



Sindicatura de Cuentas
del Principado de Asturias

FISCALIZACIÓN DE SEDES, S.A.

EJERCICIO 2006

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	1
I.1. Iniciativa de la fiscalización	1
I.2. Ámbito subjetivo, objetivos y alcance	1
I.3. Trámite de alegaciones	2
II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	4
II.1. Antecedentes y naturaleza de la sociedad	4
II.2. Organización y control interno	7
II.3. Cuentas anuales	8
II.3.1. Rendición de las cuentas anuales	8
II.3.2. Balance de situación	8
II.3.3. Cuenta de pérdidas y ganancias	9
II.3.4. Memoria de cuentas anuales	10
II.3.5. Rendición de contratos	14
II.4. Presupuestos	15
II.4.1. Información remitida por Sedes, S.A. al PA contenida en los Presupuestos Generales del Principado de Asturias del ejercicio 2006	15
II.5. Ingresos de procedencia pública: evolución en el período 2002/2006	17
II.6. Convenio Residencias Ancianos (ERA) del Principado de Asturias	19
II.7. Operación parcela de Buenavista	30
II.8. Otros convenios	34
II.9. Contratación pública	36
III. CONCLUSIONES	38
IV. RECOMENDACIONES	40
V. ANEXOS	41

SIGLAS Y ABREVIATURAS

BOE	Boletín Oficial del Estado
BOPA	Boletín Oficial del Principado de Asturias
CE	Comunidad Europea
Cogersa	Compañía para la Gestión de los Residuos Sólidos de Asturias, S.A.
Convenio ERA	Convenio suscrito el 20 de agosto de 2001 con el Principado de Asturias para la construcción de 8 establecimientos para personas mayores en diversos concejos del Principado de Asturias
CVASPA	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales del Principado de Asturias
DA	Disposición Adicional
ERA	Establecimientos Residenciales para Ancianos
IGAE	Intervención General de la Administración del Estado
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LAPG 2006	Ley del Principado de Asturias 7/2005, de 29 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2006
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
LSCPA	Ley del Principado de Asturias 3/2003, de 24 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas
LPG 2006	Ley del Principado de Asturias 6/2005, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2006
LPG 2005	Ley del Principado de Asturias 5/2004, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2005
LPGPA	Leyes de Presupuestos Generales del Principado de Asturias
LPPA	Ley 1/1991, de 21 de febrero, de Patrimonio del Principado de Asturias, modificada por Ley 7/1997, de 31 de diciembre, Ley 15/2002, de 27 de diciembre y por Ley 7/2005, de 29 de diciembre
MEH	Ministerio de Economía y Hacienda
MP	Monte de Piedad
PA	Principado de Asturias
PGC	Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre
SA	Sociedad Anónima
SCPA	Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias
Sogepsa	Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A. (Sogepsa)
TJCE	Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas
TRLCAP	Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (o, también, Ley de contratos)
TRREPPA	Decreto Legislativo 2/1998, de 25 de junio, Texto Refundido del Régimen Económico y Presupuestario del Principado de Asturias
UTES	Uniones Temporales de Empresas, creadas al amparo de la Ley 18/1982, de 26 de mayo

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Iniciativa de la fiscalización

La Ley Orgánica 1/1999, de 5 de enero, de reforma de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, atribuye a la Sindicatura de Cuentas el control económico y presupuestario del Principado de Asturias, sin perjuicio de las funciones del Tribunal de Cuentas de España.

La Ley del Principado de Asturias 3/2003, de 24 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias, en su artículo 2, extiende su ámbito de actuación al sector público autonómico, que, entre otros, está integrado por la Administración del Principado de Asturias y sus organismos, entes, entidades, fundaciones y empresas públicas, con participación mayoritaria o dominio efectivo, directo o indirecto, del Principado, independientemente de que se rijan por el derecho público o privado.

Asimismo, establece el artículo 4 de la LSCPA que corresponde a la SCPA la fiscalización de la actividad económico-financiera del sector público autonómico, velando por su adecuación a los principios de legalidad, eficacia y eficiencia.

El presente informe, incluido en el Programa Anual de Fiscalización para el año 2008, fue aprobado por el Consejo de la Sindicatura de Cuentas el 5 de noviembre de 2007, se refiere al ejercicio 2006.

I.2. Ámbito subjetivo, objetivos y alcance

Por Acuerdo del Consejo de la Sindicatura se aprobaron las Directrices Técnicas de Fiscalización de la Empresa pública Sedes, S.A. en el ejercicio 2006. La aplicación de las citadas directrices hacía necesario que, en algunos casos, la propia naturaleza de la operación, su relevancia, así como su vigencia temporal, se tomase en consideración un período de tiempo más amplio que el ejercicio 2006. Es el caso de determinadas operaciones vinculadas al Principado de Asturias, accionista público con una participación mayoritaria en la sociedad.

En efecto, el capital social de Sedes, S.A. (en adelante Sedes o la sociedad) cuenta con una participación mayoritaria del PA, existiendo dominio efectivo en la misma, mediante la participación directa en el capital social del 40% e indirecta, a través del 20% que posee en el capital de la Sociedad Regional de Promoción del Principado de Asturias, S.A.

De esta manera, constituye el ámbito subjetivo la propia sociedad fiscalizada, Sedes, S.A. Si bien, dado su carácter de empresa pública dependiente del Principado de Asturias, puede alcanzar a la Administración del Principado de Asturias (en adelante PA) en aquellas operaciones consideradas relevantes por el órgano fiscalizador y por las propias circunstancias del sujeto fiscalizado, relativas principalmente a la disponibilidad limitada de información, a la no existencia de un expediente completo o al ámbito temporal de las mismas, lo que ha hecho necesario efectuar a la Administración del Principado peticiones de información, analizándose estos expedientes desde el punto de vista de legalidad, con la finalidad de tener una mejor perspectiva de las operaciones.

En el análisis y las conclusiones de la fiscalización se describen determinadas operaciones con un efecto bilateral, bien para la sociedad, bien para el PA, sin que sea necesario remitir a otro informe aquellas cuestiones que pudieran afectar únicamente a la Administración autonómica.

La presente fiscalización no incluye el análisis de operaciones que la sociedad ha efectuado a través de las Uniones Temporales de Empresas en las que participa ni de un convenio suscrito con el Ayuntamiento de Colombres.

Sedes, de acuerdo con la normativa mercantil que le es de aplicación, es una empresa que tiene obligación de someter anualmente sus cuentas anuales a auditoría externa.

El ejercicio de la sociedad transcurre entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, siendo pues coincidente con el año natural.

Con fecha 7 de mayo de 2007, los auditores estatutarios de la sociedad emitieron su informe de auditoría sobre las cuentas anuales de los ejercicios 2006 y 2005 en el que expresaron una opinión sin salvedades. Se trata, por tanto, de un informe de auditoría en el que la opinión va referida a los dos ejercicios, posibilidad recogida en las normas técnicas de auditoría, aunque actualmente resulta menos frecuente que aquellos informes referidos a un único ejercicio.

Nuestro trabajo se apoya, en lo relativo al control de la contabilidad y verificación de la realidad económico-financiera de la sociedad, en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2006.

La fiscalización de las operaciones realizadas entre el PA y la sociedad, que se describen en los apartados II.6, II.7 y II.8, análogamente a otras cuestiones que son objeto de fiscalización, ha requerido un examen específico sobre las mismas. Estas operaciones tienen su reflejo en varias partidas de las cuentas anuales auditadas.

Por último, debe mencionarse la valiosa cooperación de la Intervención General del Principado en la búsqueda y obtención de gran parte de la documentación correspondiente a diversas Consejerías y utilizada durante el trabajo de fiscalización.

I.3. Trámite de alegaciones

En cumplimiento de lo establecido en el Artº. 13 de la Ley del Principado 3/2003, de 24 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias, se puso en conocimiento de los responsables de la entidad pública mercantil SEDES, S.A. y de la Administración del Principado, el informe provisional de fiscalización de la sociedad SEDES, S.A. correspondiente al ejercicio 2006, para que formularan cuantas alegaciones estimasen oportunas y aportasen los documentos que entiendan pertinentes en relación a la fiscalización realizada referidas las de la Administración del Principado a las operaciones vinculadas con la sociedad objeto de fiscalización por esta SCPA o, en su caso, para que expusiesen las medidas que hubieran adoptado o tuvieran previsto adoptar al respecto a las recomendaciones formuladas en dicho Informe Provisional por esta Sindicatura de Cuentas.

Todas las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas convenientemente, suprimiéndose o modificándose el texto en aquellos casos en los que se acepta 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.

La SCPA considera necesario dar contestación concreta a las alegaciones efectuadas tanto por parte de la Administración del Principado de Asturias como de SEDES, respecto a que:

El PA, en su escrito de alegaciones apartado 1º letra a), ha expuesto que se considera “gravemente afectada en sus intereses” al ser objeto de una fiscalización a través de este informe, cuyo objeto principal es una Sociedad participada como SEDES SA. Esta SCPA entiende, ya desde las Directrices Técnicas de la fiscalización, que no es posible realizar una valoración, ni manifestar una opinión sobre la legalidad y eficiencia de determinadas operaciones vinculadas con incidencia en las cuentas anuales de la entidad en el ejercicio objeto de fiscalización, sin profundiza en su análisis, lo que conlleva acudir a su origen, en algunos casos en acuerdos del PA correspondientes al año 2001.

Por su parte, la empresa SEDES SA en su escrito de alegaciones (apartado II.2), justifica su negativa a entregar las actas oficiales del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas del año 2008 porque “el conocimiento de las actas es enteramente superfluo”, razonando a continuación que contienen “debilidades y decisiones, relativas a aspectos básicos de estrategia empresarial, que aun sin contenido económico, pueden ser extremadamente sensibles para los intereses sociales”. Esta Sindicatura de Cuentas entiende que no le corresponde al sujeto fiscalizado determinar las pruebas de auditoría que se consideran necesarias para formar la opinión sobre la gestión de la sociedad y que el

conocimiento de los "hechos posteriores" al período de fiscalización es una práctica habitual en aplicación de las normas técnicas de auditoría, dado que estos pueden tener relevancia para este informe.

II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

II.1. Antecedentes y naturaleza de la sociedad

Sedes, S.A., se constituyó el 10 de mayo de 1947, como SA de duración indefinida, domiciliada en Oviedo de acuerdo con la escritura pública otorgada en dicha fecha por la Diputación Provincial de Oviedo y las Cajas de Ahorros de Vitoria, Madrid, Asturias, Bilbao, Burgos y Zaragoza.

En el momento de la creación de la sociedad constituyó el objeto social en "la construcción y explotación de viviendas, dedicándose preferentemente a la compra, urbanización, construcción, enajenación, venta y explotación de fincas y a cuantas operaciones se refieran o no a bienes inmuebles, que pudieran derivarse de su función primordial". En aquel momento histórico la participación de la entonces Diputación Provincial de Oviedo fue cubierta mediante la aportación de una finca denominada "Trozo de Terreno del Antiguo Hospital Provincial".

En aquel entonces la distribución del accionariado de Sedes, era la siguiente:

Accionistas fundadores	Nº acciones suscritas	% sobre el capital social inicial
Diputación Provincial de Oviedo	16.013	16,013
Caja de Ahorros y MP Municipal de Bilbao	6.250	6,250
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	1.562	1,562
Caja de Ahorros y MP de Madrid	9.375	9,375
Caja de Ahorros de Asturias	46.750	46,750
Caja General de Ahorros y MP de Zaragoza	2.000	2,000
Caja de Ahorros de Vitoria	5.000	5,000
En cartera de la sociedad	13.050	13,050
Total	100.000	100

El objeto social de Sedes, S.A. fue modificado en el mes de octubre de 2006 por ampliación del mismo en los siguientes extremos:

"El estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico y de cualesquiera de los contenidos de la actividad urbanística.

La elaboración y redacción de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico.

La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas y urbanizaciones con independencia del sistema que se adopte para la ejecución del planeamiento, sin que sea necesaria en todo caso la transmisión o aportación de terrenos o aprovechamientos.

La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas".

De esta forma en el último trimestre de 2006 quedan incorporados al objeto social de la sociedad ciertas facultades y obligaciones contenidas en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobados por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 abril, que resultan aplicables a las sociedades urbanísticas, con los fines previstos en la citada norma, entre los que se encuentran el estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico y de cualesquiera de los contenidos de la actividad urbanística de la Administración a la que orgánicamente se encuentra adscrita la sociedad y que no impliquen el ejercicio de autoridad, quedando la sociedad específicamente facultada para ello a partir de ese momento.

Esta habilitación a la sociedad como sociedad urbanística no implica ninguna situación de ventaja para la misma, sino que, en principio, le permite realizar una actividad más amplia cuyo efecto principal se apreciará en los ejercicios posteriores a 2006.

Con anterioridad a la expresada modificación estatutaria la sociedad ya había desarrollado esta función. Bien es cierto que la actividad pública con mayor proyección en el ámbito urbanístico autonómico ya venía realizándose principalmente por otra empresa pública, la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A. (Sogepsa) que, de acuerdo con la memoria de objetivos de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, contenida en la Ley del Principado de Asturias 6/2005, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2006, interviene en la ejecución de las actuaciones de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Con esta sociedad establece convenios para la actuación concreta en la gestión y documentación de suelos urbanos y para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

El objeto social de Sedes, S.A. abarca, igualmente, los siguientes extremos:

- “El estudio, promoción y construcción de edificios acogidos o no a la legislación de Viviendas de Protección Oficial o a la normativa que pudiere dictarse en sustitución de la actual, así como aquellas operaciones con ello relacionadas, como adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación, uso, arrendamiento y venta de viviendas.
- El estudio, promoción y realización de toda clase de obras de construcción, mejora y conservación, tanto privadas como públicas, incluyendo toda clase de construcciones industriales, obras de ingeniería civil y carreteras.
- El estudio, promoción y construcción de toda clase de inmuebles, así como la venta o arrendamiento de los mismos.
- La suscripción, adquisición y venta de acciones de empresas que tengan actividades similares análogas a las consignadas en los apartados anteriores”.

El objeto social detallado anteriormente, cabe ser considerado como el propio o común a una entidad que desarrolla una actividad puramente mercantil y, por tanto, como el de un agente más que opera en condiciones normales de mercado, para el que la actividad va unida indefectiblemente a la existencia de un lícito ánimo de lucro. O lo que es lo mismo, el objeto social de la sociedad fiscalizada no recoge la posibilidad de que el supuesto antes mencionado, que se refiere a la obtención de beneficios, pueda o deba ser exceptuado en los negocios jurídicos que lleva a cabo la sociedad, para los que se considerara necesario establecer unas condiciones que limitaran tal posibilidad, en función de la consecución de un determinado fin social.

Según se menciona en el apartado II.8 de este informe el objeto social de Sedes no incluye la realización de actividades de gestión de establecimientos o centros residenciales para ancianos, ni actividades asimiladas a ésta. A pesar de ello, en el ejercicio 2006 la sociedad ha suscrito un convenio con el Principado de Asturias para la construcción de un establecimiento de personas mayores en Sotrandio (S. Martín del Rey Aurelio) en el cual, se ha dejado abierta la posibilidad de que la sociedad venga a realizar esta actividad.

Las actividades principales de la sociedad en 2006 han consistido en la promoción inmobiliaria y construcción de edificios como contratista para obras de promoción propia y para obras contratadas con clientes públicos y privados. Ha actuado como intermediario (promotor inmobiliario) para el PA.

La sociedad subcontrata con terceros un 70% de la cifra de Aprovisionamientos en 2006, aproximadamente.

En otras empresas del sector público asturiano existe una regulación, y por tanto unas limitaciones respecto de las actividades que aquéllas pueden desarrollar, como es el caso de la Empresa Pública Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A., que responde a las características de un servicio propio de la Administración del PA.

En la LPG 2006 consta una mención referida a los órganos encargados en la ejecución del programa presupuestario 431A en donde se menciona que la Dirección General de Vivienda, en coordinación con la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, cuenta, para la consecución de sus respectivos fines, con el apoyo de Sogepsa, Sedes y la Fundación de Estudios para

la Calidad de la Edificación. Esta mención es reiterativa en los Presupuestos Generales del PA contenidos en la Ley del Principado de Asturias 5/2004, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2005.

El capital social de Sedes, S.A. está formado por 201.600 acciones al portador de 6,01 euros de valor nominal cada una. La cifra de capital es, por tanto, de 1.211.616 euros, lo que significa que prácticamente se ha duplicado con respecto al momento de su constitución.

Respecto a la estructura del accionariado de Sedes, a 31 de diciembre de 2006, ésta es como sigue:

Accionistas	% de capital social poseído
Principado de Asturias	40,00
Sociedad Regional de Promoción del Principado de Asturias, S.A.	20,00
Caja de Ahorros de Asturias	39,86
Sedes, S.A.	0,08
Otros accionistas	0,06
Total	100,00

La sociedad posee acciones propias, adquiridas con anterioridad a 2001, equivalentes al porcentaje antes detallado, sin que se superen los límites legalmente establecidos para su enajenación o amortización obligatoria.

La sociedad está sometida al régimen de contabilidad privada y, específicamente, la normativa contable que le es aplicable, por las actividades que desarrolla, se encuentra contenida en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 27 de enero de 1993 (Boletín Oficial del Estado, de 5 de febrero de 1993), por la que se aprueban las Normas de Adaptación del PGC a las Empresas Constructoras y en la Orden del MEH, de 28 de diciembre de 1994 (BOE, de 4 de enero de 1995) por la que se aprueban las Normas de Adaptación del PGC a las Empresas Inmobiliarias, modificada por la Orden del MEH, de 11 de Mayo de 2001 (BOE, de 8 de junio de 2001), por la que se modifican las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y, en lo no previsto por éstas, se le aplica igualmente el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

Sedes es una sociedad dependiente del PA, pues la Administración autonómica es su accionista mayoritario teniendo en cuenta la participación directa e indirecta. Por tanto, forma parte del sector público empresarial e integra sus presupuestos en los del PA como el resto de empresas públicas del Principado.

De acuerdo con la información disponible, se presenta a continuación un cuadro indicativo de la evolución del dominio efectivo en la sociedad correspondiente a la participación del sector público en el período 2005-2006.

Evolución de la estructura de dominio del sector público en Sedes. Ejercicio 2005-2005				
Entidad	2005		2006	
	Nominal	Efectivo Público	Nominal	Efectivo Público
Principado de Asturias	40	40	40	40
Sociedad Regional de Promoción del Principado de Asturias	20	10,85	20	13,67
Total	60	50,85	60	53,67

(1) Datos consignados en el Informe de la IGAE sobre Sector Público Empresarial y Fundacional de 2005

El dominio efectivo correspondiente al otro accionista de referencia, Caja de Ahorros de Asturias, durante el período antes referenciado no experimentó variación, situándose en 44,66%, una vez considerada la participación indirecta que la citada entidad financiera pública posee a través de la Sociedad Regional de Promoción del Principado de Asturias, S.A. (24,05%). Todo ello sin haber tenido en cuenta el efecto de las acciones propias en poder de la sociedad, lo que produciría un incremento proporcional de escasa relevancia en los porcentajes anteriormente mencionados, (53,72%, Principado, y 44,70%, Caja de Asturias).

Por lo que en términos efectivos, al 31 de diciembre de 2006, las participaciones serían las siguientes:

Accionista	% participación efectiva
Principado de Asturias	53,72%
Caja de Ahorros de Asturias	44,70%
Sociedad Regional de Promoción del Principado de Asturias, S.A.	1,52%
Otros	0,06%
Total	100%

Los accionistas minoritarios de la sociedad no variaron su participación de 2005 a 2006.

De acuerdo con ello, y dado que su capital social no pertenece totalmente al sector público, nos encontramos ante una empresa de economía mixta, cuyo capital está formado por capital público y privado. La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas establece que la relación entre una autoridad pública, que es una entidad adjudicadora, y sus propios servicios, se rige por consideraciones y exigencias características de la persecución de objetivos de interés público. Por el contrario, cualquier inversión de capital privado en una empresa obedece a consideraciones características de los intereses privados y persigue objetivos de naturaleza distinta.

La Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales del Principado de Asturias, de acuerdo con la LPG 2006, contiene en el programa presupuestario 431A “Promoción y Administración de la Vivienda”, los recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos y obligaciones de la Administración del PA en materia de vivienda.

De acuerdo con dichos presupuestos, “como órganos directos de gestión que figuran en la memoria de objetivos para 2006 de la CVASPA, figuran, entre otros, los servicios de la Dirección General de Vivienda. Como sociedad instrumental de ésta, VIPASA (Viviendas del Principado de Asturias, S.A.), pasa a desempeñar un papel fundamental. Además de los cometidos tradicionales incluidos en su objeto social, como la administración de viviendas propiedad del Principado de Asturias, llevará a cabo la promoción de viviendas protegidas, la amortización y enajenación de viviendas propias o del Principado de Asturias, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas propias o del Principado de Asturias y la gestión de los programas promovidos por la Administración del Principado de Asturias tendentes a facilitar el acceso a la vivienda, en particular el programa de alquiler. En coordinación con la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, se cuenta con el apoyo de Sogepsa, Sedes y la Fundación de Estudios para la Calidad de la Edificación para la consecución de sus respectivos fines. Se procurará, finalmente, la colaboración de los Ayuntamientos y Entidades Locales para la aportación de suelo del patrimonio público municipal al servicio de la política de vivienda y para la actuación en inmuebles municipales susceptibles de conversión en viviendas a adjudicar con criterios sociales”. En consecuencia, no le corresponde, a priori, a Sedes la actividad de promoción de viviendas de protección pública.

En la Memoria de los Presupuestos Generales de 2006 no se menciona la actividad que desarrolla el Principado con Sedes, ni los convenios en vigor establecidos con ésta.

II.2. Organización y control interno

La organización de Sedes, de acuerdo con el organigrama vigente en 2006 que figura publicado en la página web corporativa de la sociedad, toma como órganos de dirección al Presidente del Consejo de Administración y a la Gerencia. La sociedad se estructura en siete áreas: Administración (donde se incluye una dirección de administración y otra económico-financiera), Construcción, Inmobiliaria, Oficina Técnica, Marketing y Atención al Cliente, Calidad y Medio Ambiente, así como Diversificación y Proyectos Especiales. Las funciones de gestión de personal se vienen realizando por el director administrativo.

La presente fiscalización se inició en el mes de mayo (22 de mayo de 2008, es la fecha de la petición inicial de documentación), desarrollándose la misma en los meses de julio a octubre de 2008.

La sociedad, en la petición inicialmente formulada por la Sindicatura, no ha observado el plazo de quince días para la remisión de documentación, lo que ha retrasado la labor de fiscalización. Por otra parte, no se han producido circunstancias excepcionales que hicieran necesaria una prórroga, ni la necesaria solicitud y comunicación de este hecho, en su caso, por parte del sujeto fiscalizado. Por lo que se refiere a la información que se solicitó a la sociedad acerca del contenido de las Actas del Consejo de Administración y Junta de Accionistas de los ejercicios 2006 a 2008, existió un considerable retraso y renuencia en su aportación al órgano fiscalizador. Parte de la información inicialmente aportada por la sociedad no fue admitida por no corresponderse con la petición. A modo de colofón la sociedad no ha facilitado el acceso a la revisión de las actas de Consejo y Junta de Accionistas celebradas en 2008.

Respecto al control interno, hemos basado nuestro trabajo en el análisis efectuado por los auditores de las cuentas anuales del ejercicio 2006, que no han emitido informe sobre debilidades de control interno por entender que éstas no resultaron significativas en el período auditado.

II.3. Cuentas anuales

II.3.1. Rendición de las cuentas anuales

La sociedad, con fecha 2 de agosto de 2007, efectuó la rendición de las cuentas anuales del ejercicio 2006 a la SCPA de manera incompleta, subsanándose esta incidencia el 18 de enero de 2008, mediante la aportación del acta de aprobación de cuentas.

La rendición de cuentas se efectuó, por tanto, fuera del plazo establecido al efecto.

II.3.2. Balance de situación

Los balances de situación de la sociedad al 31 de diciembre de 2006 y 2005, se presentan en el Anexo I.

Al 31 de diciembre de 2006 la sociedad mantiene inversiones financieras en acciones de las siguientes empresas públicas:

(Euros)

Sociedad	Importe
Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A. (Sogepsa)	6.010
Sociedad de Garantía Recíproca de Asturias (Asturgar)	5.409
Total	11.419

La sociedad menciona en sus cuentas anuales la existencia de inmuebles destinados al arrendamiento incluidos en la cuenta Terrenos y construcciones y no refiere el importe de las instalaciones, maquinaria o mobiliario que, con motivo de las obras, ejecutó a favor de la Consejería de Asuntos Sociales, originadas en el convenio en vigor suscrito con el PA en 2001. Estos activos deberían haberse reflejado y desglosado, separadamente en las cuentas contables y en la memoria de cuentas anuales, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 el valor neto contable de estos activos es el siguiente:

(Euros)

Cuenta	Importe
Inmovilizado en arrendamiento (Residencias ERA)	13.472.432
Menos:	
Amortización acumulada	(916.888)
Fondo de reversión	(1.166.948)
Total	11.388.596

Los Administradores de la sociedad deberían haber mencionado en el apartado 6, Inmovilizaciones materiales, de la memoria integrante de las cuentas formuladas el 29 de marzo de 2007 y aprobadas el

13 de junio de 2007, que, como consecuencia de los derechos de superficie concedidos a la sociedad por el PA mediante el pago de un canon anual, dichos inmuebles se han edificado sobre terrenos propiedad del PA. Esta información se cita parcialmente en el apartado 16 de la memoria, relativo a Deudas no comerciales, quedando la información, por tanto, presentada de manera inconexa.

Relacionado con la construcción de los inmuebles anteriormente desglosados, la sociedad incluye en el apartado 16 de la memoria formulada, 14.685 y 467 miles de euros, respectivamente, en las partidas Deudas con entidades de crédito (Acreedores a largo plazo) y Deudas con entidades de crédito (Acreedores a corto plazo). Se omite, en relación a estas deudas, que ha existido una dación en pago de deuda de los derechos de arrendamiento al PA de las residencias que gestiona el ERA –originados por el arrendamiento al PA de dichos inmuebles- en virtud de la cual el riesgo financiero ha sido trasladado en su totalidad al PA (véase apartado II.6 de este informe).

Los saldos mantenidos con el PA, considerando el porcentaje de participación que el PA mantiene sobre la sociedad, deberían haberse recogido como *del grupo*, en vez de tener el tratamiento de empresa asociada y presentarse en tal agrupación. Asimismo las participaciones en Sogepsa y Asturgar debían haberse clasificado como participaciones en empresas asociadas, considerando las participaciones que, de modo directo e indirecto, mantiene el PA en las mismas en 2006.

Al 31 de diciembre de 2006 la sociedad mantiene, como consecuencia de las obras realizadas de la Casa de Cultura, un saldo a cobrar con el Ayuntamiento de Cudillero por importe de 266 miles de euros. Sobre este saldo la sociedad ha dotado una provisión para insolvencias que cubre la totalidad del saldo. Se ha verificado que en 2006 dicho Ayuntamiento viene efectuando los pagos estipulados en virtud de un acuerdo de aplazamiento al que llegó con Sedes (117 miles de euros en 2006), sin que se haya desviado o incumplido dicho pacto, por lo que la sociedad debería haber desdotado dicha provisión.

En relación a la participación que por importe de 193 miles de euros la sociedad mantenía en el balance de situación al 31 de diciembre de 2006 en “Comunidad de bienes Puerta de Oviedo”, ésta se dio de baja en 2007 con cargo a resultados por lo que dicho activo debía haber sido provisionado en 2006.

II.3.3. Cuenta de pérdidas y ganancias

Las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2006 y 2005, se presentan en el Anexo II.

La sociedad no tiene establecido un procedimiento específico para la selección de personal no destinado a obras.

En relación a los gastos de Publicidad, propaganda y relaciones públicas se ha apreciado un crecimiento importante de los mismos en el período analizado, cuya evolución en los ejercicios 2004-2006, se detalla a continuación:

(Euros)

Cuenta	Ejercicio 2004	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006
Publicidad y propaganda	378.984	399.447	964.589
Relaciones públicas	181.472	111.673	178.695
Total ejercicio	560.457	511.120	1.143.284

No ha sido posible analizar las partidas detalladas por no facilitar la sociedad la información requerida al efecto.

En relación a los gastos de servicios recibidos de arquitectos, aparejadores e ingenieros (Servicios de profesionales independientes) se ha apreciado un crecimiento de los mismos en el período analizado, cuya evolución se detalla a continuación:

<i>(Euros)</i>			
Cuenta	Ejercicio 2004	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006
Honorarios arquitectos, aparejadores, ingenieros	759.620	1.150.045	1.286.741
Total ejercicio	759.620	1.150.045	1.286.741

II.3.4. Memoria de cuentas anuales

El PGC establece que la Memoria deberá contener cualquier otra información no incluida en el modelo de ésta y que sea necesaria para facilitar la comprensión de las cuentas anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

La memoria de cuentas anuales de la sociedad se ha elaborado de acuerdo con los requerimientos mínimos de información establecidos en la normativa mercantil, exceptuando que no incluye la información relativa a los honorarios profesionales devengados por los auditores en la realización de la auditoría del ejercicio 2006. Esta última información se presenta de modo recurrente a posteriori, es decir, incluyendo lo referente a honorarios derivados de la auditoría de las cuentas anuales y otros servicios prestados por la empresa que efectúa la auditoría, correspondientes al ejercicio anterior, omitiendo lo relativo al ejercicio corriente. Por otra parte, tratándose de cuentas anuales auditadas de los ejercicios 2006 y 2005, técnicamente se deberían incluir los datos completos correspondientes a ambos ejercicios.

Adicionalmente, existen ciertas imprecisiones o defectos de presentación y omisiones en la memoria integrante de las cuentas anuales de 2006, con respecto a lo establecido en las normas de elaboración de las cuentas anuales por el PGC y sus adaptaciones sectoriales a empresas constructoras e inmobiliarias. Así, considerando también lo establecido en las Resoluciones de 30 de julio de 1991 y de 9 de mayo de 2000, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por las que, respectivamente, se dictan normas de valoración del inmovilizado material y se establecen criterios para la determinación del coste de producción (BOE de 18 de enero de 1992 y 13 de junio de 2000, respectivamente), cabe mencionar las siguientes:

- En el apartado 1 (Naturaleza y actividades principales) de la memoria de 2006 de la sociedad se produce una omisión de las actividades realizadas en ese ejercicio (se relaciona el contenido del objeto social, no así las actividades que específicamente desarrolla).
- En el apartado 4 (Principios contables y normas de valoración) de la memoria de 2006 de la sociedad, no se mencionan las normas de valoración relativas a:
 - Acciones propias en poder de la sociedad.
 - Subvenciones.
 - Deudas.
 - Provisiones de tráfico específicas del sector de la construcción e inmobiliarias.
 - No se incluye, en la norma de valoración de inmovilizado material, el criterio de determinación del coste de los trabajos efectuados por la empresa para su propio inmovilizado.
 - Se menciona como norma de valoración la referente a moneda extranjera cuando no se han producido operaciones de esta naturaleza en el ejercicio.

- No se hace referencia al criterio específico aplicado por la sociedad en la dotación a las provisiones para riesgos y gastos. No se incluye una descripción general del método de estimación y cálculo de cada uno de los riesgos cubiertos.
 - No se menciona en ingresos y gastos el sistema de evaluación de la producción del período.
- En el apartado 6 (Inmovilizaciones materiales) de la memoria de 2006 de la sociedad, se ponen de manifiesto las siguientes omisiones:
- No se menciona información sobre los seguros existentes.
 - No se incluye la información relativa a las revalorizaciones netas acumuladas.
 - Se omite la información relativa a los bienes que están afectos a garantías y subvenciones relacionadas con el inmovilizado material.
 - No se hace mención a los compromisos existentes con el PA para la entrega de las residencias construidas, ni tampoco constan los inmuebles que se encuentran hipotecados.
 - No se menciona el importe de los bienes afectos a reversión correspondientes a establecimientos residenciales para mayores construidos por la sociedad con base en los convenios suscritos con el PA.
 - No se incluye información detallada sobre elementos de inmovilizado que se encuentran totalmente amortizados.
 - No se hace mención relativa a los intereses capitalizados en ejercicios anteriores que formen parte del valor de los elementos que permanecen en el activo.
 - No se menciona de acuerdo con la adaptación sectorial del PGC a las empresas inmobiliarias, la parte del suelo (terrenos) que se incluye en el inmovilizado.
- En el apartado 8 (Existencias) de la memoria de 2006 de la sociedad, se ponen de manifiesto las siguientes omisiones:
- No se menciona información sobre los seguros relacionados con las existencias.
 - No figuran los compromisos firmes de compra y venta de existencias, ni las limitaciones en su disponibilidad derivadas de garantías prestadas.
 - No se hace mención en el balance de situación ni en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo referido a las variaciones de existencias de promociones en curso del ejercicio 2006, si las existencias son de ciclo largo o corto, según establece la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, con objeto de que las promociones en curso de ciclo largo recojan la obra en curso cuyo plazo de construcción supere el año. Relacionado con ello en la memoria de las cuentas anuales no se detallan los importes incorporados a la partida Obra en curso de construcción de ciclo largo.
 - Se omite información relativa al importe y características de los gastos iniciales de anteproyecto o proyecto y de los trabajos auxiliares.
 - No se informa acerca de los intereses capitalizados en el ejercicio.
 - Falta mención al importe de los inmuebles incorporados del inmovilizado en el ejercicio con indicación del cambio de destino.

- En el apartado 13 (Subvenciones) de la memoria de 2006 de la sociedad, se ponen de manifiesto las siguientes omisiones:
 - Falta la información relativa al cumplimiento de las condiciones asociadas a las mismas.
- En el apartado 15 (Anticipos recibidos de pedidos) de la memoria de 2006 de la sociedad, que incluye fundamentalmente anticipos de clientes -por lo que la partida podría haberse reflejado como tal en el balance de situación-, no se detallan los importes que son en efectivo.
- En el apartado 18 (Ingresos y gastos) de la memoria de 2006 de la sociedad, se ponen de manifiesto las siguientes omisiones:
 - El desglose de la cifra de negocios no distingue por mercados geográficos tal información, diferenciándola por Comunidad Autónoma.
 - No se cita la parte de la cifra de negocios como subcontratista y contratista.
 - No se incluye un detalle de ventas o ingresos correspondientes al Estado, Comunidad Autónoma, empresas y particulares.
 - No figuran los trabajos realizados por subcontratistas de acuerdo con la clasificación que establece el Anexo de la adaptación sectorial del PGC a empresas constructoras.
 - No se incluye un desglose de la cifra de ventas según el uso final, de acuerdo con la clasificación que establece el Anexo de la adaptación sectorial del PGC a empresas inmobiliarias.
- En otros apartados de la memoria de 2006 de la sociedad, se ponen de manifiesto las siguientes omisiones:
 - En relación con la cartera de pedidos, no se ha realizado un desglose diferenciando los contratos en curso de realización de los pendientes de comenzar indicando igualmente la obra facturada y la pendiente de realizar. Asimismo se omite el desglose de la cartera de pedidos por tipología de obras, de acuerdo con la clasificación establecido en el Anexo que se describe en la adaptación sectorial del PGC para empresas constructoras. Asimismo se omite el detalle por Comunidad Autónoma para la obra contratada en España. No se incluye la información relativa a 2005.
 - En relación con las garantías comprometidas con terceros, no se hace mención al importe de las garantías que están incluidas en el pasivo del balance; la sociedad informa genéricamente en el apartado 19.1 de la memoria cuando describe que los avales son “por operaciones vinculadas con el objeto social de la entidad”, lo que resulta poco ilustrativo y no se indican, como es el caso, si las garantías han sido recibidas de empresas asociadas (esto último debe ponerse también en relación con el apartado 18 e) de la memoria de 2006 de la sociedad, Transacciones efectuadas con empresas asociadas).
 - La información relativa a las participaciones en empresas asociadas no incluye detalle de los fondos propios de las mismas ni de los resultados extraordinarios del ejercicio 2006 (se incluye el valor teórico de la participación) ni se justifica la omisión de dicha información. Al no clasificarse como empresas asociadas las participaciones en Sogepsa y Asturgar, tampoco incluye la información mencionada en este mismo párrafo que resulta exigible, ni lo referente a domicilio, porcentaje de participación, objeto social y actividades que desarrollan, sin que, por otra parte, se justifique la omisión a efectos de lo previsto en el apartado 8 del artículo 200 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en el caso de que se derivasen para las sociedades graves perjuicios.
 - No figura la tasa media de rentabilidad de los valores de renta fija, por grupos homogéneos.

- No se incluye información relativa a los criterios de valoración utilizados por las Uniones Temporales de Empresas en las que participa la sociedad.
- Los saldos mantenidos con administraciones públicas no se mencionan expresamente como tales. No figura una referencia al Principado de Asturias y otras entidades que podrían considerarse de naturaleza pública (Ayuntamientos, entes, empresas públicas, etc.). La sociedad debería presentar una información que posibilite conocer claramente la importancia que puedan tener en el activo, evitando que ésta quede inconexa e incompleta, ya que se sólo se presentan los saldos mantenidos con el PA como tales en el balance de situación sin relacionarlos con el apartado deudores, ni señalando el origen de los mismos, debiendo diferenciarlos de los mantenidos con la que es empresa asociada, la entidad Caja de Asturias, ya que la sociedad tiene la consideración de grupo desde la perspectiva empresarial del Principado.
- En el apartado 16 (Deudas no comerciales) de la memoria de la sociedad, por un lado, no se indica que las deudas con empresas asociadas corresponden íntegramente a Caja de Ahorros de Asturias y, por otro, las deudas derivadas de cánones relacionados con derechos de superficie pendientes de pago al PA no se corresponden con una empresa asociada. Dada la participación que mantiene el Principado en la sociedad, ésta debe tratarse como del grupo. Asimismo en dicho apartado no se indica el tipo de interés medio de la deuda a largo plazo y no se menciona si los préstamos hipotecarios son obtenidos para realizar viviendas de protección oficial o no.
- En cuanto a las operaciones mantenidas con la Administración del Principado, originadas en el ejercicio 2006 o en otro anterior, no incluye la memoria información relativa a los compromisos que se derivan para la sociedad por los convenios en vigor que ha suscrito. Esta información resulta relevante y queda incompleta cuando se menciona en el apartado 16 (Deudas no comerciales) que los inmuebles cedidos en régimen de arrendamiento al PA revertirán al cedente de los derechos de superficie.
- En cuanto al apartado de Situación fiscal, no se incluye una mención a los ejercicios abiertos a inspección de los principales impuestos a los que está sujeta la sociedad; se omite la información relativa a la situación fiscal de las UTES.

En aras de los principios de imagen fiel, publicidad, transparencia deberían presentarse la naturaleza de las operaciones cuya naturaleza tiene un contenido público. El propio PA debería haber optado por la inclusión de esta información en vez de ajustarse a unos mínimos contenidos establecidos por la legislación mercantil, apoyándose en una interpretación de los mismos poco coherente y menos laboriosa que deja a un lado lo establecido por la normativa contable aplicable a la sociedad. Merece tener en consideración que esta misma normativa obliga a relacionar los compromisos adquiridos con terceros, la necesaria claridad en la redacción de las cuentas anuales, así como cualquier otra información que redunde en presentar la imagen fiel en su conjunto.

Por otra parte existe una omisión a la eficacia, economía y eficiencia de las operaciones realizadas por encargo de administraciones públicas. La sociedad no ha establecido parámetros que puedan ser mensurables y, en consecuencia, evaluables por la Administración del PA.

La sociedad debe considerar los aspectos cuantitativos que afectan a la presentación de sus cuentas sin olvidar los aspectos cualitativos más relevantes, según los principios de publicidad y transparencia que deben operar en la esfera de lo público.

De acuerdo con los datos de cuentas anuales de la sociedad la evolución del reparto de dividendos en el período 2002 a 2006, es como sigue:

(Euros)

Ejercicio	Beneficios obtenidos	Dividendos repartidos	Porcentaje de reparto
2001	1.711.736	855.868	50%
2002	3.340.922	835.230	25%
2003	6.016.478	-	-
2004	7.869.077	1.200.000	15,25%
2005	4.276.946	-	-
2006	6.042.969	1.000.000	16,55%
Total	29.258.128	3.891.098	13,30%

La evolución del dividendo por acción es, en dicho período, la siguiente:

(Euros)

Ejercicio	Beneficios obtenidos	Nº de acciones representativas del capital social	Dividendo por acción
2001	855.868	201.600	4,25
2002	835.230	201.600	4,14
2004	1.200.000	201.600	5,95
2006	1.000.000	201.600	4,96
Total ejercicio	3.891.098	201.600	19,30

La distribución de los dividendos correspondientes a los ejercicios mencionados, de acuerdo con las participaciones efectivas de los accionistas de Sedes, se aplicó de la siguiente forma:

(Euros)

Ejercicio	Principado de Asturias	Sociedad Regional de Promoción del Principado de Asturias, S.A.	Total a sector público	Caja de Ahorros de Asturias	Otros	Total a sector privado
2001	342.603	171.345	513.948	341.406	514	341.920
2002	334.343	167.213	501.556	333.173	501	333.674
2004	480.360	240.240	720.600	478.680	720	479.400
2006	400.300	200.200	600.500	398.900	600	399.500
Total	1.557.606	778.998	2.336.604	1.552.159	2.335	1.554.494

De lo que se deduce que en el período reseñado el 60,05% de los dividendos se destinó al sector público y el 39,95% restante al sector privado.

II.3.5. Rendición de contratos

La sociedad no ha rendido la información relativa a los contratos, de acuerdo con los modelos obligatorios establecidos al efecto para la rendición de esta información al Tribunal de Cuentas y según los límites establecidos por el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La sociedad ha mantenido, durante un prolongado período de tiempo a lo largo del cual se ha producido el envío de información a los sucesivos requerimientos de la SCPA, la tesis de considerarse eximida de tal obligación, lo que reiteradamente ha derivado en un incumplimiento del cual de cara a futuro la sociedad debería desistir definitivamente en aras de no obstaculizar o impedir la función fiscalizadora de la Sindicatura, dadas las obligaciones legalmente exigibles derivadas de la naturaleza de empresa pública dependiente del PA que tiene la sociedad.

Toda la información relativa a contratos que ha sido remitida por Sedes, S.A. se ha efectuado, por tanto, fuera del plazo establecido y de manera incompleta –por lo que no se ha dado por rendida-, dado que no se ha especificado la naturaleza de los contratos ni el procedimiento de adjudicación que ha seguido la sociedad en la tramitación de los mismos, si bien de fondo se aprecia en todo ello un reflejo del criterio aplicado por la sociedad referido a su interpretación del TRLCAP, según se menciona en el apartado II.9 de este informe.

II.4. Presupuestos

II.4.1. Información remitida por Sedes, S.A. al PA contenida en los Presupuestos Generales del Principado de Asturias del ejercicio 2006

Sedes, S.A., como empresa pública, integra sus presupuestos en el Principado de Asturias mediante la remisión de la información contable que establece el Decreto 26/98, de 11 de junio, por el que se establece la documentación que las sociedades mercantiles participadas por el Principado de Asturias deben remitir a la Consejería de Economía.

De acuerdo con la citada norma la sociedad ha remitido al PA la información relativa a los presupuestos de capital y de explotación para el ejercicio 2006, los cuales presentan el siguiente desglose:

<i>(Euros)</i>	
Presupuesto	Importe
De explotación	59.953.582
De capital	13.119.351
Total	73.072.933

La memoria de objetivos de la sociedad que se incluye en la LPG 2006, contiene la siguiente información y objetivos:

“El valor neto contable del activo fijo material depreciable de la Sociedad pasó de 1.468.386 euros a 31-12-1994 a 17.247.733 euros a 31-12-2004.

En relación con la estructura financiera de la sociedad, los recursos propios pasan de un importe de 8.123.727 euros al cierre del ejercicio de 1994 a 31.169.609 euros al cierre de 2004. Por su parte, el endeudamiento bancario ha evolucionado en este mismo período desde los 240.405 euros de 1995 hasta los 18.132.439 euros contabilizados a 31-12-2004.

Las previsiones relativas a la evolución de la actividad a medio plazo se centran en los objetivos siguientes:

- 1) Continuar con la política de autonomía y estabilidad financiera de la Empresa.
- 2) Consecución, en los ejercicios 2005 y 2006, de beneficios de las actividades ordinarias por importe de 4.979.960 euros y de 4.885.593 euros, respectivamente.
- 3) Efectuar las reposiciones de activo fijo depreciable material y practicar una política de autofinanciación que posibilite afrontar ritmos de actividad similares al actual.

En cuanto a la evolución del empleo, la plantilla media fija de la Sociedad fue de 57 personas durante el ejercicio 2004 y de 38 personas en 2003. La plantilla media de trabajadores eventuales en 2004 fue de 223 personas y de 251 personas en 2003. La empresa prevé para los próximos ejercicios el mantenimiento del número de empleados fijos, adaptando la plantilla de eventuales al ritmo de la actividad”.

(Euros)

Retribución de los factores productivos (Año 2006)	
Gastos de personal	11.499.215
Intereses	1.455.821
Dividendos	1.200.000
Beneficios retenidos	1.988.960
Impuesto	1.717.133

En cuanto a la plantilla media de empleados fijos en 2006 ha sido de 79 personas y 172 de eventuales, significando una disminución de 29 personas respecto de 2004.

En 2006 la variación de los fondos propios ha significado un crecimiento de 5 veces sobre la cifra de 1994. También en 2006, la variación del endeudamiento bancario ha supuesto un crecimiento de 115 veces sobre la cifra de 1994.

Los presupuestos de explotación y de capital de acuerdo con los datos consignados en los presupuestos del PA de 2006, se incluyen en los Anexos III y IV, respectivamente.

Los citados datos son los reflejados en la información relativa a los estados financieros de empresas públicas sujetas al régimen de contabilidad privada que figuran en los Presupuestos Generales del PA de 2006.

Respecto a los presupuestos desglosados cabe mencionar que no siempre resulta una referencia válida, para la elaboración de los presupuestos de explotación y de capital, aplicar un porcentaje de incremento a cifras que en ejercicios anteriores han arrojado las distintas partidas si no van acompañadas de un seguimiento de los mismos.

Así, resulta notable la desviación existente (a la baja) en las adquisiciones de inmovilizado (disminución por importe de 7,9 millones de euros respecto del importe consignado en el presupuesto de capital), la desviación que existe en la cifra de negocios (aumento de 11,5 millones de euros respecto de la cifra consignada en el presupuesto de explotación) y la que existe en la cifra de dividendos (de 1,2 millones de euros consignados en el presupuesto de capital, se pasa a un millón de euros).

La ejecución de dichos presupuestos, en 2006, ha sido la siguiente:

(Euros)

Presupuesto de Explotación	Datos según LPG 2006	Datos según cuentas anuales del ejercicio 2006	Diferencia	% Desviación
Importe neto de la cifra de negocios	50.911.560	62.374.136	11.462.576	23%
Aumento de existencias de obras terminadas, en curso y trabajos auxiliares		4.492.498	4.492.498	100%
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	7.027.862	3.132.466	(3.895.396)	(55%)
Otros ingresos de explotación	1.959.360	2.653.702	694.342	35%
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	14.200		(14.200)	(100%)
Otros Intereses e ingresos asimilados	7.100		(7.100)	(100%)
Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	14.000		(14.000)	(100%)
Ingresos extraordinarios	19.500		(19.500)	(100%)
Total (1)	59.953.582	72.652.803	12.699.221	21%
Presupuesto de Capital				
Adquisiciones de inmovilizado	11.447.273	3.549.491	(7.897.782)	(69%)
Dividendos	1.200.000	1.000.000	(200.000)	(17%)
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	472.078	484.877	12.799	3%
Total (2)	13.119.351	5.034.368	(8.084.983)	(62%)
Total (1)+(2)	73.072.933	77.687.171	4.614.238	106%

A continuación se presenta un cuadro informativo, sobre la evolución de los presupuestos de explotación y de capital de la sociedad, que pone de manifiesto su crecimiento, teniendo presente que no es hasta el ejercicio presupuestario 2005 cuando en los presupuestos ambos se presentan por separado.

(Euros)

Presupuestos de la empresa pública Sedes, S.A. en el periodo 2001 a 2006 (1)			
Concepto	Año	Importe	Evolución en porcentaje (Aumento/(Disminución))
Presupuesto total (2)	2001	36.613.657,40	-
Presupuesto total	2002	46.044.210	27,76%
Presupuesto total	2003	59.736.897	29,74%
Presupuesto total	2004	51.608.596	(13,61)%
Presupuesto de explotación	2005	56.837.316	
Presupuesto de capital	2005	2.074.932	
Total 2005		58.912.248	14,15%
Presupuesto de explotación	2006	59.953.582	
Presupuesto de capital	2006	13.119.351	
Total 2006		73.072.933	24,04%
Total 2001-2006		325.988.541	

(1) Información contenida en las LPGPA de los años 2001 a 2006

(2) Incluye presupuestos de explotación y de capital

La Variación del capital circulante, el Balance de situación previsional y la Cuenta de pérdidas y ganancias analítica previsional se presentan en los Anexos V, VI y VII, respectivamente.

II.5. Ingresos de procedencia pública: evolución en el período 2002/2006

Los ingresos percibidos por la sociedad que han sido originados en transacciones con entidades del sector público en el período comprendido entre el 1 de enero de 2002 y el 31 de diciembre de 2006, de acuerdo con los datos facilitados por la sociedad, son detallados por ejercicios como sigue:

(Euros)

Concepto	Entidad	Importe
Construcción Muro de Contención Puerto de Luanco	Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras	(45.952)
Construcción 110 viviendas en La Corredoria (Oviedo)	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales	1.399.539
Reforma	Instituto Asturiano de Prevención de Riesgos Laborales	688.868
Talleres y vestuarios	Compañía para la Gestión de los Residuos Sólidos de Asturias, S.A.	7.049
Oficinas	Cogersa, S.A.	19.453
Total ejercicio 2002		2.068.957

(Euros)

Concepto	Entidad	Importe
Obras cubrición patio	Caja de Asturias	1.534.032
Casa de la Cultura	Ayuntamiento de Cudillero	239.759
Construcción 110 viviendas en La Corredoria (Oviedo)	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales	3.586.992
Rehabilitación de edificio	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales	236.219
Construcción (viviendas)	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales	566.648
Oficinas	Cogersa, S.A.	179.255
Talleres y vestuarios	Cogersa, S.A.	1.768.462
Ampliación vertedero	Cogersa, S.A.	934.039
Total ejercicio 2003		9.045.406

(Euros)

Concepto	Entidad	Importe
Obras cubrición patio	Caja de Asturias	2.197.463
Construcción 110 viviendas en La Corredoria (Oviedo)	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales	733.213
Rehabilitación de edificio	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales	97.089
Construcción (viviendas)	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales	57.216
Varios	Cogersa, S.A.	3.562
Oficinas	Cogersa, S.A.	30.530
Talleres y vestuarios	Cogersa, S.A.	77.690
Ampliación vertedero	Cogersa, S.A.	4.150.631
Total ejercicio 2004		7.347.394

(Euros)

Concepto	Entidad	Importe
Rehabilitación Universidad Laboral	Universidad de Oviedo	687.944
Instituto de Llanes	Consejería de Educación	293.992
Parque de la Prehistoria	UTE Sedes-Parque de la Prehistoria, S.A.	1.180.178
Obras cubrición patio	Caja de Asturias	907.590
Mejora y ampliación planta de compostaje	Cogersa, S.A.	715.356
Ampliación vertedero	Cogersa, S.A.	1.543.481
Total ejercicio 2005		5.328.541

(Euros)

Concepto	Entidad	Importe
Rehabilitación Universidad Laboral	Universidad de Oviedo	7.330.983
Instituto de Llanes	Consejería de Educación	2.136.037
Cogersa, S.A.	Cogersa, S.A.	61.144
Parque de la Prehistoria	UTE Sedes-Parque de la Prehistoria, S.A.	2.327.006
Total ejercicio 2006		11.855.170

Un resumen por entidades de los trabajos realizados por Sedes en el período analizado, 2002-2006, es el siguiente:

(Euros)

Concepto	Entidad	Importe	Porcentaje sobre el total
Rehabilitación Universidad Laboral	Universidad de Oviedo	8.018.927	22,50%
Instituto de Llanes	Consejería de Educación	2.430.029	6,82%
Obras talleres, vestuarios, vertedero y planta compostaje	Cogersa, S.A.	9.490.652	26,63%
Reforma patio Cajastur	Caja de Asturias	4.639.085	13,01%
Casa de la Cultura	Ayuntamiento de Cudillero	239.759	0,67%
Construcción y reforma de viviendas	Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales	6.676.916	18,73%
Reforma	Instituto Asturiano de Prevención de Riesgos Laborales	688.868	1,93%
Obras Parque de la Prehistoria	UTE Sedes-Parque de la Prehistoria, S.A.	3.507.184	9,84%
Construcción Muro de Contención Puerto de Luanco	Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras	(45.952)	(0,13)%
Total ejercicios 2002-2006		35.645.468	100

Un detalle de la evolución de los ingresos de esta procedencia en el período 2002-2006 y su ponderación con respecto a la actividad total que realiza la sociedad, es el siguiente:

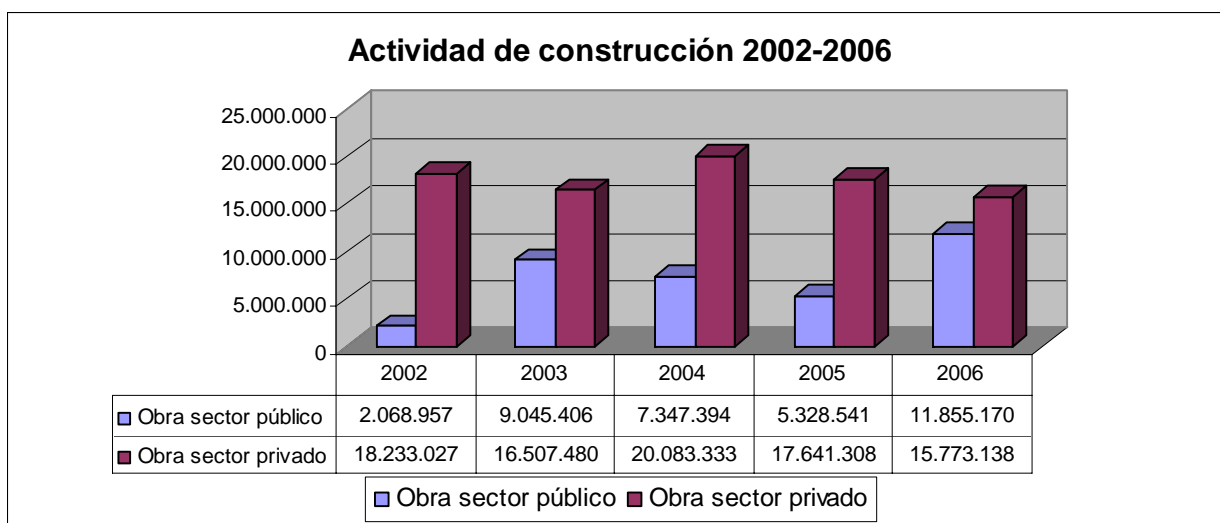
(Euros)

Período	Importe	Variación respecto ejercicio anterior	Proporción sobre ingresos de la actividad constructora	Proporción sobre total ingresos
Ejercicio 2002	2.068.957	-	10,19%	4,42%
Ejercicio 2003	9.045.406	337,20%	35,40%	19,60%
Ejercicio 2004	7.347.394	(18,77)%	26,79%	14,84%
Ejercicio 2005	5.328.541	(27,47)%	23,20%	11,76%
Ejercicio 2006	11.855.170	122,48%	42,91%	19,01%
Total 2002-2006	35.645.468	473,04%	28,77%	14,25%

De acuerdo con el cuadro anterior, se aprecia la creciente importancia que tiene, en la actividad desarrollada por la sociedad durante estos años, el segmento de obra pública que ha pasado a representar en términos absolutos de un 4,42% en 2002 a un 19,01% en 2006, lo que significa prácticamente quintuplicar la cifra. Por otra parte, respecto de la actividad específica de construcción, en el período analizado, casi ha pasado a representar la mitad de la misma.

En el periodo referido, la sociedad ha realizado como contratista de obras de construcción relacionadas con viviendas de protección pública que han significado ingresos por importe de 6.667 miles de euros, aproximadamente (18% sobre ingresos de naturaleza pública, 3% sobre el total).

A continuación se presentan en una tabla gráfica los datos mencionados anteriormente:



Por tanto, es obligado insistir en que la creciente actividad desarrollada por la sociedad en las obras que realiza para el sector público de la Comunidad Autónoma debe estar presidida por el principio de transparencia, lo que determinará que la sociedad entre, dada su naturaleza, en concurrencia con los restantes operadores del mercado absteniéndose de intervenir en fórmulas -y el Principado establecerlas-, para huir de la regulación normativa establecida por el régimen de contratación administrativa (TRLCAP y otras normas relacionadas). En este sentido, la sociedad debe tomar la iniciativa, considerando los intereses que representa, de reevaluar qué es lo que puede y debe hacer según está configurada jurídicamente, inclusive desde el momento en que por parte de cualquier órgano de la Administración Pública se le propone llevar a cabo la ejecución de un convenio.

II.6. Convenio Residencias Ancianos (ERA) del Principado de Asturias

Con fecha 20 de agosto de 2001, la Administración del PA, con el objetivo de establecer una red de centros que permitiera hacer frente a las crecientes necesidades del colectivo de personas mayores,

originado por el incremento del envejecimiento de la población asturiana, suscribió un convenio con Sedes con el propósito de que ésta llevara a cabo la construcción de diez centros asistenciales situados en diversas zonas de la Comunidad Autónoma.

Para ello se fijaba en dicho convenio un importe máximo de la inversión a realizar de 2.500 millones de pesetas (15.025.302,60 euros), pudiendo reducirse el número de centros a construir si la inversión superaba el límite fijado por la Administración. Asimismo se establecía, mediante el convenio, un sistema de colaboración con Sedes como entidad mercantil perteneciente al sector público asturiano, de acuerdo con la participación mayoritaria que entonces mantenía la Administración regional, configurándola expresamente como un "ente instrumental especialmente idóneo". Para ello era preciso constituir un derecho de superficie, a favor de la sociedad, sobre suelo propiedad del PA -situado en cada una de las zonas asistenciales- para construir los establecimientos en cuestión y establecer una opción preferente de arrendamiento a favor de la Administración del PA. Finalizado el plazo de veintidós años, la propiedad de las edificaciones revertirá al PA consolidándola junto con el suelo.

Para llevar a cabo el convenio se financian las obras mediante un crédito dispuesto por la sociedad por importe de 15.025 miles de euros, cantidad ésta coincidente con el límite de inversión fijada por el Principado en el convenio; los intereses devengados en la operación representaron un importe adicional de 976 miles de euros, por lo que el total de la deuda ascendió a 16.001 miles de euros.

Para fijar el importe total del arrendamiento anual se tuvo en cuenta la cláusula sexta del convenio, en la que se establecía que Sedes debía constituir un derecho de opción preferente para el arrendamiento de todos los establecimientos construidos por un precio máximo de trescientos millones de pesetas al año (1.803.036,31 euros), cantidad anual que no se rebasó -debe entenderse por lógica que como precio que se establece éste no incluya el IVA lo que no precisa el convenio. En caso contrario, dicha cantidad se habría superado, debido a que el total de los arrendamientos suscritos, siete de ellos el 30 de septiembre de 2003 y uno el 10 de junio de 2004 -el de Arriondas- establecen un precio anual total para el primer año de 1.558.596,14 euros (1.807.971,52 euros, IVA incluido), totalizando 1.293.402,51 euros (1.500.346,91 euros, IVA incluido) en 7 contratos cuya duración de 21 años comprende el período que va desde el 11 de julio de 2003 al 11 de julio de 2024, con un incremento anual de la renta del 1% hasta 2019, momento a partir del cual hasta 2024 la renta deberá permanecer invariable. En el contrato restante, correspondiente al Centro Polivalente de atención a personas mayores de Arriondas, la renta es de 265.193,63 euros (307.624,61 euros, IVA incluido), establecido únicamente éste con una duración de 20 años y comprende el período que va desde el 19 de febrero de 2004 al 19 de febrero de 2024, también con un incremento anual de la renta del 1% hasta 2019. A partir de entonces y hasta 2024 la renta deberá permanecer, igual que en los demás contratos, invariable hasta su vencimiento.

Sobre el importe de 16.001 miles de euros la sociedad efectuó una dación de pago -información relevante que se omite de modo reiterado en las memorias de cuentas anuales de Sedes de 2004 a 2006- consistente en la cesión de los derechos arrendaticios que ostentaba Sedes, sobre las residencias de mayores previamente construidas, en virtud de los contratos de arrendamiento firmados con el PA para cada residencia.

Atendiendo a las cláusulas del convenio, éste tiene como objeto instrumentar la colaboración entre la Administración del PA y la entidad mercantil Sedes, S.A. para la construcción y puesta en funcionamiento de los siguientes establecimientos para personas mayores:

Establecimiento	Localidad	Superficie útil aproximada	Superficie útil	Superficie construida
Centro social y centro de día	(Cudillero)/Vegadeo	700 m ²	772,88 m ²	941,98 m ²
Centro social y centro de día	Nava	800 m ²	797,32 m ²	912,50 m ²
Centro social y centro de mayores	Grado	800 m ²	850,63 m ²	947,48m ²
Centro social y centro de día	Pola de Siero	1.000 m ²	1.029,05 m ²	1.116,78 m ²
Residencia con centro de día	Gijón	2.300 m ²	(1) 3.897,16 m ²	4.584,90 m ²
Residencia con centro de día	Avilés	2.000 m ²	2.736,56 m ²	3.121,32 m ²
Vivienda tutelada	Cangas del Narcea	600 m ²	-	-
Centro polivalente	Arriondas	2.300 m ²	(1) 2.308,41 m ²	2.564,90 m ²
Centro social y centro de día	Cabrales	700 m ²	-	-
Vivienda tutelada	Salas	500 m ²	657,33 m ²	752,60 m ²
Total residencias, centros y viviendas y superficie	10	11.700 m²	13.049,34 m²	14.942,46 m²

(1) Importes estimados

La obra a realizar en Cudillero se sustituyó por otra ejecutada en Vegadeo - según Addenda al Convenio, de fecha 23 de noviembre de 2001-, debido a la imposibilidad de constituir el derecho de superficie, manteniéndose la extensión asignada. Cangas del Narcea y Salas finalmente no se ejecutaron. Se promovieron, en consecuencia, ocho establecimientos con una superficie construida de 14.942 metros cuadrados construidos aproximadamente.

Estos centros son gestionados por el PA a través del ERA, asumiendo los gastos inherentes a los mismos.

Es decir, que la sociedad vino a ejecutar ocho centros frente a los diez proyectados incurriendo para ello en el mismo nivel de inversión inicialmente proyectado para los diez, la cifra de 15.025.302,61 euros (2.500 millones de pesetas). El importe por el que dichas inversiones figuran en el balance de la sociedad es de 13.472.432 euros (en términos de costes que habría que tener en cuenta los gastos de notaría, registro y el impuesto por actos jurídicos documentados, incurridos con posterioridad a la terminación de las obras de construcción de las residencias -y, en consecuencia, no activados-, originados como consecuencia principalmente de la formalización de derechos de superficie, dación en pago e hipoteca sobre derechos de superficie).

El detalle de los costes activados como Inmovilizaciones materiales correspondientes a estos centros es al 31 de diciembre de 2006, como sigue:

(Euros)

Establecimiento	Importe	Porcentaje sobre total
Vegadeo	849.112	6,30%
Nava	978.356	7,26%
Grado	1.061.422	7,88%
Pola de Siero	956.936	7,10%
Gijón	3.320.801	24,65%
Avilés	2.711.966	20,13%
Arriondas	2.811.544	20,87%
Cabrales	782.295	5,81%
Total	13.472.432	100%

En cuanto al contenido de las obligaciones que constan en el clausulado del convenio, el PA se compromete a constituir, por un plazo de 22 años, los derechos de superficie sobre los solares propiedad de la Administración a favor de la entidad mercantil Sedes, S.A. que le permitan la construcción de los equipamientos para la posterior cesión del uso al PA (ERA).

Los importes correspondientes a los arrendamientos se presentan resumidamente de la siguiente forma:

(miles de Euros)

Establecimiento	Renta primer período anual (1)		Total renta primer período anual	Rentas anuales de 2005 a 2018	Rentas anuales de 2019 a 2024	Total rentas	% sobre total
	Primer Pago	Segundo Pago					
Vegadeo	40	72	112	1.685	774	2.571	6,17%
Nava	39	71	110	1.665	765	2.540	6,10%
Grado	40	73	113	1.709	786	2.608	6,26%
Pola de Siero	48	87	135	2.039	937	3.111	7,47%
Gijón	197	356	553	8.355	3.841	12.749	30,61%
Avilés	137	249	386	5.832	2.682	8.900	21,37%
Arriendas	-	308	308	4.644	2.135	7.087	17,01%
Cabrales	32	58	90	1.366	629	2.085	5,01%
Totales	533	1.274	1.807	27.295	12.549	41.651	100%

(1) Período 11 de julio de 2003 a 11 de julio de 2004: las rentas se pagan el 11 de diciembre de 2003 y el 11 de julio de 2004. Los importes incluyen el IVA.

El período 2019 a 2024, que comprende seis años, mantiene unas cuotas anuales de 2.091,5 miles de euros, renta anual ésta que, sin considerar el IVA (que como antes ya se ha indicado, no especificaba el convenio expresamente), sería coincidente con el límite de 1.803,04 miles de euros establecido por el convenio para la renta anual global a abonar por el PA.

Las obligaciones para Sedes, de acuerdo con el convenio, consisten en abonar al PA la cantidad de 20 millones de pesetas (120.202,42 euros) en concepto de canon, a distribuir en función de la superficie útil de los diferentes centros, constituyendo previamente, como contrapartida el correspondiente derecho de superficie necesario para la edificación del vuelo.

Se aprecia en la tabla precedente, que aunque hubo en el primer año un fraccionamiento de las rentas en dos ejercicios (2003/2004), se pretendía que pudiera existir un equilibrio financiero entre los cobros, derivados de los arrendamientos netos de los gastos en que incurre la sociedad en concepto de cánones anuales, y los pagos a efectuar a la entidad financiera. El procedimiento de pago de la renta del primer período consistió en un fraccionamiento del mismo en dos momentos (2003/2004) que fue análogo en todos los casos, excepto en el contrato relacionado con Arriendas. En este caso a pesar de iniciarse el contrato con posterioridad a los restantes, finalizará igualmente en la misma fecha que lo restantes, el 11 de julio de 2024.

El convenio fija la fórmula para la financiación del proyecto mediante el establecimiento a favor del PA de un derecho de opción preferente para el arrendamiento de los establecimientos construidos por un precio máximo de 300 millones de pesetas (1.803.036,31 euros) por año. En cuanto a este límite estaba establecido para 10 centros según figuraban en el convenio, sin que se modificara con posterioridad al haberse construido tan sólo ocho de los inicialmente proyectados.

Una vez finalizado el plazo de duración estipulado para cada uno de los derechos de superficie, la propiedad de las construcciones revertirá al PA.

Respecto de los establecimientos aludidos se incluyó un Anexo en el convenio en el que figuraban una características técnicas y de diseño, si bien finalmente este punto no se concretó, indicándose que los proyectos arquitectónicos deberían contar con el visto bueno de la Consejería de Asuntos Sociales, con carácter previo al inicio de su ejecución. Este extremo no se pudo verificar en la fiscalización por falta de documentación.

Asimismo, la sociedad debía equipar los establecimientos con maquinaria, instalaciones y mobiliario respetándose los límites cuantitativos establecidos para la inversión, que para los conceptos anteriores se fijaba en 500 millones de pesetas (3.005.060,52 euros) y para la construcción en 2.000 millones de pesetas (12.020.242,09 euros), en total 2.500 millones (15.025.302,61 euros), teniendo en cuenta que en el supuesto que el coste de financiación de todos los establecimientos y su equipamiento superase dicha cifra sería la Consejería de Asuntos Sociales la que haría el reajuste necesario para que la inversión total

no superase dicha cantidad eliminando, en su caso, la construcción y equipamiento de alguno de los establecimientos inicialmente proyectados. Todo ello se ve afectado por el efecto financiero que tiene la operación.

El detalle de la inversión realizada en los centros mencionados que la sociedad ha contabilizado en la partida Terrenos y construcciones (Construcciones) del balance de situación al 31 de diciembre de 2006, es como sigue:

(miles de Euros)

Establecimientos	Construcciones	Instalaciones, maquinaria y mobiliario	Gastos financieros activados	Otros gastos activados	Coste contabilizado
Vegadeo	479	225	28	117	849
Nava	598	178	28	174	978
Grado	649	233	31	148	1.061
Pola de Siero	733	200	35	-11	957
Gijón	2.146	893	130	152	3.321
Avilés	1.701	669	90	252	2.712
Arriendas	1.500	774	180	358	2.812
Cabrales	529	142	22	89	782
Total	8.335	3.314	544	1.279	13.472

Esta información, ha sido obtenida a partir de los registros contables y datos extracontables puestos a disposición de la Sindicatura en la presente fiscalización, verificándose el cumplimiento tanto del límite global, existente para la inversión total, como del límite parcial, establecido para el equipamiento –sin considerar los gastos financieros que ha conllevado su financiación–.

La partida “Construcciones” incluye conceptos que tienen contablemente tal consideración, resultantes de la obra a pesar de que Sedes no tiene la propiedad de los terrenos sobre los que se edifica (movimiento de tierras, obra civil, edificación urbanización, instalaciones de carácter fijo, etc.).

Debido a que la sociedad ha considerado el proyecto como un encargo “llave en mano” en el que existe un único mandato de ejecución global y un único coste para la obra realizada, se ha efectuado la contabilización de todos los elementos de la inversión (construcciones, instalaciones, maquinaria y mobiliario) en una cuenta única considerando asimismo que todos los activos sufren la misma depreciación, sin ser así, desde un punto de vista conceptual y económico. Debido a que la sociedad registra un fondo de reversión -para compensar el defecto que existiría en las amortizaciones acumuladas en el momento de transferir la propiedad en 2024-, el efecto que la aplicación de este criterio produce en el patrimonio de la sociedad en su conjunto es nulo.

No obstante si la sociedad hubiera considerado la distinta depreciación que experimentan por el uso las inversiones realizadas en instalaciones, maquinaria y mobiliario prevista en el Plan General de Contabilidad y hubiera dotado las amortizaciones en función de la vida útil de estos activos y no la de la construcción a la que van asociadas, que es la que ha aplicado la sociedad a los mismos (a razón de un porcentaje anual del 2,2 %) se produciría una mayor dotación para amortización anual, al ser la vida útil en los equipamientos más breve que en las construcciones, dando lugar a un aumento en la cuenta de amortizaciones acumuladas y una disminución del fondo de reversión por un importe de 394 miles de euros, aproximadamente (disminución en el activo y en el pasivo del balance).

En la determinación de la cifra anterior se han tomado en consideración, tal y como establece la adaptación sectorial del PGC de inmobiliarias, que el precio de adquisición de las construcciones incluye aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia.

De acuerdo con ello se obtiene la siguiente información, referida al 31 de diciembre de 2006:

(miles de Euros)

Establecimientos	Instalaciones con carácter de construcción (1)	Instalaciones con carácter fijo (Construcción) (1)	Maquinaria (1)	Mobiliario (1)	Total
Vegadeo	153	40	-	32	225
Nava	86	23	-	69	178
Grado	124	32	-	77	233
Pola de Siero	80	20	-	100	200
Gijón	587	152	-	154	893
Avilés	404	105	-	160	669
Arriondas	526	107	-	141	774
Cabrales	66	16	16	44	142
Total	2.026	495	16	777	3.314

(1) Si bien contablemente cabe su consideración como construcciones, la depreciación sufrida por el uso es mayor que en las propias construcciones

Por lo que se refiere a los conceptos incluidos como "Otros gastos activados" en el cuadro incluido en la página anterior, se recogen allí aquellos gastos derivados de servicios de profesionales independientes, publicidad y relaciones públicas y otros, según el siguiente desglose:

(miles de Euros)

Concepto	Importe
Servicios de profesionales independientes (arquitectos, etc.)	779
Tributos	451
Publicidad y propaganda	117
Cánones del Principado de Asturias	104
Otros	58
Menos:	
Aplicación de gastos (1)	(230)
Total	1.279

(1) La partida "Aplicación de gastos" refleja diversas regularizaciones o disminuciones netas en la imputación de gastos a las obras en construcción, previas a la terminación de las mismas, que se recogen en el registro de costes de la sociedad sin indicación de la cuenta a la que compensan.

En cuanto a la partida Cánones del Principado de Asturias, se incluye aquí la facturación a la sociedad por el PA, correspondiente al primer año de cada uno de los derechos de superficie constituidos a su favor.

Los cargos obedecen a períodos anuales que, dependiendo de cada establecimiento para ancianos, van: del 19 de diciembre de 2002 a 19 de diciembre de 2003, de marzo de 2002 a marzo de 2003 y de 26 de diciembre de 2002 a 26 de diciembre de 2003. Con posterioridad al ejercicio 2003 la sociedad no volvió ya a activar tales gastos en el inmovilizado, sino que los registró en la partida propia recogida como gastos de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias. Habría sido más correcto no activar dichos cánones ni siquiera por pagarse los derechos de superficie previamente a la entrega del uso de los establecimientos por el PA, ya que la cesión de los mismos se produce en el mismo ejercicio, por lo que se debería haber regularizado con posterioridad.

Se creó como fórmula para el seguimiento del convenio y su aplicación, interpretación y cumplimiento, una Comisión de Vigilancia y Control en la que cada parte designaría tres representantes. No se ha podido verificar que dicha comisión se reuniera formalmente como tal, dado que no se dispone de actas de las reuniones mantenidas; debe entenderse que no hubo, en consecuencia, mayores dificultades en el cumplimiento e interpretación del convenio desde su inicio hasta su finalización.

Los plazos máximos de construcción y equipamiento de los establecimientos a contar desde la puesta a disposición de la sociedad de los solares y de finalización estimada, fueron los siguientes:

Establecimiento	Localidad	Plazo máximo	Plazo real (1)
Centro social y centro de día	Vegadeo	12 meses	12 meses
Centro social y centro de día	Nava	12 meses	12 meses
Centro social y centro de mayores	Grado	12 meses	12 meses
Centro social y centro de día	Pola de Siero	12 meses	11 meses
Residencia con centro de día	Gijón	16 meses	12 meses
Residencia con centro de día	Avilés	16 meses	12 meses
Centro polivalente	Arriendas	16 meses	16 meses
Centro social y centro de día	Cabrales	12 meses	8 meses

(1) Estimado a partir de los datos disponibles.

Los principales rasgos característicos de esta operación, cuyos efectos en el patrimonio de la sociedad se extienden más allá del ejercicio 2006, se pueden describir sintéticamente del siguiente modo:

- El encargo que el Principado efectuó a la sociedad es un contrato de obra por el cual debe satisfacer un precio máximo a Sedes, debido a las limitaciones existentes respecto al importe de la inversión a realizar, ya que, según establece el convenio, éste se fijó en 2.500 millones de pesetas (15.025.302,61 euros) y se aplica a financiar la construcción y equipamiento de los establecimientos para personas mayores. El importe total de los arrendamientos establecidos en la operación para sufragar presupuestariamente la inversión ha superado significativamente dicha cuantía. Asimismo con igual inversión se construyeron menos centros de los inicialmente previstos.
- El establecimiento de los derechos de superficie por el PA a favor de Sedes en los terrenos que son propiedad de aquél - por los que la sociedad debe abonar unos cánones anuales al PA, lo que es obligatorio desde el punto de vista de la LPPA- no es más que el establecimiento de una forma jurídica por la cual la sociedad puede llevar a cabo la construcción de la obra encomendada sin ser el propietario de los terrenos sobre los que va a edificar los centros para su posterior arrendamiento.
- La cesión de los derechos de superficie y el establecimiento de los contratos de arrendamiento se establecen como los instrumentos que posibilitaban la financiación del contrato de obra a largo plazo, en una operación en la que precisamente la voluntad de las partes se ha mostrado en todo favorable a posibilitar la financiación de las construcciones al PA, actuando Sedes como "ente idóneo" -de acuerdo con el término que fijaba el convenio- que accede en este particular a la voluntad del PA. Ello produce una simulación respecto del negocio jurídico que se celebró realmente consistente en una ejecución de un contrato de obra con pago aplazado del precio.
- El Principado avaló un crédito por importe de 15.025 miles de euros, que obtuvo Sedes el 11 de julio de 2002 para la financiación de la construcción de los centros de día y residencias para personas mayores, mediante el establecimiento de una garantía por importe global de 17.782 miles de euros (de acuerdo con el expediente de concesión del aval estaba disponible el límite existente de dieciocho millones de euros fijado en la Ley 13/2001, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2002) durante el plazo máximo de dos años que debía durar la financiación, hasta el 11 de julio de 2004. De este modo se limitó el riesgo financiero que podía entrañar para Sedes la asunción de la financiación de la obra.
- Sedes suscribió con una entidad financiera un documento de "Dación en pago" por el que "da en pago, cede y transmite a la entidad acreditante la totalidad de los derechos de crédito que el cedente (Sedes) ostenta o llegue a ostentar como arrendador de los activos del proyecto derivados de los contratos de arrendamiento". De acuerdo con la escritura pública, en la fecha de efectividad quedará extinguida la deuda contraída por Sedes, que ascendía a 16.000.961 euros. Este acuerdo debe ser puesto en conexión con los contratos de arrendamiento suscritos por el PA y Sedes. En todos ellos se establece una indemnización en los supuestos de resolución anticipada de los contratos a instancias del PA que sería "igual al valor presente de las rentas que el

arrendador tendría derecho a percibir hasta la finalización del plazo de duración del arrendamiento” de los inmuebles

- El PA ha quedado obligado, desde el momento en que se efectúa la dación en pago, al cumplimiento del plazo pactado en los arrendamientos por toda la duración de los mismos, debiendo abonar, en caso contrario, el importe actualizado de las rentas pendientes, que se aplicarán en parte a la cancelación de la deuda mantenida con la entidad financiera. Por lo tanto de esta forma también la sociedad percibiría, en caso de resolución anticipada, de una vez el precio pactado para la ejecución de la obra y se pone así de manifiesto que los arrendamientos están directamente vinculados a la financiación de la operación y, en consecuencia, ésta tiene el carácter de ejecución de obra con pago de precio aplazado.

La sociedad, conjuntamente con el PA, llevó a cabo por tanto una operación de naturaleza financiera, en la que su capacidad financiera no se vio afectada, ya que inicialmente tomó el préstamo y éste fue avalado por el PA; después mediante una dación en pago, referida con anterioridad, traspasó la totalidad del riesgo financiero al Principado, constituido desde ese momento como único obligado frente a la entidad financiera. Los fondos que financian la operación sin duda proceden del PA y no de la sociedad. Llevando adelante la operación que si bien, en términos sociales sí está justificada, en términos financieros, no lo está, dado que, lo que finalmente se produce con motivo de la financiación obtenida es un encarecimiento de la inversión, que supera con creces el límite inicialmente establecido de 2.500 millones de pesetas (15.025.302,61 euros) dado que los intereses en los que se va a incurrir ascienden a 13.090.018,68 euros y sin que para ello se modificase el convenio. Asimismo se supera también el período establecido para el endeudamiento de la Administración del PA. Para ello ha sido requisito establecer el derecho de superficie ya que, mediante el mismo, el PA puede ir amortizando diferidamente la inversión que utiliza para los fines previstos, así queda excluido de limitaciones presupuestarias (al permitir la LPPA que se establezca un arrendamiento directo, considerando además la participación que tiene en la sociedad) ya que pasa a tener la consideración de un contrato adjudicado directamente a la sociedad, con carácter plurianual para el cual se efectúan con la aprobación del Consejo de Gobierno las retenciones de crédito correspondientes.

- Por otra parte Sedes no aparece en la operación fiscalizada como deudor principal sino que para la entidad que financio la operación es el PA el deudor real. Según se desprende del análisis de las confirmaciones de saldos efectuadas por el Principado de Asturias, en la fiscalización de la Cuenta General de 2006 y en la presente fiscalización es el PA quien aparece como deudor en la cantidad de 15.152 miles de euros, al 31 de diciembre de 2006, y al 31 de diciembre de 2007 en la cantidad de 14.685 miles de euros, importes éstos que no figuran recogidos como deudas en las cuentas del Principado de 2006 y 2007, respectivamente.

- A partir de los datos anteriormente expuestos en el cuadro explicativo incluido en la página 22, la cifra de 1.807 miles de euros de total arrendamiento anual es la que el PA tomó como base para aplicar el incremento del 1% anual hasta 2019 (exclusive), si bien, en el establecimiento sito en Arriendas, el arrendamiento pagado en 2004 fue de 104 miles de euros, no abonándose la cantidad restante (187 miles de euros), motivo por el cual ésta última cantidad aparece ya deducida, en el siguiente detalle explicativo que se tomará para la determinación del margen de la operación.

(miles de Euros)

Establecimiento	Rentas a pagar por el PA	Cánones derechos superficie a cobrar a Sedes (1)	Importe neto de los pagos
Vegadeo	2.571	(123)	2.448
Nava	2.540	(156)	2.384
Grado	2.608	(141)	2.467
Pola de Siero	3.111	(196)	2.915
Gijón	12.749	(763)	11.986
Avilés	8.900	(351)	8.549
Arriendas	6.900	(404)	6.496
Cabrales	2.085	(123)	1.962
Totales	41.464	(2.257)	39.207

(1) No incluye el IVA, al ser neutro por devengarlo el PA

(miles de Euros)

Rentas a pagar por el Principado de Asturias	Importe
Importe neto de los pagos	39.207
IVA de reversión (1)	1.207
Total	40.414

(1) La sociedad devenga un IVA cuya base se aproxima a la dotación que efectúa del fondo de reversión (equivaldría a una parte de recuperación del coste pendiente de amortizar a la finalización del alquiler y del derecho de superficie, momento en el que los bienes pasan a pertenecer al Principado. Es un coste para el que en el momento de la entrega al PA se devengaría IVA, pero que la sociedad le da el carácter de "entrega aplazada" hasta el momento de finalización de la operación antes indicado, devengando una cuota de IVA anual que el PA abona. El importe indicado se estima en función de los datos disponibles.

(miles de Euros)

Aplicación de los fondos del Principado	Importe
Importe a pagar por el PA	40.414
A deducir:	
Pagos por IVA	(6.926)
Cuotas Amortización préstamo vencimiento 11.07.2024	(29.088)
Pagos líquidos a Sedes	(4.400)
Total	-

(miles de Euros)

Determinación del margen en la operación	Importe
Pagos líquidos a Sedes	4.400
Pagos líquidos actualizados (1)	2.495
Superávit de financiación (2)	1.696
Total margen bruto	4.191
Margen bruto sobre la inversión	31,44%

(1) Actualización de las rentas del período (pagos líquidos a Sedes) al tipo del 6,52% anual, coincidente con el tipo de interés del préstamo que financia la operación.

(2) Importe de los recursos financieros obtenidos y no aplicados a la inversión. La financiación se sitúa en 15.025 miles de euros y la inversión en 13.329 miles de euros. Ante la ausencia de un análisis económico-financiero facilitado por la sociedad la cuantía de la inversión se ha estimado a partir de los datos disponibles.

Según se aprecia en el cuadro anterior el margen bruto de esta operación de construcción de las residencias para mayores ascendió aproximadamente a la cifra de 4.191 miles de euros aproximadamente. Queda patente que la realización de la obra por Sedes no ha sido por su parte consecuencia de un interés general, sino que se dan las condiciones para considerar esta operación en términos de rentabilidad económica, lo que es propio de una sociedad con ánimo de lucro.

De acuerdo con lo expuesto, las conclusiones alcanzadas para esta operación, son las siguientes:

- En ningún supuesto puede considerarse a Sedes como “ente instrumental” (calificación dada por el convenio) del PA. Según la doctrina del TJCE, éste entiende que “tan sólo en el supuesto de que la entidad adjudicadora ejerza un control ilimitado sobre el adjudicatario no se aplicarán las directivas en materia de contratación pública” y “desde el momento en que una empresa privada participa en el capital social de la sociedad adjudicataria, debe presumirse que la entidad adjudicadora ya no ejerce sobre esta sociedad un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios”. “Por consiguiente la Comisión entiende que una participación minoritaria de una compañía privada basta para excluir la existencia de una transacción interna” (Sentencia de 10 de noviembre de 2005, Asunto C-29/04).

En efecto Sedes es una empresa pública mayoritariamente participada por el PA pero con una participación privada en su capital social, por lo que éste no es de titularidad pública al 100%.

El PA no ejerce sobre la sociedad un “control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios”.

Sedes concurre como licitador de obras públicas convocadas por la Administración del PA. La Ley de Contratos del Sector Público ha incorporado en 2007 al ordenamiento jurídico español definitivamente las directivas y jurisprudencia comunitarias y en concreto al artículo 24.6 de la precitada Ley (requisito para considerar a una sociedad como servicio propio de una administración).

- El convenio es, en sí mismo, una excepción al régimen de contratación administrativa que la Ley (TRLCAP) no permite dado el objeto del mismo, consistente en la realización de una obra. El Principado amparó la celebración del convenio en el artículo 3.1. d) de la Ley de Contratos, siendo este artículo una excepción que establece la ley solamente para aquellos convenios cuyo objeto no esté comprendido en los contratos regulados en dicha Ley.

La Sentencia de 18 de enero de 2005 del TJCE Asunto C-222/05, concluye que “del análisis del convenio se desprende que su objeto principal es la ejecución de un conjunto de actividades de obras que culminan en la realización de una obra” por lo que entiende que “un convenio mediante el que una primera entidad adjudicadora encarga a una segunda entidad adjudicadora la realización de una obra constituye un contrato público de obras, con independencia del hecho de que se prevea o no que la primera entidad adjudicadora sea o pase a ser propietaria de la totalidad o de parte de dicha obra”.

Asimismo el TJCE declaró que en el supuesto que una entidad adjudicadora proyecte celebrar un contrato a título oneroso con una sociedad jurídicamente distinta de ella en cuyo capital social participa con una o varias empresas privadas, deben aplicarse los procedimientos de contratación pública (Sentencia Stadt Halle y RPL Lochau).

En este sentido también cabe citar la postura de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa ante una operación de análoga naturaleza en los términos que dicho órgano oficial expresó en sus Informes 72/04, de 11 de marzo de 2005 y 21/08, de 28 de julio de 2008, en los que rechaza la exclusión del régimen de contratación administrativa llevada a cabo, afirmando en este último informe que, tanto el supuesto contemplado en la letra d) del artículo 3.1 de la TRLCAP como el artículo 4.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobada en 2007, “ambos textos excluyen de tal posibilidad aquellos convenios en los que su objeto esté comprendido en el de los contratos regulados en la Ley o en normas administrativas y especiales”.

Es criterio establecido en la jurisprudencia española que para excepcionar de la Ley de contratos los convenios que se establezcan con empresas privadas debe existir además un interés general, lo que en el caso analizado ha quedado suficientemente soportado como inexistente.

Debió licitarse el convenio como un contrato tipo de obra con publicidad y concurrencia. La fundamentación jurídica, por lo expuesto no resulta ser adecuada.

- En consecuencia de lo hasta aquí mencionado, es ésta una operación de simulación en la que desde un punto de vista contable se ha hecho prevalecer la forma jurídica frente al fondo económico de la operación, y, por tanto, no se ha evaluado objetivamente la sustancia económica.

La cuantía establecida para los arrendamientos se basó en que la misma fuera suficiente para compensar a Sedes el importe de los cánones establecidos (pasan a no representar un coste real para la sociedad), el importe de la cuota de amortización anual a abonar por el PA a la entidad financiera (que asciende a 1.454.417 euros) y un diferencial que representa un beneficio; para todo ello se estableció un equilibrio financiero entre cobros y pagos existiendo, en definitiva, una estructuración de la financiación.

La operación que en su origen era sencilla se complicó mediante el diseño de operaciones complejas (derechos de superficie, arrendamientos y dación en pago) que permitieran la absorción de los costes derivados de la inversión por el PA a largo plazo.

La totalidad del riesgo económico y financiero de la operación gravita sobre el PA, esta operación tiene el carácter de un contrato de obra con pago de precio aplazado en el que lo que se produce es una adquisición de bienes con pago aplazado. Una vez finalizado el período de arrendamiento, el Principado pasa a ser propietario de pleno dominio del bien, por lo que, ni la deuda que aparece en el balance con la entidad financiera, ni los activos arrendados mantenidos en balance como inmovilizaciones materiales han de reflejarse por la sociedad como tales, sino que la sociedad debería recoger en sus cuentas un crédito (a corto y largo plazo), reconociendo, una vez efectuada la actualización financiera de créditos y débitos con vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2006 hasta el 11 de julio de 2024, ingresos de ejercicios anteriores que por importe de 4.670 miles de euros debían recogerse como ingresos en 2006 y los ingresos a distribuir en varios ejercicios a imputar según un criterio financiero a resultados de ejercicios futuros por importe de 1.548 miles de euros.

Conviene recordar lo previsto en el apartado g) de la Norma de valoración 5ª del PGC (Real Decreto 1643/1990, de 20 diciembre), que establece que “cuando por las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento financiero de los bienes enajenados, se desprenda que se trata de un método de financiación, el arrendatario deberá dar de baja el valor neto contable del bien objeto de la operación reconociéndose simultáneamente y por el mismo importe el valor inmaterial” para tratar la figura del lease-back. “Mutatis mutandi”, en el caso del convenio es el Principado quien es “arrendador” y se constata que la operación entraña la financiación de una adquisición de inmovilizado a Sedes.

Por este motivo el Principado y no la sociedad, es, por tanto, quien debería reflejar en su contabilidad tanto el bien, sobre el que tiene el uso y disfrute, así como la deuda que existe con la entidad financiera. No resulta coherente mantener los contratos de arrendamiento y la dación en pago simultáneamente de modo que se justifique el mantenimiento en la contabilidad de Sedes de la deuda y los activos.

En consecuencia en Sedes, al 31 de diciembre de 2006 los epígrafes de balance, inmovilizaciones materiales, provisiones para riesgos y gastos, acreedores a largo plazo y acreedores a corto plazo, y, de la cuenta de pérdidas y ganancias, dotaciones para amortizaciones de inmovilizado, dotación al fondo de reversión y gastos financieros y asimilados, se encuentran sobrevalorados, respectivamente, en 12.556, 1.167, 14.685 y 961, y, 296, 377 y 494, miles de euros, respectivamente, y los epígrafes de balance, inmovilizaciones financieras, deudores e ingresos a distribuir en varios ejercicios, y, de la cuenta de pérdidas y ganancias, ingresos de ejercicios anteriores, infravalorados, respectivamente, en 3.082, 47 y 1.548, y, 4.671 miles de euros, sin considerar el efecto fiscal.

- Debido a diferentes interpretaciones que pueden existir de la normativa fiscal en relación con la aplicación del artículo 75.Uno.1º LIVA ¹a la operación mencionada podrían existir contingencias fiscales no susceptibles de cuantificación objetiva.

II.7. Operación parcela de Buenavista

Por esta operación debe entenderse a estos efectos aquellas actividades que, tanto la sociedad como el Principado, han desarrollado para que la Administración del PA adquiriese unos espacios para oficinas, locales para archivos y plazas de garaje situadas en la parcela de Buenavista de Oviedo -lugar donde anteriormente se ubicaba el antiguo estadio de fútbol Carlos Tartiere, de titularidad municipal. Se trata de un edificio singular en el que además de las oficinas se edificarían un centro comercial, un palacio de exposiciones y congresos, un edificio municipal, otros equipamientos e inmuebles (plazas de aparcamiento y un gran complejo residencial donde se preveían inmuebles destinados a su explotación como Hotel, etc.)

Para ello los inmuebles que a continuación se mencionan, situados en el número 10 de la calle Uría (ocho plantas, números 32 y 35 de la calle General Elorza, así como los inmuebles en el que se ubicaba el antiguo Instituto Leopoldo Alas de San Lázaro situado en la calle Salvador de Madariaga número 1, un terreno situado en la zona de La Ería (Parcela 6, Unidad de Gestión La Ería II-A, en las calles Fraternidad número 47, Anita Fratarcángel número 5 y Facetos) y otro terreno situado en la zona de La Florida (Parcela 14, Plan Parcial nº 1 "La Florida"), todos ellos ubicados en el término municipal de Oviedo y propiedad del Principado, fueron permutados por éste en 2007 para llevar a cabo la adquisición de las oficinas situadas en el edificio singular que previamente habían sido adquiridas por Sedes.

Así pues, Sedes intervino en esta operación como un mero intermediario (promotor inmobiliario), dado que su actividad consistió en la adquisición de un edificio y su posterior venta al Principado.

Al iniciarse la fiscalización de esta operación, el proyecto de construcción del edificio singular en lo relativo a las oficinas del Principado estaba finalizado y ya se encontraba ejecutado y permutado.

Conviene tener en cuenta que Sedes comenzó a efectuar desembolsos de efectivo a la sociedad Jovellanos XXI, S.L. (promotora del proyecto), en el ejercicio 2004 -para lo cual contaba con el visto bueno del PA-, los realizó asimismo en los ejercicios 2006 y 2007, registrando contablemente también una permuta de solar (La Ería) con el Principado en 2006 (considerada ésta como entrega a cuenta de la edificación, dado que el edificio que iba entregar Sedes aún no estaba terminado). Una vez finalizada la construcción (al menos de la parte del edificio singular que iba a corresponder a las oficinas del Principado) en 2007 y se produjera la entrega por parte de dicha promotora a la sociedad y en consecuencia, el pago del precio, se llevan a cabo las permutas del PA.

El precio de la adquisición de Sedes a la promotora ascendió a 59.489.189,75 euros (IVA incluido). La firma de la escritura de compraventa tuvo lugar el 19 de abril de 2007, siendo la forma de pago la siguiente: a la firma de la escritura se entrega un cheque bancario por importe de 33.810.879,92 euros y el resto, hasta el precio de adquisición, se realiza mediante entregas a cuenta efectuadas con anterioridad a la fecha de escritura (por importe de 25.678.309,83 euros). Para ello la sociedad obtuvo financiación adicional (según consta en las cuentas anuales de 2007, se solicitó un crédito de 51 millones de euros que al 31 de diciembre de 2007 se encontraba dispuesto en la cantidad de 40.327 miles de euros).

¹ Se incluye artículo LIVA en consideración a las alegaciones de la entidad SEDES contenidas en el epígrafe III. Alegaciones conclusiones. Apartado 1.10.

El precio de venta al Principado de las construcciones situadas en Buenavista ascendió a la cantidad de 58.126.113,71 euros; dicho precio fue abonado a Sedes de la siguiente forma:

(Euros)

	Importe
Valor de los inmuebles permutados	53.753.380
Importe desembolsado en efectivo	4.372.733
Total	58.126.113

El importe correspondiente al valor de los inmuebles permutados se determinó por parte del Principado a partir de los informes de tasación emitidos por servicios técnicos propios de la Administración (en su mayoría adscritos a la Consejería de Economía y Administración Pública) que obran en los expedientes individuales de cada una de las permutas realizadas, elaborados previamente a la materialización de las permutas.

Para la elaboración de uno de los informes de tasación, confeccionado con carácter previo a la permuta, se solicitó por parte de la Consejería de Economía y Administración Pública un informe externo a una sociedad de tasaciones inmobiliarias -cuyas fechas de emisión y caducidad eran, respectivamente, 14 de abril y 13 de octubre de 2005; el importe de la valoración dada ascendió a 2.750.000 euros, aplicándose como técnica de valoración la del valor residual-. Dicho valor resultó ser coincidente con el importe determinado con posterioridad en su informe por el técnico de la Administración -fechado un año más tarde, respecto del informe externo-. A pesar de ello en el segundo informe se tomó el mismo precio medio de mercado que en el primero.

Sedes, por su parte, no ha aportado a requerimiento de la SCPA informes de tasación de los bienes a recibir en la operación de permuta.

La compraventa habría generado, según las estimaciones de la sociedad, una plusvalía para Sedes de 600 miles de euros -sin considerar un exceso en el IVA deducido que se menciona más adelante en este mismo apartado del informe-, por la diferencia que existe entre el precio de venta, que ascendió a 58.126 miles euros y el coste de adquisición, que ascendió a 57.526 miles euros (que incluye precio según contrato, IVA no deducible resultante de la aplicación de la prorrata general por la sociedad y otros gastos tales como impuestos, notaría y registro).

El detalle de los bienes adquiridos en la parcela Buenavista, en metros cuadrados construidos, es el siguiente:

(Euros)

Predios	Número de finca	Metros cuadrados (2)	Precio del m ² (1)
Oficinas en edificio Nivel 1, letra E	16.315	1.720,31	4.756,21
Oficinas en edificio Nivel 2, letra E	16.316	1.826,36	4.756,21
Locales dedicados a oficinas en nivel 3, situado en Ala Este	16.338	1.932,41	4.836,92
Resto de locales (predio único a efectos registrales)	15.361	1.006,01	1.708,68
Local destinado a oficinas en nivel 3, situado en Ala Oeste	16.317	1.932,41	4.836,92
Resto de locales (predio único a efectos registrales)	15.362	1.006,01	1.708,68
Local situado en nivel 1 Ala Este, letra D	16.336	1.720,31	4.756,21
Local situado en nivel 2 Ala Este, letra D	16.337	1.826,36	4.756,21
Local de planta, en nivel -7, letra E	15.365	1.137,28	554,76
Local de planta, en nivel -7, letra F	15.366	1.137,28	554,76
Local de planta, en nivel -6, letra E	15.367	911,09	714,77
Local de planta, en nivel -6, letra F	15.368	911,09	714,77
Totales		17.066,92	3.405,78

(1) Precio medio en función de metros cuadrados totales.

(2) Metros cuadrados construidos. No se dispone de m² útiles, al no constar ni en la escritura de compraventa, ni en las de permuta y no disponer de las mediciones finales.

Los metros cuadrados ocupados por el PA en las construcciones entregadas a Sedes han sido 9.000 metros cuadrados, aproximadamente, sin incluir la parcela situada en la calle Salvador de Madariaga que tiene otros 3.382 metros cuadrados construidos, aunque con anterioridad a 2006 no se encontraba en uso.

Para el Principado, la compra directa a la promotora Jovellanos XXI, S.L., habría supuesto un precio de adquisición de 59.489.189,75 euros (IVA incluido). Considerando que la adquisición fue realizada a través de Sedes y por ser segunda transmisión, está exenta de IVA y sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (impuesto éste al que no está sujeto el Principado), el Principado obtiene de esta forma en la operación un ahorro neto de 1.363.076,04 euros (cantidad obtenida por diferencia entre 59.489.189,75 y 58.126.113 euros, importe este último que corresponde al precio pagado por el PA). La operación permitiría así alcanzar resultados positivos para ambas partes -Sedes obtiene inicialmente una plusvalía y el Principado un ahorro en los desembolsos a realizar-.

Esta operación se sustentó por tanto, en la deducción por Sedes de una parte significativa del IVA soportado originado en la adquisición de los inmuebles de Buenavista, por aplicación de la regla de prorata general por parte de la sociedad, al actuar ésta como empresario que, a diferencia del PA, desde el punto de vista del IVA, tiene como tal el derecho a deducción de las cuotas soportadas. El Principado, a diferencia de Sedes, carecía de la posibilidad de deducción del IVA.

Sin embargo, la indebida aplicación del régimen de deducción de cuotas ha significado en esta operación un exceso en la deducción practicada por la sociedad en el IVA del ejercicio 2007. Debido a diferentes interpretaciones que pueden existir de la normativa fiscal en aplicación del artículo 103.Dos.2º LIVA², en relación con la operación mencionada podrían existir contingencias fiscales no susceptibles de cuantificación objetiva.

Esta operación ha ocasionado que el Principado haya puesto a disposición de Sedes un volumen de suelo público significativo, sobre el cual la sociedad tiene previsto realizar futuras promociones inmobiliarias. De acuerdo con las valoraciones y los estudios económicos aportados por la sociedad se obtendrá un rendimiento positivo en todos los casos. No obstante, la sociedad no dispone de proyecciones actualizadas elaboradas sobre una base real (no se han materializado aún ventas en firme) que permitan estimar los resultados de dichas operaciones. Por otra parte la sociedad no ha aportado tasaciones actualizadas que permitan conocer el valor de mercado de los bienes recibidos como consecuencia de las permutas llevadas a cabo.

Ahora bien, la sociedad se ha visto obligada en 2007 a incrementar su endeudamiento. Además el incremento del endeudamiento habido en 2007 es insuficiente para hacer frente a los proyectos que la sociedad va a realizar. En condiciones de mercado, es probable que las inversiones de la sociedad en suelo urbano se hubieran realizado de un modo progresivo, considerando el riesgo que en sí mismo entraña la propia actividad de promoción así como el momento de recesión que atraviesa el sector inmobiliario.

De todo lo anterior esta SCPA deduce que el PA ha eludido la subasta de bienes de su patrimonio asignándolos a una sociedad mayoritariamente por él participada, a pesar de que en el accionariado de la sociedad existen accionistas privados. Como consecuencia de ello la sociedad va a incrementar su endeudamiento.

La memoria de cuentas anuales y el Informe de gestión de los ejercicios 2004 y 2005 menciona que la sociedad adquirió en el mes de marzo de 2004 un inmueble en construcción en el polígono Buenavista para uso de oficinas, aparcamiento y archivos por importe de aproximadamente 55.475.750 euros, citando que con posterioridad a la adquisición “la sociedad ha firmado un Protocolo de Intenciones con el PA para el alquiler de dicho inmueble por un plazo de 30 años prorrogables, con opción de compra y pago en metálico o mediante dación de activos”. El mencionado protocolo es un documento que no se ha facilitado ni por el PA ni por la sociedad.

² Se incluye artículo LIVA en consideración a las alegaciones de la entidad SEDES contenidas en el epígrafe III. Alegaciones conclusiones. Apartado 1.10

Aún cuando en las peticiones de documentación al PA se ha solicitado la aportación de toda la información existente en relación con esta operación, no se ha recibido del PA ningún documento de los años 2004 a 2006 en donde se ponga de manifiesto la existencia de un acuerdo de compraventa con la sociedad, ni tampoco documentación que soporte que la decisión de la adquisición de algún modo ha sido planificada, ya que sólo en 2007 el Servicio de Patrimonio manifiesta la importancia de llevar a cabo el plan de concentración del PA, en aras de justificar la adquisición de los edificios, sin que conste en el expediente estudios acerca de las repercusiones de la adquisición, ahorros que posibilita u otras cuestiones que justifiquen desde un punto de vista técnico o económico la compra efectuada por el PA, más allá de establecer en un único informe cuál es la base subjetiva para tal decisión. Es decir tal y como se ha gestionado esta operación no es posible determinar si la misma se ha llevado a cabo considerando criterios de eficiencia y eficacia. Conviene recordar que el PA ha efectuado operaciones en las que ha actuado como promotor llevando a cabo actuaciones en la zona en que se han adquirido los inmuebles situados en Buenavista, generándose similares metros construidos a un precio sustancialmente menor al que han resultado las edificaciones en esta operación.

En la memoria de cuentas anuales y en el Informe de gestión de 2006 se menciona que durante dicho ejercicio “el Principado decidió comprar en vez de alquilar dicho inmueble”. Es decir, atribuye al PA la compra que, como consecuencia de modificar la operación del alquiler a la compra, produce un efecto contable en el tratamiento dado a los anticipos de inmovilizado, y pasan a ubicarse en el epígrafe de existencias. No obstante no se refleja información alguna acerca de las permutas que iban a tener lugar después en 2007 y que mayoritariamente han posibilitado cerrar la operación sin que para ello el PA se endeudara o empleara su tesorería en mayor cuantía.

En los expedientes del Principado relacionados con esta operación que han sido revisados no consta esa comunicación a la Junta General del Principado (aplicable para permutas por importe de más de tres millones de euros), a pesar de que dicho límite es superado en todos los casos excepto uno, el terreno de “La Ería”.

De los informes del Servicio de Patrimonio y Contratación Centralizada, no se desprende una suficiente motivación respecto al interés del Principado en la realización de la operación de compra de los locales en Buenavista, mediante el procedimiento de permuta. A tenor de lo establecido en artículo 51 de la LPPA, en el que se establece que la permuta se llevará a cabo cuando convenga a los intereses del Principado, se debería haber justificado y motivado por parte de dicho Servicio de Patrimonio especificando en qué consisten tales intereses y porqué se plantea la operación mediante tales permutas de inmuebles y no con pago de efectivo u otro medio alternativo. En este sentido se viene a justificar principalmente la adquisición del inmueble de Buenavista “en el marco de los objetivos directores de la política patrimonial del PA, es cometido de la Dirección General de Patrimonio racionalizar y optimizar el uso de los edificios administrativos, lo que se pretende conseguir mediante la concentración de unidades administrativas en orden a una mejor prestación de servicios al ciudadano. La situación actual se caracteriza por la dispersión de unidades administrativas homogéneas y complementarias ubicadas en edificios administrativos ya obsoletos. Así pues, a fin de dar solución a la realidad descrita, es de interés para la Administración del PA consolidar la identificación de su sede administrativa con el “Área de Llamaquique” unificando en ella la ubicación de los diferentes servicios administrativos”. De otra parte, en algunos informes, se han justificado las permutas a realizar por el interés social de Sedes (“constituyen activos de gran valor para el cumplimiento de los fines y objetivos que tiene encomendados según su objeto social”), sin embargo, hay que considerar que el destino de todos los inmuebles recibidos por Sedes será la promoción de viviendas de precio libre, según los informes económicos aportados por la empresa.

En cuanto a la aplicación de los límites contenidos en el artículo 42, en relación al artículo 51, ambos de la LPPA, se establece que cuando los valores de enajenación de los inmuebles superen los 20 millones de euros se precisará una Ley de la Junta General del Principado. En este sentido cabría considerar el expediente como único, dado que el objetivo es la adquisición de un único inmueble en Buenavista -la sociedad adquiere la construcción en un único contrato, dado que el precio final se fijó en función de los metros cuadrados adquiridos- aún cuando se componga de diversas fincas. La memoria de cuentas anuales de 2007 informa, por una parte, que “en 2007 Sedes, S.A. vendió al PA un inmueble sito en Buenavista (Oviedo). Parte de dicha venta fue pagada en 2007 por el Principado mediante varias permutas por importe de 41.496.721,38 euros” (Apartado 8.d) Existencias, Terrenos y solares), y por otra, mediante “10.181.986,05 euros con varias plantas de un edificio de oficinas ubicado en la calle Uría

de Oviedo" (Apartado 8.c) Existencias, Edificios adquiridos), destacando en este caso que por omisión en la memoria no se hace referencia a que su incorporación al patrimonio de Sedes se ha efectuado mediante una permuta del PA. Sin embargo la adquisición se efectúa mediante sucesivas permutas. El valor acumulado de todas ellas supera con creces el límite antedicho. No obstante, si considerásemos el valor de las tasaciones este límite está muy "ajustado" como el caso de General Elorza nº 35 cuyo valor de tasación asciende a 19.952.737,14 euros, 47.262 euros por debajo del límite comentado.

II.8. Otros convenios

Se incluye en este apartado el análisis efectuado relativo a dos convenios suscritos por Sedes, S.A. y la Administración del PA, con posterioridad al Convenio ERA, que constituye el precedente a los mismos, y que, por la naturaleza del encargo efectuado a la sociedad por el PA, guardan similitudes fácilmente identificables con él.

A) Convenio de Mieres

El primer convenio es el suscrito el 9 de febrero de 2006 y referido a la construcción de un establecimiento para personas mayores (Residencia, Centro Social y Centro de Día) situado en la localidad de Santullano (Mieres), con una superficie aproximada de 3.716 metros cuadrados y con una inversión máxima de 5.012.336 euros, de los que 500.000 euros se destinan a equipamiento y, el resto, a obras de construcción. Para su financiación, de manera análoga al convenio antes analizado en el apartado II.6 del presente informe, se establece que la sociedad llevará a cabo un arrendamiento al PA del establecimiento construido, por un precio máximo de 1.390.044,87 euros (sin IVA), mediante el establecimiento de un derecho de opción preferente a favor del PA.

Adicionalmente la sociedad se obliga a abonar un canon de 35.500 euros anuales (IVA incluido), en el que se valora el derecho de superficie a constituir a favor de la sociedad, y a efectuar la construcción del establecimiento, que debe reunir unas características técnicas y de diseño determinadas -de acuerdo con el anexo I del convenio, no facilitado por la sociedad en la presente fiscalización- sobre el solar propiedad del PA, después de haberse efectuado en su día una cesión de dicho bien al Principado por parte del Ayuntamiento de Mieres y sobre el que se establece el derecho de superficie. Existe un requisito que afecta al proyecto arquitectónico consistente en que la Consejería de Vivienda y Bienestar Social debe dar el visto bueno al mismo previamente al comienzo de su ejecución, lo que se no ha sido posible comprobar en el trabajo de fiscalización debido a la falta de aportación de dicha información.

En este convenio se fija un período de duración del derecho de superficie, que se constituye a favor de la sociedad, de seis años. Un plazo notablemente inferior al establecido en el primer convenio relativo a residencias del ERA, anteriormente mencionado, que se fijó en veinte años. En la fiscalización realizada del convenio se constata que es la propia sociedad la que financia la operación sin que para ello específicamente intervenga una entidad financiera.

Llama la atención la ausencia de mención alguna, en la parte expositiva del convenio, referente a la necesidad, motivación o justificación de la formalización del mismo, entrando directamente a describir el amparo legal en que dicho convenio se sustenta, así como la ausencia del sello oficial distintivo de la empresa en la rúbrica de su representante y del Principado, respecto al Órgano que lo autorizó.

B) Convenio de Sotrondio

El segundo convenio, es el suscrito el 9 de febrero de 2007 y referido a la construcción de un establecimiento para personas mayores (Residencia, Centro Social y Centro de Día) situado en la localidad de Sotrondio (San Martín del Rey Aurelio) con una superficie aproximada de 3.700 metros cuadrados.

Para ello se apoyan ambos convenios en el supuesto previsto en el apartado 1.d) del artículo 3 del TRLCAP que establece una excepción en la aplicación de la normativa legal de contratación administrativa para los convenios de colaboración que, con arreglo a las normas específicas que los regulan, celebre la Administración con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado. Esta

fundamentación como ya se ha dicho en el caso mencionado en el apartado II.6 de este informe, jurídicamente no es válida, siendo aquí igualmente aplicables las conclusiones allí alcanzadas.

Ciertamente ambos convenios en los que la sociedad está sujeta al derecho privado, no se han regido por el sistema de contratación administrativa y como ya se ha indicado en el apartado II.6, no cabe plantear esta excepción ya que el artículo citado excluye expresamente esa posibilidad cuando el objeto esté comprendido en los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales. En este sentido se ha manifestado nítidamente la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, en su Informe 33/01, de 13 de noviembre de 2001, donde indica que "el apartado d) del artículo 3.1 contiene un requisito del mayor interés, en cuanto que admite los convenios de colaboración excluidos de la Ley con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que -añade- su objeto no esté comprendido en los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales. La razón de esta limitación ha de situarse en la idea que venimos reseñando consistente en que el legislador no ha querido que, por la vía del convenio de colaboración "huyan" de la aplicación de la Ley relaciones que pueden perfectamente articularse por la vía del contrato administrativo"

En opinión de esta SCPA, el establecimiento de tal convenio es una vía para eludir la tramitación de un expediente de contratación administrativa, en lo que confluyen tanto los intereses de la Administración como los de la sociedad. Así, aún cuando ésta pudiera invocar el interés general como justificación para llevar a cabo el convenio como forma de colaboración con la Administración está en una insalvable contradicción debido a la existencia de capital privado en la sociedad, como ya se ha constatado en el apartado II.6 anterior.

Por lo que se refiere al Convenio de Mieres la fundamentación jurídica (artículos 43 LPPA Y 126 b) de la LPPA), según se señaló en el precedente existente de estas operaciones, el Convenio del ERA, no se trata realmente desde el punto de vista jurídico de la figura de un arrendamiento, puesto que la necesidad de establecer la figura del alquiler es la única que permite la viabilidad de la financiación a largo plazo y la imputación presupuestaria plurianual de la inversión efectuada. Tal negocio jurídico consiste en la ejecución de una obra de construcción de edificios e instalaciones y suministro de los bienes necesarios para el funcionamiento de los mismos, tales como mobiliario y maquinaria.

El convenio establece asimismo que, terminado el plazo fijado para el arrendamiento, la operación se lleva a término mediante la entrega del bien al beneficiario. La utilización del derecho de superficie como centro del convenio redundaría en una simulación que no se ajusta a la realidad del negocio jurídico de la operación y que derivaría en una financiación del IVA ya que éste impuesto se aplaza a lo largo del período de duración de la operación, en vez de devengarse a la entrega de la obra para su uso.

En cuanto al Convenio de Sotroñido queda igualmente patente que si se tratara de una operación llevada a cabo en condiciones de mercado, habría resultado indispensable para el establecimiento del convenio, que desde su firma se fijara un mecanismo de financiación. Esta indefinición contenida en el convenio hace que la propia naturaleza de la sociedad, mercantil, se vea, al menos temporalmente, transmutada.

Los movimientos contables de las inmovilizaciones materiales en curso correspondientes a las residencias de Sotroñido y Mieres, durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2006, son los siguientes:

(Euros)

Inmovilizaciones materiales en curso	Saldo al 31/12/05	Aumentos	Saldo al 31/12/06
Residencia de Sotroñido	156.832,31	721.662,61	878.494,92
Residencia de Mieres	882.712,05	2.410.803,54	3.293.515,59
Total	1.039.544,36	3.132.466,15	4.172.010,51

Ambos convenios, según contienen los respectivos apartados expositivos, se ampararon en preceptos recogidos en el TRLCAP, para la exclusión en lo referente a la tramitación de los mismos mediante un procedimiento de licitación y adjudicación pública en régimen de concurrencia con otros operadores del mercado. Sin embargo ello habría resultado indefectiblemente obligatorio para la sociedad, si se hubieran considerado correctamente el objeto de la prestación a satisfacer, consistente en la realización

de una obra, y el objeto social que lleva a cabo la sociedad, la promoción inmobiliaria y construcción de inmuebles, actividad que se incluye dentro de los contratos regulados por el TRLCAP.

Existe igualmente (véase apartado II.6 anterior) una simulación jurídica vía establecimiento de derecho de superficie y posterior utilización de la figura del arrendamiento que a continuación se establece. Este procedimiento en definitiva permite alargar el ciclo presupuestario sin ajustarse a lo dispuesto por el Sistema Europeo de Cuentas (SEC-95), ya que realmente se incurre en endeudamiento. Un arrendamiento a largo plazo puede recibir el tratamiento de gasto plurianual, mientras que en el caso de asumir deuda financiera el TRREPPA en cierto modo restringe en la práctica, aunque no impide, la generación de pasivos –y, por tanto de endeudamiento- cuyo período de amortización se prolongue más allá de los cuatro años.

En el Convenio de Mieres se vuelve nuevamente a llevar a cabo una simulación jurídica que soslaya una realidad económica diferente. Estamos ante un artificio técnico-jurídico para eludir el contrato de obra. Aún así el contrato reúne las características de un contrato de ejecución de obra con pago del precio aplazado, ya que a los seis años el bien pasa a ser propiedad del PA; las restantes conclusiones mencionada en el apartado II.6 son aquí trasladables salvando que, debido a que la construcción no está terminada, los aspectos referidos a endeudamiento (no había una entidad financiera) y arrendamientos (no se ha facilitado el contrato respectivo), no son conocidos en el momento de llevar a cabo la fiscalización. No obstante teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución del Consejero de Economía del 12 de diciembre de 2007, por la que se acuerda el arrendamiento directo de la construcción destinada a residencia, centro social y de día de Mieres, estableciendo en la condición 11ª, en caso de resolución anticipada del contrato, una indemnización igual al valor presente de las rentas que la sociedad tendría derecho a percibir hasta la finalización del plazo de duración del arrendamiento; ello implica introducir un componente de traslación del riesgo total al PA, análogamente a lo sucedido en el caso del convenio mencionado en el apartado II.6, por lo que también son aquí trasladables las conclusiones allí alcanzadas.

En ambos convenios, dada la naturaleza que tienen de ejecución de obra a cambio de precio aplazado, los activos deberían ser considerados contablemente como existencias destinadas a la venta en vez de tener la consideración de inmovilizado en curso, siéndoles aplicable lo mencionado para el convenio de 20 de agosto de 2001, considerando el momento en que ambos se encuentran por no haberse finalizado la obra ni obtenido financiación adicional.

En cuanto al convenio de Sotroñido, según se menciona en la Addenda al mismo, de 8 de agosto de 2008, se permite el establecimiento de un derecho de superficie por seis años, prorrogables a instancias de Sedes por períodos de igual duración hasta un máximo de cuarenta y ocho años, actualizando el canon de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo, debiendo la sociedad acreditar el adecuado cumplimiento de los fines para los que se constituye dicho derecho. Sigue existiendo una indefinición respecto de la naturaleza del convenio, ya que aún no se especifica la fórmula por la que en definitiva se va a regir -si se realiza arrendamiento a Sedes o si se le cede la gestión de la residencia de la sociedad- hasta ahora llevada a cabo en el convenio más importante (por cuantía y número de centros) por el ERA, lo que no permiten sus estatutos según la redacción vigente.

Las consideraciones y conclusiones de naturaleza jurídica alcanzadas en el apartado II.6 se dan aquí por reproducidas, teniendo en cuenta a estos efectos que aún no se han finalizado las obras.

II.9. Contratación pública

La Disposición Adicional sexta de la Ley de Contratos (TRLCAP) establece para las sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación, directa o indirecta, de una Administración Pública, o de un Organismo autónomo o Entidad de derecho público dependiente de ella o vinculada a la misma, sea superior al 50 por 100, se ajustarán en su actividad contractual, a los principios de publicidad y concurrencia, salvo que la naturaleza de la operación a realizar sea incompatible con estos principios.

En este sentido resulta aclaratoria la redacción de la vigente Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público cuando en su artículo 3 establece que se encuentran dentro del ámbito subjetivo las sociedades mercantiles en cuyo capital social exista la participación, directa o indirecta, de

entidades de derecho público. Queda expuesto inequívocamente el sentido de lo que expresaba la Ley de contratos vigente en 2006.

Ha quedado evidenciado que el régimen de contratación administrativa no lo ha empezado a aplicar la sociedad sino hasta 2008, ejercicio en el que ha publicado unas instrucciones en materia de contratación, aprobadas el 24 de abril de 2008 por el órgano de contratación de la sociedad –el Consejo de Administración y por delegación de éste el gerente.

Sedes ha remitido a la SCPA un listado de contratos adjudicados durante el ejercicio 2006, en el que se indican, entre otros datos, el objeto, precio de adjudicación, adjudicatario y fecha de adjudicación. Se incluye un total de doscientos doce contratos, que suman un importe total de 26.188.040 euros.

III. CONCLUSIONES

1. En cuanto a la información que el PA no ha facilitado a la SCPA y que ha impedido realizar la fiscalización con el alcance necesario, ésta se resume a continuación:
 - No se ha aportado documento que certifique los metros cuadrados resultantes de la medición final en los inmuebles adquiridos en la zona de Buenavista (Oviedo), lo que ha sido un determinante del precio a pagar por el comprador a la promotora Jovellanos, XXI, S.L.
 - No se han aportado por la Consejería de Asuntos Sociales los expedientes obrantes en su poder que constituyen la génesis de la operación de residencias gestionadas por el ERA (expediente relativo al Convenio de colaboración de 20 de agosto de 2001) ni el expediente relativo al Convenio de la residencia de Mieres.
 - No se ha aportado una relación de contratos adjudicados por el PA a la sociedad en 2006.
2. En cuanto a la información que Sedes no ha facilitado a la SCPA y que ha impedido realizar la fiscalización con el alcance necesario ésta se resume a continuación:
 - Protocolo de Intenciones para el arrendamiento del edificio de Buenavista, firmado con el Principado en octubre de 2004.
 - Facturas y justificación de las cuentas de Publicidad y Propaganda y Relaciones Públicas.
 - Detalle de elementos afectos a una subvención concedida por importe de 6.935,22 euros por el Instituto Asturiano de Prevención de Riesgos Laborales.
 - Copia de contratos de dos empleados de obra.
 - Fechas de entrega de la obra al Principado (terminación) y copia de la última certificación a origen correspondientes a las obras de construcción de la residencia de Mieres.
 - Copia del visado por colegio oficial y, en su caso, por la Oficina de Supervisión de Proyectos de las residencias de Mieres y Sotrondio.
 - Copia de créditos o préstamos obtenidos en la financiación de las residencias de Mieres y Sotrondio.
 - Libros oficiales de contabilidad legalizados del ejercicio 2006.
 - La sociedad no dispone de proyecciones actualizadas, elaboradas sobre una base real (dado que no se han materializado en 2007 ventas en firme) sobre las promociones que va a llevar a cabo, que posibiliten estimar los resultados de las mismas.
 - Igualmente no ha aportado la sociedad las tasaciones actualizadas que permitan conocer el valor de mercado de los bienes recibidos como consecuencia de las permutas llevadas a cabo en 2007.
3. La sociedad no ha permitido la lectura de las actas del Consejo de Administración correspondientes a las reuniones mantenidas durante el ejercicio 2008, lo que constituye una limitación al alcance en la fiscalización, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas.
4. La sociedad no ha rendido a la SCPA los contratos celebrados en 2006. La remisión de las cuentas a la SCPA se efectuó fuera de plazo.
5. En la memoria que forma parte de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2006 se han puesto de manifiesto inexactitudes, imprecisiones e incumplimientos que no permiten una lectura clara de la misma.

6. La sociedad reiteradamente no ha aplicado el régimen de contratación administrativa en las contrataciones que realiza para su actividad constructora sustrayéndose de este modo al régimen de transparencia que la Ley establece respecto de la publicidad y concurrencia en la contratación. El PA excluye indebidamente de la Ley de Contratos los convenios celebrados con Sedes para la construcción de residencias de personas mayores (Convenio de agosto de 2001 y Convenios de Mieres y de Sotrongio) de acuerdo con lo mencionado en los apartados II.6 y II.8 de este informe.
7. La sociedad ha dado a la operación de construcción de establecimientos para personas mayores que gestiona el PA a través del ERA, mencionada a lo largo del apartado II.6 del presente informe, la naturaleza de arrendamiento, cuando ésta tiene la consideración de un contrato de ejecución de obra con pago de precio aplazado, que de haberse considerado como tal habría significado modificaciones en la contabilidad que figuran detalladas para el ejercicio 2006 en dicho apartado y en consecuencia que el Principado hubiera reconocido los inmuebles en su activo y una deuda por la financiación obtenida lo que habría disminuido su capacidad de financiación, según la definición contenida en el Sistema Europeo de Cuentas (SEC-95) y afectado a la estabilidad presupuestaria.
8. La sociedad inició las obras de construcción de la residencia de Sotrongio en el ejercicio 2005, antes de suscribir un convenio por escrito con el Principado de Asturias. Estaría pues actuando mediante un mandato verbal, por lo que dicha actividad se realizó indebidamente de manera anticipada. En relación con este convenio no se especificó inicialmente en el mismo el mecanismo para su financiación sin que se haya subsanado este incumplimiento –dado que su objeto social no contempla la actividad de gestión de residencias para mayores- en la Addenda al contrato fechada el 8 de agosto de 2008, ya que no se ha especificado aún la fórmula por la que el mismo se regirá, lo que el PA está obligado a ofertar una vez terminada la construcción. Tanto este convenio como el de Mieres deberían haber seguido, y el PA aplicado, el régimen de contratación administrativa, para lo cual el PA debía haber evitado y la sociedad debía haber rechazado la simulación jurídica que conjuntamente han llevado a cabo revistiéndolos de la naturaleza de arrendamientos cuando ésta es, al igual que el convenio para ERA son contratos de obra tipo sujetos al pago de un precio, eludiendo lo referente a la estabilidad presupuestaria, análogamente a lo mencionado en el párrafo anterior.

Por lo referido a los convenios de Mieres y Sotrongio dada la naturaleza que tienen de ejecución de obra a cambio de precio aplazado deben ser consideradas como existencias destinadas a la venta en vez de tener la consideración de inmovilizado en curso, siendo aplicable en los mismos lo que se ha mencionado para el convenio de 20 de agosto de 2001, considerando el momento en que ambos se encuentran por no haberse finalizado la obra.

9. En la operación Buenavista, el Principado no ha justificado adecuadamente la utilización del procedimiento de permuta tal y como establece la LPPA. La cuantía global de esta operación superaba el límite de 20 millones de euros y precisaba de acuerdo con los artículos 42 y 51 de la LPPA de una Ley de la Junta para su autorización. A pesar del fraccionamiento en diversas permutas en los expedientes analizados no consta que estas operaciones hayan sido comunicadas a la Junta General del Principado. En algunos informes se justificaba la operación en función del interés social de Sedes, lo que no de acuerdo con la jurisprudencia del TJCE, no sucede en el caso de Sedes, debido a la existencia de capital privado en la sociedad.

Por otra parte el PA únicamente ha mencionado en la Memoria de los Presupuestos Generales de 2007 la existencia del proceso de concentración de sedes administrativas llevado a cabo -derivado de la operación de Buenavista- lo que no supone un adecuado ejercicio de transparencia considerando la importancia de la inversión y que la operación se ha iniciado en 2004. Únicamente mencionaba la sociedad en la memoria de cuentas anuales 2004-2006 la existencia de un Protocolo de Intenciones con el PA para el alquiler de dicho inmueble por un plazo de 30 años prorrogables, con opción de compra y pago en metálico o mediante dación de activos, información ésta que no se ha incluido en las Memorias del PA, a pesar de que la inversión ha superado los 55 millones de euros.

No ha sido posible evaluar la operación de Buenavista en términos de eficacia y eficiencia, según se menciona en el apartado II.7 de este informe.

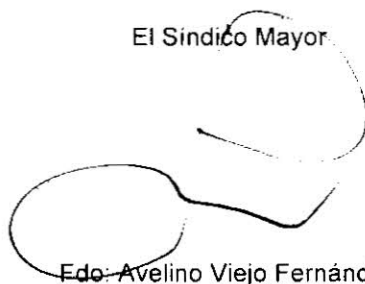
10. Existe una incertidumbre sobre pasivos fiscales no susceptibles de cuantificación objetiva según se menciona en los apartados II.6 y II.7 del presente informe.

IV. RECOMENDACIONES

1. La sociedad debe adaptarse a los procedimientos establecidos de rendición de cuentas y de contratos -éstos últimos de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 22 de abril, de la Presidencia del Tribunal de Cuentas, que hace público el Acuerdo del Pleno, de 30 de marzo de 2005, que aprueba la instrucción general relativa a la remisión de los expedientes de contratación y relaciones de contratos celebrados-, para lo cual deberá adaptar su actividad administrativa y de control interno.
2. La sociedad debe incorporar en la memoria de sus cuentas anuales aquella información de carácter público de carácter relevante, evitando asimismo incluir la información de manera inconexa y dispersa.
3. La sociedad debe evitar en lo sucesivo, sustraer de la fiscalización la información exigida en el curso del trabajo que lleva a cabo la SCPA habida cuenta de lo establecido en el artículo 5 de la LSCPA, recordando en este sentido que el órgano colegiado de la sociedad es responsable de habilitar la colaboración necesaria para que se lleve a cabo el cometido asignado al órgano fiscalizador.
4. Es conveniente que CVASPA que vigile por el cumplimiento de la obligación legal de rendición de cuentas y contratos conforme a la legislación que le que incumbe a una sociedad bajo su tutela. No debe considerarse éste como un precepto de índole menor y exento de contenido o como un requisito legal más, ya que afecta negativamente a la transparencia exigible a cualquier cuentadante así como a la planificación de las actuaciones del órgano fiscalizador.
5. Toda actividad de obra que el PA desee realizar con la sociedad debe cumplir con los requisitos legalmente exigibles a cualquier otro contratista que desee contratar con la Administración, por lo que no podrá eludirse dicho procedimiento para el caso de Sedes u otra empresa pública dependiente del Principado.
6. Para finalizar la sociedad debe evitar el desarrollar operaciones que no esté expresamente incluidas en su objeto social.

Oviedo a 23 de febrero de 2009

El Síndico Mayor



Edo. Avelino Viejo Fernández

V. ANEXOS

I. BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005.....	42
II. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 2006 Y 2005.	43
III. PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN 2006.....	44
IV. PRESUPUESTO DE CAPITAL 2006.....	45
V. VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE 2006	45
VI. BALANCE DE SITUACIÓN PREVISIONAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2006.....	46
VII. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ANALÍTICA. PREVISIÓN 2006.....	47

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Euros)

Activo	31/12/2006	31/12/2005	Pasivo	31/12/2006	31/12/2005
Inmovilizado	20.362.048	35.471.288	Fondos propios	40.289.524	34.246.554
			Capital suscrito	1.211.616	1.211.616
			Reserva de revalorización	1.117.270	1.117.270
Inmovilizaciones inmateriales	23.170	27.477	Reservas	31.917.668	27.640.722
			Beneficio del ejercicio	6.042.969	4.276.946
Inmovilizaciones materiales	20.045.981	35.153.336	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	126.813	73.024
			Subvenciones de capital	126.813	73.024
Inmovilizaciones financieras	284.583	282.160	Provisiones para riesgos y gastos	1.217.140	839.912
			Otras provisiones	50.191	50.191
			Fondo de reversión	1.166.949	789.721
Acciones propias	8.315	8.315	Acreedores a largo plazo	14.686.691	15.171.569
			Deudas con entidades de crédito	14.684.981	15.169.507
			Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.487	1.837
Activo circulante	121.562.401	76.879.473	Otros acreedores	224	224
Existencias	80.026.736	48.098.678	Acreedores a corto plazo	85.604.280	62.019.703
Deudores	40.278.762	27.827.751	Deudas con entidades de crédito	12.949.692	946.247
Inversiones financieras temporales	12.020	253.495	Deudas con empresas del grupo y asociadas	24.616.150	14.053.155
Tesorería	1.123.780	609.711	Acreedores comerciales	37.477.882	25.495.818
			Otras deudas no comerciales	5.541.674	18.084.322
Ajustes por periodificación	121.103	89.838	Provisiones para operaciones de tráfico	5.018.882	3.033.877
			Ajustes por periodificación	-	406.284
Total Activo	141.924.449	112.350.761	Total Pasivo	141.924.449	112.350.761

(1).- Cifras extraídas de cuentas anuales auditadas

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 2006 Y 2005

(Euros)

Gastos	31/12/2006	31/12/2005	Ingresos	31/12/2006	31/12/2005
Aprovisionamientos	34.537.399	32.248.878	Importe neto de la cifra de negocios	62.374.136	45.305.702
Traspaso de inmovilizado a existencias	4.349.170	-	Aumento de existencias de obras terminadas, en curso y trabajos auxiliares	4.492.498	2.329.966
Gastos de personal	11.279.420	10.798.858	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	3.132.466	6.724.476
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	671.810	691.216	Otros ingresos de explotación	2.653.702	1.805.443
Variación de las provisiones de tráfico	2.001.073	202.016	Ingresos de participaciones en capital	487	-
Otros gastos de explotación	8.600.176	6.127.811	Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	1.860	14.306
Beneficio de explotación	11.213.755	6.096.809	Otros intereses e ingresos asimilados	36.658	9.996
Gastos financieros y gastos asimilados	1.699.383	1.451.315	Resultados financieros negativos	1.660.376	1.427.014
Beneficio de las actividades ordinarias	9.553.379	4.669.795	Beneficios en enajenación del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	94	458.254
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	2.689	10.169	Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	33.617	17.767
Gastos extraordinarios	17.558	11.259	Ingresos extraordinarios	4.652	1.382.833
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	3.049	31.401	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	9.957	9.720
Resultados extraordinarios positivos	25.024	1.815.744			
Beneficio antes de impuestos	9.578.402	6.485.539			
Impuesto sobre Sociedades	3.535.433	2.208.593			
Beneficio del ejercicio	6.042.969	4.276.946			

(1).- Cifras extraídas de cuentas anuales auditadas

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN 2006

(Euros)

SEDES, S.A.			
Presupuesto de explotación 2006			
Gastos		Ingresos	(1)
1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	2.352.000	1. Importe neto de la cifra de negocios	50.911.560
2. Aprovisionamientos	34.080.322	2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-
3. Gastos de personal	11.499.215	3. Trabajos realizados por la empresa para el inmovilizado	7.027.862
4. Dotaciones para amortización del inmovilizado	747.131	4. Otros ingresos de explotación	1.959.360
5. Variación de las provisiones de tráfico	(100.000)		
6. Otros gastos de explotación	5.000.000		
I. Beneficio de explotación	6.320.114	I. Pérdidas de explotación	-
7. Gastos financieros y asimilados	1.455.821	5. Ingresos de participaciones en capital	-
8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	14.200
9. Diferencias negativas de cambio	-	7. Otros intereses e ingresos asimilados	7.100
II. Resultados financieros positivos	-	8. Diferencias positivas de cambio	-
III. Beneficios de las actividades ordinarias	4.885.593	II. Resultados financieros negativos	1.434.521
10. Variación de las provisiones de inmovilizado	-	III. Pérdidas de las actividades ordinarias	-
11. Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	9. Beneficios en enajenación de inmovilizado	-
12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-
13. Gastos extraordinarios	13.000	11. Subvenciones de capital transferidas a resultados del ejercicio	14.000
14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	12. Ingresos extraordinarios	19.500
IV. Resultados extraordinarios positivos	20.500	13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-
V. Beneficio antes de impuestos	4.906.093	IV. Resultados extraordinarios negativos	-
15. Impuesto sobre sociedades	1.717.133	V. Pérdidas antes de impuestos	-
VI. Beneficio del ejercicio	3.188.960	VI. Pérdida del ejercicio	-

(1) Datos extraídos LPG 2006

PRESUPUESTO DE CAPITAL 2006

(Euros)

SEDES, S.A.			
Presupuesto de capital 2006			
Inversiones		Financiación	(1)
1. Recursos aplicados en las operaciones	-	1. Recursos procedentes de las operaciones	4.363.091
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	-	2. Aportaciones de capital	-
3. Adquisición de inmovilizado	11.447.278	3. Subvenciones de capital	14.026
a) Inmovilizado inmaterial	9.759		
b) Inmovilizado material	11.437.519		
c) Inmovilizado financiero	-		
4. Adquisición de acciones propias	-	4. Deudas a largo plazo	11.181.600
5. Reducción de capital	-	5. Enajenación de inmovilizado	1.900
6. Dividendos	1.200.000	6. Enajenación de acciones propias	-
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	472.078	7. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras	-
8. Provisiones para riesgos y gastos	-		
Total inversión	13.119.356	Total financiación	15.560.617
Aumento capital circulante	2.441.261	Disminución capital circulante	-
Total	15.560.617	Total	15.560.617

(1) Datos extraídos LPG 2006

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE 2006

(Euros)

SEDES, S.A.		
Variación del capital circulante 2006		
	Aumentos	Disminuciones
1. Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
2. Existencias	1.648.000	-
3. Deudores	-	2.929.681
4. Acreedores	3.685.698	-
5. Inversiones financieras temporales	25.960	-
6. Acciones propias	-	-
7. Tesorería	5.000	-
8. Ajustes por periodificación	6.284	-
Total	5.370.942	2.929.681
Variación del capital circulante	2.441.261	-

(1) Datos extraídos LPG 2006

BALANCE DE SITUACIÓN PREVISIONAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2006

(Euros)

SEDES, S.A.			
Balance de situación previsional a 31.12.2006			
Activo		Pasivo	(1)
A) Accionistas por desembolsos no exigidos	-	A) Fondos propios	35.875.452
		I. Capital suscrito	1.211.616
		II. Prima de emisión	-
B) Inmovilizado	27.875.551	III. Reserva de revalorización	1.117.270
I. Gastos de establecimiento	-	IV. Reservas	30.357.606
II. Inmovilizado inmaterial	19.422	V. Resultados de ejercicios anteriores	-
III. Inmovilizado material	27.551.151	VI. Pérdidas y ganancias	3.188.960
IV. Inmovilizado financiero	296.663	VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-
V. Acciones propias	8.315		
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios	82.200
		C) Provisiones para riesgos y gastos	1.308.684
		D) Acreedores a largo plazo	26.311.441
		I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-
		II. Deudas con entidades de crédito	15.117.617
		III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	11.193.600
		IV. Otros acreedores	224
		V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-
D) Activo circulante	68.802.828	E) Acreedores a corto plazo	33.100.602
I. Accionistas por desembolsos exigidos	-	I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-
II. Existencias	48.508.692	II. Deudas con entidades de crédito	1.038.332
III. Deudores	19.973.136	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.500.000
IV. Inversiones financieras temporales	50.000	IV. Acreedores comerciales	21.004.791
V. Acciones propias a corto plazo	-	V. Otras deudas no comerciales	3.614.414
VI. Tesorería	180.000	VI. Provisiones para operaciones de tráfico	2.537.065
VII. Ajustes por periodificación	91.000	VII. Ajustes por periodificación	406.000
Total	96.678.379	Total	96.678.379

(1) Datos extraídos LPG 2006

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ANALÍTICA. PREVISIÓN 2006

(Euros)

SEDES, S.A.		(1)
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Analítica - previsión 2006		
Ventas netas, prestación de servicios y otros ingresos de explotación	52.870.920	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(2.352.000)	
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado	7.027.862	
Valor de la Producción	57.546.782	
Compras netas	(10.548.081)	
Gastos externos y de explotación	(28.127.241)	
Valor añadido de la empresa	18.871.460	
Gastos de personal	(11.499.215)	
Beneficio bruto de explotación	7.372.245	
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	(747.131)	
Dotaciones al fondo de reversión	(405.000)	
Variación de las provisiones de tráfico	100.000	
Beneficio neto de explotación	6.320.114	
Ingresos financieros	21.300	
Gastos financieros	(1.455.821)	
Beneficio de las actividades ordinarias	4.885.593	
Beneficios procedentes del inmovilizado e ingresos excepcionales	33.500	
Pérdidas procedentes del inmovilizado y gastos excepcionales	(13.000)	
Beneficio antes de impuestos	4.906.093	
Impuesto sobre Sociedades	(1.717.133)	
Beneficio después de impuestos	3.188.960	

(1) Datos extraídos LPG 2006