mediante concurso de 32 promociones de viviendas", firmada por la Directora Gerente del IVIMA, el 28



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

de mayo de 2013: A algunas de las declaraciones de sus contenidos sobre mejoras, ventajas, necesidad, conveniencia y oportunidad de la venta ya han sido analizadas en el apartado IV.2 anterior.

- f) Memoria justificativa del cumplimiento del requisito de innecesiedad, suscrita por la Directora Gerente del IVIMA el 28 de mayo de 2013, en cumplimiento del artículo 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Sin embargo en dicha memoria justificativa no se evidencian las razones o las causas de por qué ya no son necesarias para los fines del Organismo, 2.935 viviendas de su propiedad, en su mayoría ocupadas por sus correspondientes adjudicatarios con derecho a opción de compra, en cuya ocupación, uso y destino se está cumpliendo el régimen para el que fueron programadas, construidas y calificadas, cuando en la programación, construcción y calificación de aquéllas se estaban ejecutando y siguiendo, respectivamente, las funciones y fines del Organismo. No se evidencia esa innecesiedad por el hecho de que el Organismo necesite realizar inversiones para seguir cumpliendo sus fines, y mucho menos en las razones, también alegadas, de conseguir una mayor eficacia y eficiencia en sus actuaciones.

- g) Informe de los servicios jurídicos del IVIMA de 3-06-2013 relativo al pliego de condiciones definitivo, señalando que la plena conformidad con el ordenamiento exigía la observación de las consideraciones esenciales consignadas en el cuerpo del informe. Las observaciones de dicho Informe son:

- En la consideración Tercera del Informe, apartado "competencia para acordar la enajenación", se mantiene que corresponde al Consejo de Administración del Organismo (ex artículo 50.2 LPCM), sin perjuicio de la delegación de esta facultad en el Director Gerente, de acordar la enajenación.
- La observación de que los bienes deberán estar depurados física y jurídicamente, incluyendo la manifestación de que deben estar depurados los "eventuales derechos de los ocupantes de los inmuebles" según se desprende de la sentencia de 23 de noviembre de 2011 del Tribunal Supremo.
- Que en la Memoria que acompaña al Pliego de condiciones particulares es aconsejable que se detalle con mayor precisión los criterios de solvencia técnica y económica para la selección previa de candidatos.

El IVIMA ha introducido modificaciones en esos criterios y procedimientos de adjudicación de puntuaciones (apartado IV.6.6^a).

- h) Propuesta de la Directora Gerente del IVIMA de 4 de junio de 2013 al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para que autorice la enajenación de 32 promociones.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

- i) Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 6 de Junio de 2013, por el que se autoriza la enajenación.
- j) Resolución de 6 de junio de 2013 de la Directora General del IVIMA por la que se aprueban los pliegos de condiciones del expediente de enajenación de las 32 promociones, el expediente de contratación y la apertura de procedimiento restringido para la adjudicación, que se publica el 7 del mismo mes y año en el BOCM. En la comunicación al Consejo de Gobierno de la Comunidad hecha por la Directora Gerente del IVIMA el 9 de agosto de 2013, se pone de manifiesto que el 14 de junio de ese mismo año, había tenido lugar un acto de presentación del proyecto de enajenación al que asistieron representantes de los principales fondos de inversión y consultoras inmobiliarias mundiales.
- k) Acta de la Mesa de contratación de 5 de julio de 2013, indicando los licitadores que reúnen todos los requisitos exigidos (quedan 9), así como la valoración de los criterios objetivos de solvencia técnica asignada a cada uno de ellos.
- l) Resolución de 24 de julio de 2013 de la Directora Gerente del IVIMA por la que se anuncia la convocatoria para que los licitadores presenten oferta económica.
- m) Acta de la reunión de la Mesa de Contratación de 9 de Agosto de 2013, en la que se procede a la apertura de las ofertas (cuadro 20), la exclusión de dos de los licitadores que no cumplen los requisitos formales exigidos, y se propone a AZORA GESTION como adjudicataria.

Cuadro 20.- Ofertas económicas presentadas por los licitadores

| LICITADOR | PRECIO € |
|-------------------------------|-----------------|
| PATRON CAPITAL EUROPE S.A.R.L | 171.100.000 |
| AZORA GESTIÓN S.G.I.I.C.,S.A. | 201.000.007 |
| TETHYS INVESTMENT S.A.R.L. | 192.612.000 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA

La oferta de AZORA GESTION con fecha de 8 de agosto (que será la adjudicataria), en la que figura el importe del precio que ofrece el licitador, figura la firma del Presidente de la Mesa de Contratación; en documento aparte, del mismo día 8 de agosto, pero con la firma tan solo del representante de la empresa, se hace constar que en el supuesto de resultar adjudicataria, se constituiría una SPV para la adquisición de las 32 promociones, lo que no se ajusta a lo establecido en los Pliegos (Apartado IV.6.2).

- n) Comunicación al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, hecha por la Directora Gerente del IVIMA el 9 de agosto de 2013, de la propuesta de adjudicación de la enajenación, en la que se expresa el motivo de este proceso en los términos expuestos en el apartado IV.2.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

- o) Resolución de 29 de Agosto de 2013 de la Directora Gerente del IVIMA adjudicando el concurso a AZORA GESTION S.G.I.I.C, S.A., por un importe de 201.000.007 euros. En esa misma fecha se comunica la adjudicación al Consejo de Gobierno.
- p) Escritura pública de constitución de Encasa Cibeles, otorgada el 12-09-2013, que será la compradora de las 32 promociones de viviendas, no obstante la adjudicación hecha a otra empresa y no estando prevista dicha posibilidad en los Pliegos de condiciones (apartado IV.6.2).
- q) Escritura de compraventa y subrogación hipotecaria otorgada el 25 de octubre de 2013, por la que se procede a enajenar a la Sociedad ENCASA CIBELES S.L., 32 promociones de viviendas ubicadas en diferentes municipios de la Comunidad de Madrid, cuyos contenidos no siempre se ajustan a lo establecido en los Pliegos de condiciones que han regido la contratación (apartados IV.5.2 y IV.6.2).
- r) Comunicación a la Asamblea de Madrid el 19 de Noviembre de 2013, hecha por la Dirección del IVIMA, de la enajenación, conforme a lo establecido en el art. 50.5 de la Ley 3/2001, de 21 de Junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
- s) Resolución de la Directora del IVIMA de 28 de Noviembre de 2013, haciendo pública la formalización del contrato, mediante su inserción en los diarios y boletines oficiales correspondientes y en el perfil del contratante.

IV.5.2. El contenido de los pliegos y la escritura de compraventa.

Del análisis de los contenidos del Pliego y de la escritura de la compraventa se han constatado los siguientes extremos:

- a) El contrato de compraventa tal como se manifiesta en su formalización en la escritura pública contiene los elementos mínimos exigidos para los contratos de compraventa, por el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
- b) En la cláusula 16 del Pliego se establece que la oferta económica será igual o superior al precio de licitación (168.900.000 €), y que el pago del precio se abonará íntegramente a la firma de la escritura, mientras que en la Escritura se establece una forma de pago diferente: 181.289.679,93 euros se pagan en efectivo; 19.710.336,07 euros mediante subrogación del comprador en los préstamos hipotecarios existentes sobre las promociones enajenadas; y 6.515.742,80 en concepto de IVA (valoración en apartado IV.6.2).

El Pliego, sin embargo, no establece especificaciones concretas respecto de los préstamos hipotecarios que gravan algunas de las 32 promociones (ver apartado IV.6.2).



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

En alegaciones el órgano de contratación pone de manifiesto que la condición 20.2 del Pliego de condiciones fue interpretada en escrito de 11 de julio de 2013 a instancia de varias consultas sobre los préstamos que gravaban las viviendas formuladas por las empresas licitadoras, en el periodo de "data-room" y se aporta este documento. Ello pone de manifiesto, la falta de precisión u oscuridad del contenido de los Pliegos de condiciones lo que supone una quiebra del principio de que el contenido de los negocios jurídicos del Sector Público debe estar delimitado en los Pliegos de condiciones aprobados por los órganos de contratación, en términos precisos e inequívocos de manera que estos documentos permitan cumplir los principios de libertad de acceso a los licitadores, publicidad y transparencia de los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos.

- c) Conforme a la Escritura de compraventa (estipulación 6), el IVIMA cede al comprador todas las fianzas arrendaticias correspondientes a los contratos de arrendamiento que el IVIMA cifra en un importe total de 957.438 €. Además, el IVIMA abona a la compradora, en el momento de la escritura, el 10% del importe total de las fianzas (95.744 €), porque la compradora se acoge en ese acto al Régimen de concierto para el depósito de fianzas establecido, entre otros, para empresas arrendadoras de varias viviendas cuyas rentas de alquiler superan los 6.000 euros (art. 13 del Decreto 181/1996 de 20 de diciembre). El Pliego no establece nada respecto de las Fianzas, por lo que es de aplicación la cláusula general de subrogación, y como el IVIMA tiene constituido el importe total de las fianzas, la compradora, por la subrogación, se coloca en la posición del organismo, y éste no debía entregar el 10% de las referidas fianzas constituidas.
- d) Por otro lado, según la estipulación 7.5 de la Escritura, los intereses correspondientes a los préstamos, "que se devenguen durante el período de interés en curso" se prorratean en función de los días en que comprador y vendedor hayan sido propietarios de los inmuebles vendidos, lo que tampoco es conforme a la referida cláusula general de subrogación del Pliego, según la cual, el comprado se coloca en la posición que el IVIMA tuviera en el momento de formalización de la Escritura, tanto sobre derechos como obligaciones, en el estado y situación en que unos y otras se encontraran. En este caso según la Escritura el comprador se libraría de gastos de intereses impagados que según el Pliego debería asumir.
- e) Respecto de todo tipo de gastos y tributos de cualquier naturaleza incluyendo IBI, anteriores a la fecha de la Escritura pendientes de pago, y relativos a los inmuebles enajenados, la estipulación 8 de la Escritura establece que corresponde asumirlos al IVIMA, que además manifiesta estar al corriente en el pago de todo tipo de gastos (gastos comunes de inmuebles desocupados, ilegalmente ocupados o con los que el IVIMA tuviera un acuerdo para asumirlos). Lo que no es conforme a la condición 21 del Pliego de condiciones.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

En concreto, respecto de las obligaciones de pago del Impuesto de bienes inmuebles (IBI), la misma cláusula precisa, que *"debido a la gran cantidad de inmuebles que componen la presente compraventa, podría darse el caso de que algún gasto o tributo correspondiente al IVIMA no estuviese satisfecho. El IVIMA se compromete a mantener al comprador totalmente indemne en el supuesto que el comprador tuviese que pagar alguno de los gastos o tributos que corresponde pagar al IVIMA mencionados en el apartado 8.2 y/o 8.3 anterior"*.

Y en este sentido la estipulación 17 indica que el IVIMA, como sujeto pasivo del IBI de 2013 se obliga a pagarlo en su totalidad, sin que hasta la fecha lo haya repercutido a los arrendatarios y el comprador se compromete a no repercutir el del año 2013 dado que no va a pagarlo.

Otro tanto sucede (estipulación 15) con la tasa de recogida de residuos sólidos urbanos, que el IVIMA se compromete a pagar la del año en curso (15.2) habiendo ascendido, según el propio IVIMA, el pago de aquella, por las 32 promociones y el año 2013, a 104.838 euros. El comprador, no obstante, colaborará para repercutir dicha tasa a los arrendatarios antes de final del año en curso (aunque sin asumir ningún tipo de responsabilidad por los impagos de los inquilinos que se puedan producir), debiendo entregar al IVIMA, en el plazo de 9 semanas desde que se materialice el ingreso (15.3), lo que recaude por este concepto. No se tiene constancia, a fecha de esta fiscalización, 1 de junio de 2015, que la compradora haya transferido al IVIMA, cantidad alguna por lo recaudado de esta repercusión, ni exista contabilizada deuda con el IVIMA de la compradora por este concepto, ni que el IVIMA le haya hecho requerimiento alguno al respecto.

En este mismo sentido, respecto de las licencias y pasos de carruajes, que el IVIMA cede al comprador, la estipulación 9 de la Escritura, establece expresamente que *"el IVIMA se compromete a mantener al comprador indemne de cualquier daño o perjuicio que se le pudiera causar como consecuencia de no haberse podido instar el cambio de titularidad y ello hasta que dicha instancia fuera posible por encontrarse los permisos a su nombre"* lo que supone excluir de la subrogación general, los posibles gastos o pagos que hubiera que hacer con carácter previo a los respectivos cambios de titularidad, que incluso podrían ser posteriores a la enajenación. Como en los casos anteriores, es contrario a los pliegos y a la cláusula general de subrogación de la condición 21 de aquéllos.

Sin embargo, respecto a los derechos pendientes de cobro por rentas impagadas, frente a los arrendatarios morosos, cuyo importe asciende en el momento de la compraventa a 2.940.629 euros, según se describe en el apartado IV.8.1, la Escritura mantiene el criterio acorde con el Pliego: todas las rentas impagadas antes del otorgamiento de la escritura y abonadas con posterioridad, corresponden al comprador (estipulación 5.2 de la Escritura y Condición 21.2 del Pliego).



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Lo que evidencia el diferente criterio con que se resuelve en la Escritura, el efecto de la subrogación del comprador: los derechos pendientes de cobro (como las rentas impagadas) los atribuye al comprador, lo que es conforme a los Pliegos, pero los gastos impagados u obligaciones incumplidas, ya sean por intereses, tributos u otros gastos siguen siendo por cuenta del vendedor, que es contrario al contenido de los Pliegos. Soluciones a las que nada habría que objetar si así se hubiera establecido en las condiciones del Pliego, en las que nada se ha dicho al respecto, salvo el contenido genérico de la subrogación de la estipulación 21.

IV.6. VALORACION DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACION DE ENAJENACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES.

IV.6.1. Régimen jurídico aplicable a los contratos de enajenación de bienes inmuebles

Los contratos de enajenación de bienes inmuebles tienen carácter privado, están excluidos del ámbito objetivo de aplicación del TRLCSP, en virtud del artículo 4.1.p), y se regulan por la legislación patrimonial.

El artículo 6 de la LPCM dispone que el patrimonio de la Comunidad de Madrid se regirá por la legislación básica del Estado, por la presente Ley, por los reglamentos que la desarrollen, por las demás normas de derecho público que resulten de aplicación y, en su defecto, por las normas de derecho privado civil o mercantil.

El artículo 4.2 del TRLCSP establece que los contratos, negocios y relaciones jurídicas enumerados en el apartado anterior (entre ellos los de enajenación de bienes inmuebles) se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

El artículo 110.3 LPAP dispone que el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

IV.6.2 Incidencias del Contrato de enajenación de 32 promociones, S/Nº Expediente 50-EI-00011.2/2013.

En el análisis de la preparación del expediente de contratación y adjudicación del contrato se han detectado las incidencias siguientes:

1ª. Insuficiente justificación de la "innecesariedad" de los bienes o de la enajenación.

El 28 de mayo de 2013, la Directora Gerente del IVIMA impulsa el expediente de enajenación con dos Memorias: una dirigida a cumplimentar el requisito de "innecesariedad" de los bienes patrimoniales, previsto en el artículo 49.1 LPCM y otra para justificar la elección del procedimiento restringido mediante concurso.



En la primera, el órgano de contratación se limita a afirmar de manera tautológica que los inmuebles no son necesarios para el IVIMA y concluye, sin demostrar nada con ello, que “la enajenación resulta conveniente para el interés público permitiendo una gestión adecuada del patrimonio del IVIMA de acuerdo a criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de bienes inmuebles, lo que permitirá al IVIMA ahondar en el mejor cumplimiento de sus fines y funciones, centrándose en aquellas actividades que suponen un mayor interés para las finalidades que le son propias atendiendo a criterios de eficiencia y eficacia”.

No se ha localizado en el expediente el estudio económico a que hace referencia el órgano de contratación al inicio de la tramitación, ni han podido identificarse en el Presupuesto o en los estados de previsión de inversiones, los correspondientes los proyectos de inversión, préstamos u otras operaciones a cuya financiación van a destinarse los recursos obtenidos con esta enajenación.

En el Plan de Saneamiento no estaba previsto tampoco acometer la enajenación de las promociones para asignar los recursos al cumplimiento de un objetivo concreto de financiación.

2ª Insuficiente justificación de la elección del procedimiento restringido mediante concurso.

Los motivos aducidos por el órgano de contratación para justificar la elección del procedimiento de licitación fueron “garantizar la seriedad y coherencia del procedimiento” y que “el acceso a información sensible se produzca dentro de un marco controlado”.

Ambas razones son aplicables a cualquier procedimiento de licitación y no justifican la elección del procedimiento restringido.

La seriedad de las ofertas se garantiza con la garantía provisional que deben depositar los licitadores, y la limitación del acceso a información sensible está prevista en el TRLCSP que ampara la exigencia de la “declaración de confidencialidad” que deben incluir los licitadores en sus proposiciones prevista en el Pliego de Condiciones.

3ª Falta de correspondencia entre el contenido y las finalidades del negocio jurídico proyectado con los criterios de selección de las empresas licitadoras que no están formulados de forma suficientemente objetiva.

Los criterios de selección de candidatos a presentar ofertas están contenidos en las condiciones 10.5 y 11 del Pliego de Condiciones que contemplan tanto los criterios como los medios para acreditar las condiciones de solvencia técnica y económica y el nivel mínimo de estas condiciones, de forma muy escueta y general, sin el detalle necesario para poder identificar los aspectos que van a valorarse de cada uno de ellos y sin una metodología para su aplicación.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Según la condición 10.5 del Pliego, la selección de candidatos se realizará con los criterios siguientes:

- Experiencia del licitador, como manifestación de su desenvolvimiento profesional, para lo que se deberá proporcionar una relación de las principales operaciones inmobiliarias en las que el licitador haya intervenido, directamente o a través de sociedades vinculadas, en los últimos tres años. Máximo de 60 puntos;
- Breve memoria del conocimiento del sector inmobiliario en España y explicativa del modelo de gestión de las viviendas. Máximo de 25 puntos;
- Titulaciones profesionales del personal responsable de la gestión. Máximo de 15 puntos

Según la condición 11 del Pliego de Condiciones, la solvencia mínima necesaria para ser candidato a presentar ofertas, consiste en obtener un mínimo de 60 puntos en la aplicación de estos criterios.

La experiencia genérica en el sector inmobiliario no está necesariamente ligada a la gestión de viviendas de protección oficial.

La memoria explicativa del modelo de gestión de viviendas no es un requisito de solvencia y, en todo caso, podría haberse utilizado como uno de los criterios de adjudicación del concurso si, como era preceptivo se hubiesen utilizado varios criterios de adjudicación, lo cual no se hizo.

4ª. Incongruencia entre el procedimiento de adjudicación y los criterios de selección de ofertas.

El procedimiento de adjudicación mediante "concurso" exige la formulación en el Pliego de Condiciones de varios criterios de adjudicación así como la ponderación que se atribuye a cada uno de ellos para seleccionar la propuesta más ventajosa sin atender exclusivamente al precio.

Existe una evidente contradicción entre la condición 6.1 del Pliego de Condiciones según la cual "el contrato se adjudicará mediante concurso por procedimiento restringido conforme a lo establecido en el artículo 116, seleccionando a los candidatos mediante una fase previa" y las condiciones 16 y 17 que contemplan "la mejor oferta económica" como único criterio de valoración. Este único criterio es el que aparece en el punto 7 del anuncio de licitación.

Además de una justificación insuficiente del procedimiento de licitación seleccionado, existe una contradicción entre la documentación preparatoria del expediente de contratación y el contenido y la regulación del desarrollo del procedimiento de adjudicación previsto en el Pliego.



5ª. Ausencia de metodología para asignar las puntuaciones y justificación heterogénea de las mismas.

Las propuestas de la Mesa de contratación y los acuerdos del órgano de contratación adoptados según las mismas, no pueden considerarse adecuadamente motivadas debido a que, como ya se ha indicado, no constan claramente identificados los criterios de selección de las proposiciones ni la metodología utilizada para la asignación de las puntuaciones cuya justificación resulta además excesivamente heterogénea .

A modo de ejemplo, las dos empresas mejor valoradas en la selección inicial obtuvieron, sin una suficiente fundamentación, la misma puntuación, pese a que presentaban actividades sociales y características, composición técnica y experiencias muy diferentes.

La primera está dedicada específicamente a la gestión y administración de la propiedad inmobiliaria con Agencias Inmobiliarias Administradoras de fincas, acredita poseer de una organización y equipo técnico apto para ello y experiencia en el sector en España.

La segunda se define como un Holding bancario internacional interesado en adquirir estas promociones como negocio estratégico, sin organización especializada ni personal con conocimientos técnicos específicos en la actividad ni experiencia en el sector en España.

6ª. Aprobación del Pliego de condiciones.

En el informe 75/2013, de 3 de junio de 2013, el Servicio Jurídico observaba, entre otras cosas, lo siguiente:

- Que en la Memoria justificativa de la enajenación debían motivarse con más detalle las razones de la elección del procedimiento restringido, haciendo "...mención específica de los criterios de solvencia económica y técnica que se han elegido y que se estiman necesarios para atender a las políticas de vivienda cuyo fomento se persigue con la enajenación, al destino fijado para el bien y el modo previsto para su cumplimiento, y a las condiciones que permitan una mejor satisfacción de los intereses públicos", así como la documentación que se admitiría para acreditar dicha solvencia.
- Los criterios de solvencia técnica previstos en la condición 10.5 del Pliego son de marcado carácter subjetivo "...por lo que sería necesario especificar la forma en que se ha de otorgar la puntuación..." o establecer unos criterios más objetivos "...que permitan concretar de modo más claro y preciso cuál es la solvencia que se exige y como se puntuará.

Así, resulta relevante "establecer unos criterios objetivos de solvencia claros y cuantificables de manera que los candidatos tengan conocimiento cierto de los requisitos previos de selección que se le están exigiendo y la forma de obtener los mismos". Esta consideración tiene carácter esencial.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Concluía afirmando que “la Plena conformidad a Derecho del Pliego sometido a informe exige la observancia de la consideración esencial consignada en el cuerpo del presente Dictamen”.

En el Pliego de condiciones aprobado por el órgano de contratación persisten esencialmente los defectos cuya corrección exigieron los servicios jurídicos de la Comunidad de Madrid

Los informes de los servicios jurídicos son preceptivos pero no vinculantes por lo que el órgano de contratación puede no observar sus indicaciones siempre que lo motive adecuadamente, lo cual en este caso no se ha producido.

7ª. Falta de identificación del órgano que interpreta el Pliego de Condiciones.

La condición 5 del Pliego de condiciones, al regular la capacidad de los licitadores, no preveía que los empresarios que se presentaran individualmente pudieran crear una sociedad “ad hoc”.

Esta circunstancia sólo se contemplaba para el caso de la “...presentación de ofertas conjuntas con el compromiso de en el caso de resultar adjudicatarias, constituir una sociedad específica que asumiría la condición de adquirente y que se subrogaría, consecuentemente, en los contratos de arrendamiento en la posición de arrendador”.

En el documento publicado en el perfil de contratante del IVIMA en respuesta a las consultas de las empresas licitadoras se realizó una interpretación amplia de este punto 5.5 del Pliego permitiendo que las viviendas pudieran ser adquiridas directamente por el licitador o por licitadores agrupados o por una o varias sociedades nuevas creadas “ad hoc”.

Se añade en el escrito que, en este último caso, hasta superar la fase de “data-room”, podrán decidir la estructura que más les conviene pero “si optaran por constituir una nueva sociedad, el capital social de la nueva sociedad deberá estar participada exclusivamente por el licitador (en caso de oferta individual) o por los licitadores agrupados en caso de oferta conjunta, en este último caso en el porcentaje participado señalado en su solicitud de participación, en el procedimiento de licitación. Todo ello salvo que al asumir el compromiso de constituir la nueva sociedad, se incluyera también de manera expresa en el SOBRE N°2 OFERTA ECONÓMICA una composición distinta del reparto de capital de la nueva sociedad...”.

Este documento publicado en el perfil de contratante del IVIMA carece de los elementos necesarios para identificar quién contesta las consultas de las empresas licitadoras y modifica el Pliego de condiciones aprobado por el órgano de contratación en contra de lo establecido, entre otros, en los artículos 12 y 45.3 LRJAP-PAC.



8ª Incumplimiento de las condiciones del Pliego por la empresa adjudicataria al constituir una sociedad específica con un capital insuficiente para el cumplimiento del contrato.

La empresa adjudicataria presentó su proposición económica a "título individual" y de acuerdo con el modelo previsto en el Pliego de condiciones sin hacer constar su decisión de constituir una empresa específica para cumplir el contrato ni de participar asociada con otra, según exige la condición 5 y la interpretación de la misma, anteriormente examinada.

Figura en el expediente un escrito de la misma fecha que la proposición económica, sin timbre de entrada en el IVIMA ni rúbrica que acredite su recepción por el Presidente de la Mesa de Contratación, en el que la empresa licitadora pone de manifiesto su intención en el supuesto de resultar adjudicataria de constituir una sociedad específica para el cumplimiento del contrato, en cuyo capital social participaría en un 1,88% y el resto un 98,12% una o varias empresas de un determinado grupo financiero internacional.

Al resultar adjudicataria, los socios de la empresa constituyeron una sociedad con esta finalidad dotándola de un capital social inicial de 3.000 €.

Esta cuantía resulta insuficiente para responder del volumen de actividad adquirido y es contrario a lo establecido en la condición 10.4 en relación con la condición 5.5, ambas del Pliego de Condiciones, según la cual "...los licitadores asumirán la responsabilidad personal de dotarla de capital suficiente para hacer frente a sus obligaciones..." y, por consiguiente, esta nueva empresa no podía subrogarse en el lugar de la adjudicataria, además de por no haberlo establecido así el Pliego, por carecer de la solvencia financiera necesaria.

Seis días después de formalizar la escritura de compraventa con el IVIMA, el 31 de octubre de 2013, la empresa constituida por la adjudicataria incrementa su capital social en 21.270.000 € con la entrada de nuevos socios pertenecientes a un grupo financiero internacional que no cumplía las condiciones para licitar y cuya sucursal en España, inicialmente seleccionada, finalmente no presentó ofertas.

Por lo que, la empresa adjudicataria ha actuado como una sociedad instrumental o intermediaria de un grupo financiero internacional que no cumplía las condiciones de solvencia técnica o profesional previstas en el Pliego de condiciones para licitar y adquirir las promociones de referencia.

9ª. El contenido de la escritura de compraventa otorgada el 25 de octubre de 2013, no se ajusta al Pliego de Condiciones.

Entre otras cuestiones, la escritura modifica la forma de pago prevista en la condición 20.2 del Pliego según la cual "el precio total será abonado por el adjudicatario-adquirente simultáneamente a la firma de la/s escritura/s pública/s de compraventa mediante cheque bancario o transferencia bancaria debidamente acreditada".



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

La forma de pago del precio pactada en la escritura fue la siguiente:

- | | |
|--|--------------|
| - Abono en el acto de entrega (IVA incluido) | 187.805.414€ |
| - Subrogación en las hipotecas pendientes | 19.710.336 € |

De la lectura conjunta de la condición 17.3 del Pliego, que fijaba el precio de licitación y de la condición 21.2 del Pliego, que regula los efectos del otorgamiento de la escritura, resulta que el precio estaba fijado de forma "a tanto alzado global" e incluía todas las cargas de los inmuebles adquiridos y todos los derechos y obligaciones del IVIMA como titular de los correspondientes contratos de arrendamiento sobre los mismos.

Del mismo modo las estipulaciones 7 y 9 de la escritura contemplan la subrogación del comprador en los derechos y obligaciones del IVIMA e incluye a los préstamos hipotecarios que este Organismo tenía concertados sobre las promociones y a su posición en los procedimientos judiciales.

Por consiguiente, resulta contradictorio con las condiciones del Pliego y con las estipulaciones de la escritura anteriormente citadas que el adjudicatario-adquirente se dedujera el importe correspondiente a la subrogación de los préstamos hipotecarios. No obstante, mediante escrito de 11 de julio de 2013, el órgano de contratación a instancia de varias consultas de las empresas licitadoras sobre la posibilidad de subrogarse en las cargas hipotecarias concluyó que en el precio se incluía la deuda existente, por lo que si no se optaba por la subrogación en los préstamos, el IVIMA destinaría la parte correspondiente a la cancelación de la deuda existente.

La estipulación 21 de la escritura no recoge la condición 23 del Pliego de Condiciones que, en cumplimiento de los artículos 20.2 y 21 TRLCSP, contempla la competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo para resolver las cuestiones litigiosas que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas.

Estos desajustes y falta de coherencia entre contenido de la Escritura y contenido de los Pliegos podrían estar comprendidos en los supuestos de hecho contemplados en los artículos 62 y 63 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo.

IV.7 GASTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN DE VENTA DE LAS 32 PROMOCIONES.

Derivado de la venta de las 32 promociones de viviendas, el IVIMA ha realizado una serie de gastos vinculados al proceso de enajenación, que se corresponden con contratos de servicios, por un importe total de 201.616 €, con el detalle que refleja el cuadro 21.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

Cuadro 21.- Gastos relacionados con la compra de las 32 promociones
(importes en euros)

| CONCEPTO DEL GASTO | BRUTO | IVA | TOTAL FACTURA | TERCERO | TIPO CONTRA-TACIÓN | SOPORTE DOCUMENTAL |
|--|--------|--------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Asesoramiento en los trabajos preparatorios para un potencial proceso de enajenación de las promociones con viviendas en alquiler o en alquiler con opción de compra pertenecientes al IVIMA | 59.000 | 12.390 | 71.390 | PWC Asesores de Negocios S.L. | Negociado o sin publicidad | Contrato y Pliegos |
| Valoración de los inmuebles pertenecientes a 32 promociones del IVIMA | 16.500 | 3.465 | 19.965 | Sociedad de Tasación S.A. | Gasto menor | Memoria Justificativa Gasto Menor |
| Informe de actualización valoración de 32 promociones propiedad del IVIMA ubicadas en diferentes zonas de Madrid. | 13.487 | 1.033 | 14.520 | Sociedad de Tasación S.A. | Gasto menor | Memoria Justificativa Gasto Menor |
| Elaboración y diseño cuaderno ventas y traducción Inglés | 15.000 | 3.150 | 18.150 | Knight Frank, S.A. | Gasto menor | Memoria Justificativa Gasto Menor |
| Asesoría y colaboración Elaboración borrador escritura de compraventa | 17.850 | 3.749 | 21.599 | Pérez-Llorca Abogados S.L | Gasto menor | Memoria Justificativa Gasto Menor |
| Servicio Plataforma acceso virtual información VDR | 17.800 | 3.738 | 21.538 | Madiva Soluciones | Gasto menor | Memoria Justificativa Gasto Menor |
| Honorarios por asistencia a cierre transacción 32 promociones | 17.925 | 3.764 | 21.689 | PWC Asesores de negocio S.L | Gasto menor | Memoria Justificativa Gasto Menor |
| Tareas de apoyo a visitas a 32 promociones | 10.550 | 2.216 | 12.766 | Global Sales Solutions Line, S.L. | Gasto menor | Memoria Justificativa Gasto Menor |
| TOTAL | | | 201.616 | | | |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Los aspectos a destacar en estos gastos son los siguientes:

- El 4 de enero de 2013 se celebra un contrato con la Sociedad de Tasación cuyo objeto es la tasación de las 32 promociones. El 5 de abril se pagan los honorarios pactados por el Informe emitido el 12 de marzo de 2013, que ascienden a 19.659 euros, IVA incluido; pero el 12 de junio de 2013 se le hace un nuevo pago de 14.520 euros, por un nuevo informe de actualización de la tasación anterior efectuada cinco meses antes, que podría encubrir un fraccionamiento de la contratación.

Por otro lado el primer Informe de tasación dice al comienzo del mismo que la valoración se ha hecho entre el 15 de diciembre de 2012 y el 15 de enero de 2013. Lo que supone que el encargo y realización del objeto, la tasación, se ha hecho con anterioridad a la firma del contrato.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

- El 4 de Abril de 2013 se adjudica a PricewaterhouseCoopers, por procedimiento negociado sin publicidad (pliegos aprobados el 11-02-13), el "Asesoramiento en los trabajos preparatorios para un potencial proceso de enajenación de las promociones con viviendas en alquiler o en alquiler con opción de compra pertenecientes al Instituto de la Vivienda de Madrid". La fecha de firma del contrato es posterior a los trabajos de tasación de las 32 promociones, y prácticamente simultánea a la redacción de los pliegos que rigen la enajenación.

En los pliegos que rigen este contrato, de 11-02-13, ya se especificaba que el objeto de la venta eran las 32 promociones finalmente enajenadas; pero no establecía ponderaciones ni reglas de valoración y tampoco determinaba cuáles serían los criterios de adjudicación. Concurrieron al proceso dos empresas, con las que no hubo negociación, adjudicándose de manera discrecional, puesto que no estaban determinados los criterios de adjudicación, ni fijadas las reglas de valoración, a la proposición más cara. El presupuesto de licitación ascendía a 72.600 €, siendo adjudicado por 71.390 € (IVA incluido).

Como resultado de este contrato, y a petición de la fiscalización, se hace entrega de un informe de PWC en inglés, de 6 de Julio de 2013, que recoge información general sobre el IVIMA, sobre las 32 promociones objeto de la enajenación (régimen jurídico de las viviendas, legislación aplicable, grado de ocupación, información sobre las rentas de alquileres, y otros aspectos), y sobre el proceso de "data room" a seguir en el proceso de licitación. En ningún caso consta en el informe ningún tipo de referencia al proceso por el que se seleccionaron estas 32 promociones de viviendas y no se evidencian trabajos preparatorios.

- Posteriormente se encarga a Knight Frank S.A.U la elaboración y diseño de un cuaderno de ventas con las 32 promociones que integraban el proceso de enajenación, así como su traducción al inglés, abonándose conforme a factura de 16 de julio de 2013 un importe de 18.150 €, IVA incluido. Se ha facilitado memoria de 1 de agosto de 2013, justificativa de gasto menor, aprobando este gasto. No consta al equipo de fiscalización la fecha ni el contenido exacto de los trabajos realizados.
- Según factura de 31-07-13 se abonan a Madiva Soluciones S.L. un total de 21.538 euros por servicios de plataforma de acceso virtual a la información de las 32 promociones de viviendas. Se ha aportado por el IVIMA una memoria justificativa del gasto menor aprobando el gasto.
- Conforme a factura de 21-11-13 se abonan 12.765 € (10.550 € + 2.215 € de IVA) a Global Sales Solutions Line, S.L., en concepto de tareas de apoyo a las visitas técnicas a las 32 promociones solicitadas por los licitadores invitados a participar en el concurso para su enajenación. Conforme a una memoria justificativa de gasto menor facilitada por el IVIMA, el gasto corresponde a las visitas durante 13 días (entre el 3-07-13 y el 1-08-13) a las diferentes promociones.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

- Se abonan a Pérez-Llorca Abogados, S.L.P y Cía. 21.599 € en concepto de honorarios por servicios de asesoramiento en la elaboración del borrador de escritura de compraventa de 32 promociones, conforme a factura de 31 de julio de 2013. Se aporta memoria justificativa de gasto menor, pero no se tiene constancia, salvo la existencia de la Escritura de compraventa, de informes o documentos sobre los extremos de los servicios a que se refiere la factura.
- De acuerdo con factura de 17-09-2013 se abonan 21.689 € (17.925 € + 3.764 € de IVA) a PWC en concepto de "honorarios profesionales en relación con la asistencia en el cierre de la transacción de la cartera adjudicada por el IVIMA el 29 de agosto de 2013". No se tiene constancia de documentos o informes en que se haya podido materializar esa asistencia.

IV.8. FALTA DE REPERCUSION DE LOS PAGOS DE IBI A LOS ARRENDATARIOS DE LAS VIVIENDAS ENAJENADAS A ENCASA CIBELES.

Como se ha señalado en el apartado IV.5.2.e), el pago del impuesto de bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a 2013, se asume por el IVIMA en su totalidad, conforme a la estipulación 8 de la Escritura declarando además, en la estipulación 17 que hasta la fecha no ha repercutido a los arrendatarios el IBI de los Inmuebles. A efectos de evitar dudas, el Comprador se compromete, frente al IVIMA a no repercutir el IBI de los Inmuebles del ejercicio 2013 a los arrendatarios, dado que el comprador no va a pagar ninguna cantidad del IBI del año 2013.

El IVIMA ha aportado los importes pagados por el IVIMA en concepto de IBI 2013, y los cuatro ejercicios anteriores, correspondientes a las 32 promociones, que son los que se reflejan en el cuadro 22.

Cuadro 22.- Importes IBI pagados por IVIMA 32 promociones en 2009-2013

| Año | Importe (euros) |
|--------------|-----------------|
| 2013 | 931.047 |
| 2012 | 769.788 |
| 2011 | 588.970 |
| 2010 | 432.131 |
| 2009 | 302.545 |
| Total 5 años | 3.024.481 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Asimismo y al requerimiento de esta Cámara de cuáles eran los motivos o causas por los que el IVIMA no repercutía el IBI a los inquilinos, a pesar de que, del contenido de todos los contratos analizados por esta Cámara en el desarrollo de los trabajos de fiscalización, y de la normativa aplicable a los mismos, (Decreto 100/1986) se desprende que correspondía ser abonado por los arrendatarios, el IVIMA ha manifestado lo siguiente:



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

- *Que se trata de beneficios concedidos por el arrendador que respetan los límites del artículo 6.2 del Código Civil (artículo 5.2 Código Civil).*
- *Que ello no impide que con ocasión de las ventas a los arrendatarios se exija a estos, como parte del precio de venta, el importe de los cinco últimos años abonados de IBI, con el fin de resarcirse, en parte, de los gastos que dicho inmueble ha ocasionado y para que los adquirentes colaboren en dicho sostenimiento, siempre y cuando el contrato de arrendamiento del comprador de la vivienda así lo permita.*
- *Que la concesión de tales beneficios no se halla reflejada en instrucciones, circulares o actos concretos de forma escrita ya que "las decisiones de los órganos administrativos no necesariamente tienen que producirse por escrito, permitiéndose otras formas de expresión o constancia, pudiendo ejercerse la competencia de los citados órganos de forma verbal".*

Es decir, que no existe constancia escrita de la aprobación de no trasladar el coste del IBI, que correspondía a los arrendatarios tanto por ley como por el contenido de los propios contratos, con el menoscabo económico que ello implica para el IVIMA, lo que supone un incumplimiento, no solo de las obligaciones fijadas en el contrato, en el que figura como causa de resolución del mismo el impago de dicho tributo, sino también el incumplimiento del Decreto 100/1986, cuyo artículo 5 establece que "*serán de cuenta de los arrendatarios de viviendas de Promoción Pública los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda así como el coste de los servicios de los inmuebles donde se ubique y el importe de la contribución urbana que grave los mismos*". El IVIMA, por tanto, ha dejado de ingresar el importe de los IBI de los últimos 5 años que asciende a 3.024.481 euros.

IV.9. RENTAS DE ALQUILER PENDIENTES DE PAGO DE VIVIENDAS DE LAS 32 PROMOCIONES Y SISTEMA DE REDUCCIÓN DE RENTAS DE ALQUILER.

Se ha realizado un estudio de las rentas derivadas de los alquileres de las viviendas que componen las 32 promociones enajenadas a Encasa Cibeles. Dicho estudio se realiza desde tres puntos de vista: en primer lugar se analiza el sistema de reducción de las rentas de alquiler, para poder enmarcar el importe y desglose de las rentas impagadas en el momento de la enajenación de esas viviendas a la compradora; en segundo lugar se determina el importe de la deuda en el que se tiene en cuenta la aplicación de las reducciones que se ha analizado previamente; por último, se analiza el efecto que sobre el sistema de reducción de rentas de alquileres ha producido en los arrendatarios de las viviendas de las 32 promociones, que las tenían reconocidas con anterioridad.



IV.9.1. Sistema de reducción de rentas en las viviendas del IVIMA y su aplicación y efectos a los arrendatarios de las viviendas enajenadas a Encasa Cibeles.

En lo que se refiere a la reducción de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas del IVIMA, rigen el Decreto 226/1998, en su redacción dada por Decreto 230/2000, de 19 de octubre y por el Decreto 59/2013, de 18 de julio; la Orden de 4 de febrero de 1999 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto regulador de la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto.

Los artículos 2 y 3 del Decreto 226/1998, en su redacción dada al mismo por el Decreto 230/200, establece los requisitos que han de reunir los inquilinos para tener derecho a estas reducciones, y en el mismo se contemplan dos tipos de reducciones:

- La general de 2 años de duración graduándose la misma en función de los ingresos de la unidad familiar y el número de sus miembros, siendo el porcentaje máximo de reducción del 95%. La reducción es renovable, y así lo viene haciendo el IVIMA (como se pone de manifiesto más adelante, en el apartado IV.9.3 y se reconoce en el la Memoria de 2013) a quienes lo solicitan y sigan manteniendo los requisitos exigidos por el Decreto que las regula, en cuyo caso la renovación constituye una obligación para el IVIMA".
- La especial o automática, para los inquilinos del grupo "especial necesidad" y al cupo general en su grupo primero, que consiste en el pago de la renta mínima vigente en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento (44,74 euros para vivienda y 4,36 euros para garaje vinculado, en 2013), que se aplica durante las tres primeras mensualidades.

La Resolución 410/DAEA/AD/2013, de 25 abril de 2013 extiende el derecho a la reducción automática en el precio del arriendo a los nuevos adjudicatarios de una vivienda en régimen de arrendamiento por el Instituto de la Vivienda, previa solicitud de los mismos.

Los importes del mes de septiembre de 2013, de estas reducciones reconocidas a los ocupantes de las viviendas de las 32 promociones, que se mantendrían, con la correspondiente actualización de sus importes, hasta el final de los 2 años desde su respectivo reconocimiento, se reflejan en el cuadro 23.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

Cuadro 23. Importe de las reducciones de rentas de septiembre 2013 de las 32 promociones
(importes en euros)

| tipo de vivienda | De viviendas e inmuebles vinculados | | Solo de viviendas | |
|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| | Importe reducciones | Nº de rentas con reducción | Importe reducciones | Nº de rentas con reducción |
| PLAN JOVEN: VPPAOCJ | 81.606 | 309 | 66.608 | 309 |
| OPCIÓN DE COMPRA: VPPAOC | 14.224 | 40 | 13.029 | 40 |
| VPPA | 50.569 | 206 | 48.875 | 206 |
| Totales | 146.400 | 555 | 128.512 | 555 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

El número de rentas cuya reducción vence en cada año se reflejan en el cuadro 24.

Cuadro 24. Importe de las reducciones de rentas septiembre 2013 de 32 promociones que vencen en cada año
(importes en euros)

| Tipo de vivienda | De viviendas e inmuebles vinculados | | Solo de viviendas | | |
|------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | Importe reducciones | Nº de rentas con reducción | Importe reducciones | Nº de rentas con reducción | Porcentaje del año sobre total |
| 2013 | 7.339 | 25 | 6.321 | 25 | 4,50% |
| 2014 | 70.137 | 274 | 58.791 | 274 | 49,37% |
| 2015 | 63.287 | 237 | 52.600 | 237 | 42,70% |
| en blanco | 5.636 | 19 | 4.895 | 19 | 3,42% |
| | 146.400 | 555 | 122.607 | 555 | 100,00% |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Conforme a la cláusula general de subrogación, contenida en el Pliego de condiciones y la Escritura, que al no especificar nada al respecto supone la aplicación de la condición general de la subrogación, la empresa compradora debe hacer frente a las reducciones de rentas que eran obligadas para el IVIMA. Y conforme a las explicaciones del IVIMA, la compradora está obligada a mantener las reducciones ya reconocidas en el momento de la enajenación. No obstante, con el fin de verificar que la empresa compradora cumple los extremos de las resoluciones de reducción de rentas dictadas por el IVIMA, se ha solicitado al Instituto que, respecto a unos contratos con reducción de renta en el momento de la transmisión, la empresa demostrara la aplicación de dichas reducciones hasta la fecha actual, sin que se haya acreditado dicho extremo.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

IV.9.2. Rentas vencidas y facturadas pendientes de pago a fecha de escritura de compraventa.

De acuerdo con la información individualizada por vivienda facilitada por el propio IVIMA, el importe de las rentas facturadas con anterioridad a la fecha de venta de las 32 promociones y pendientes de cobro en esa fecha, es de 2.940.629 euros, con el desglose que refleja el cuadro 25, por Vivienda protegida con opción de compra (VPPAOC), Vivienda protegida con opción de compra del Plan Joven (VPPAOC-J) y Vivienda protegida en arrendamiento (VPPA).

Cuadro 25.- Rentas facturadas y deudas pendientes de pago viviendas 32 promociones

| Datos sobre rentas y deudas | VPPAOC | VPPAOC-J | VPPA | Totales |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|
| nº de viviendas libre | 15 | 423 | 6 | 444 |
| Viviendas ocupadas por su titular | 90 | 1.801 | 444 | 2.335 |
| Ocupadas sin título | | 147 | 9 | 156 |
| Total viviendas | 105 | 2.371 | 459 | 2.935 |
| nº de cuotas facturadas | 3.748 | 89.398 | 53.611 | 146.757 |
| nº de cuotas pendientes de cobro | 539 | 8.556 | 3.280 | 12.375 |
| Importes facturados (euros) | 733.688 | 22.518.873 | 5.803.171 | 29.055.732 |
| Importes pendientes de cobro (euros) | 133.688 | 2.292.198 | 514.743 | 2.940.629 |
| % pendiente de cobro /total facturado | 18 | 10 | 9 | 10 |
| nº de viviendas con deuda pendiente de cobro | 51 | 567 | 165 | 783 |

Fuente: elaboración propia a partir documentación entregada por IVIMA.

Todos los datos relativos a las cuotas facturadas y rentas pendientes de pago están referidos a las viviendas ocupadas por sus correspondientes titulares en el momento del otorgamiento de la escritura.

Conforme a esos datos, un 10% del total de las rentas facturadas están pendientes de cobro en el momento de la enajenación, afectando a un 34% de las viviendas ocupadas por sus respectivos titulares.

Conforme a la estipulación 5.2 de la escritura, como ya se ha visto en el apartado IV.5.2, las rentas impagadas antes del otorgamiento de la escritura y abonadas con posterioridad, corresponden al comprador, lo que es también conforme con la condición general de subrogación establecida en la condición 21 del Pliego, pero pone de manifiesto, como se ha dicho ya en el apartado IV.5.2.e), cómo la Escritura subroga al comprador en los derechos pendientes de ingreso del vendedor, pero no en los gastos pendientes de pago.

IV.9.3. Denegación de reducciones de rentas, solicitadas con anterioridad a la fecha de escritura de compraventa de las 32 promociones.

De una muestra de 20 arrendatarios de los 555 que figuran en el fichero Data Tape con reducción de renta en el momento de la transmisión de las viviendas a Encasa, se



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

ha constatado en tres de los registros de ese fichero no constan las Resoluciones de concesión de reducción, emitidas en septiembre de 2013. No obstante el IVIMA manifiesta que la compradora conoce tales extremos porque se le han entregado las correspondientes copias del expediente donde se hallan incorporadas esas Resoluciones de reducción de rentas.

Por otra parte, de la aplicación PIVI (Patrimonio inmobiliario del IVIMA), se han seleccionado 26 solicitudes de reducción de rentas presentadas entre los meses de septiembre y octubre de 2013, observándose los siguientes hechos:

- Doce de esas solicitudes que se habían presentado durante el mes de septiembre, han sido reconocidas, habiendo oscilado entre la presentación de la solicitud y la resolución, un mínimo de tres días y un máximo de 16. Las doce resoluciones son renovaciones de reducciones que estaban próximas a su vencimiento.
- Una de las 26 está en tramitación pendiente aún de resolverse.
- Las trece restantes, presentadas todas ellas entre el 1 y 17 de octubre, antes de la fecha de la Escritura de la venta a Encasa Cibeles, también eran solicitudes de renovación, de las cuales: una de ellas no reunía los requisitos para la renovación; otra no presentó la documentación exigida; y las 11 restantes, aun cuando se elaboraron las propuestas favorables de resolución por reunir los requisitos para ello, no llegaron a dictarse quedando denegadas por silencio administrativo al ampro de lo establecido en el Anexo 1 la Ley 1/2001 de la Comunidad de Madrid.

El IVIMA justifica la resoluciones denegatorias en base a que el artículo 1 del Decreto 226/1998, únicamente prevé la reducción de renta en caso de viviendas propiedad de dicho Organismo y a que, por la fecha de las solicitudes, la resolución se habría emitido ya cuando se había producido la enajenación de esas viviendas, es decir 25 de octubre; añadiendo además en su explicación, que esas resoluciones denegatorias han devenido firmes por falta de impugnaciones o reclamaciones de los interesados. Hechos y explicaciones que confirman, que la compradora no se ha subrogado en una de las obligaciones que el IVIMA tenía respecto de los arrendatarios de las viviendas de las 32 promociones, como era el de la renovación de las reducciones de rentas en el supuesto de que quienes lo solicitaran siguieran teniendo los requisitos exigidos para la concesión de dicho beneficio.

A juicio de esta Cámara, las 11 Resoluciones denegatorias por silencio, son contrarias al ordenamiento en vigor en, al menos, un triple sentido: si la solicitud es anterior a la fecha de la enajenación, 25 de octubre, y los requisitos para ser beneficiarios se cumplen en ese momento, ese debe ser el determinante de si procede o no el reconocimiento de la reducción, y en consecuencia al no reconocer la renovación, está denegando derechos de los que el arrendatario es acreedor y liberando de la obligación de hacer frente a



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

los importes correspondientes, al futuro comprador; de otro lado, el IVIMA ha incumplido el deber de la Administración de dictar resolución expresa, impuesta por el apartado 1 del artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, incumpliendo a su vez el deber de informar a los interesados de los recursos que pudieran presentar frente a tales resoluciones, como establece el número 4 de ese mismo artículo de la citada Ley. Por último, el IVIMA, al denegar tales solicitudes, está incumpliendo el artículo 18 del Reglamento de viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid, que impone al comprador la obligación de subrogarse en las obligaciones del vendedor, alcanzando la subrogación, al no establecerse excepción alguna en dicho artículo, tanto a las obligaciones reconocidas, como a las que el IVIMA estaría obligado a reconocer, si las viviendas continuaran siendo de su propiedad.

Por otro lado, las doce resoluciones favorables a la renovación emitidas en septiembre de 2013, a favor de ocupantes de viviendas de las 32 promociones, y las 11 solicitudes de renovación denegadas por silencio administrativo, presentadas antes de 25 de octubre, evidencian que los arrendatarios de viviendas de las 32 promociones, en la interpretación que ha hecho el IVIMA de los efectos de la subrogación para la empresa compradora, en lo que se refiere a la renovación de reducción de rentas, se han visto afectados en sus derechos, intereses y obligaciones, por la venta de las 32 promociones: antes de la enajenación tienen derecho a la renovación de las reducciones a medida que se van cumpliendo sus respectivos plazos de vencimiento, (doce primeras resoluciones) pero después de la enajenación han perdido el derecho a la renovación una vez que ha vencido el plazo del reconocimiento anterior (once solicitudes denegadas).

Sin embargo, ni los arrendatarios con reducción de rentas de las referidas viviendas, ni ningún otro arrendatario de viviendas de las 32 promociones, han tenido la consideración de interesados en el procedimiento de enajenación de las 32 promociones, como así, además, se ha reconocido por el propio IVIMA en las contestaciones a las cuestiones planteadas por el Defensor del Pueblo, a las que se hace referencia en el apartado IV.11. Como consecuencia de ello, en el procedimiento de enajenación, se han infringido los artículos 31-34, 54 y 84 todos ellos de la ley 30/1992.

IV.10. FALTA DE CONSTANCIA EN EL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LAS 32 PROMOCIONES, DE QUE LOS ARRENDATARIOS DE AQUÉLLAS HAYAN TENIDO LA CONSIDERACIÓN DE INTERESADOS EN EL PROCEDIMIENTO.

El artículo 31 de la ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su apartado 2 establece que se consideran interesados en el procedimiento administrativo los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte; el artículo 34 de la misma Ley añade que si durante la instrucción de un procedimiento que no haya tenido publicidad en forma legal, se advierte la



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

existencia de personas que sean titulares de derechos o intereses legítimos y directos cuya identificación resulte del expediente y que puedan resultar afectados por la resolución que se dicte, se comunicará a dichas personas la tramitación del procedimiento. El artículo 84, también de la misma Ley concluye, que instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados quienes podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

En el expediente de enajenación de las referidas 32 promociones, no consta ningún acto o trámite de notificación a los arrendatarios de las viviendas de las 32 promociones, a los que se les haya notificado el procedimiento de enajenación ni que se les haya puesto a su disposición los referidos procedimientos de enajenación, antes de redactar la propuesta de resolución, para que pudieran presentar y alegar los documentos y justificaciones que hubieran estimado pertinentes. Es más, el propio IVIMA en respuesta al Defensor del Pueblo sobre cuestiones planteadas por esta Institución sobre esa enajenación, confirma la inexistencia de esos trámites por entender que los arrendatarios no tienen la consideración de interesados en el procedimiento porque no se verán afectados sus derechos e intereses con la enajenación.

Sin embargo las 11 resoluciones denegatorias por silencio administrativo presentadas en el mes de octubre antes del día 25, de renovación de reducción de rentas, en relación con las 12 resoluciones favorables dictadas en el mes de septiembre del mismo año, a las que se ha hecho referencia en el apartado IV.9.3 anterior, ponen de manifiesto:

- Que al menos los arrendatarios que tenían reconocida reducción de rentas, al amparo del Decreto 226/1998 (555 arrendatarios) sí que se han visto afectados en sus derechos e intereses: antes de la enajenación a Encasa Cibeles de las 32 promociones, las reducciones de rentas reconocidas eran renovables al final de su correspondiente plazo de vigencia si se mantenían los requisitos exigidos en el Decreto 226/1998; pero no lo son a partir de 25 de octubre de 2013, ya que, según alega el IVIMA a requerimiento de esta Cámara, las viviendas han dejado de ser propiedad del IVIMA desde 25 de octubre. Luego, la enajenación de referencia sí que ha afectado a los derechos e intereses de quienes antes de la venta tenían derecho a la renovación de la reducción y después de la venta han perdido el beneficio de la posible renovación.
- Pero también pueden verse afectados el resto de los arrendatarios de las 2.935 viviendas, que no fueran beneficiarios de las reducciones en el momento de la enajenación de las viviendas a encasa Cibeles: si la enajenación no se hubiera producido, esos arrendatarios, en el supuesto de que las circunstancias sobrevenidas, hicieran que aquéllos reunieran los requisitos para ser beneficiarios de tales reducciones, el IVIMA estaba obligado a reconocerles las reducciones del Decreto 226/1998, siempre que aquéllos lo solicitaran; por el contrario, en esa situación de circunstancias sobrevenidas, esos arrendatarios no podrían obtener las reducciones al no ser las viviendas ya propiedad del IVIMA.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Luego todos los que a 25 de octubre de 2013 eran arrendatarios de viviendas de las 32 promociones, fueran o no beneficiarios de reducciones de rentas en dicho momento, podían ver afectados sus derechos e intereses por el expediente de enajenación.

Por las mismas razones, se encuentran en situación similar, los arrendatarios de las 2.935 viviendas de las 32 promociones, que no siendo beneficiarios de reducciones de rentas por familia numerosa, al amparo del artículo 43 del Decreto 3140/1971, de medidas de protección a las familias numerosas, el 25 de octubre de 2013, si por circunstancias sobrevenidas pasaran a tener la condición de familias numerosas prevista en el referido artículo: si las viviendas hubieran continuado siendo propiedad del IVIMA podrían ser beneficiarios de esa medida, pero no podrán serlo al haber dejado de ser esas viviendas, desde dicha fecha, propiedad del IVIMA, que es otro de los requisitos exigidos por dicho Decreto para la aplicación de tales medidas.

Otro de los efectos que se produce respecto de todos los que fueran arrendatarios de las referidas viviendas de las 32 promociones, y por los mismos argumentos, es la imposibilidad de renovación automática de los contratos de arrendamiento prevista en el artículo 5 del Decreto 100/1986 de la Comunidad de Madrid, aunque el arrendatario mantenga, después del 25 de octubre de 2013, las circunstancias y requisitos exigidos para esa renovación: si las viviendas son propiedad del IVIMA y el arrendatario reúne los requisitos exigidos para continuar como tal arrendatario y lo solicita, se produce la renovación automática; por el contrario cuando las viviendas dejan de ser propiedad del IVIMA, deja de aplicarse la renovación, y el contrato se extingue al vencimiento del plazo de su vigencia. Luego todos los arrendatarios cuando se inicia el expediente de enajenación pueden verse afectados en sus derechos e intereses si al vencimiento del plazo de su respectivo contrato, las viviendas han dejado de ser propiedad del IVIMA.

También es evidente, cuando se tramita el expediente de enajenación de las 32 promociones, que de aprobarse, afectaría a todos los que a partir del momento de la enajenación de aquéllas, ejercieran su derecho de compra de la vivienda, ya que, por el solo hecho de la enajenación de aquéllas a Encasa Cibeles, cuando el arrendatario ejerciera su derecho de compra a la nueva propietaria, en lugar de tributar por la operación al tipo reducido del 4% del IVA, tendrán que tributar al 7% del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (6% a partir de enero de 2014), por tratarse de segundas transmisiones. Efecto que se ha visto reflejado en las correspondientes escrituras de las 23 viviendas vendidas por encasa Cibeles a sus respectivos arrendatarios, desde 25 de octubre de 2013 hasta 30 de abril de 2015.

En conclusión con todo lo expuesto, conociendo el IVIMA los efectos que se iban a producir sobre los derechos e intereses de los arrendatarios de las viviendas de las 32 promociones, que se iban a enajenar, debería haberlos tenido a todos ellos como interesados en el referido procedimiento de enajenación. Al no haberles notificado el procedimiento ni haberlo puesto a disposición de aquellos, se han infringido por el



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

IVIMA los artículos 31, 34 y 84, todos ellos de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

IV.11. SOLICITUDES DE ACLARACIÓN, RECLAMACIONES, QUEJAS, Y RECURSOS DE LOS ARRENDATARIOS DE LAS 32 PROMOCIONES AL IVIMA Y ANTE EL DEFENSOR DEL PUEBLO, RELACIONADOS CON LOS EFECTOS DE LA ENAJENACIÓN.

Los arrendatarios de las viviendas afectadas por la venta de las 32 promociones, aunque no han sido parte en el procedimiento de enajenación, al tener conocimiento de la operación de venta, por la publicación de la convocatoria del expediente de contratación, han formulado peticiones de aclaración; han pedido ejercer su derecho de tanteo o de retracto a la compra de las viviendas de las que eran arrendatarios; han formulado quejas, reclamaciones o recursos frente a la operación de venta y en defensa de lo que ellos consideraban sus derechos o intereses.

En los cuadros 26 y 27 se resumen los contenidos de las que el equipo de fiscalización ha tenido conocimiento por haberlas sido facilitadas por el IVIMA, con un resumen también de las contestaciones que el referido Organismo ha dado en cada caso al arrendatario y al Defensor del Pueblo, respectivamente.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

Cuadro 26.- Peticiones, quejas, reclamaciones de interesados en Oficina de Atención al Ciudadano

| Reclamante | Fecha petición | Contenido de la petición, reclamación o queja del arrendatario | Contenido respuesta IVIMA |
|-----------------------------------|----------------|--|---|
| Arrendataria Móstoles | 20/09/2013 | En qué situación queda al vencimiento del contrato, dado que no va a ejercitar la opción de compra La subvención que percibe del IVIMA si se va a renovar a la finalización de la misma La empresa les comunica que no se van a renovar las subvenciones | La empresa se subroga en los derechos y obligaciones del IVIMA El propietario debe mantener las subvenciones por todo el periodo que fueron concedidas |
| Sin identificar vivienda | 13/08/2013 | Queja por venta de inmuebles al fondo financiero insertando artículo publicado en 20 minutos | Información sobre la publicidad de todas las fases del procedimiento de adjudicación |
| Arrendataria Ensanche de Vallecas | 17/12/2013 | En mayo 2013 solicitó cambio de régimen de vivienda y garaje sin que se diera respuesta No se les ha ofrecido derecho de tanteo y retracto en la adquisición de las viviendas | El comprador se subroga en los derechos y obligaciones IVIMA, debiendo respetar la situación del arrendatario. No ha lugar al tanteo (art 25.7 LAU) |
| Arrendataria de Parla | 08/12/2013 | No haberle concedido reducción de rentas La empresa adjudicataria de la venta ofrece pisos a renta inferior | No consta al IVIMA ninguna solicitud de reducción de rentas. Los precios de venta la vivienda de protección oficial son precios máximos, pudiéndose fijar otros precios más bajos |
| Arrendatario de Ventilla | 03/01/2014 | Queja por la venta de patrimonio público No haber ofertado a los inquilinos la posibilidad de comprar dichas viviendas en las mismas condiciones | No hay derecho de tanteo y retracto según LAU, al tratarse de promociones completas |
| Arrendataria de Parla | 12/06/2014 | Exigencia por la empresa privada de abandono de vivienda el 22 de julio. | Explicación proceso venta a empresa privada y publicidad de la misma (desahucio falta de pago) Información sobre la posibilidad de solicitar vivienda a través del cupo de especial necesidad. |
| Arrendataria Ensanche de Vallecas | 13/11/2013 | Solicita ejercitar la opción de compra al mismo precio que fue adquirida por la empresa Azora | La solicitud de compra de vivienda deberá dirigirse al nuevo propietario Encasa que deberá respetar los precios máximos de vivienda de protección pública. |
| Arrendatario de Majadahonda | 10/11/2013 | Solicita ejercer la opción de compra sobre la vivienda que ocupa Se notifique de forma individual el precio de la vivienda y se conceda un plazo para mostrar su conformidad con el precio Que el precio de venta de la vivienda no supere el que se ha abonado por la empresa adjudicataria | Que la empresa se subroga en los derechos y obligaciones del IVIMA debiendo respetar los términos del contrato de arrendamiento Que la opción de compra se puede ejercer transcurrido el plazo de 7 años desde el inicio arrendamiento (|
| Arrendatario Ensanche de Vallecas | 28/10/2013 | Información de las condiciones de la titularidad de la vivienda Detalle de las condiciones en las que se ha ofrecido la vivienda a la empresa Ejercer la opción de compra | Las condiciones del arrendamiento no han variado, de modo que se han de respetar los derechos y obligaciones de los arrendatarios La opción de compra no se puede ejercer cuando se trate de enajenación de promociones en conjunto Puede ejercitar el derecho de opción a compra transcurrido el plazo de cinco años |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

También consta a esta Cámara la presentación ante el IVIMA, de varias solicitudes (al menos 7), formuladas, en noviembre de 2013, por arrendatarios que habían suscrito con el Instituto un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre viviendas que han sido enajenadas a la empresa Encasa. En dichas solicitudes se contienen las siguientes peticiones:

- a) El ejercicio de la opción de compra sobre la vivienda respecto a la cual está en vigor el contrato de arrendamiento con opción de compra.
- b) Se notifique de forma individual el precio de venta de la vivienda y se conceda un plazo para que los solicitantes pueden mostrar su conformidad con el precio.
- c) El precio de venta de la vivienda que el Organismo ofrezca a estos arrendatarios no debe nunca superar el precio por el que la misma se ha enajenado en el concurso, o el que resulte proporcional de aplicar al número de viviendas objeto del concurso, el precio por el que se ha procedido a la adjudicación.

En respuesta a estas solicitudes, el IVIMA contesta que de acuerdo con lo previsto en el artículo 25.7 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble.

Ante la Oficina del Defensor del Pueblo, se ha formulado al menos 4 expedientes de queja, (uno de ellos es planteado por varios arrendatarios, sin que se identifique el número) presentados por arrendatarios de viviendas objeto de enajenación; el detalle y contenido de dichas quejas se recogen en el cuadro 27.



Cuadro 27.- Quejas de interesados ante el Defensor del pueblo

| Nº expediente | Contenido de la queja |
|---------------|---|
| 14008484 | Inicio de actuaciones del Defensor del Pueblo, solicitando informe sobre el posible incumplimiento por parte de la empresa compradora de las condiciones reguladoras de la enajenación de 32 promociones, en la medida que no se ha mantenido el compromiso de pago que le había ofrecido el IVIMA al inquilino. |
| 13031492 | Inicio de actuaciones del Defensor del Pueblo solicitando informe sobre si en el procedimiento de venta de viviendas se otorgó a los inquilinos la condición de interesado. Si en el pliego de condiciones figura la opción de compra; si los datos de los adjudicatario que se han cedido a Encasa Cibeles, S.L Si la enajenación se ha realizado según lo dispuesto en el artículo 25.7 de la LAU. También plantea cómo se van a ejercer las potestades administrativas, en materia de regularización de ocupaciones sin título suficiente que al IVIMA corresponde, respecto de las viviendas enajenadas. También plantea la cesión de datos personales. Y el destino de los ingresos generados por esta operación. |
| 14000017 | Inicio de actuaciones del Defensor solicitando informe de si la enajenación se ha realizado según lo dispuesto en el artículo 25.7 de la LAU Qué datos relativos a los adjudicatarios de viviendas de protección pública ha cedido a la entidad Encasa Cibeles, S.L. y, en especial, si ha cedido datos relativos a las circunstancias económicas de los adjudicatarios Y el destino de los ingresos generados por esta operación |
| 13025363 | Solicita al IVIMA de los pliegos de condiciones de la licitación de 32 promociones, así como una evaluación del impacto de la medida prevista sobre los inquilinos; ya que los arrendatarios manifiestan su inquietud sobre si la venta les puede afectar negativamente y solicitan que se les ofrezca la posibilidad de tanteo. |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Las respuestas o explicaciones del IVIMA a algunas de estas cuestiones planteadas por el Defensor del Pueblo han sido las siguientes:

- Respecto a la planteada en el primero de los expedientes relacionados, el IVIMA explica que el solicitante es deudor moroso; que se le hizo una oferta en dos ocasiones a las que nunca contestó.
- Que los datos de los arrendatarios que se han cedido a la compradora han sido los indispensables para que aquella pueda ejercer su función como nueva arrendadora y siempre con el compromiso de confidencialidad y de cumplir las obligaciones a que está obligada por la Ley de Protección de datos de carácter personal.
- Que los inquilinos de las 32 promociones no ostentan la condición de interesados porque sus derechos e intereses no se ven afectados por la enajenación al subrogarse la compradora en los derechos y obligaciones del IVIMA.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

- Que las potestades administrativas de regularización de situaciones de ocupaciones sin título suficiente no afectan a las viviendas enajenadas en las que no existen esas situaciones.
- Que la enajenación se ha efectuado de conformidad con los artículos 25.7 y 14 de la Ley de Arrendamientos urbanos, respetando los derechos de los arrendatarios en su integridad y sin que haya lugar al ejercicio por aquéllos de los derechos de tanteo o retracto.
- Que los ingresos generados para el IVIMA por esta operación no tienen que destinarse al patrimonio público del suelo.

También se ha aportado por el IVIMA información de 7 recursos contencioso-administrativos, uno de ellos formulado ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y el resto en distintos juzgados de lo contencioso-administrativo; en tres de ellos están personados varios demandantes, no constando a esta Cámara que haya resolución judicial a la fecha de realización de este trabajo. Dichos recursos se interponen contra la Resolución de 29 de agosto de 2013 (rectificada por otra de 11 de octubre de 2013) de la Directora Gerente del IVIMA, por la que se resuelve adjudicar mediante concurso, por procedimiento restringido, el contrato titulado "enajenación de 32 promociones (viviendas en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra, garajes, trasteros y locales) pertenecientes al IVIMA", a la sociedad AZORA GESTIÓN S.G.I.I.C, S.A.

IV.12. ACTUACIONES DE CONTROL Y SEGUIMIENTO POR LAS INSTITUCIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR ASUMIDAS POR LA SUBROGACIÓN.

IV.12.1. Seguimiento y control de las actividades de Encasa respecto de las 32 promociones enajenadas.

Como ya se ha dicho con anterioridad (inicio del apartado IV, entre otros), el IVIMA ejerce funciones y competencias propias que lo diferencian de los simples promotores de viviendas de protección pública. El cumplimiento de las obligaciones derivadas de esas funciones propias del IVIMA, en lo que afecta a las 32 promociones, se ha trasladado por efecto de la enajenación y a tenor del tan repetido artículo 18 del Reglamento de VPP de la Comunidad de Madrid, la cláusula 21 del Pliego de condiciones y la Escritura de compraventa, a la sociedad Encasa Cibeles.

En definitiva, el IVIMA, por el contrato de compraventa ha trasladado obligaciones que eran suyas específicas, además de las generales de VPP, a un tercero, y el cumplimiento de que esas obligaciones se cumplan por el tercero adquirente, en los términos que se derivan del Pliego y de la Escritura, siguen siendo responsabilidad de la parte contratante, que ha realizado la venta, como órgano de contratación responsable del cumplimiento del contrato (artículo 41 de la Ley de Contratos del sector público y concordantes de la misma ley para cada clase de contratos). Por lo



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

que, la verificación y control del cumplimiento de las obligaciones que derivan de la referida subrogación corresponde al IVIMA, con independencia de los controles que otras instituciones puedan realizar sobre el IVIMA, como Organismo de la estructura organizativa de la Comunidad de Madrid o sobre el propio comprador de las 32 promociones.

Sin embargo no consta, ni en la Escritura ni en los Pliegos, que se haya constituido una comisión u órgano que pudiera llevar a cabo el seguimiento y control de esas obligaciones específicas asumidas por el comprador, respecto de las 32 promociones. Más aun, por sus respuestas a reclamaciones y dudas planteadas, el IVIMA ha entendido que esas obligaciones que eran suyas antes de la enajenación, no se han trasladado a la empresa compradora y tampoco son del IVIMA porque ya esas viviendas han dejado de cumplir las funciones con las que el IVIMA cumplía sus específicas obligaciones. Interpretación en la que no coincide esta Cámara, como se ha puesto de manifiesto entre otros, y fundamentalmente, el anterior apartado IV.9.

IV.12.2. Visado de contratos de arrendamiento y compraventa en relación con la gestión de las viviendas enajenadas a Encasa Cibeles.

Se ha constatado que la sociedad Encasa Cibeles, como propietario al menos de las viviendas de las 32 promociones, ha realizado visados de nuevos contratos de arrendamientos de esas viviendas, en los términos que se reflejan en el cuadro 28, conforme al cual, desde la formalización de la escritura hasta 31 de marzo de 2015, han sido visados 524 nuevos contratos.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

Cuadro 28.- Visados de contratos de Encasa Cibeles

| Municipio | Nº contratos arrendamiento presentados por Encasa Cibeles para visado | | | |
|-------------------|---|------------|-----------------------|------------|
| | 2013 | 2014 | Primer trimestre 2015 | Total |
| Arroyomolinos | | 37 | 1 | 44 |
| Madrid | 4 | 130 | 8 | 168 |
| Majadahonda | | 33 | 1 | 37 |
| Móstoles | 2 | 83 | 3 | 95 |
| Navalcarnero | | 0 | 1 | 2 |
| Parla | | 47 | 1 | 71 |
| Torrejón De Ardoz | | 83 | 2 | 103 |
| Valdemoro | | 4 | | 4 |
| Total | 6 | 417 | 17 | 524 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por la Dirección General de Vivienda.

IV.13. CONTABILIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE ENAJENACIÓN DE LAS 32 PROMOCIONES.

El IVIMA como Organismo Autónomo de la Comunidad de Madrid, queda sometido al régimen de Contabilidad Pública en los términos previstos en la Ley 9/1990 de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

Se ha procedido a comprobar si se ha registrado correctamente en cuentas del IVIMA el resultado de la operación de compraventa de 32 promociones a la empresa ENCASA CIBELES S.L.

Para ello, partiendo de los documentos contables que el IVIMA ha realizado para contabilizar la venta se han analizado los documentos justificativos que fijan los importes contabilizados en cada una de las cuentas financieras y presupuestarias afectadas, que se reflejan en los apartados siguientes.

IV.13.1 Contabilidad de los fondos ingresados en el IVIMA por la venta.

El importe total de la venta (201.000.007,00 €) fijado en la Escritura de compraventa de 25/10/2013, se ingresa en el IVIMA, como se ha visto en el apartado IV.6.9ª, mediante un pago en efectivo por la compradora de 181.289.679,93 euros y los restantes 19.710.336,07 euros, los deduce la compradora del precio, por subrogarse en la obligación de reembolsar los préstamos pendientes de amortizar.

De los 181.289.679,93 € ingresados en efectivo en el IVIMA, 3.106.298,01€ se aplican para compensar las deudas de los inquilinos de las 32 promociones con vencimientos



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

anteriores a 10/2013, con el desglose de dichas deudas, por tipo de gastos, que refleja el cuadro 29.

Cuadro 29.- Deuda compensada en el momento de la venta.

| Importe (euros) | Descripción deuda |
|---------------------|--|
| 2.875.238,61 | Alquileres |
| 81.935,43 | IVA Alquiler |
| 18.682,55 | TRU |
| 95.308,55 | Gastos comunidad repercutidos al inquilino |
| 35.132,87 | Gastos comunidad pendientes de repercutir |
| 3.106.298,01 | |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

La diferencia, 178.183.372,92 euros se aplican al concepto presupuestario 61100 "Enajenación otras inversiones reales". Por otro lado, se ingresan en el IVIMA 6.515.742,80 € en concepto de IVA Repercutido.

IV.13.2. Contabilidad de la baja de los inmuebles que integran las 32 promociones en cuentas del IVIMA.

El IVIMA ha realizado el siguiente asiento contable:

Cuadro 30.- Asiento contable venta 32 promociones

| CTA PGCP | DESCRIPCIÓN CUENTA | DEBE | HABER |
|----------|---|-------------|-------------|
| 253100 | Crédito largo plazo Enajena. Inmovilizado Capital. Pte facturar | 197.893.709 | |
| 282140 | Amortización Acumulada Construcciones Terminadas | 8.540.443 | |
| 671000 | Pérdida Inmov. Material | 98.210.380 | |
| 221400 | Construcciones terminadas | | 238.706.394 |
| 221410 | Parcelas construidas | | 65.938.138 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Los importes por los que se dan de baja las cuentas de Construcciones terminadas, parcelas construidas y Amortización acumulada de construcciones terminadas se han obtenido de una nota interior remitida por la Jefa de Área de Patrimonio en la que se detalla la valoración total de los bienes objeto de venta, según los datos ofrecidos por la aplicación SINI de inventario de Organismo y por otra base de datos en la que aparecen mejoras o gastos inventariables pertenecientes a esas 32 promociones que deben ser contabilizados.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

La cuenta 253100 "Créditos a largo plazo Enajenaciones Inmovilizado Capital. Pendiente de facturar" se contabiliza por 197.893.708,99 € y recoge el crédito que supone para el IVIMA la venta de las 32 promociones, este importe se compone de las partidas que se reflejan en el cuadro 31 siguiente:

Cuadro 31.- Importe cuenta 253100 "Créditos a largo plazo Enajenaciones inmovilizado Capital Pendiente facturar"

| | |
|--------------------|---|
| 19.710.336 | Cancelación de préstamos hipotecarios de 32 promociones |
| 181.289.671 | Importe en metálico percibido por el IVIMA |
| -3.106.298 | Importe aplicado a cancelar deudas inquilinos |
| 197.893.709 | |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

Resulta por tanto una pérdida de inmovilizado material de 98.210.380 €.

IV.13.3. Contabilidad del traspaso de fianzas.

Conforme al detalle facilitado por el organismo, el IVIMA tenía registrado en la cuenta 180120 "Fianzas recibidas viviendas propiedad del IVIMA" un importe de 957.437,66 € en concepto de fianzas de los inmuebles alquilados que forman parte de las 32 promociones, resultado de conformidad, dicho importe, con los resultados del análisis de la muestra realizada sobre viviendas.

Con motivo de la venta de dichos inmuebles, el comprador, ENCASA CIBELES SL, solicitó el cambio de régimen a especial concertado; dicho traspaso se le concede por Resolución nº 694/DAEA/EC/2013.

Esto supone, según art. 13 del Decreto 181/1996 que regula el régimen especial de depósito concertado, que los sujetos obligados que tengan concedido este régimen, ingresarán en el IVIMA el 90% del volumen total de fianzas que se constituyan, reservándose el 10 % a devoluciones que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

Por lo tanto, de los 957.437,66 € que se dan de baja en la cuenta 180120, se traspasan 861.693,89 € a la cuenta 185100 "Depósito de fianzas recibidas en régimen Especial concertado" y el resto 95.743,77 € (10% de las fianzas) se le paga a ENCASA CIBELES SL, sin perjuicio de los dicho al respecto en el apartado IV.5.2.c).

El importe total de fianzas que corresponden a las 32 promociones vendidas se ha obtenido de un fichero facilitado por este departamento, no obstante, en su comparación con esa misma información extraída de otros ficheros facilitados, no es coincidente, sin que se haya aclarado la diferencia, no obstante haberlo solicitado.

En concreto se compara con el archivo DATA TAPE que se ha facilitado como definitivo.



IV.13.4. Contabilidad de la cancelación de préstamos hipotecarios por subrogación.

En el momento de la venta de 32 promociones, el IVIMA tenía préstamos cualificados sobre 8 de las mismas, con un importe pendiente de 19.710.336,07 € con el siguiente detalle:

Cuadro 32.- Préstamos subrogados escritura compraventa
(Importe en euros)

| REF. IVIMA | MUNICIPIO | PARCELA | VPPA | ENTIDAD FINANCIERA | IMPORTE PTE PRESTAMO HIPOTECARIO |
|--|-------------------|----------|------|--------------------|----------------------------------|
| 9233.01.02 | LEGANES | RB-10.2 | 18 | BANKIA | 582.316 |
| 9121.05.01 | NAVALCARNERO | 24 | 46 | IBERCAJA BANCO SA | 2.097.922 |
| 9235.01.01 | VALDEMORO | RC II.4 | 40 | IBERCAJA BANCO SA | 1.493.996 |
| 9100.02.01 | MADRID (Vallecas) | 2.54 A-D | 41 | BANKIA | 1.666.590 |
| 9100.03.01 | MADRID (Vallecas) | 1.20 B | 34 | IBERCAJA BANCO SA | 1.474.752 |
| 9100.01.01 | MADRID (Vallecas) | 6.13 | 57 | IBERCAJA BANCO SA | 2.445.030 |
| 9100.04.01 | MADRID (Vallecas) | 6.26 C | 33 | BANKIA | 1.282.407 |
| 9100.08.01 | MADRID | 6.48 | 144 | BBVA | 8.667.323 |
| TOTAL PRESTAMOS PENDIENTES 32 PROMOCIONES | | | | | 19.710.336 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.

En la estipulación 7ª de la escritura pública firmada con ENCASA CIBELES SL el 25/10/2013, ésta se subroga en los préstamos que tiene el IVIMA con las entidades BANKIA e IBERCAJA; en cuanto al préstamo del BBVA, ENCASA CIBELES SL se subroga con la entidad financiera en escritura de subrogación aparte, de la que no se han facilitado otros datos.

El importe total de subrogación (19.710.336,07 €) señalado en la escritura es por el que se ha dado de baja tanto en contabilidad presupuestaria como financiera.

Así, todos los ADOK elaborados por el IVIMA para cancelar dichos préstamos se han imputado al concepto presupuestario 91300 "Amortización préstamos a corto plazo en el s.p."

En contabilidad financiera se han dado de baja los importes que en cada cuenta figuran en el cuadro 33:

Cuadro 33.- Bajas en contabilidad financiera por los préstamos subrogados (euros)
(Importe en euros)

| Importe de bajas | Cuentas | Descripción cuenta | |
|------------------|-----------|---|--|
| 19.231.612 | (170100). | Deudas a l.p. con entidades de crédito fuera del S.P.C.M. | |
| 478.724 | (520100)- | Deudas a c.p. con entidades de crédito fuera del S.P.C.M. | |
| 19.710.336 | | total bajas de préstamos pendientes | |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

En la estipulación 7ª de la escritura de compraventa y subrogación también se recoge en su apartado 7.5 que *“los intereses que se devenguen durante el periodo de interés en curso, serán satisfechos por la parte compradora y vendedora a prorrata en función de los días en que cada uno de ellos haya sido propietario de los inmuebles hipotecados. A tales efectos, el Comprador notificará al IVIMA la correspondiente liquidación de intereses, viniendo éste obligado a reintegrar al Comprador el importe que le corresponda conforme a lo anterior en el plazo de un mes desde que recibiera dicha notificación.”*

En cumplimiento de esta estipulación, ENCASA CIBELES SL, notificó al IVIMA el 20/12/2013 el importe de los intereses que le corresponde satisfacer en una cuantía de 27.048,51 euros.

El IVIMA, a su vez, contesta, el 31/1/2014 comunica a ENCASA CIBELES SL que el IVIMA no procedería al abono de ningún interés ya que están subvencionados, remitiéndoles memoria indicando estos extremos.

No obstante, del examen que esta fiscalización ha hecho de los últimos recibos emitidos por las distintas entidades bancarias al IVIMA, se observa que en los préstamos concertados con IBERCAJA, se desglosa el importe de la subvención recibida por estos préstamos en capital e intereses, y no están subvencionados la totalidad de estos últimos, por lo que ENCASA CIBELES SL, podría reclamar la parte de intereses no subvencionados; respecto a los préstamos de BANKIA, en los recibos no se desglosa el importe de la subvención, y en el BBVA, se detalla que están subvencionados la totalidad de los intereses.

Cuadro 34.- Desglose últimos recibos emitidos al IVIMA por préstamos hipotecarios de 32 promociones vendidas (euros)

| Entidad bancaria | Promoción | Fecha último recibo | cuota amortización más intereses | | | Subsidación | | | (c)-(f) total cobro |
|------------------|---|---------------------|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|------------------------------|---------------------|
| | | | (a) Capital | (b) Intereses | Total (c)= a+b | (d) capital | (e) Intereses | (f)=(d)-(e) total subsidiado | |
| IBERCAJA | 34 vvdas Ensanche de Vallecas P.1.20.B | 11/10/2013 | 16.820 | 3.374 | 20.194 | 4.323 | 879 | 5.202 | 14.992 |
| BBVA | 144 vvdas Ensanche de Vallecas P.6.48 | 07/10/2013 | 81.598 | 20.013 | 101.611 | 6.136 | 20.013 | 26.149 | 75.462 |
| IBERCAJA | 57 viv. Ensanche de Valles p.6.13 | 20/10/2013 | 19.842 | 4.199 | 24.041 | 6.880 | 1.456 | 8.336 | 15.704 |
| BANKIA | 41 viv. Ensanche de Vallecas p 2.54 A-D | 26/09/2013 | 22.628 | 3.864 | 26.492 | NO HAY DETALLE | | 6.794 | 19.699 |
| BANKIA | 18 viv. RB 10-2 Leganés Arroyo Culebro | 26/09/2013 | 7.906 | 1.350 | 9.257 | NO HAY DETALLE | | 2.374 | 6.883 |
| BANKIA | 33 viv. Ensanche de Vallecas p.6-26 | 26/09/2013 | 17.412 | 2.974 | 20.385 | NO HAY DETALLE | | 5.228 | 15.158 |
| IBERCAJA | 48 viv. Dehesa de Navalcarnero | 05/10/2013 | 17.968 | 3.604 | 21.572 | 6.235 | 1.251 | 7.486 | 14.086 |
| IBERCAJA | 40 viv. UED Oeste Valdemoro PRC II-4 | 05/10/2013 | 12.796 | 2.567 | 15.362 | 4.440 | 891 | 5.331 | 10.031 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación facilitada por IVIMA.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

De ello cabe concluir que las subsidiaciones aplicadas a los intereses del préstamo no han tenido reflejo contable, ya que el total de las subsidiaciones recibidas, deducidas de los recibos de préstamos, se aplican primeramente a la totalidad de intereses y lo que excede se aplica a la amortización del capital del préstamo. Esta práctica es incorrecta, ya que el importe total de los intereses no están subsidiados, solo una parte, por lo que al hacerlo así, están minorando el importe de subsidiación correspondiente a la amortización de capital quedando contabilizada una deuda de importe superior al que realmente se debe.

Esto conlleva que las deudas contabilizadas por estas préstamos hasta el momento de la subrogación de los mismos por ENCASA sea mayor que el importe por el que se han dado de baja en contabilidad (19.710.336,07 €) lo que originaría que en las cuentas 170100 "Deudas a l.p. con entidades de crédito fuera del S.P.C.M." y 520100 "Deudas a corto plazo con entidades de crédito fuera del S.P.C.M." quedase un saldo pendiente correspondiente a dichos préstamos.

V. CONCLUSIONES

1. El IVIMA ha exigido, con carácter previo a la venta de las viviendas y locales a sus correspondientes inquilinos o cesionarios de la vivienda, el pago de los gastos por IBI, de los cinco últimos años anteriores a la fecha de venta, que el IVIMA no había exigido en esos años ni en los anteriores, estando prevista su repercusión tanto en los respectivos contratos como en la normativa de aplicación a los mismos, y sin que exista base legal para la no exigencia del pago de dichos gastos. (III.2.2 y IV.8).
2. El IVIMA no ha ejercido adecuadamente sus funciones para la defensa de sus derechos patrimoniales respecto a las viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad al no exigir sistemáticamente, llegado el plazo de amortización, la elevación a escritura pública de la venta o la rescisión del contrato de acceso diferido a la propiedad, permitiendo que el cesionario, en lugar de adquirir la propiedad siga pagando una renta de alquiler que no correspondería a esas viviendas de rescindir el contrato por incumplimiento de la obligación de elevar a escritura pública la transmisión de la propiedad, al finalizar el referido plazo de amortización [III.3.1 al final letras b, c y d) y e).].
3. Inexistencia o falta de eficacia de las funciones de inspección y control sobre la legitimidad de los ocupantes en dos de las viviendas de acceso diferido analizadas (apartado III.3.1 al final letras b y c).
4. El IVIMA, en el procedimiento que culmina en 2012 con la venta de una vivienda ha vulnerado de manera sucesiva con sus actuaciones, entre otros: el artículo 11 del Decreto 19/2006 en relación con la Disposición Adicional Primera y artículo 11 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, al subrogar a la hija heredera de un adjudicatario de una vivienda de acceso diferido a la propiedad, sin ser aquella ocupante de la vivienda y conociendo el IVIMA esta



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

situación por actas de inspección, al menos desde 1996; el artículo 17 de la Ley 18/2000 al vender la vivienda a la reconocida ilegalmente como subrogada, no haberla vendido al ocupante sin título suficiente previa su descalificación y haberla vendido a un precio cuya determinación no se ajusta al procedimiento establecido en dicho artículo [apartado III.3.1.c) y d) y III.3.10. a)].

5. En las enajenaciones del Plan 9000, el IVIMA ejecuta un Convenio Marco suscrito entre partes, que establece condiciones de deducción del precio de venta de las rentas satisfechas en los dos últimos años, no prevista en el ordenamiento en vigor, sin promover la modificación normativa exigida para la aplicación de aquél. Tampoco el referido Plan 9000 ha sido ordenado ni aprobado por el Consejo de Administración del IVIMA al que le corresponde su aprobación, al no estar delegada la facultad de aprobar programas o modificación de los aprobados con anterioridad (apartado III.3.2).
6. El cambio de las condiciones sustanciales con que fueron programadas, construidas y calificadas las 32 promociones de viviendas, al amparo del artículo 18 del reglamento de Viviendas de protección Pública de la Comunidad de Madrid, vigente en 2013, no fue acordado por el Consejo de Administración del IVIMA que era el órgano competente para ello al no estar delegada la función de aprobar los programas de actuación anual del Organismo (apartado IV.1).
7. Faltan en el expediente de enajenación, los resultados materiales de los análisis, estudios técnicos, o informes de los que el IVIMA dice haber obtenido las conclusiones de que la enajenación de las referidas 32 promociones de viviendas era necesaria, conveniente, y oportuna para los fines del Instituto, y que a través de ella se mejora la eficacia y eficiencia en la gestión del patrimonio del IVIMA.
8. La condición de que las 32 promociones se enajenaran como un todo unitario, que ha dado lugar a que en la tasación se aplicara un plus de prima de riesgo en el tipo de actualización adoptado para cada promoción, y que hace que la tasación solo sea válida para ese supuesto, ha limitado y condicionado la posibilidad de los inversores interesados en la compra, que podrían haberlo hecho si la venta se hubiera programado por lotes, pues no habría sido tan alto el nivel de inversión y la liquidez necesaria para comprar, lo que, además de aumentar la concurrencia de licitadores, podría haber incrementado sustancialmente los ingresos de la Administración, provenientes de enajenaciones parciales, en las que el precio pudiera haber sido superior (apartado IV.4).
9. Insuficiente justificación de la "innecesariedad" de los bienes o de la enajenación (apartado IV.6.2.1ª).



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

10. Insuficiente justificación de la elección del procedimiento de licitación, de los criterios de selección de los candidatos a presentar ofertas y de los criterios para valorar las proposiciones.

Tampoco hay una correspondencia entre el contenido y las finalidades del negocio jurídico proyectado con los criterios de selección de las empresas licitadoras que no están formulados en condiciones de objetividad.

El procedimiento de adjudicación por "concurso" exige la formulación en el Pliego de Condiciones de varios criterios de adjudicación así como la ponderación que se atribuye a cada uno de ellos para seleccionar la propuesta más ventajosa sin atender exclusivamente al precio. Sin embargo, en el Pliego de Condiciones sólo figura el precio como criterio de selección de las proposiciones (apartado IV.6.2.2^a).

11. En el Pliego de Condiciones persisten los incumplimientos de la legislación de contratos del Sector Público detectados en el informe del 75/2013, de 3 de junio de 2013 por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid

En particular, no se ha corregido la consideración esencial que afectaba del principio de libre concurrencia y transparencia en la valoración de las condiciones de solvencia de los candidatos a presentar proposiciones. (Apartado IV.6.2.6^a).

12. No puede identificarse el órgano que realiza una interpretación de la posibilidad de constituir sociedades "ad hoc" por las empresas que se hubiesen presentado a título individual que supone una auténtica modificación del Pliego (apartado IV.6.2.7^a).

13. La empresa constituida por la adjudicataria carecía del capital necesario para cumplir las obligaciones derivadas del contrato, según lo establecido en la condición 5.5 y concordantes del Pliego de condiciones (apartado IV.6.2.8^a).

14. La redacción imprecisa de las condiciones del Pliego hizo necesario que, durante la licitación del contrato y a instancia de consultas de los licitadores, el órgano de contratación mediante sucesivas resoluciones concretara su contenido (apartados IV.5.2 y IV.6.2.9^a).

15. El IVIMA, en el expediente de enajenación de las 32 promociones, que afecta a derechos reconocidos de reducción de rentas de los arrendatarios de las viviendas de las 32 promociones, les ha negado la condición de interesados en el procedimiento en contra de lo establecido en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (apartado IV.10).



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

16. El IVIMA ha denegado derechos de renovación de reducción de rentas a arrendatarios de viviendas de las 32 promociones, que reúnen los requisitos personales para seguir siendo beneficiarios de aquéllas, alegando que las viviendas que ocupan ya no son propiedad del IVIMA, cuando las solicitudes denegadas se habían presentado antes de la enajenación. Además, y por efecto de la subrogación, los derechos y obligaciones de los inquilinos se mantienen indemnes, ya que la empresa compradora se subroga no solo en los derechos, sino también en las obligaciones que el ordenamiento imponía al IVIMA, antes de la enajenación, respecto de las viviendas y sus ocupantes de las 32 promociones.
17. El IVIMA no ha establecido una Comisión o instrumento adecuado de seguimiento y control para asegurar el cumplimiento por la empresa compradora, de las obligaciones en las que ésta se ha subrogado y que exceden de las obligaciones que tienen los promotores privados de viviendas de protección pública, cuyo control corresponde a otras instituciones de la Comunidad (apartado IV).

VI. RECOMENDACIONES.

1. La Agencia de Vivienda Social debería reforzar los sistemas y procedimientos de vigilancia, control e inspección sobre el buen uso y disfrute por los usuarios y arrendatarios de las viviendas propiedad del Organismo y de que se respetan las prohibiciones que pesan sobre aquéllos para disponer de los derechos de los que puedan ser titulares.
2. La Agencia, en general, y cada uno de sus órganos en particular, deberían respetar de manera escrupulosa, los límites de sus respectivas competencias en materia de aprobación de programas y planes de actuación, así como las exigencias normativas en sus actuaciones de acción social cuando aquéllas, especialmente, no contemplan la discrecionalidad de sus actuaciones o le imponen procedimientos reglados en la regularización de situaciones posesorias de viviendas de la Agencia, sin título suficiente.
3. El contenido de los negocios jurídicos del Sector Público debe estar delimitado en los Pliegos de condiciones aprobados por los órganos de contratación, en términos precisos e inequívocos de manera que estos documentos permitan cumplir los principios de libertad de acceso a los licitadores, publicidad y transparencia de los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos.