
INFORME DEFINITIVO DE FISCALIZACIÓN

**SOBRE LA EMPRESA PÚBLICA DE
VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE
ASTURIAS, S.A.**

EJERCICIO 2016



Sindicatura de Cuentas
del Principado de Asturias

El Consejo de la Sindicatura de Cuentas en ejercicio de su función fiscalizadora establecida en el artículo 6 de la Ley 3/2003, de 24 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias, ha aprobado en sesión de 26 de marzo de 2019 el Informe Definitivo de Fiscalización sobre "La Empresa Pública de Viviendas del Principado de Asturias, S.A. Ejercicio 2016". Asimismo ha acordado su elevación a la Junta General para su tramitación parlamentaria y su remisión a las entidades objeto de fiscalización, según lo previsto en el artículo 15 de la Ley de la Sindicatura de Cuentas.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	7
I.1. Iniciativa de la fiscalización.....	7
I.2. Ámbito Subjetivo y temporal.....	7
I.2.1. Ámbito Subjetivo	7
I.2.2. Ámbito Temporal.....	7
I.3. Objetivos Generales.....	7
I.4. Marco Normativo.....	8
I.5. Trámite de alegaciones.....	8
II. RESPONSABILIDAD DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD	10
III. RESPONSABILIDAD DE LA SINDICATURA DE CUENTAS	11
IV. OPINIÓN DE LA FISCALIZACIÓN DE CUMPLIMIENTO	12
IV.1. Fundamento de la opinión de cumplimiento desfavorable	12
IV.1.1. Limitaciones al alcance	12
IV.1.2. Incorrecciones materiales.....	12
IV.1.3. Incumplimientos significativos.....	12
IV.2. Opinión sobre cumplimiento de legalidad desfavorable	13
IV.3. Observaciones que no afectan a la opinión.....	13
V. RECOMENDACIONES	14
VI. VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.	15
VI.1. Régimen jurídico.....	15
VI.1.1. Objeto social.....	15
VI.2. Personal.....	17
VI.3. Marco contable	17
VII. ACTIVIDAD DE VIPASA	18
VII.1. Actividad como empresa pública	18
VII.2. Actividad como medio propio de la APA	18
VII.2.1. Análisis de alguna de las actividades encomendadas	19
VII.2.2. Análisis de la retribución de la encomienda	22
VIII. CONDICIÓN DE MEDIO PROPIO DE VIPASA	25
VIII.1. Requisitos de un medio propio	25
VIII.2. Análisis particular para VIPASA en el ejercicio 2016	28
IX. REVISIÓN LIMITADA DE LAS CUENTAS DE VIPASA	32
IX.1. Balance de situación.....	32
IX.1.1. Activo	32
IX.1.2. Patrimonio neto y pasivo	35
IX.2. Cuenta de pérdidas y ganancias.....	35
IX.3. Ratios.....	36

X. SUBVENCIONES RECIBIDAS POR VIPASA	37
XI. REVISIÓN DE LA CONTRATACIÓN.....	40
XI.1. Regulación.....	40
XI.2. Revisión de los contratos.....	40
XI.2.1. Contratación del ejercicio 2016	40
XI.2.2. Contratación menor.....	41
XII. HECHOS POSTERIORES	43
XII.1. Encargo a medio propio.....	43
XII.2. Contratación de la Sociedad.....	45
ANEXOS	46

SIGLAS Y ABREVIATURAS

AGE	Administración General del Estado
AP/AAPP	Administración Pública/Administraciones Públicas
APA	Administración del Principado de Asturias
BAIT	Beneficio antes de intereses e impuestos
BAT	Beneficio antes de impuestos
BDIT	Beneficio después de intereses e impuestos
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOPA	Boletín Oficial del Principado de Asturias
CA/CCAA	Comunidad Autónoma/Comunidades Autónomas
DA	Disposición Adicional
DGV	Dirección General de Vivienda
DOUE	Diario Oficial de la Unión Europea
Expdte./Expdtes.	Expediente/expedientes
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
ICEX	Instituciones de Control Externo
IGAE	Intervención General de la Administración del Estado
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
JGPA	Junta General del Principado de Asturias
L/P	Largo Plazo
LCSP	Ley de Contratos del Sector Público
LIVA	Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.
LRJPAC	Ley Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común
LRJSP	Ley de Régimen Jurídico del Sector Público
LSC	Ley de la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias
Núm.	Número
PA	Principado de Asturias
PCAP	Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares
PGC	Plan General Contable
PGPA	Presupuestos Generales del Principado de Asturias
PN	Patrimonio neto
PyG	Pérdidas y ganancias
Pymes	Pequeñas y medianas empresas
RD	Real Decreto
REDVIVA	Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias
Rtdo.	Resultado

SARA	Contratos sujetos a regulación armonizada
SC	Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TRLCSP	Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público
TRLSC	Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital
UE	Unión Europea
Var. %	Variación relativa
Var. Abs.	Variación absoluta
VIPASA	Viviendas del Principado de Asturias, SA
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TRLCSP	Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público
TRLSC	Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital
UE	Unión Europea
Var. %	Variación relativa
Var. Abs.	Variación absoluta
VIPASA	Viviendas del Principado de Asturias, SA

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Iniciativa de la fiscalización

A la SC en el ejercicio de su función fiscalizadora y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la LSC, le incumbe el examen, comprobación y fiscalización de las cuentas de los demás sujetos integrantes del sector público autonómico.

El Consejo de la SC en su reunión de 20 de diciembre de 2016 acordó aprobar el Programa Anual de Fiscalización para el año 2017, que incluye entre otros, el Informe de Fiscalización de la empresa pública Viviendas del Principado de Asturias, S.A.

I.2. Ámbito Subjetivo y temporal

I.2.1. Ámbito Subjetivo

Según lo establecido en el Programa de Fiscalización para el ejercicio 2017 constituye el ámbito subjetivo de la presente fiscalización la empresa pública VIPASA.

I.2.2. Ámbito Temporal

La fiscalización a realizar se extiende al ejercicio 2016, sin perjuicio de que cuando se haya considerado necesario puedan haber sido objeto de análisis transacciones acaecidas con anterioridad o posterioridad a dicho ejercicio, a fin de delimitar los antecedentes que dieron lugar a transacciones u operaciones vigentes en el ejercicio de la fiscalización o, en su caso, comprobar el desenlace de las mismas ocurrido en ejercicios posteriores.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en las Normas de Auditoría del Sector Público, también podrán ser objeto de análisis las operaciones acontecidas hasta la fecha de finalización de los trabajos y emisión del Informe Provisional, enmarcando dichas actuaciones en el análisis de hechos posteriores.

I.3. Objetivos Generales

La fiscalización a realizar tendrá como objetivos generales los siguientes:

- Analizar la condición de medio propio de la sociedad.
- Verificar la razonabilidad de la contabilización del inmovilizado no financiero.
- Revisar las subvenciones recibidas por la empresa para financiar su actividad
- Examinar la contratación realizada en el periodo por la sociedad.

Constituye por tanto el objetivo de la presente fiscalización la realización de una auditoría de cumplimiento.

El trabajo se debe realizar según las Normas de Auditoría del Sector Público.

I.4. Marco Normativo

La principal regulación de la actividad económica, financiera, y contable en el período a fiscalizar es la siguiente:

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.
- Ley del Principado de Asturias 3/2003, de 24 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

I.5. Trámite de alegaciones

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 13 de la LSC y 23.4 de los Estatutos de Organización y Funcionamiento de la SC, se puso en conocimiento de los responsables de VIPASA el Informe Provisional, para que formularan cuantas alegaciones estimasen oportunas y aportasen documentos que entendiesen

pertinentes en relación con la fiscalización realizada o, en su caso, para que expusiesen las medidas que hubieran adoptado o tuvieran previsto adoptar respecto a las recomendaciones formuladas en dicho Informe Provisional por esta SC.

Todas las alegaciones formuladas han sido examinadas y valoradas suprimiéndose o modificándose el texto en aquellos casos en que se comparte lo indicado en las mismas. 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, porque no se comparte la exposición o los juicios en ellas vertidos o porque no se justifican documentalmente las afirmaciones mantenidas. En todo caso, el resultado definitivo de la fiscalización es el expresado en los posteriores apartados de este Informe, con independencia de las consideraciones que pudieran haberse manifestado en las alegaciones.

II. RESPONSABILIDAD DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD

Los órganos de gobierno y de dirección de la sociedad deben garantizar que las actividades, operaciones financieras y la información reflejada en sus en sus cuentas anuales resultan conformes con las normas aplicables. Asimismo son responsables del sistema de control interno que consideren necesario para garantizar que la actividad revisada esté libre de incumplimientos legales y de incorrecciones materiales debidas a fraude o error.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron preparadas y formuladas por el Consejo de Administración el 10 de marzo de 2017 y aprobadas por la Junta General de Accionistas el 15 de junio del mismo año. El informe de auditoría de cuentas fue emitido con opinión favorable el 10 de marzo de 2017.

III. RESPONSABILIDAD DE LA SINDICATURA DE CUENTAS

Es responsabilidad de esta SC expresar una opinión sobre la legalidad de las operaciones de la empresa pública VIPASA durante el ejercicio 2016, en las áreas señaladas en el apartado I.3.

Para ello, se ha llevado a cabo la auditoría de acuerdo con los Principios fundamentales de fiscalización de las de las ICEX (ISSAI-ES). Dicha normativa exige que la SC cumpla los requerimientos de ética, así como que la auditoría se planifique y ejecute con el fin de obtener una seguridad razonable de que las actividades revisadas y la información reflejada en los estados financieros/contables resulten, en todos sus aspectos significativos, conformes a la normativa aplicable a VIPASA.

Una fiscalización requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre la legalidad de las operaciones revisadas en el ejercicio fiscalizado. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de riesgos de incumplimientos significativos de la legalidad.

Se considera que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de fiscalización de cumplimiento desfavorable emitida.

Todos los importes numéricos que figuran en el presente Informe están expresados en euros sin decimales y por lo tanto las sumas de los sumandos de cada columna y/o fila, pudieran no coincidir exactamente con el total reflejado, consecuencia de desprestigiar visualmente las fracciones decimales.

IV. OPINIÓN DE LA FISCALIZACIÓN DE CUMPLIMIENTO

IV.1. Fundamento de la opinión de cumplimiento desfavorable

IV.1.1. Limitaciones al alcance

1. La Sociedad no tiene una contabilidad de costes por actividad y además no consta la existencia de un estudio económico sobre las tarifas fijadas en la encomienda de gestión a VIPASA por lo que no es posible evaluar si el importe facturado por la Sociedad se adecúa al coste del servicio prestado.
2. No se ha podido verificar la adecuación del número de expedientes facturados por VIPASA en las funciones relativas a las convocatorias de ayudas.
3. No se ha podido verificar la subcontratación efectuada por los adjudicatarios en los contratos número 2 y 6, ya que la Sociedad no ha podido facilitar la cifra exacta de subcontrataciones efectuadas.

IV.1.2. Incorrecciones materiales

A) Sobre la revisión del inmovilizado no financiero

1. En el inventario de bienes de la Sociedad no se incluyen los terrenos y bienes naturales del inmovilizado material ni de las inversiones inmobiliarias con lo que el inventario está infravalorado en al menos 7.168.207 euros (epígrafe IX.1.1).

IV.1.3. Incumplimientos significativos

A) Sobre su actividad como medio propio

1. El promedio de volumen de negocios de VIPASA con su Administración matriz en los ejercicios 2014 a 2016 es del 45,86 % por lo que no se cumplen los requisitos para ser denominado medio propio al no realizar la parte esencial de su actividad para la Administración del Principado de Asturias. Como consecuencia no puede recibir encargos de forma directa obviando la licitación pública. (epígrafe VIII.2)
2. En la labor realizada en las convocatorias de ayudas al alquiler, personal de VIPASA ejerce funciones propias de los funcionarios públicos. Instruye e impulsa el expediente ya que realiza efectivamente una valoración de los expedientes, tanto de los requisitos como de la documentación presentada, que es asumida como propia por la Administración no constando que esta efectúe labor alguna de supervisión o verificación. Además la Sociedad realiza la comprobación de la justificación de las subvenciones concedidas. (epígrafe VII.2.1.)
3. La tarea del registro administrativo de demandantes de vivienda no es susceptible de encargo y por tanto no puede ser realizada por VIPASA (epígrafe VII.2.1.).
4. VIPASA no detalla en las facturas emitidas la actividad prestada en cada mes natural. Tampoco se referencian en la factura las disposiciones correspondientes al sistema común del impuesto sobre el valor añadido o a los preceptos

correspondientes de la ley de dicho impuesto o indicación de que la operación está exenta, lo que incumple el artículo 6 apartados f) y j) del Reglamento de las obligaciones de facturación (epígrafe VII.2.2.).

5. En la gestión realizada en la convocatoria de ayudas al alquiler, VIPASA factura el precio unitario por el número total de expedientes de forma mensual aunque no se realice gestión alguna en relación a ellos (epígrafe VII.2.2.).

B) Sobre la contratación de VIPASA

1. VIPASA no está capacitada para licitar la conservación y el mantenimiento de los inmuebles del Principado de Asturias, contratos número 2 y 6, ya que no consta ningún encargo al respecto. Tampoco podría haber sido objeto de encargo ya que VIPASA subcontrata el 100 % de la ejecución al no disponer de medios para su realización. La ejecución de estos contratos se financia mediante una subvención nominativa recibida del Principado de Asturias (epígrafe XI.2.1.).
2. La Sociedad en un único acto notifica la adjudicación a los licitadores y solicita la documentación necesaria al adjudicatario lo que incumple el artículo 151 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Además formaliza el contrato con anterioridad al transcurso del plazo previsto lo que incumple el artículo 156 del mismo texto legal (epígrafe XI.2.1.).
3. El contrato número 5 se prorrogó tácitamente vulnerándose lo preceptuado en el artículo 23.2 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, originando que la prestación del servicio se produzca sin soporte legal (epígrafe XI.2.1.).
4. Un 66,66 % de los contratos menores revisados que suponen el 65,06 % de los contratos menores comunicados por parte de la Sociedad, exceden el límite temporal de 12 meses incumpliendo el artículo 23 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Además, en el caso del contrato menor número 5 el servicio sigue prestándose actualmente por la misma empresa sin soporte legal alguno (epígrafe XI.2.2.).

IV.2. Opinión sobre cumplimiento de legalidad desfavorable

Debido a la importancia de los incumplimientos descritos en el párrafo "Fundamento de la opinión desfavorable", las actividades, las operaciones financieras y la información reflejada en lo referente a VIPASA en el ejercicio 2016, no resultan conformes con la normativa aplicable a la gestión de los fondos públicos.

IV.3. Observaciones que no afectan a la opinión

Durante 2018 VIPASA gestiona el parque de viviendas, locales y garajes del Principado de Asturias y participa en los programas de ayudas impulsados por la Comunidad Autónoma sin que medie encargo alguno para la realización de dichas actividades. Como consecuencia se incumple el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público careciendo dicha actuación de soporte legal.

V. RECOMENDACIONES

A la vista de lo expuesto en el cuerpo de este Informe, esta Sindicatura de Cuentas formula las siguientes recomendaciones:

1. Sería recomendable que en el pliego de aquellos contratos de servicios que se dividen en fases se exija la constatación documental de las entregas que realiza la empresa, así como de las reuniones mantenidas.
2. Tras la entrada en vigor de la Ley de Contratos del Sector Público, se recomienda que se describan las funciones del responsable de contrato y la publicación de su nombramiento en el perfil de contratante en virtud del principio de transparencia recogido en el artículo 1.

VI. VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

VI.1. Régimen jurídico.

El Consejo de Gobierno del PA, en la reunión celebrada el día 20 de marzo de 1991, dispuso la creación de la sociedad "Viviendas del Principado de Asturias S.A." (VIPASA), de acuerdo con lo establecido en la DA tercera de la Ley 7/1990, de 29 de diciembre que le autorizaba a constituir una sociedad al objeto de administrar el parque de viviendas propiedad del PA y su conservación y, en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas. En ejecución del mencionado acuerdo se otorgó la escritura de constitución de dicha sociedad el día 6 de mayo de 1991.

VIPASA se constituyó como sociedad anónima cuyo objeto social según el artículo 2 de sus estatutos es el siguiente:

- a) La administración del patrimonio de viviendas de promoción pública del Principado de Asturias, desarrollando las funciones propias de la administración de fincas que se le encomiende.
- b) Desarrollo de la gestión del Fondo del Suelo Público para Viviendas Sociales del Principado de Asturias, regulado por el Decreto 84/89, de 27 de julio.
- c) Amortización y enajenación de viviendas del PA.
- d) Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, así como en aquellas que puedan completar los objetivos anteriores.

Asimismo VIPASA se configura según sus estatutos como medio propio de la APA al ser ésta su socio único, encontrarse bajo el control de la misma y nombrar a la totalidad de los miembros de sus órganos de gestión.

VI.1.1. Objeto social

El objeto social inicial de VIPASA se amplió en virtud de lo dispuesto en la DA tercera de la Ley 6/2003 de acompañamiento a los PGPA para 2004, de tal forma que además de la administración del parque de viviendas propiedad del PA, su conservación y en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas, se iba a encargar de llevar a cabo la promoción de viviendas protegidas y la gestión de los programas promovidos por la APA tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.

La DA cuarta de la Ley 6/2003, autorizó a quienes ostenteran la titularidad de la consejería competente en materia de Vivienda y Patrimonio a transmitir a la empresa pública el patrimonio de viviendas protegidas, incluidos locales y garajes, así como el suelo destinado a la promoción de vivienda protegida, propiedad del PA. Igualmente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 1 de junio de 2006, rectificado por otro de 3 de agosto del mismo año, se autorizó la atribución de facultades a la entonces Consejera de Vivienda y Bienestar social en orden a la administración, gestión y explotación de todos los locales propiedad del PA cuyo único uso posible sea el de garaje.

Posteriormente, la DA segunda de la Ley del PA de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los PGPA para 2009 habilitó al Consejo de Gobierno a ampliar el objeto social de la sociedad incluyendo en el mismo la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación. En cumplimiento de dicha norma, por acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 2 de marzo de 2009, se amplió de nuevo el objeto social para incluir, además de las tareas descritas, la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación. Como consecuencia, en 2009 volvió a ampliarse el capital social de VIPASA, para cumplir con las modificaciones del objeto social y para potenciar la inversión pública, en 1.649.985 euros modificándose de nuevo los artículos 5ª y 6ª de los estatutos.

El capital social en la actualidad está formado por 181.204 acciones ordinarias de 60,10 euros nominales totalmente suscritas y desembolsadas por el PA.

El objeto social en el artículo 2 de sus estatutos queda redactado finalmente de la siguiente forma:

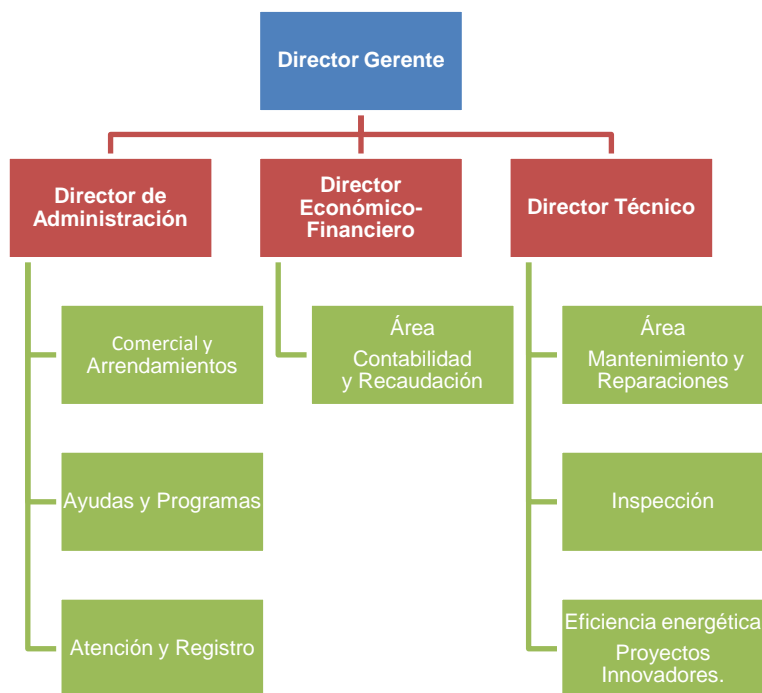
- a) La administración del patrimonio de viviendas de promoción pública del Principado de Asturias, desarrollando las funciones propias de la administración de fincas que se encomiende.
- b) Desarrollo de la gestión del Fondo del Suelo Público para Viviendas Sociales del Principado de Asturias, regulado por el Decreto 84/89, de 27 de julio.
- c) Amortización y enajenación de viviendas del Principado de Asturias.
- d) Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, así como en aquellas que puedan completar los objetivos anteriores.
- e) La promoción de viviendas protegidas y la gestión de los programas promovidos por la Administración del Principado tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.
- f) La adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación.

Finalmente en la DA segunda de la Ley del PA 13/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Presupuestarias y Tributarias de acompañamiento a los PGPA para 2011 dispone que el acuerdo de transmisión al que se refería la DA cuarta de la Ley 6/2003 debía acompañarse de un convenio con VIPASA en el que se determinaran las compensaciones corrientes a percibir por VIPASA en función de la ejecución de las políticas públicas que se le encomienden en relación con el patrimonio inmobiliario transmitido. Asimismo, las nuevas promociones que fuera a desarrollar la APA como VIPASA debían destinarse preferentemente al mantenimiento del parque público de viviendas en alquiler, de tal forma que contribuyan a la reposición de las viviendas que pudiera enajenar la citada empresa pública.

VI.2. Personal

El Consejo de Administración, órgano directivo de VIPASA, está presidido por el titular de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, el Consejero Delegado es el Director General de Vivienda, la Secretaria es la Secretaria General Técnica de la Consejería y como vocales figuran el Director General de Patrimonio y el Coordinador del Plan de Vivienda y Ayudas.

La estructura de la sociedad es la siguiente:



Además, dependen directamente del Director Gerente la Asesoría jurídica, la Innovación social y corporativa y Comunidades y suministros. La plantilla media de VIPASA en 2016, de acuerdo con la Memoria de las cuentas anuales, estaba formada por 40 personas:

Categoría profesional	2016	2015
Directivo	1	1
Técnico superior	10	10
Técnico medio	11	11
Administrativo	3	3
Obreros y subalternos	15	13
Total	40	38

VI.3. Marco contable

El régimen contable será el establecido por el PGC de Pymes y por el TRLS. Como regla general el ejercicio social coincidirá con el año natural y terminará el 31 de diciembre de cada año. El plazo máximo para formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultado es de tres meses desde el cierre del ejercicio social.

VII. ACTIVIDAD DE VIPASA

VIPASA en el ejercicio 2016 realiza actividades tanto por cuenta propia como por encargo de la APA.

VII.1. Actividad como empresa pública

Dentro del objeto social de VIPASA se encuentra la promoción de viviendas protegidas y la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación. El importe facturado por los alquileres de las viviendas propias en 2016 asciende a 2.048.588 euros:

Alquileres	Mensualidad	Otros	Total
Sin IVA	1.514.348	500.753	2.015.101
Con IVA ¹	22.145	11.342	33.487
Total	1.536.493	512.095	2.048.588

En el apartado IX.1.1 del Informe se incluye una relación de las promociones de VIPASA.

VII.2. Actividad como medio propio de la APA

Mediante Resolución de 16 de diciembre de 2015, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, se encomienda a VIPASA la gestión del servicio de administración del patrimonio de viviendas, locales y garajes y fondo de suelo público del PA con efectividad desde el día 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2016. El parque público de viviendas en el PA está constituido por 9.587 viviendas.

En los antecedentes de hecho, apartado segundo, se recuerda la condición de medio propio de VIPASA de acuerdo con el artículo 2 bis de sus estatutos y que, como tal, puede recibir encomiendas de gestión para la realización de actividades relacionadas con su objeto social, excluidas de la aplicación del TRLCSP. Sin embargo, el fundamento de derecho primero remite al artículo 18 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, que regula las encomiendas de gestión interadministrativas para realizar actividades de carácter material, técnico o de servicios de la competencia de los órganos de la APA o de las entidades de derecho público de ellas dependientes, en las que VIPASA no está incluida por ser una entidad de derecho privado.

Dicha encomienda se retribuye a VIPASA conforme a unas tarifas aprobadas mediante Resolución de 16 de diciembre de 2015 de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, publicada antes de que se produzca el encargo, con un presupuesto de 1.300.000 euros con cargo a la aplicación presupuestaria 16.04.431A.226.005 de los PGPA para 2016. Se estipula un pago mensual, previa presentación por VIPASA de las facturas correspondientes a la actividad prestada en cada mes natural. Dicha encomienda fue incrementada posteriormente por

¹ Los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda están sujetos a IVA

Resolución de 24 de noviembre de 2016 en 150.000 euros adicionales. Las tarifas fijadas son las siguientes:

Descripción	Tarifa
Administración y gestión del parque de viviendas	9,78 euros mes/inmueble
Gestión de ayudas y otros programas de acceso a la vivienda	1,28 euros mes/expediente
Gestión de Registro de demandantes de vivienda	0,98 euros mes/expediente
Programa de intermediación de viviendas vacías	132,50 euros mes/expediente

Asimismo VIPASA debe ser compensada, de acuerdo con la encomienda, por los pagos efectuados en nombre del PA a las comunidades de propietarios y a las empresas suministradoras, en el ejercicio de las funciones encomendadas.

La gestión de la administración del patrimonio de viviendas de promoción pública se materializa en la realización por parte de VIPASA de funciones de gestión general de inmuebles, de cobranza y de seguimiento y control. El contenido detallado de la encomienda se encuentra en el anexo 1.

Dentro de las funciones de gestión general de inmuebles, VIPASA se encarga de la gestión de compraventas y de arrendamientos, de tramitar propuestas de legalización de aquellas situaciones irregulares de ocupación de viviendas, las reclamaciones efectuadas por las personas adjudicatarias de viviendas y los expedientes de cesión de viales, zonas verdes, urbanizaciones y servicios, gestionar pólizas de seguros contra incendios y riesgos catastróficos en las viviendas, locales y garajes o representar al PA en la posición que éste ocupe como copropietario, entre otros aspectos.

VII.2.1. Análisis de alguna de las actividades encomendadas

Dentro de la encomienda se le encarga a VIPASA la participación en la gestión de diversos programas de ayudas vinculados al Plan de Vivienda del Gobierno de España y del Gobierno del PA² y la gestión del registro REDVIVA, actividades que se analizan a continuación.

VII.2.1.1. Gestión de Programas de la APA para facilitar el acceso a la vivienda.

El Decreto 25/2013, de 22 de mayo, regula la adjudicación de viviendas del PA estableciendo las condiciones y los procedimientos para el acceso a las viviendas. Se regulan así las condiciones básicas que se deben acreditar para participar en los procesos de adjudicación, el procedimiento de adjudicación con carácter general y para adjudicaciones especiales. Se abordan asimismo las condiciones específicas del arrendamiento como determinados aspectos del régimen contractual, la adecuación de las rentas o los procedimientos de cambio de domicilio y permuta. Finalmente se determina el derecho preferente de las personas que tengan vigente un contrato de arrendamiento, en el caso de que se decida la venta de una vivienda, se establece la consideración especial de las viviendas adaptadas y se excluyen de este decreto las viviendas que forman parte de programas de erradicación del chabolismo y la

² Función 1.1 de la encomienda.

infravivienda. Igualmente, se regula la adscripción de viviendas de titularidad del PA a otros órganos y entidades dependientes de la APA y la cesión a otras AAPP.

En la encomienda realizada a VIPASA, dentro de las funciones de gestión general de inmuebles en la letra l) se encarga la "gestión de programas promovidos por la APA tendientes a facilitar el acceso a la vivienda" sin más detalle.

De conformidad con los datos remitidos por VIPASA el detalle de la gestión de ayudas es el siguiente:

Mes	Núm. de expdtes.	Importe facturado
Enero	8.457	10.825
Febrero	8.450	10.816
Marzo	8.667	11.094
Abril	15.613	19.985
Mayo	10.329	13.221
Junio	10.414	13.330
Julio	10.413	13.329
Agosto	10.410	13.325
Septiembre	10.409	13.324
Octubre	10.409	13.324
Noviembre	10.409	13.324
Diciembre	10.409	13.324
Total		159.218

En las resoluciones de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda³ que regulan la concesión de subvenciones al alquiler de vivienda no se menciona a VIPASA ni el papel que esta Sociedad desempeña en la misma.

De la fiscalización realizada se desprende que VIPASA desempeña tareas propias de la gestión administrativa de la convocatoria⁴, esto es: recepción de las solicitudes enviadas por la DGV, numeración de las mismas, revisiones de las solicitudes, introducción de todos los datos en la herramienta informática, preparación de los requerimientos en caso de ser necesario o preparación de los expedientes para la comisión de valoración por personal especializado de la DGV.

En la DGV se lleva a cabo la comisión de valoración, se firma la propuesta de resolución y se resuelve la misma sin que conste ninguna actuación de verificación de la labor desempeñada por el personal de VIPASA asumiendo como propio el trabajo desempeñado por la Sociedad.

Por tanto es VIPASA quien de facto se encarga de la instrucción del expediente administrativo, incluyendo la valoración de los requisitos de los candidatos que puede

³ Actual Consejería de Servicios y Derechos Sociales

⁴ El Decreto 66/2015, de 13 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, en su artículo 19 segundo apartado señala que le corresponde al Servicio de promoción y financiación de vivienda de la DG de vivienda "... la gestión administrativa de las ayudas a particulares para el acceso a la vivienda o para la rehabilitación de todo tipo de edificios"

determinar, en una convocatoria en concurrencia pública, la pérdida del derecho a recibir la ayuda sin que por parte de la Consejería se comprueben estos extremos. Cabe la posibilidad de que el documento técnico sea realizado por una entidad privada o un medio propio pero las labores que éste desempeñe tienen el límite del ejercicio de las potestades administrativas, no pudiendo realizar en la práctica la tramitación íntegra del procedimiento administrativo.

Las tareas organizativas implican actos de ordenación e instrucción de carácter claramente administrativo que pueden comportar el ejercicio de potestades de este orden y que por tanto deben ser realizadas por la Administración y no externalizadas a una entidad de derecho privado.

En este sentido VIPASA aún conserva los expedientes administrativos en su almacén y en los requerimientos se señala que para consultas del expediente o dudas sobre la tramitación del mismo el solicitante debe dirigirse a la Sociedad realizando también la comprobación de la justificación. Por ello, en su participación en la convocatoria de ayudas al alquiler, existen indicios de que VIPASA ejerce funciones públicas que están reservadas a funcionarios públicos.

VII.2.1.2. Intermediación en el mercado del alquiler

El punto q) del primer apartado de la encomienda encarga a VIPASA la gestión del programa de intermediación entre propietarios de viviendas e inquilinos para facilitar la puesta en alquiler de viviendas desocupadas a precios reducidos, con garantías tanto para los inquilinos como para los arrendatarios. Dicho programa se aprobó mediante Resolución de 26 de abril de 2016, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, dentro del marco del Plan Autonómico de Vivienda, 2014-2016, aprobado por el Consejo de Gobierno del PA en su reunión de 24 de septiembre de 2014.

VIPASA publica en la página web la relación actualizada de agentes colaboradores homologados y traslada a los agentes colaboradores del municipio de la vivienda ofertada o demandada todas las solicitudes, tanto de propietarios como de los arrendatarios. Además contrata un seguro que garantiza el cobro de la renta de alquiler (no se incluye comunidad de propietarios, ni servicios en el edificio), daños vandálicos (queda excluido el desastre habitual de la vivienda) y defensa jurídica durante el primer año del contrato y facilita a los agentes colaboradores los criterios establecidos para el seguro de cobertura en caso de impago de rentas.

No se han detectado incidencias en lo referente a esta función.

VII.2.1.3. Gestión de REDVIVA

La letra o) de la encomienda se refiere a la gestión de REDVIVA, encargando a VIPASA el tratamiento de la información recogida en los expedientes del departamento competente en materia de vivienda que obren en su poder y relativos a demanda de vivienda y el cruce de oferta y demanda.

Estas tareas se materializan en la gestión directa de la herramienta informática de la APA por VIPASA lo que supone:

Tramitación de las solicitudes de alta, inscripciones, bajas, modificaciones de los demandantes de vivienda.

- Tramitación de las peticiones de listas de los promotores en las cuatro fases que dura el proceso inicial
- Envío de listas a los promotores después de las cuatro fases.
- Vinculación de los contratos firmados con las viviendas de cada promoción.
- Actualización de datos fiscales y tramitación de bajas con incumplimientos fiscales"

La tarea del registro administrativo no es, según la doctrina del Tribunal Constitucional, propia del personal laboral. Es posible encargar tareas de carácter material, técnico o de servicios de la competencia de los órganos administrativos pero no labores que impliquen un ejercicio de potestades que van más allá de una actuación puramente material o técnica. La organización de los expedientes y de la documentación que contienen supone la aplicación de los principios contenidos en la LRJPAC⁵ en concreto en su Título VI.

VII.2.2. Análisis de la retribución de la encomienda

Como se ha mencionado con anterioridad, el encargo a VIPASA se retribuye en función de unas tarifas condicionadas a la actividad realizada. No consta la existencia de un estudio económico sobre el coste efectivo de los servicios que VIPASA presta, por lo que no podemos opinar sobre si el importe abonado de la tramitación de los expedientes se adecúa al coste del servicio prestado.

Se ha verificado la contabilización de las facturas emitidas por VIPASA junto con el soporte de las mismas.

El resumen de la facturación anual es el siguiente:

Función encomendada	Núm. medio Parque/Expdtes.	Tarifa unitaria (mensual)	Importe anual
Gestión del parque	10.534	9,78	1.236.231
Ayudas al alquiler	10.366	1,28	159.218
Gestión de REDVIVA	3.065	0,89	32.736
Intermediación del alquiler	0,20	132,50	318
Total			1.428.503

VIPASA ha facturado por la encomienda un total de 1.447.110 euros a la APA. La diferencia de 18.607 euros respecto del total mostrado en el cuadro anterior se debe

⁵ Actualmente LRJSP

al cálculo medio del número de expedientes o elementos del parque de viviendas, locales y garajes gestionados.

El concepto facturado mensualmente es «minuta correspondiente a la gestión del servicio de administración del patrimonio de viviendas, locales y garajes y fondo del suelo público del PA, mes de... de 2016» sin especificar la actividad facturada.

El Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación exige como contenido mínimo de las facturas la descripción de las operaciones, consignándose todos los datos necesarios para la determinación de la base imponible del Impuesto, tal y como ésta se define por los artículos 78 y 79 de LIVA, correspondiente a aquéllas y su importe, incluyendo el precio unitario sin Impuesto de dichas operaciones, así como cualquier descuento o rebaja que no esté incluido en dicho precio unitario. En el supuesto de que la operación que se documenta en una factura esté exenta del Impuesto, debe figurar una referencia a las disposiciones correspondientes de la Directiva 2006/112/CE, de 28 de noviembre, relativa al sistema común del IVA, o a los preceptos correspondientes de la Ley del Impuesto o indicación de que la operación está exenta.

VIPASA no detalla en las facturas emitidas la actividad prestada en cada mes natural especificando el número de viviendas, locales y garajes sobre los que se ha realizado alguna actuación con el precio unitario de las mismas o el número de expedientes gestionados en lo referente a las ayudas al alquiler, intermediación de viviendas y gestión de REDVIVA con sus correspondientes precios unitarios. Tampoco se referencian en la factura las disposiciones correspondientes de la Directiva 2006/112/CE, de 28 de noviembre, relativa al sistema común del IVA, o a los preceptos correspondientes de la Ley del Impuesto o indicación de que la operación está exenta lo que incumple el artículo 6 apartados f) y j) del Reglamento de las obligaciones de facturación.

En relación con el número de viviendas, locales y garajes gestionados en el ejercicio, se trata del número de viviendas propiedad de la administración declaradas por VIPASA. El cambio del número de inmuebles en los meses de octubre y noviembre se debe a la entrada en funcionamiento de las viviendas nuevas entregadas ese año, 34 en Llanes en el mes de agosto y en el mes de septiembre 117 en Mieres y 31 apartamentos dotacionales en Gijón que se comenzaron a explotar en esa fecha.

Se ha intentado verificar la adecuación del número de expedientes facturados por VIPASA en las convocatorias de ayudas con los realmente tratados. Se han verificado los expedientes correspondientes a la Resolución de 11 de noviembre de 2016, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, de concesión de las ayudas al alquiler de vivienda no siendo así en el caso de las ayudas a la emancipación lo que origina la limitación al alcance número 2.

Por otro lado VIPASA tarifa el número total de expedientes más allá de la concesión de la resolución porque se encargan de la verificación de la justificación de la subvención así como de tramitar las incidencias que puedan surgir (revocaciones, renunciaciones totales o parciales o recursos potestativos de reposición). Es decir, se factura el precio unitario por el número total de expedientes de forma mensual aunque no se realice gestión alguna con ellos más allá de la concesión. VIPASA afirma no calcular el coste efectivo de los servicios que presta por este concepto.

En relación a la facturación del programa de intermediación no se produjeron incidencias al haberse tramitado un único expediente en 2016. No obstante, el coste de la póliza de seguro es superior a los ingresos que VIPASA obtiene derivados de la encomienda de gestión. En el caso de que se produjera una optimización total de la póliza (es decir que se dieran de alta las 25 viviendas que cubre la póliza contratada) el coste unitario de cada una de ellas sería de 178 euros anuales cuando los ingresos obtenidos por la encomienda son de 132 euros mensuales por vivienda.

VIII. CONDICIÓN DE MEDIO PROPIO DE VIPASA

VIII.1. Requisitos de un medio propio

La consideración de una entidad como medio propio personificado ha sido objeto de numerosas sentencias del TJUE. El Alto Tribunal, desde la Sentencia Teckal, de 18 de noviembre de 1999, dictada en el asunto C-107/98, ha ido definiendo los requisitos que han de concurrir en una entidad para que pueda ser considerada como tal y, en consecuencia, le sea aplicable al negocio jurídico la doctrina de la contratación «in house», en cuyo caso el encargo no tiene la consideración de contrato a los efectos de la aplicación de la normativa sobre contratación pública.

Esos requisitos se han introducido en las Directivas 2014/23/UE, relativa a la adjudicación de contratos de concesión y 2014/24/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, y, por efecto de la transposición, también en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público que introduce algunas cuestiones adicionales. Un ejemplo de ello es la matización introducida en el artículo 32.5 de que el incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos establecidos para ser medio propio, comportará la pérdida de la condición de medio propio personificado y, en consecuencia, la imposibilidad de seguir efectuando encargos a la persona jurídica afectada, sin perjuicio de la conclusión de los encargos que estuvieran en fase de ejecución.

La Directiva 2014/24/UE, en su artículo 12, sobre contratos públicos entre entidades del sector público, delimita cuándo un contrato adjudicado por un poder adjudicador a otra persona jurídica de derecho público o privado quedará excluido del ámbito de aplicación de dicha Directiva. Según dicha norma deben cumplirse todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Que el poder adjudicador ejerza sobre la persona jurídica de que se trate un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios;
- que más del 80 % de las actividades de esa persona jurídica se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que la controla o por otras personas jurídicas controladas por dicho poder adjudicador,
- que no exista participación directa de capital privado en la persona jurídica controlada, con la excepción de las formas de participación de capital privado sin capacidad de control mayoritario ni minoritario que estén impuestas por las disposiciones legales nacionales, de conformidad con los Tratados, y que no ejerzan una influencia decisiva sobre la persona jurídica controlada.

Se considerará que un poder adjudicador ejerce sobre una persona jurídica un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios, cuando ejerza una influencia decisiva sobre objetivos estratégicos y decisiones significativas de la persona jurídica controlada. Dicho control podrá ser ejercido también por otra persona jurídica, que sea a su vez controlada del mismo modo por el poder adjudicador.

Para determinar el porcentaje de actividades se tomará en consideración el promedio del volumen de negocios total, u otro indicador alternativo de actividad apropiado,

como los gastos soportados por la persona jurídica o el poder adjudicador considerado en relación con servicios, suministros y obras en los tres ejercicios anteriores a la adjudicación del contrato.

Estos requisitos se han traspuesto en la actualidad en el artículo 32 de la LCSP donde se establece la posibilidad de los poderes adjudicadores de organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos a cambio de una compensación tarifaria valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en dicho artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la LRJSP. En estos casos, el encargo no tiene la consideración de contrato.

Hasta la publicación de la LCSP, el artículo 24.6 del TRLCSP, vigente en el periodo fiscalizado, definía los encargos del siguiente tenor:

«A los efectos previstos en este artículo y en el artículo 4.1.n), los entes, organismos y entidades del sector público podrán ser considerados medios propios y servicios técnicos de aquellos poderes adjudicadores para los que realicen la parte esencial de su actividad cuando éstos ostenten sobre los mismos un control análogo al que pueden ejercer sobre sus propios servicios. Si se trata de sociedades, además, la totalidad de su capital tendrá que ser de titularidad pública.

En todo caso, se entenderá que los poderes adjudicadores ostentan sobre un ente, organismo o entidad un control análogo al que tienen sobre sus propios servicios si pueden conferirles encomiendas de gestión que sean de ejecución obligatoria para ellos de acuerdo con instrucciones fijadas unilateralmente por el encomendante y cuya retribución se fije por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que dependan.

La condición de medio propio y servicio técnico de las entidades que cumplan los criterios mencionados en este apartado deberá reconocerse expresamente por la norma que las cree o por sus estatutos, que deberán determinar las entidades respecto de las cuales tienen esta condición y precisar el régimen de las encomiendas que se les puedan conferir o las condiciones en que podrán adjudicárseles contratos, y determinará para ellas la imposibilidad de participar en licitaciones públicas convocadas por los poderes adjudicadores de los que sean medios propios, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas.»

En la LCSP se matiza la ejecución obligatoria al entender que implica «unidad de decisión entre ellos», esto es, entre el ente destinatario del encargo y la administración de la que depende y que dicha ejecución debe realizarse de acuerdo con instrucciones fijadas unilateralmente por el ente que puede realizar el encargo. Se especifica además que las tarifas que compensen la realización del encargo deben ser aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado, para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas. Dichas

tarifas deben calcularse de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

En lo referente al requisito de que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo, se añade la necesidad de que la acreditación de su cumplimiento se refleje en la Memoria integrante de las Cuentas Anuales del ente destinatario del encargo y, en consecuencia, debe ser objeto de verificación por el auditor de cuentas en la realización de la auditoría de dichas cuentas anuales.

Respecto a la necesidad de que la ley de creación o los estatutos indiquen la condición de medio propio, la LCSP añade que previamente debe darse la conformidad o autorización expresa del poder adjudicador respecto del que vaya a ser medio propio y la verificación por la entidad pública de que dependa de que cuenta con medios personales y materiales apropiados para la realización de los encargos de conformidad con su objeto social. La LCSP añade en este sentido una limitación que no se encuentra en las Directivas al establecer que el importe de las prestaciones parciales que el medio propio puede contratar con terceros no puede exceder del 50 % de la cuantía del encargo (artículo 32.7) aunque con importantes excepciones.

Finalmente, la LRJSP en su artículo 86⁶ regula los medios propios y servicios técnicos para la AGE recordando que para denominarse como tales deben cumplirse los requisitos establecidos en la normativa contractual. Matiza, sin embargo, que para operar como medio propio debe acreditarse que, además de disponer de medios suficientes e idóneos para realizar prestaciones en el sector de actividad que se corresponda con su objeto social, de acuerdo con su norma o acuerdo de creación, se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- Sea una opción más eficiente que la contratación pública y resulta sostenible y eficaz, aplicando criterios de rentabilidad económica.
- Resulte necesario por razones de seguridad pública o de urgencia en la necesidad de disponer de los bienes o servicios suministrados por el medio propio o servicio técnico.

Además, debe formar parte del control de eficacia de los medios propios y servicios técnicos la comprobación de la concurrencia de los mencionados requisitos debiendo acompañarse a la propuesta de declaración de medio propio y servicio técnico una memoria justificativa que acredite el cumplimiento de los requisitos del TRLCSP informada por la IGAE.

Por su parte, el Reglamento de Registro Mercantil establece que el objeto social se hará constar en los estatutos, determinando las actividades que lo integran no pudiendo incluirse en el mismo los actos jurídicos necesarios para la realización o desarrollo de las actividades indicadas en él.

⁶ De aplicación supletoria en el PA.

El hecho de que la actividad encargada forme parte del objeto social es requisito sine qua non que no exime del cumplimiento del resto de los condicionantes que buscan velar por los principios generales de la normativa contractual, principios estos de difícil cumplimiento en una adquisición directa, razón por la cual las nuevas Directivas de contratación han aumentado las exigencias que deben cumplir las entidades consideradas medios propios evitando así menoscabar el principio de libre competencia.

VIII.2. Análisis particular para VIPASA en el ejercicio 2016

A) Control sobre VIPASA ostentado por los poderes adjudicadores análogo al que tienen sobre sus propios servicios

El requerido control análogo existirá no solo en función del porcentaje de participación en el capital social, criterio de participación que es condición sine qua non, sino en función de que el ente instrumental carezca efectivamente de autonomía desde el punto de vista decisorio respecto del ente que realiza el encargo, sin que exista en estos casos verdadera autonomía contractual⁷.

En todo caso, la consecuencia del control análogo es la de la obligatoriedad de aceptar y ejecutar los encargos por el ente que los recibe y no lo contrario. Por todo ello, el control análogo es de carácter funcional y no formal, no basta con la mera declaración legal, que obliga a acreditar que efectivamente existe ese poder de influencia determinante tanto sobre los objetivos estratégicos como sobre las decisiones importantes de la sociedad.

De acuerdo con diversas sentencias del TJUE cabe considerar que el control ejercido por las entidades accionistas sobre la referida sociedad es análogo al que ejercen sobre sus propios servicios cuando la actividad de dicha sociedad se limita al territorio de las mencionadas entidades y se realiza esencialmente en beneficio de éstas, y a través de los órganos estatutarios integrados por representantes de las mencionadas entidades, éstas ejercen una influencia determinante tanto sobre los objetivos estratégicos como sobre las decisiones importantes de dicha sociedad. En definitiva, lo esencial es que el control ejercido sobre la entidad sea efectivo, al margen de la composición del accionariado.

En el caso fiscalizado, el capital social pertenece en su integridad al PA correspondiendo a este la condición de socio único con los derechos reconocidos a los accionistas en el TRLSC y en sus estatutos.

⁷ STJUE de 21 de julio de 2005, Padania Acque

Las acciones se dividen en dos clases. Las de la clase A tienen la transmisión condicionada a la autorización por ley de la JGPA al Consejo de Gobierno y deben representar en todo momento al menos el 51 % del capital social. Las acciones de la clase B no están sujetas a limitación en lo que a su transmisión se refiere. La sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital desde su constitución, íntegramente suscritas por el PA:

Capital social	Creación	Ampliación 2004	Ampliación 2010	Total
Clase A	122.606	4.590.015	841.520	5.554.142
Clase B	117.798	4.409.956	808.464	5.336.218
Total	240.405	8.999.971	1.649.984	10.890.360

Los acuerdos se adoptan por mayoría del capital social presente o representado en la Junta, salvo los supuestos en que la ley o los estatutos exijan mayorías superiores. La sociedad es administrada y regida por el Consejo de Administración compuesto por un mínimo de cinco consejeros y un máximo de nueve elegidos por la Junta General. El Consejo nombra de entre sus miembros al presidente y éste designa a un vicepresidente y un secretario. En caso de ausencia del secretario, lo sustituirá el consejero de menor edad de los asistentes a la reunión. El gerente, que debe ser persona especializada nombrada por el Consejo de Administración, no tiene la condición de administrador sino que ejerce sus funciones como apoderado de la Sociedad. El presidente del Consejo de Administración es considerado presidente de la sociedad y le corresponde entre otras cosas velar por el cumplimiento de los acuerdos del Consejo.

Por lo anterior se considera que el PA ostenta un control sobre VIPASA análogo al que ostenta sobre sus propios servicios en el ejercicio 2016.

B) Realización para el poder adjudicador de la parte esencial de su actividad

El TRLCSP no delimitaba el concepto de "parte esencial", ahora concretado en la LCSP al trasladar el importe fijado en las Directivas, que en el ejercicio fiscalizado eran de aplicación directa en ese apartado en concreto. No obstante, debe evaluarse si la sociedad puede negarse al mandato del poder adjudicador y si existe libertad en la tarifa que se aplica en los servicios prestados por el que recibe la encomienda. Ahora bien, aunque ambas respuestas sean negativas esto no implica necesariamente y de manera automática el cumplimiento del requisito referido a la parte esencial de la actividad.

En la valoración de la parte esencial de la actividad, la Sentencia de 8 de diciembre de 2016 del TJUE (Sala Cuarta) en el asunto C-553/15 reza que⁸ «las resoluciones de adjudicación que deben tomarse en consideración para comprobar si se cumple dicho requisito son, por tanto, únicamente las adoptadas directamente por la entidad que ejerce el control.» Nos recuerda dicha Sentencia igualmente⁹ que «resulta indispensable que la actividad de la entidad adjudicataria se dedique principalmente a la entidad o las entidades que la controlan, de modo que el resto de su actividad

⁸ Párrafo 18

⁹ Párrafo 32

sólo puede tener un carácter marginal. Para apreciar si concurre este supuesto, el juez competente debe tomar en consideración todas las circunstancias del caso, tanto cualitativas como cuantitativas. A este respecto, el volumen de negocios pertinente es el que dicha entidad realice en virtud de decisiones de adjudicación adoptadas por la entidad o las entidades territoriales que la controlan ».

El requisito de que la persona de que se trate realice la parte esencial de su actividad con la entidad o las entidades territoriales que la controlan tiene por objeto garantizar que la Directiva 2004/18 siga siendo aplicable en el caso de que una empresa controlada por una o varias de estas entidades opere en el mercado y pueda competir, por tanto, con otras empresas. Cuando las prestaciones de una empresa están destinadas únicamente, en lo esencial, sólo a su entidad matriz resulta justificado que las restricciones de la Directiva 2004/18 no se apliquen a la misma, puesto que fueron adoptadas con objeto de defender una competencia que, en este supuesto, no tiene razón de ser.

De esa jurisprudencia¹⁰ se desprende que toda actividad de la entidad adjudicataria dedicada a personas distintas de aquellas a las que pertenece, a saber, a personas que no tiene relación alguna de control con esa entidad, aunque sean autoridades públicas, debe considerarse ejercida en favor de terceros.

Si no existe ninguna relación de control entre la fuente de los ingresos y el denominado medio propio falta el vínculo interno particular, que justifica según la jurisprudencia del TJUE la excepción por lo que respecta a las adjudicaciones denominadas «in house», entre el poder adjudicador y la entidad adjudicataria.

Esta SC solicitó a la empresa el detalle de las fuentes de ingresos resultando que estos están compuestos principalmente por el arrendamiento de sus propias viviendas a particulares y el cobro por los servicios prestados en virtud de la encomienda a VIPASA.

De acuerdo con la cuenta de Pérdidas y ganancias, los ingresos de explotación de VIPASA son los siguientes:

PyG VIPASA 2016-2015	2016	2015
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.983.603	2.699.260
3. Trabajos realizados por la entidad para su activo	-	2.901.134
5. Otros ingresos de explotación	1.202.207	1.150.870
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1.525.955	1.515.168
10. Excesos de provisiones	10.532	173.252
12. Otros resultados	23.691	16.272
Total ingresos de explotación	5.745.988	8.455.956

¹⁰ Párrafo 34

La parte de la actividad que VIPASA realiza para su ente matriz, la APA, es el siguiente:

Fuentes de ingresos	2014	2015	2016	2017
Arrendamiento de viviendas propias	1.561.580	1.410.682	1.536.493	1.561.405
Encargos de la APA (art. 24.6 TRLCSP)	1.100.000	1.288.578	1.447.110	1.449.992
Importe neto de la cifra de negocios	2.661.580	2.699.260	2.983.603	3.011.397
% Volumen de negocios para la APA	41,33%	47,74%	48,50%	48,15%

De acuerdo con la Directiva para determinar el porcentaje de actividades debe tomarse en consideración el promedio del volumen de negocios total, u otro indicador alternativo de actividad apropiado, como los gastos soportados por la persona jurídica o el poder adjudicador considerado en relación con servicios, suministros y obras en los tres ejercicios anteriores a la adjudicación del contrato. En el caso de VIPASA, el promedio del volumen de negocios en los ejercicios 2014 a 2016 es del 45,86 %.

Es independiente, en el caso de realizar la actividad para la entidad dominante, el origen de la remuneración de la sociedad. Sin embargo, los ingresos provenientes del arrendamiento de las viviendas de la Sociedad son consecuencia de las relaciones contractuales mantenidas con terceros por las que recibe una prestación, terceros sin ninguna relación previa con el ente territorial del que VIPASA depende.

El hecho de que los ingresos procedentes de las encomiendas recibidas del PA, supongan un importe inferior a la mitad de los que obtiene VIPASA impide sostener que la parte esencial de la actividad se realiza para el PA.

Como consecuencia, aplicado el criterio basado en el volumen de negocios, VIPASA no realiza la parte esencial de su actividad para la APA y por tanto no cumple, en el ejercicio 2016, uno de los requisitos indispensables para ser denominado medio propio y poder actuar al margen de la normativa contractual en las relaciones entre ambos. No obstante, existen otros métodos alternativos de medición de la actividad que no han sido analizados en el presente Informe.

Condición de medio propio establecida en los estatutos o en la ley de creación.

Debido a que la ley de creación no definía a la sociedad como medio propio, se modificaron los estatutos de la sociedad el 29 de diciembre de 2010 con el fin de adecuar la compañía al artículo 24.6 del TRLCSP introduciendo tres nuevos artículos.

En el artículo 2.bis la sociedad se denomina medio propio de la APA ya que ésta tiene su control, el 100 % de su capital y nombra a la totalidad de los miembros de sus órganos de gestión. El artículo 2.ter determina que la sociedad puede recibir encomiendas de gestión por parte del PA, con el régimen establecido por la APA, para realizar tareas relacionadas con su objeto social. De acuerdo con el artículo 2.quáter la sociedad no puede participar en licitaciones públicas convocadas por la APA sin perjuicio de que le puedan ser encargados los trabajos si no concurre ningún licitador.

Esta condición se cumple por tanto en el caso particular de VIPASA en el ejercicio 2016.

IX. REVISIÓN LIMITADA DE LAS CUENTAS DE VIPASA

IX.1. Balance de situación

IX.1.1. Activo

El activo del balance de la sociedad se muestra a continuación:

	2016	2015	Var. Abs.	Var. %
A) Activo no corriente	69.418.479	70.594.053	(1.175.574)	(1,67%)
I. Inmovilizado intangible	198.452	57.356	141.096	246,00%
II. Inmovilizado material	1.673.536	1.674.554	(1.018)	(0,06%)
III. Inversiones inmobiliarias	53.227.294	54.045.139	(817.845)	(1,51%)
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.631.229	1.630.649	580	0,04%
VI. Activos por impuesto diferido	40.960	14.974	25.986	173,54%
Deudores comerciales no corrientes	12.647.007	13.171.380	(524.373)	(3,98%)
B) Activo corriente	10.301.109	11.775.667	(1.474.558)	(12,52%)
II. Existencias	2.563.065	2.805.308	(242.243)	(8,64%)
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.019.458	5.965.502	(1.946.044)	(32,62%)
V. Inversiones financieras a corto plazo	766.385	2.585	763.800	29.544,65%
VI. Periodificaciones a corto plazo	61.157	74.963	(13.806)	(18,42%)
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.891.044	2.927.309	(36.265)	(1,24%)
Total Activo (A + B)	79.719.588	82.369.719	(2.650.131)	(3,22%)

El activo no corriente supone el 87,08 % del total del activo, compuesto en un 76,68 % por inversiones inmobiliarias tras la activación de existencias en 2015. El segundo activo a largo plazo de más importe son los deudores comerciales no corrientes, epígrafe no contemplado en el PGC y que recoge subvenciones pendientes de cobro a largo plazo otorgadas en su mayoría por el PA.

Dentro del activo corriente, el 39,02 % son deudores comerciales constituidos en un 49,88 % por subvenciones pendientes de cobro a corto plazo.

IX.1.1.1. Inmovilizado no financiero

El detalle del inmovilizado de la Sociedad es el siguiente:

Inmovilizado	2016	2015	Var. Abs.	Var. %
I. Inmovilizado intangible	198.452	57.356	141.096	246,00%
1.Desarrollo	184.174	45.617	138.557	303,74%
5.Aplicaciones informáticas	14.278	11.739	2.540	21,64%
II. Inmovilizado material	1.673.536	1.674.554	(1.018)	(0,06%)
1. Terrenos y construcciones.	1.335.815	1.350.329	(14.514)	(1,07%)
2.Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	130.154	116.658	13.496	11,57%
3.Inmovilizado en curso y anticipos	207.567	207.567	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	53.227.294	54.045.139	(817.845)	(1,51%)
1. Terrenos	5.933.438	5.933.438	-	-
2. Construcciones	47.293.856	48.111.701	(817.845)	(1,70%)
Total Inmovilizado	55.099.283	55.777.050	(677.767)	(1,22%)

A) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible está compuesto tanto por activos no monetarios sin apariencia física susceptibles de valoración económica, como por los anticipos a cuenta entregados a proveedores de estos inmovilizados. Su movimiento en el ejercicio fue:

Cuenta contable de inmovilizado intangible	Saldo 31/12/2015	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2016
206 Aplicaciones informáticas	124.746	10.908	-	135.653
209 Anticipos para inmovilizaciones intangibles	45.617	138.557	-	184.174
Total coste inmovilizado intangible	170.363	149.464	-	319.827
280 Amortización acumulada del inmovilizado intangible	113.007	8.368	-	121.375
Total amortización acumulada	113.007	8.368	-	121.375
Total inmovilizado intangible	57.356	141.096	-	198.452

Los anticipos se corresponden con el 77 % del importe de un contrato de análisis y diseño de una nueva aplicación informática para la gestión integral de la Sociedad.

B) Inmovilizado material

Incluye los elementos del activo tangible representados por bienes, muebles o inmuebles. El movimiento del activo material durante el ejercicio es el siguiente:

Cuenta contable de inmovilizado material	Saldo 31/12/2015	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2016
210-1 Terrenos y bienes naturales y Construcciones	1.549.353	-	-	1.549.353
215-9 Otras instalaciones y OIM	333.774	41.437	-	375.210
231 Construcciones en curso	207.567	-	-	207.567
Total coste inmovilizado material	2.090.693	41.437	-	2.132.130
281 Amortización acumulada del inmovilizado material	416.139	42.455	-	458.594
Total amortización acumulada	416.139	42.455	-	458.594
Total inmovilizado material	1.674.554	(1.018)	-	1.673.536

El inmovilizado material en curso se corresponde con un terreno cedido a la APA por el Ayuntamiento de Soto del Barco el 16 de enero de 2004, cesión ratificada el 15 de septiembre de 2006, condicionada a la construcción de viviendas con reversión automática al ayuntamiento si el bien no se destinaba al uso previsto en un plazo máximo de cinco años. En el terreno se han realizado y finalizado los trabajos para comenzar la construcción pero esta no se ha iniciado. Al haber transcurrido dicho plazo, VIPASA debería devolver el terreno a la APA para proceder a su reversión.

C) Inversiones inmobiliarias

Están constituidas por 753 inmuebles destinados a la obtención de rentas, plusvalías o ambas. El movimiento de las mismas durante el ejercicio es el siguiente:

Cuenta contable de Inversiones inmobiliarias	Saldo a 31/12/2015	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2016
220 Inversiones en terrenos y bienes naturales	5.933.438	-	-	5.933.438
221 Inversiones en construcciones	53.024.387	242.243	-	53.266.630
Total coste inmovilizado	58.957.825	242.243	-	59.200.068
282 Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias	4.912.685	1.060.089	-	5.972.774
Total amortización acumulada	4.912.685	1.060.089	-	5.972.774
Total inversiones inmobiliarias	54.045.139	(817.845)	-	53.227.294

Las altas se corresponden con una corrección de errores al haber estado clasificado hasta este ejercicio un local comercial como existencias. Se ha revisado el resto de movimientos producidos en el ejercicio sin que se detectaran diferencias significativas. La relación de las promociones propiedad de VIPASA en el ejercicio 2016 son las siguientes:

Municipio	Promoción	Viviendas en alquiler	Viviendas en compra-venta	Viviendas totales
Avilés	Valgranda	37	-	37
Carreño	Candás	28	2	30
Castropol	Figueras	20	6	26
Cudillero	El Pito	8	-	8
El Franco	La Caridad	16	-	16
Gijón	La Laboral	102	-	102
Gijón	Roces	190	-	190
Langreo	Sama	4	-	4
Laviana	Pola de Laviana	30	-	30
Laviana	Barredos	22	-	22
Mieres	Turón	44	-	44
Oviedo	Trubia	14	-	14
Rivaddeva	Colombres	24	6	30
San Martín del Rey Aurelio	Blimea 43	34	9	43
San Martín del Rey Aurelio	El Entrego	9	-	9
San Martín del Rey Aurelio	Blimea	31	-	31
Siero	El Berrón	14	-	14
Siero	Lugones	66	-	66
Tineo	Tineo	27	5	32
Vegadeo	Vegadeo	5	-	5
Total		725	28	753

D) Inventario

La obligación de llevar un libro de inventarios y cuentas anuales se establece en el artículo 25 del Código de Comercio. Debe incluirse las relaciones detalladas de los bienes y derechos de la sociedad, elaborándose tomando el último día del ejercicio económico de la empresa. Se ha conciliado el inventario de bienes con el inmovilizado no financiero resultando que en este último no se incluyen los terrenos y bienes naturales del inmovilizado material ni de las inversiones inmobiliarias con lo que el inventario está infravalorado en al menos 7.168.207 euros.

IX.1.2. Patrimonio neto y pasivo

Por su parte el pasivo del balance tiene el siguiente detalle:

	2016	2015	Var. Abs	Var. %
A) Patrimonio neto	32.095.426	32.709.113	(613.687)	(1,88%)
A-1) Fondos propios	11.319.068	11.218.373	100.695	0,90%
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	20.776.358	21.490.740	(714.382)	(3,32%)
B) Pasivo no corriente	44.278.480	46.217.531	(1.939.051)	(4,20%)
I. Provisiones a largo plazo	143.967	90.237	53.729	59,54%
II. Deudas a largo plazo	37.295.136	39.049.779	(1.754.643)	(4,49%)
IV. Pasivos por impuestos diferidos	6.839.378	7.077.515	(238.137)	(3,36%)
C) Pasivo corriente	3.345.682	3.443.075	(97.394)	(2,83%)
III. Deudas a corto plazo	1.746.422	1.570.613	175.809	11,19%
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.599.259	1.872.462	(273.203)	(14,59%)
Total Patrimonio neto y pasivo (A + B + C)	79.719.588	82.369.719	(2.650.132)	(3,22%)

El PN supone el 40,26 % y está formado en un 64,73 % por subvenciones recibidas en su mayor parte del PA. El 55,54 % del pasivo es no corriente constituido en un 84,23 % por deudas a LP con entidades de crédito para financiar la promoción de viviendas.

IX.2. Cuenta de pérdidas y ganancias

La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias se muestra a continuación:

PyG VIPASA	2016	2015
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.983.603	2.699.260
3. Trabajos realizados por la entidad para su activo	-	2.901.134
5. Otros ingresos de explotación	1.202.207	1.150.870
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1.525.955	1.515.168
10. Excesos de provisiones	10.532	173.252
12. Otros resultados	23.691	16.272
Total Ingresos de explotación	5.745.988	8.455.956
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	(2.901.134)
4. Aprovisionamientos	(1.200.009)	(1.211.510)
6. Gastos de personal	(1.406.000)	(1.379.296)
7. Otros gastos de explotación	(1.383.349)	(1.181.132)
8. Amortización del inmovilizado	(1.110.911)	(1.064.954)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(3.124)
Total Gastos de explotación	(5.100.269)	(7.741.150)
Rtdo. Explotación (BAIT)	645.719	714.806
13. Ingresos financieros	12.386	32.286
14. Gastos financieros	(583.396)	(724.676)
Rtdo. Financiero	(571.010)	(692.390)
BAT	74.709	22.416
18. Impuestos sobre beneficios ¹¹	25.986	10.919
BDIT	100.695	33.335

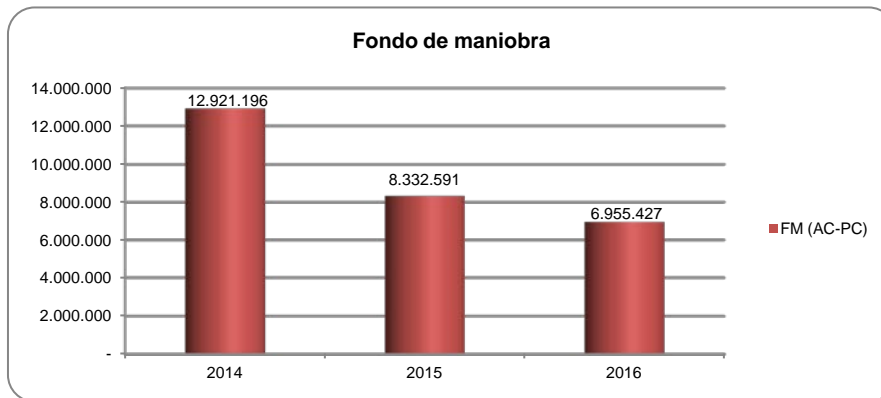
¹¹ El impuesto sobre beneficios corriente es cero

Los ingresos de explotación han disminuido un 32,05 % en 2016 respecto al ejercicio anterior, reduciéndose los gastos de explotación en un nivel prácticamente equivalente, un 34,11 %. El 51,92 % de los ingresos provienen del importe neto de la cifra de negocios y los gastos de personal son la partida más importante de los gastos de explotación, suponiendo el 27,57 % de los mismos.

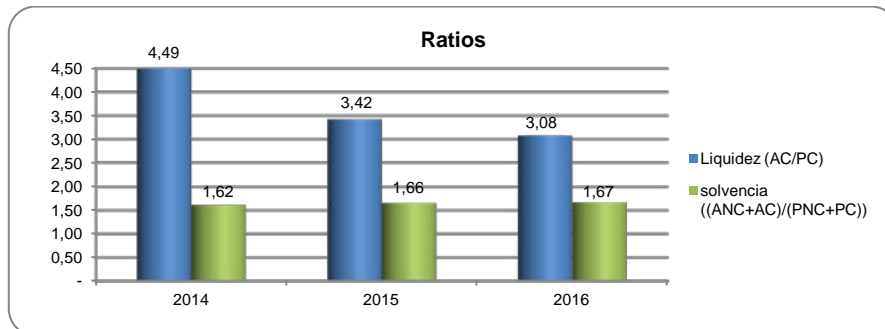
A pesar de reducirse el resultado de explotación un 9,67 % en 2016 alcanzando en este ejercicio los 645.719 euros, el BDIT ha aumentado un 202,07 % debido a la reducción de gastos financieros. Se han compensado en el ejercicio 2016 pérdidas de ejercicios anteriores, generadas en los años 2009 y 2010.

IX.3. Ratios

El fondo de maniobra, entendido como la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente, es positivo de 2014 a 2016 aunque disminuyendo con el transcurso del tiempo:



Los ratios de liquidez y solvencia se muestran en el siguiente gráfico:



La liquidez de la sociedad, que mide la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, disminuye debido al descenso en las ventas y en el importe pendiente de cobro de subvenciones a corto plazo.

La solvencia de la sociedad, es decir la capacidad de la empresa en atender sus deudas a largo plazo, se mantiene en el tiempo.

X. SUBVENCIONES RECIBIDAS POR VIPASA

La Sociedad recibió en 2016 subvenciones tanto estatales como autonómicas para la financiación de promoción de viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años. Con la misma finalidad recibe cesiones gratuitas de terrenos para la realización de diferentes promociones. El detalle, de acuerdo con la memoria, se muestra a continuación:

Organismo concedente	Concepto	Saldo a 31/12/2016
PA	Subvención promotor	6.472.150
PA	Cesión terrenos alquiler	3.927.151
Ministerio de Agricultura	Plan Pima Aire	255
Ministerio de Agricultura	Plan Pive	660
Ministerio de Fomento	Subsidiación intereses	10.376.140
Total		20.776.357

Las subvenciones de subsidiación se destinan a financiar promociones de viviendas de protección oficial que se han comprometido a mantener en arrendamiento protegido durante 25 años. Estas subvenciones se descuentan del importe a pagar a la entidad financiera en concepto de cuota de préstamo. Los importes esperados son los siguientes:

Periodo subvenciones subsidiación	Importe
A 1 año	1.114.174
A 2 años	1.109.726
A 3 años	1.109.726
A 4 años	1.109.726
A 5 años	1.109.726
Resto	13.986.501
Total	19.539.577

Se ha solicitado a VIPASA la comunicación de todas las subvenciones que les fueron concedidas por el PA y que tienen reflejo contable en el ejercicio 2016.

La Sociedad comunicó 22 subvenciones destinadas a la promoción de viviendas destinadas al alquiler durante 25 años al amparo del "Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, regulado en el RD 2066/2008. Las subvenciones se conceden en función de los metros cuadrados de cada vivienda, el tipo de viviendas y su ubicación.

De acuerdo con los actos administrativos de concesión, los importes subvencionados en cada una de las promociones son los siguientes:

Promociones	Fecha alta	Coste histórico	Subvención total	% Subvencionado
Construcciones Valgranda	1-1-08	2.815.658	282.900	10,05%
Construcciones Turón	1-7-08	2.452.055	396.000	16,15%
Construcciones Figueras	1-12-08	1.411.184	176.000	12,47%
Construcciones La Caridad	1-2-09	1.134.793	176.000	15,51%
Construcciones Candás	1-12-08	2.029.792	286.000	14,09%
Construcciones Lugones	1-4-15	7.353.722	-	-
Construcciones Blimea-43 proc. Vta.	31-3-15	2.093.099	-	-
Construcciones Blimea-31	1-1-13	1.690.533	760.390	44,98%
Construcciones Rocés-58	15-3-11	3.278.270	207.200	6,32%
Construcciones Rocés-59	15-3-11	3.688.883	104.305	2,83%
Construcciones Rocés-60	15-3-11	3.521.424	690.214	19,60%
Construcciones Rocés-61	15-3-11	3.486.046	514.704	14,76%
Construcciones Tineo proc vta	31-3-15	699.999	34.000	4,86%
Construcciones La Laboral	1-4-11	5.960.376	1.331.148	22,33%
Construcciones Tineo	1-1-13	1.279.257	301.735	23,59%
Construcciones Colombres-24	1-12-09	1.818.586	402.556	22,14%
Construcciones stock	1-4-10	8.040.423	2.907.083	36,16%
Construcciones Turon proc. Vta.	1-7-08	512.530	-	-
Total		53.266.630	14.099.574	26,47%

Se comprobó que la concesión y pago de las subvenciones se realiza una vez dictada la resolución de calificación definitiva de las viviendas. Ni en el decreto ni en los actos administrativos de concesión dictados por la CCAA se contempla referencia concreta al trámite de justificación.

La finalidad de la concesión de la subvención es cofinanciar la promoción de viviendas siempre que sean destinadas al alquiler durante 25 años. El artículo 27 del RD permite la obtención de un préstamo convenido compatible con las subvenciones directas a la promoción de viviendas destinadas al alquiler no siendo posible cancelar el préstamo antes de los 25 años ni vender los inmuebles durante dicho plazo al encontrarse escriturado en el registro de la propiedad su destino y duración del régimen de protección por exigencia del artículo 7 de dicha norma. Como consecuencia de todo ello no cabe otra opción de uso que el arrendamiento y por tanto, se entiende cumplida la finalidad.

En las resoluciones de concesión no se contempla un trámite de justificación. La administración concede y paga la subvención una vez dictada la resolución de calificación definitiva.

De la misma forma se revisó el criterio de imputación a resultados de las subvenciones de capital vinculadas a las promociones resultando que la Sociedad traspasa a resultados las subvenciones durante los 25 años, periodo de vinculación obligatoria de dichas viviendas al alquiler. Al financiar inmovilizado dichas subvenciones, de acuerdo con el PGC adaptado a las Pymes, deben traspasarse a resultados en proporción a la amortización de los bienes, en este caso 50 años. La forma de imputación adoptada por VIPASA no respeta el principio de correlación de ingresos y gastos, que exige que

las subvenciones se imputen a medida en que se incurre en los gastos necesarios para su obtención ni la antedicha norma.

Como consecuencia, existe un exceso de beneficio imputado a 2016 de 281.991 euros y a ejercicios anteriores a 2016 de 1.562.817 euros.

La subvención vinculada al préstamo se imputa a resultados durante 25 años, periodo de vigencia del préstamo financiado lo que concuerda con la norma de valoración 18 del PGC de Pymes.

XI. REVISIÓN DE LA CONTRATACIÓN

XI.1. Regulación

Bajo el concepto de “poder adjudicador” se incluye no sólo a las Administraciones territoriales, sino también a los entes instrumentales de derecho público dependientes así como a otras entidades que en nuestro ordenamiento jurídico se someten al Derecho privado. No obstante, el grado de intensidad en la aplicación de la ley de contratos es diferente: aplicación íntegra a las AAPP en sentido estricto; aplicación cuasi íntegra, en cuanto a la preparación, selección y adjudicación, en el caso de contratos de determinada cuantía (contratos «SARA») celebrados por los poderes adjudicadores que no tienen naturaleza de AAPP y aplicación atenuada en aquellos contratos inferiores a los contratos SARA, a los que solamente se les exige respetar en la adjudicación los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación; y respeto de los mismos principios que para el resto de entes que componen el sector público.

El TRLCSP incluye dentro del sector público, y por ende dentro de su ámbito subjetivo de aplicación, a las sociedades mercantiles participadas mayoritariamente. Además, el artículo 3.3 b) considera a estas entidades como poderes adjudicadores –y por ello con un grado de sometimiento mayor– cuando hayan sido creadas específicamente para satisfacer necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil, cuando uno o varios sujetos que deban considerarse poder adjudicador financien mayoritariamente su actividad, controlen su gestión o nombren a más de la mitad de los miembros de su órgano de administración, dirección o vigilancia.

VIPASA está sectorizada e incluida en el perímetro de consolidación del PA dentro del sector AAPP a fecha 1 de enero de 2016, siendo por tanto considerada poder adjudicador. La sociedad debe ajustar su actividad contractual a las normas previstas en el TRLCSP para los poderes adjudicadores que no tienen el carácter de AAPP.

Como poder adjudicador no AP, VIPASA aprobó unas instrucciones, de obligado cumplimiento en su ámbito interno, que regulaban los procedimientos de contratación de forma que quedara garantizada por una parte la efectividad de los principios generales de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación y por otra que los contratos licitados fueran adjudicados de acuerdo con la oferta económicamente más ventajosa. Estas instrucciones se publicaron en el perfil de contratante de la entidad.

XI.2. Revisión de los contratos

XI.2.1. Contratación del ejercicio 2016

VIPASA ha formalizado tres contratos en el ejercicio (contratos número 1, 2 y 6) ejecutándose asimismo otros tres (contratos número 3 a 5). Todos los contratos han sido tramitados como contratos SARA a excepción del contrato número 6. El detalle de los mismos se muestra en el Anexo 2.

Los expedientes se inician directamente con la aprobación de los pliegos tras la evaluación de las necesidades o bien a raíz de subvenciones recibidas de la APA. No

consta acto formal de inicio de las contrataciones que justifique la ausencia de medios para su ejecución y por ello la necesidad de proceder a la contratación.

El ámbito subjetivo de los contratos analizados, a excepción del número 4, incluye tanto viviendas de VIPASA como del PA.

En el caso de la conservación y mantenimiento de las viviendas del PA y de VIPASA, contratos número 2 y 6, VIPASA podría licitar el correspondiente a sus inmuebles pero no a los del PA ya que no consta ningún encargo al respecto. Tampoco podría haber sido objeto de encargo ya que VIPASA subcontrata el 100 % de la ejecución al no disponer de medios propios para su realización. La ejecución de estos contratos se financia mediante una subvención nominativa recibida del PA. En relación con la fijación de los precios unitarios, el PCAP remite en su cláusula cuatro a los publicados en la Base de datos asturiana de la construcción publicada por la Fundación de estudio calidad de la edificación en Asturias no recogiendo como anexo en dicho PCAP.

En los contratos SARA (número 1 a 5) VIPASA adjudica el contrato antes de que el licitador que presentó la oferta más ventajosa aporte la documentación exigida y por tanto antes de verificar la misma, lo que incumple el artículo 151 TRLCSP. VIPASA tampoco da cumplimiento al artículo 156 ya que si el contrato es susceptible de recurso especial en materia de contratación, la formalización no podía efectuarse antes de que transcurran quince días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos. Es decir, en un único acto se notifica la adjudicación a los licitadores y se solicita la documentación necesaria al adjudicatario. Asimismo en la notificación de la adjudicación no se recoge el pie de recurso, lo que constituye un defecto formal que, de acuerdo con diversa jurisprudencia, no es causa de indefensión ya que la notificación ha sido realizada.¹²

En el contrato número 4 no consta acreditación que soporte la conformidad de la factura y como consecuencia el abono de la prestación de acuerdo con las condiciones establecidas en el PCAP.

El contrato número 5 se prorrogó tácitamente vulnerándose lo preceptuado en el artículo 23.2 TRLCSP originando que la prestación del servicio se produzca sin soporte legal.

XI.2.2. Contratación menor

Se realizó un muestreo no estadístico sobre la contratación menor comunicada del ejercicio 2016 para comprobar que se cumplía lo señalado en las instrucciones de contratación aprobadas por VIPASA que exigían la previa solicitud de tres ofertas además de los límites tanto cuantitativos como temporales impuestos por la normativa contractual. El órgano de contratación es la Directora – Gerente.

¹² STS20/05/1980; 02/06/2013;12/07/2013

La muestra seleccionada, detallada en la siguiente tabla, supone el 65,6 % del importe comunicado como contratación menor:

Núm.	Objeto	Importe
Menor/ 01	Promoción Expte. A-10/01 Mantenimiento ascensores Vasco Mayacina. Mieres	26.400
Menor/ 02	Mantenimiento servidores y equipos informáticos	16.580
Menor/ 03	Auditoría	16.500
Menor/ 04	Promoción Expdte. 33-3-059/09 Servicio limpieza Universidad Laboral Gijón	14.006
Menor/ 05	Promoción Expdte. a-10/01 Servicio limpieza Vasco Mayacina, Mieres	12.228
Menor/ 06	Expdte. 8146-00 Adecuación local garaje Esther Sastre , Gijón	11.493
Total		97.207

El contrato Menor/01 tiene una duración de dos años lo que incumple lo preceptuado en el artículo 23 TRLCSP. La Sociedad sostiene que se adjudicó directamente para no perder la garantía de dos años de los materiales lo que se hubiera evitado planificando correctamente la necesidad.

Igualmente los contratos Menor/02 y Menor/03 exceden la duración temporal fijada en el artículo 23 del TRLCSP al ser su duración superior a doce meses.

El servicio objeto del contrato Menor/05 sigue prestándose actualmente por la misma empresa sin soporte legal alguno.

XII. HECHOS POSTERIORES

XII.1. Encargo a medio propio

El 8 de noviembre de 2017 se aprobó la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público cuya entrada en vigor se produjo el 9 de marzo de 2018.

En el ejercicio 2017 la APA formalizó una encomienda mediante Resolución de 30 de diciembre de 2016, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, para encargar a VIPASA la gestión del servicio de administración del patrimonio de viviendas, locales y garajes y fondo de suelo público del PA disponiendo el gasto correspondiente. La encomienda era efectiva desde el día 1 de enero de 2017 y su duración temporal se extendía hasta el 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con el apartado sexto de la citada Resolución. VIPASA no gestiona REDVIVA desde mediados del 2017 si bien los expedientes que tramitó y algunos del ejercicio 2017 se encuentran físicamente archivados en las dependencias de VIPASA. Las funciones de VIPASA en la intermediación en el mercado de alquiler durante 2017 se facturaron por el número de viviendas puestas a disposición del programa y no por el número de contrataciones efectivamente realizadas.

En el ejercicio 2018 la APA no formalizó encargo alguno, produciéndose un cambio en el régimen jurídico del crédito destinado a la financiación de la actividad de VIPASA, pese a que sigue realizando las mismas funciones para la APA.

El presupuesto prorrogado del PA para el ejercicio 2018 contenía la dotación presupuestaria en el capítulo 2, subconcepto 226005, para sufragar los encargos que se realizaran desde el PA en relación con la gestión de las viviendas de titularidad autonómica. Se acordó por Consejo de Gobierno una modificación presupuestaria creándose la aplicación 16-04-431A-440.031 «Viviendas del PA, VIPASA» con una dotación presupuestaria de 1.447.854 euros con el objeto de realizar una transferencia a la Sociedad.

La motivación de este cambio en la forma de gestionar y financiar la actividad de VIPASA se basa en razones de eficacia y eficiencia presupuestaria constituyendo, a juicio de la APA, la mejor manera de gestionar el parque de viviendas del PA por parte de este medio propio que fue creado para tal fin. Se considera que no se requiere encargo alguno al ejercer VIPASA sus propias funciones. Asimismo en el expediente se manifiesta que el uso inadecuado del encargo a la Sociedad es lo que aboca disfunciones de carácter económico y contable ya que la facturación mediante tarifas entraña incertidumbre sobre el coste final, tanto para VIPASA como para la APA y que la transferencia permite a la APA un mayor control que el sistema de tarifas. Se concluye afirmando que las encomiendas a VIPASA no tienen contenido contractual ya que las funciones que realiza se contienen en su objeto social debiendo cubrirse la financiación de las mismas con la asignación prevista en el presupuesto.

No obstante, la Ley 7/1990, de 29 de diciembre, autorizó la creación de una sociedad que estuviera facultada para poder administrar el parque de viviendas propiedad del PA y su conservación y, en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas. De acuerdo con la DA primera de la Ley 1/1991 de Patrimonio del PA, corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda las facultades y competencias en orden al tráfico de los bienes inmuebles patrimoniales.

Se habilita así la posibilidad de actuación pero no se atribuyen facultades de dominio sobre el patrimonio de la entidad matriz. Afirmar que el hecho de que una sociedad se cree con un fin determinado y que este se incluya en su objeto social es presupuesto de hecho suficiente para poder desarrollar estas funciones sin mediar encargo alguno al respecto vulnera la normativa. Aceptar esa afirmación es tanto como asumir que todas las sociedades mercantiles públicas, en tanto en cuanto actúen de acuerdo con su finalidad, otra cosa no cabría, no les resulta aplicable la regulación establecida en el artículo 32 de la LCSP.

Desde esta SC se entiende que la habilitación para la creación de entidades por parte de las AAPP constituye un hecho que ha de servir para lograr una mejora en la gestión pública, aspecto que ahora se especifica de una manera más clara en los artículos 113 y siguientes de la LRJSP. La ley de creación de la sociedad debe determinar cuál es el objeto social y las funciones que la entidad creada puede desarrollar si bien en el caso de gestionar un patrimonio ajeno o realizar funciones públicas, además de señalarlo la ley de creación, es preciso un acto administrativo en cumplimiento del artículo 32 de la LCSP que concrete cuál es el cometido encargado, dentro indudablemente de su objeto social, la forma de prestarlo y la remuneración que se obtiene a cambio del desempeño de estas funciones.

Por otra parte, la eficacia administrativa no puede fundamentarse en omitir el necesario estudio sobre el coste real, directo e indirecto, que le supone a VIPASA realizar las tareas encargadas evitando así la necesidad de una posterior ampliación de crédito en caso de que este se presupuestara de forma escasa. Aseverar que la remuneración basada en tarifas conlleva incertidumbre mientras que la transferencia no lo hace es una obviedad; una supone abonar una cantidad en función de la actividad realizada mientras la otra supone abonar una cantidad fija, se realice actividad o no. El hecho de que la transferencia nominativa no esté exenta de fiscalización previa no implica la existencia de control sobre la actividad desarrollada por VIPASA ya que, de acuerdo con el Decreto de control interno de la IGPA, la función interventora, en la fase de compromiso del gasto o disposición del acto en la concesión de transferencias, comprende la verificación del cumplimiento de los trámites legalmente procedentes.

En conclusión, VIPASA se dedica además de a arrendar sus propias viviendas, a gestionar un parque de viviendas, locales y garajes del PA y participar en los programas de ayudas del PA. Es decir, en lo que sería legalmente objeto de encargo, realiza prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, lo que la LCSP define como contrato de servicio, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario.

Sin embargo, todo ello se realiza a la fecha de finalización del trabajo de campo, sin que medie encargo alguno. El hecho de que el Consejo de Administración de la Sociedad esté formado por miembros de la Consejería en su totalidad no hace que el PA y la empresa ostenten la misma personalidad jurídica; entre otros aspectos uno, la APA, tiene consideración jurídica de Administración pública mientras que VIPASA no lo es. Por todo ello, la actividad que VIPASA realiza para el PA en 2018 incumple el artículo 32 de la LCSP y por tanto carece de soporte legal.

XII.2. Contratación de la Sociedad

El contrato de mantenimiento y reparación se licitó en el ejercicio 2018 a través de un procedimiento de «contrato marco».

Oviedo, 26 de marzo de 2019

El Síndico Mayor

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the text 'El Síndico Mayor' and 'Fdo. Avelino Viejo Fernández'.

Fdo. Avelino Viejo Fernández

ANEXOS

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO I ENCOMIENDA DE GESTIÓN	48
ANEXO II MUESTRA DE CONTRATOS ANALIZADOS	50

Anexo I Encomienda de gestión

Funciones de gestión general de inmuebles

a	Gestión de compraventas, incluyendo toda la gestión necesaria hasta el otorgamiento de la escritura pública, bien al contado, con garantía hipotecaria, o con subrogación de préstamo hipotecario y condición resolutoria. Resoluciones de compraventas, rectificaciones tanto de compraventas, como de obras nuevas y divisiones horizontales.
b	Gestión de arrendamientos de viviendas, locales y garajes, redacción de contratos de arrendamientos, incluyendo toda la gestión necesaria, cálculo de rentas, subrogaciones, actualizaciones de rentas, y cualquier otro documento que cuente con la preceptiva autorización del Principado de Asturias a través de la Consejería correspondiente. En la gestión de locales de garaje se tendrá en cuenta que las personas arrendatarias serán quienes, previa convocatoria pública y al precio medio de la zona, resulten, con preferencia del vecindario del inmueble donde se ubique el local destinado a garaje, correspondiendo el resto a quien lo solicite ajeno al inmueble de ubicación. Con carácter general, se procederá a la revisión de todos los contratos, una vez llegado su vencimiento, con objeto de comprobar que las personas arrendatarias reúnen los requisitos necesarios para continuar en el arrendamiento y que la renta fijada es la adecuada a los nuevos ingresos y miembros de la unidad familiar, con comprobación de toda la documentación que sea requerida.
c	Tramitar propuestas de legalización de aquellas situaciones irregulares de ocupación de viviendas, con carácter individualizado, para que sean resueltas por la Consejería correspondiente.
d	Representar al PA en la posición que éste ocupe como copropietario, en las comunidades de propietarios establecidas al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal, en los grupos de viviendas promovidos por el Principado de Asturias y en los transferidos por la Administración del Estado, haciendo frente a las obligaciones y ejerciendo los derechos que las leyes atribuyen a los propietarios, en representación del Principado y por cuenta de éste.
e	Tramitar las reclamaciones efectuadas por las personas adjudicatarias de viviendas, en aquellas que hayan sido promovidas por el PA, por vicios ocultos o por defectos de construcción, remitiendo las reclamaciones a la Consejería correspondiente.
f	Apoyar las labores diversas, durante el proceso de adjudicación de las viviendas públicas. Asimismo, tramitar los expedientes de solicitudes de vivienda, cambios y permutas que se soliciten por parte de la Dirección General de Vivienda y atender y hacer el seguimiento a las personas trasladadas desde la Oficina de atención a desahucios.
g	Tramitar los expedientes de cesión de viales, zonas verdes, urbanizaciones y servicios, resultantes de la construcción de los grupos de viviendas promovidos por el Principado o transferidos por la Administración del Estado, a los Ayuntamientos respectivos.
h	Gestionar pólizas de seguros contra incendios y riesgos catastróficos en las viviendas, locales y garajes propiedad del PA, siendo la prima del seguro con cargo a VIPASA.
i	Llevar a efecto las gestiones necesarias para la venta de aquellos grupos de viviendas, incluidos los locales y garajes arrendados, que la Consejería correspondiente acuerde enajenar, redactando al efecto el estudio económico o su actualización para la determinación del precio de venta.
j	Proponer a la Consejería competente, el inicio de expedientes sancionadores contra las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública, en el supuesto de haber cometido infracciones tipificadas en la normativa vigente.
k	Mantener actualizado el listado de viviendas vacantes, dando traslado mensualmente a la Consejería de una copia del mismo, para proceder a sus adjudicaciones.
l	Gestión de Programas promovidos por la Administración del PA tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.
m	Tramitación del alta y puesta en marcha de suministros de servicios (luz, gas, agua, etc.) necesarios para la entrega de nuevos grupos de viviendas de promoción pública, así como la posterior adjudicación de viviendas vacantes.
n	Gestiones para la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación, operaciones cuya financiación quedaría al margen del presente convenio.
o	Gestión del Registro de Demandantes de vivienda Protegida del PA, estando encargada del tratamiento de la información recogida en los expedientes del departamento competente en materia de vivienda que obren en su poder y relativos a demanda de vivienda y cruce de oferta y demanda.
p	Notificación del listado de viviendas disponibles, con carácter mensual, a los ayuntamientos.
q	Gestión del programa de intermediación entre propietarios de viviendas e inquilinos para facilitar la puesta en alquiler de viviendas desocupadas a precios reducidos, con garantías tanto para los inquilinos como para los arrendatarios.
r	Gestión de viviendas para alquiler puestas a disposición del PA por otras Administraciones Públicas o Entidades a través de acuerdos específicos.

Funciones de cobranza

- a Recaudación de las cantidades que hayan de satisfacer las personas adjudicatarias por el arrendamiento, y en su caso por la enajenación de sus viviendas, locales y garajes.
 - b Recaudación de las cantidades que hayan de satisfacer las personas adjudicatarias en régimen de compraventa por las amortizaciones anticipadas de los precios de las viviendas, de los préstamos hipotecarios constituidos sobre las viviendas y de aquellas cantidades garantizadas con condiciones resolutorias.
 - c Recaudación de cualesquiera otras cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria de la vivienda, local o garaje, tanto por imposición legal como convencional, se cobrará conjuntamente con la renta la cuota de comunidad fijada para cada vivienda, local o garaje, efectuando posteriormente el ingreso en la cuenta abierta al efecto para cada Comunidad.
 - d Recaudación de las cantidades que han de satisfacer las personas adjudicatarias en arrendamiento, por la enajenación de sus viviendas, locales o garajes.
 - e Control de impagados, realizando las pertinentes gestiones de cobro, contemplando las causas de las demoras en el pago, con facultades para convenir con las personas adjudicatarias de viviendas, locales o garajes los términos para la regularización de su situación, de acuerdo con los criterios que se fijen con carácter general.
 - f Trimestralmente VIPASA efectuará una liquidación de los ingresos efectuados durante dicho período, al Principado de Asturias.
 - g Mantener actualizados los listados de facturación de cada grupo de viviendas, locales y garajes, remitiendo la facturación mensualmente mediante soporte magnético.
-

Funciones de seguimiento y control

- a Mantener actualizado el inventario de todas las viviendas, locales y garajes (cuya administración no haya sido cedida al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Economía y Sector Público), tanto las transferidas por la Administración del Estado, como las promovidas por el Principado; este inventario debe tener su correspondiente soporte informático.
 - b Formar y mantener actualizado un archivo, dando soporte informático, con los contratos o escrituras de compraventa, arrendamiento o acceso diferido, y demás documentación necesaria para cualquier trámite que se efectúe en cada vivienda, de todas las viviendas, locales y garajes que se encuentren bajo la tutela del Principado de Asturias. Así como la documentación genérica de cada grupo de viviendas, relativa a Obra Nueva y División Horizontal, estudios económicos, calificación, documentación del IBI, convenios de cesión de viales y toda aquella relativa a obras de mantenimiento, conservación, obras y reclamaciones por defectos de construcción.
 - c Depósito, archivo y sistematización del Libro del Edificio y del Libro de la Vivienda una vez diligenciado por el Colegio de Arquitectos.
 - d Inspeccionar periódicamente los grupos de viviendas, locales y garajes con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones de las personas adjudicatarias.
 - e Actualizar los precios de las viviendas en segundas y posteriores transmisiones, y las rentas de las viviendas, locales y garajes cedidos en régimen de arrendamiento, conforme a la Legislación arrendaticia que les sea de aplicación, así como notificar los aumentos de rentas y las repercusiones de aquellas cantidades que puedan efectuarse conforme a la legislación vigente.
 - f Tramitar las altas de IBI del parque público de vivienda, cambios de titularidad de aquellos recibos de viviendas que hayan sido objeto de transmisión, comprobación anual de todos los recibos emitidos a nombre del Principado de Asturias para su remisión a la Consejería correspondiente.
 - g Tramitar con el personal jurídico adecuado, en vía jurisdiccional civil, las demandas de desahucio, resolución de contrato de arrendamiento, acceso diferido o compraventa, reclamaciones de cantidad de rentas, cuotas de amortización o cuotas de comunidad de propietarios, ejecuciones hipotecarias del art. 131 de la Ley Hipotecaria, art. 41 de la ley Hipotecaria, y todas aquellas acciones que tengan su fundamento en la ley de Propiedad Horizontal, Arrendamientos Urbanos y legislación hipotecaria, llevando a efecto las ejecuciones y lanzamientos necesarios, todo ello con objeto de realizar una buena gestión y administración del parque de viviendas. Corresponde a VIPASA el abono de los gastos de representación que origine.
 - h Ejercitar el derecho de tanteo y retracto, representando al Principado de Asturias y por su cuenta, quedando facultada para efectuar las gestiones necesarias en orden a conseguir recursos ajenos para el cumplimiento del derecho, siendo reintegrada la totalidad del coste en el plazo máximo de 12 meses desde su ejercicio.
 - i Mantener una unidad de trabajo social que dé servicio a los inquilinos del parque de viviendas administrado por VIPASA, desarrollando medidas preventivas y correctivas, tanto en la integración y convivencia vecinal, como en los pagos y la asunción de las obligaciones contractuales de los arrendatarios. Además, dado el carácter social de los inmuebles, esta unidad de trabajo social desarrollará una estrecha coordinación con los servicios sociales municipales, con las funciones y atribuciones propias de la materia.
-

* En el caso de que se produzcan ingresos indebidos provocados por la gestión recaudatoria corresponderá a VIPASA el reintegro de las cantidades que sea preciso devolver.

Anexo II Muestra de contratos analizados

Núm.	Expdte.	Denominación	Tipo	Criterio	DOUE	BOE/BOPA	Lotes	Presupuesto de licitación	Importe adjudicación/ baja
1	VI/16/01-S	Suministro de energía eléctrica de inmuebles gestionados por VIPASA	Suministro	Precio	31/03/2016	19/04/2016	-	197.574	196.895
2	VI/16/01-S	Mantenimiento y reparación del parque inmuebles gestionados por VIPASA con reserva de contrato a empresas de inserción y cláusulas sociales	Servicio	Varios	23/09/2016	01/10/2016	Lote 1: Cuentas del Nalón y del Caudal	199.681	199.681
							Lote 2: Oviedo y Centro	187.357	187.357
							Lote 3: Avilés y Occidente de Asturias	166.000	166.000
							Sublote 3: Reservado a empresas de inserción. Avilés y Occidente de Asturias	18.426	18.426
							Lote 4: Gijón y Oriente de Asturias	205.827	205.827
							Sublote 4: reservado a empresas de inserción. Gijón y Oriente de Asturias	22.870	22.870
3	VI/15/01/S	Seguro para la cobertura de los riesgos por daños y responsabilidad civil de los inmuebles gestionados por VIPASA	Servicio	Precio	28/10/2015	12/11/2015	-	172.716	134.696
4	VI/14/02/S	Programa informático de la gestión de actividad VIPASA y su mantenimiento	Servicio	Varios	27/06/2014	12/07/2014	-	270.000	224.100
5	VI/14/03/-S	Servicios energéticos instalaciones térmicas VIPASA en las comunidades C/ Instituto Aramo nº 1, 3,4, 7, 9,11 y 13 Oviedo /Avda. La Grandiella Nº 41,43,45 y 47 Avilés	Servicio	Precio	-	-	-	219.895	95.963
6	VI/16/02-S	Mantenimiento y reparación del parque de inmuebles gestionados por VIPASA con cláusulas sociales	Servicio	Varios	18/10/2016	-	Lote 1: Cuentas de Nalón y del Caudal	32.000	32.000
							Lote 2: Oviedo y Centro	25.000	25.000
							Lote 3: Avilés y Occidente de Asturias	70.000	70.000
							Lote 4: Gijón y Oriente de Asturias	73.000	73.000

* En los contratos 2 y 6 se realiza una baja a los precios unitarios no al presupuesto base de licitación