



BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

Número 106
Año XXXIV
Legislatura IX
29 de septiembre de 2016

12. CÁMARA DE CUENTAS 12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización de Expo Zaragoza
Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014..... 8264

12. CÁMARA DE CUENTAS

12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

La Mesa de las Cortes de Aragón, en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2016, ha conocido el Informe de fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014, remitido a estas Cortes por la Cámara de Cuentas de Aragón, y, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón, ordena su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón.

Zaragoza, 21 de septiembre de 2016.

La Presidenta de las Cortes
VIOLETA BARBA BORDERÍAS

EL CONSEJO DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN, en el ejercicio de su función fiscalizadora que le atribuye el artículo 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón, en sesión celebrada el día 14 de septiembre de 2016, ha aprobado el Informe de fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014, y ha adoptado un acuerdo que, reproducido literalmente, dice lo siguiente:

«Primero.— Aprobar definitivamente, previa deliberación, debate y votación del Consejo de la Cámara de Cuentas de Aragón, el Informe de fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014, presentado por D. Luis Rufas de Benito y notificarlo a la entidad fiscalizada.

Segundo.— Remitir el Informe de fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014, a las Cortes de Aragón para su tramitación conforme a lo dispuesto en su Reglamento.

Tercero.— Remitir el Informe de fiscalización Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014, al Tribunal de Cuentas.

Cuarto.— Publicar el Informe de fiscalización Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014, en el *Boletín Oficial de las Cortes de Aragón* y en el Portal de la Cámara de Cuentas de Aragón.»

Índice

1. ASPECTOS GENERALES DE LA FISCALIZACIÓN
 - 1.1. INICIATIVA DE LA FISCALIZACIÓN
 - 1.2. MARCO NORMATIVO
 - 1.3. ÁMBITO SUBJETIVO
 - 1.3.1. Constitución de la sociedad
 - 1.3.2. Objeto social
 - 1.3.3. Titularidad del accionariado
 - 1.4. ÁMBITO TEMPORAL
 - 1.5. OBJETIVOS GENERALES
 - 1.6. ALCANCE
 - 1.7. EXPRESIONES MONETARIAS
 - 1.8. TRÁMITE DE AUDIENCIA
2. CONCLUSIONES
 - 2.1. ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO
 - 2.2. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA
 - 2.3. PERSONAL
 - 2.4. ACTIVIDAD CONTRACTUAL
3. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO
 - 3.1. BALANCE DE SITUACIÓN
 - 3.1.1. Infraestructura
 - 3.1.2. Deudores comerciales no corrientes
 - 3.1.3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
 - 3.1.4. Patrimonio neto
 - 3.1.5. Endeudamiento
 - 3.1.6. Acreedores
 - 3.1.7. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales
 - 3.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
 - 3.2.1. Ventas
 - 3.2.2. Prestaciones de servicios
 - 3.2.3. Gastos de personal
 - 3.2.4. Servicios exteriores
 - 3.2.5. Planes de saneamiento
4. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA
 - 4.1. CLASIFICACIÓN
 - 4.2. CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE COMERCIALIZADA (INVERSIONES INMOBILIARIAS Y EXISTENCIAS)
 - 4.3. GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA
 - 4.3.1. Arrendamientos (inversiones inmobiliarias)
 - 4.3.2. Ventas (existencias)
 - 4.3.3. Inmovilizado material
5. PERSONAL
 - 5.1. RÉGIMEN LEGAL DE APLICACIÓN
 - 5.2. ANÁLISIS GENERAL
 - 5.3. ORGANIGRAMA Y PLANTILLA
 - 5.3.1. Situación
 - 5.3.2. Variaciones de plantilla e indemnizaciones
 - 5.4. RETRIBUCIONES
 - 5.4.1. Sueldos y salarios
 - 5.4.2. Otros gastos sociales

6. ACTIVIDAD CONTRACTUAL

6.1. CONSIDERACIONES GENERALES

6.1.1. Examen general del cumplimiento de las obligaciones formales de informar a los órganos de fiscalización sobre la actividad contractual

6.1.2. Muestra de contratos seleccionada

6.1.3. De las instrucciones internas de contratación vigentes y su adaptación a los principios básicos de la contratación, art. 191.b) TRLCSP 64

6.1.4. Perfil de contratante

6.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD EN LAS SUCESIVAS FASES DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA CELEBRADOS POR LA EMPRESA EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

6.3. ANÁLISIS DE ASPECTOS CONCRETOS EN LA GESTIÓN DE LA CONTRATACIÓN

6.3.1. La utilización del procedimiento de urgencia

6.3.2. Valor estimado

6.3.3. De la fórmula y la valoración de la oferta sobre una baja media

6.3.4. Mesas de contratación

6.3.5. Fijación de puntuación mínima en la fase de valoración técnica

6.3.6. Del procedimiento de baja temeraria

6.3.7. Del contrato de la muestra número 9

6.4. CONTRATACIÓN MENOR

6.4.1. Análisis General

6.4.2. De la muestra de contratos menores y su cobertura

6.4.3. Del fraccionamiento

Anexos

I. ALEGACIONES RECIBIDAS

I.1. Alegaciones recibidas de Expo Zaragoza Empresarial, S.A.

I.2. Alegaciones recibidas de la expresidenta del Gobierno de Aragón

II. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

II.1. Tratamiento de las alegaciones presentadas por Expo Zaragoza Empresarial, S.A

II.2. Tratamiento de las alegaciones presentadas por la expresidenta del Gobierno de Aragón

1. ASPECTOS GENERALES DE LA FISCALIZACIÓN

1.1. INICIATIVA DE LA FISCALIZACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón, en el ejercicio de su función fiscalizadora corresponde a la Cámara de Cuentas fiscalizar las cuentas de los entes integrantes del sector público autonómico entre los que están las sociedades mercantiles en cuyo capital participe mayoritariamente, directa o indirectamente, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El Consejo de la Cámara de Cuentas de Aragón en su sesión del 21 de enero de 2015, aprobó el Programa Anual de Fiscalización para el año 2015 en el que se incluyó, recogiendo las prioridades marcadas por las Cortes de Aragón, la fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. referida a los ejercicios 2013 y 2014.

1.2. MARCO NORMATIVO

Legislación estatal

- Texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.
- Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.
- Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
- Ley 6/1997, de 14 de abril de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.
- Reglamento que desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo.
- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Real Decreto 243/2010, de 5 de marzo, por el que se acuerda transigir con la Comunidad Autónoma de Aragón, dándose cumplimiento al apartado 2 de la disposición transitoria primera del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril.
-

Legislación autonómica

- Texto refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón.
- Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de contratos del Sector Público de Aragón.
- Ley 4/2012, de 26 de abril de 2012, de medidas urgentes para la racionalización del sector público empresarial.
- Ley 9/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2013.
- Ley 1/2014, de 23 de enero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2014.
-

1.3. ÁMBITO SUBJETIVO

1.3.1. Constitución de la sociedad

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. se constituyó el 25 de abril de 2005, bajo la denominación de ExpoAgua Zaragoza 2008, S.A. teniendo por objeto social la realización de toda clase de actividades, proyectos y obras relacionadas con la gestión, promoción, organización, operación, ejecución y aprovechamiento de la Exposición Internacional Zaragoza 2008.

El 11 de marzo de 2009 se elevó a escritura pública el cambio de denominación social y modificación del objeto social a los actuales, inscribiéndose en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 20 de marzo de 2009.

Desde el 26 de mayo de 2010 la mercantil pertenece al Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón cuya sociedad dominante es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., con domicilio social en Zaragoza, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

El 21 de diciembre de 2011 la Sociedad trasladó su domicilio social a la calle Pablo Ruiz Picasso, 61 D, Planta 3º Oficina I, 50018 Zaragoza, siendo su Número de Identificación Fiscal A-99056442. Está Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, Tomo 3219, Libro O, Folio 132, Hoja Z38229, Inscripción 1.

1.3.2. Objeto social

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. (en adelante la Sociedad o Expo) tiene por objeto social las actuaciones de promoción inmobiliaria, urbanización, construcción y reforma, comercialización, gestión y explotación, adquisición y enajenación de toda clase de Inmuebles necesarios para la promoción del Parque Empresarial Post Expo; la tenencia, administración, conservación, explotación, desarrollo y cualquiera otra actividad de gestión de bienes y derechos, muebles e inmuebles procedentes de la Exposición Internacional de Zaragoza. La Sociedad también tiene por objeto la producción y venta de energía.

1.3.3. Titularidad del accionariado

Al 31 de diciembre de los ejercicios 2013 y 2014 la composición del accionariado era la siguiente:

SOCIEDAD / ENTE	2013		2014	
	%	Capital Social	%	Capital Social
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	97,82%	269.829	97,85%	81.849
Ayuntamiento de Zaragoza	2,18%	6.000	2,15%	1.800
TOTAL	100%	275.829	100%	83.649

1.4. ÁMBITO TEMPORAL

El ámbito temporal de la fiscalización se ha circunscrito a los ejercicios 2013 y 2014. No obstante, los trabajos de fiscalización se han extendido a ejercicios anteriores y posteriores con el fin de detectar:

- Situaciones correspondientes a ejercicios anteriores al 2013, que deban tener o tengan reflejo en los estados financieros de los ejercicios 2013 y 2014.
- Situaciones acaecidas con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, que proporcionen una evidencia adicional con respecto a condiciones que ya existían a dicha fecha.
- Situaciones que evidencien condiciones que no existían en los ejercicios 2013 y 2014, pero que por su importancia deberán ser puestas de manifiesto en el informe de fiscalización para evitar una interpretación errónea o incompleta.

1.5. OBJETIVOS GENERALES

Recogiendo las prioridades marcadas por las Cortes de Aragón, se ha realizado una auditoría de regularidad sobre las cuentas anuales, referida a los años 2013 y 2014. Adicionalmente se ha realizado una revisión de la gestión realizada por la sociedad en los ejercicios sometidos a fiscalización.

1.6. ALCANCE

Las cuentas anuales de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. han sido objeto de auditoría financiera por auditores independientes sobre la imagen fiel de sus estados financieros. Por este motivo los trabajos de fiscalización realizados por la Cámara de Cuentas no se han centrado en este aspecto.

La fiscalización se ha orientado hacia la auditoría de cumplimiento (adecuación a la legalidad vigente) y de gestión.

1.7. EXPRESIONES MONETARIAS

Todas las cantidades monetarias que aparecen en los cuadros de este informe se expresan en miles de euros, salvo mención expresa en contrario.

1.8. TRÁMITE DE AUDIENCIA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley de la Cámara de Cuentas de Aragón y en el artículo 34 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Aragón, el 26 de mayo de 2016 se puso en conocimiento de los responsables de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. y de la anterior Presidenta del Gobierno de Aragón durante el periodo fiscalizado, el Informe Provisional referente a los ejercicios 2013 y 2014, aprobado el de 24 de mayo de 2016 para que pudiesen formular cuantas alegaciones y observaciones se estimasen oportunas y aportasen los documentos que entendiesen pertinentes en relación con la fiscalización realizada.

La entidad fiscalizada presentó alegaciones el 27 de junio de 2016. Igualmente, el 28 de junio de 2016, presentó alegaciones la anterior Presidenta del Gobierno de Aragón, D^ª. Luisa Fernanda Rudi Úbeda .

Todas las alegaciones han sido analizadas y valoradas detenidamente. A consecuencia de todo ello se suprime o se modifica el texto en aquellos casos en los que se comparte lo alegado. 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

Las alegaciones figuran como anexo I al presente Informe.

El tratamiento dado por la Cámara de Cuentas a las alegaciones se recoge en el anexo II del presente informe.

2. CONCLUSIONES

2.1. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

1. Las cuentas anuales de los ejercicios 2013 y 2014, han sido auditadas por expertos independientes emitiendo una opinión sin salvedades con un párrafo de énfasis en el que se pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre material, que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, que dependerá, tanto del cumplimiento de su plan de negocio, como de seguir contando con el apoyo financiero de su accionista mayoritario.

2. Del análisis de la gestión de la infraestructura así como de los ingresos obtenidos por la sociedad se pone de manifiesto la elevada dependencia que la sociedad tiene de las administraciones públicas.

El 60% de los contratos de arrendamiento (15 contratos) se han celebrado con la Comunidad Autónoma de Aragón y sus entes dependientes, representando el 96% de los ingresos por servicios de alquiler prestados por la sociedad en el ejercicio 2014 (10.002 miles de euros).

3. A 31 de diciembre de 2014 el endeudamiento reflejado en balance por las operaciones de crédito con entidades financieras ascendía a 103.379 miles de euros. Este préstamo vigente desde el ejercicio 2010 ha tenido un tipo real efectivo del 7,57% en el ejercicio 2014 y del 8,49% en el 2013. Asociado al mismo se formalizó un contrato cobertura de tipos de interés (SWAP) que ha ocasionado continuas pérdidas a la sociedad (1.356 y 1.045 miles de euros en 2013 y 2014 respectivamente).

En octubre de 2015 se ha procedido a la cancelación de la totalidad del préstamo bancario y del contrato cobertura de tipos de interés (SWAP). Los fondos para la cancelación del préstamo fueron aportados por el accionista mayoritario de la sociedad, la Corporación Pública Empresarial de Aragón.

4. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, preceptúa en su norma de registro y valoración 3^º, respecto de las construcciones, que formarán parte de su precio de adqui-

sición o coste de producción las instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, debiendo figurar por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones. De acuerdo con ello, en aquellos casos en los que un activo esté formado por partes separables por naturaleza, que presenten una vida útil diferente, siempre que sean significativas, deberán contabilizarse por separado cada una de esas partes y amortizar cada una de ellas de forma individualizada, atendiendo a su vida útil.

Las construcciones sujetas a amortización se amortizan siguiendo el método lineal considerando que la vida útil es de 50 años. Expo no amortiza separadamente la parte de la construcción correspondiente a las instalaciones.

2.2. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA

5. El parque empresarial de Expo Zaragoza Empresarial cuenta con una superficie bruta construida de 181.134 m², con la siguiente distribución y ocupación a 31 de diciembre de 2014:

Edificios	Superficie construida	Vendido	Opción de compra	Alquilado	Uso propio	Disponible
Dinamiza	80.452	15.170	2.216	17.816	776	44.473
Ciudad de la Justicia	52.820	-	-	52.820	-	-
Ebro	42.432	-	-	-	-	42.432
Expo	5.431	-	-	5.431	-	-
Total general	181.135	15.170	2.216	76.067	776	86.905

El siguiente cuadro identifica los principales inmuebles y el destino dado a los mismos:

Inmuebles	m ²	Coste	€ de coste / m ²	Amortiz.	Deterioros	Valor neto contable	€ de VNC / m ²
Edificios Dinamiza	65.282	115.852	1.775	(793)	(50.317)	64.742	992
Uso propio	776	1.113	2.112	(21)	(535)	1.083	1.409
Alquiler	27.773	53.801	1.918	(772)	(19.748)	32.756	1.179
Vacios (incluye opción compra)	36.731	60.938	1.659	-	(30.034)	30.904	841
Aparcamiento rotación	980 plazas	8.275		(84)	(4.237)	3.954	-
Ciudad Justicia (alquiler)	52.820	102.946	1.949	(2.426)	(15.623)	84.897	1.607
Edificios Ebro (vacíos)	42.432	43.456	1.024	-	(35.537)	7.919	187
Edificio Expo (alquiler)	5.431	12.793	2.356	(1.310)	(5.251)	6.232	1.147
Total general	165.965	275.047	1.657	(4.529)	(106.728)	163.790	987

6. Las inversiones realizadas para la reconversión de las instalaciones que fueron sede de la Exposición Internacional de Zaragoza en 2008 han ascendido a 121.676 miles de euros. Descontando el coste de las ventas realizadas en este periodo, resulta que la infraestructura asociada al negocio de la sociedad tiene un coste acumulado de 286.313 miles de euros.

Concepto	Coste inicial	Inversiones para la reconversión	Coste total	Ventas	Coste total a 31/12/2014
Edificios Dinamiza y aparcamiento	89.043	67.421	156.464	(32.337)	124.127
Ciudad de la justicia	53.342	49.604	102.946	-	102.946
Edificios Ebro	42.717	739	43.456	-	43.456
Edificio Expo	8.881	3.912	12.793	-	12.793
Parcela C (noria)	2.991	-	2.991	-	2.991
Total	196.974	121.676	318.650	(32.337)	286.313

Siendo la distribución anual de las inversiones para la reconversión la siguiente:

Concepto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Edificios Dinamiza y aparcamiento	7.904	57.100	277	133	130	1.877	67.421
Ciudad de la justicia	-	-	10.076	31.549	8.174	(195)	49.604
Edificios Ebro	-	-	-	166	-	573	739
Edificio Expo	3.560	-	-	352	-	-	3.912
Parcela C (noria)	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.464	57.100	10.353	32.200	8.304	2.255	121.676

2.3. PERSONAL

7. La mayor parte de los trabajadores en activo adquirieron la condición de personal laboral indefinido cuando sus contrataciones, en origen, se efectuaron bajo la modalidad temporal del contrato por obra o servicio determinado del artículo 15.1 a) del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (TRLET). Esta modalidad contractual se siguió manteniendo en unos casos una vez se modificó la duración y el objeto social de la sociedad (ejercicios 2009 y 2011) y, en otros, no se cumplió con las condiciones de autonomía y sustantividad exigidas por el Estatuto de los Trabajadores. En consecuencia, el acceso al empleo no se produjo a través de los procedimientos ordinarios y de acuerdo con los principios de igualdad, mérito y capacidad exigidos en el artículo 87 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, para la selección de sus trabajadores y, en su día, los exigidos en el art. 55.2.b de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (LOFAGE). La conversión de los contratos temporales a relación laboral indefinido fue en aplicación del artículo 15.5 del TRLET.

— La mayor parte de la plantilla mantiene unos complementos retributivos asociados a un evento concreto ya celebrado (Exposición Internacional Zaragoza 2008), por lo que, al menos en parte, no se corresponden con la actividad actual de la empresa.

— Se constata una elevada conflictividad entre la empresa y los trabajadores en materia de retribuciones y condiciones laborales a la que se pone término por sentencia judicial (en lo esencial, pronunciándose a favor de las reclamaciones de los trabajadores). Entre otros aspectos, se han recurrido despidos objetivos por considerarlos improcedentes, imposición de reducciones salariales, derecho a la percepción de pluses por comida y transporte e improcedencia de las cuantías asignadas en concepto de productividad variable. Además el convenio colectivo de la empresa caducó al término del ejercicio 2011 y no se ha aprobado uno nuevo que lo sustituya.

— La política del Consejo de Administración de la entidad en materia de recursos humanos ha pasado por reducciones significativas de plantilla y la reconversión de la estructura heredada de la antigua sociedad ExpoAgua Zaragoza 2008, S.A. No obstante, al término del ejercicio 2014 la sociedad cuenta con una estructura aparentemente descompensada, ya que mantiene una proporción similar de empleados con funciones de responsabilidad (diez jefaturas de área/departamento/adjuntos) y empleados de perfil técnico y administrativo (diez trabajadores).

8. La sociedad no dispone de un organigrama (plantilla o relación de puestos), debidamente aprobado por órgano competente, en el que se describan las características de los puestos, las funciones a realizar y los requisitos para su desempeño.

9. La composición, las reglas de funcionamiento y las actuaciones del Comité de Dirección de la sociedad no están atribuidas en ningún acuerdo del consejo de administración, ni sus miembros han recibido ningún nombramiento.

10. El convenio colectivo de empresa excluye expresamente de su ámbito de aplicación (art. 2) a los directores, jefes y adjuntos. No obstante, los contratos firmados por todos estos empleados incluyen cláusulas de remisión al citado convenio.

11. Aproximadamente la mitad de la plantilla (10 trabajadores) percibe complementos personales que oscilan entre los 152 y los 18.510 euros anuales. Los contratos de trabajo no detallan las condiciones personales concretas que están remunerando estos complementos y la sociedad tampoco ha especificado el baremo y los criterios que, en su día, se tuvieron en cuenta para su determinación. Su cuantía llega a ser muy distinta incluso entre empleados de categorías similares (por ejemplo, técnicos A y B).

Estos mismos trabajadores perciben también un plus por disponibilidad horaria de 3.069,18 euros anuales, destinado a compensar la adecuación de sus horarios a las necesidades propias de las distintas áreas de la empresa, previa comunicación al trabajador. Se desconoce el grado de uso que se está dando a esta flexibilidad horaria y, en consecuencia, la necesidad de mantener este complemento, dado que el personal de la sociedad no ficha los tiempos de trabajo realizados.

12. El sistema de retribuciones variables aplicado en la empresa presenta numerosas incidencias:

— En los ejercicios fiscalizados no existían instrucciones de la Corporación Empresarial Pública de Aragón en cuanto al establecimiento de objetivos generales y directrices de evaluación (arts. 4.2 y 17.1 de la Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial).

— Los informes de evaluación de objetivos no precisan, como requisito previo al reconocimiento de estas retribuciones, si la sociedad cumple sus plazos de pago a proveedores o los restantes requisitos establecidos en el art. 17.2 del Decreto-ley 1/2011, de 29 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de racionalización del Sector Público Empresarial

— Un total de once empleados percibieron porcentajes de productividad variable sobre retribuciones fijas en valores superiores a los máximos que les correspondían por puesto y que se establecen en el punto II del reglamento interno de la sociedad de 2010, que regula el sistema de productividad variable. En dos de estos empleados los porcentajes duplican el valor superior de referencia

— Se denegó el derecho al cobro de productividad variable al antiguo director de la sociedad (cesado en el ejercicio 2012 y al que se asignó a un puesto de director técnico con nuevas condiciones retributivas), pese a que el reglamento interno de retribuciones variables de la empresa determinaba su procedencia a todo el personal con autonomía de gestión y responsabilidad. No consta que la empresa haya provisionado este pasivo contingente, que ascendería a 26 miles de euros en concepto de productividad variable 2013 no satisfecha, diferencias salariales e intereses de demora.

— El nuevo sistema de retribuciones aprobado por la empresa en el ejercicio 2013 no se negoció con los trabajadores, por lo que fue declarado nulo por sentencia judicial, procediendo el abono íntegro de los importes de productividad variable sin necesidad de evaluación de objetivos

13. Las retribuciones del personal de la Sociedad no están homologadas hasta la fecha con las del personal laboral de la Comunidad Autónoma, incumpléndose el art. 87.3 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. Las pruebas realizadas por la Cámara de Cuentas permiten efectuar dos constataciones sobre este punto:

— El coste promedio por empleado de la sociedad en los ejercicios 2013 y 2014 ascendió a 76,3 y 54,3 miles de euros anuales respectivamente.

— Las principales diferencias en materia de homologación de retribuciones se concentran en los puestos de responsabilidad, dado que para nueve de estos doce empleados excede en un promedio del 10% el valor máximo de referencia correspondiente a las remuneraciones de un empleado público perteneciente al Grupo A, nivel 30, con complemento de especial dedicación (50,14 miles de euros). Si en este análisis se incluye, además, las retribuciones de carácter variable, serían once los trabajadores que excederían el valor máximo de referencia en un promedio del 19,4%.

14. En el ejercicio 2013 la empresa tuvo que afrontar un coste no previsto de 115 miles de euros tras haberse declarado por sentencia judicial la improcedencia de cinco despidos. Este importe incluye 15 miles de euros por renuncia de los trabajadores a participar en procesos de recolocación, compensaciones cuyo reconocimiento no figura en el convenio colectivo ni en ningún acuerdo del comité de dirección.

2.4. ACTIVIDAD CONTRACTUAL

15. El cálculo del valor estimado de los contratos es erróneo o no tiene en cuenta ni las prórrogas ni las modificaciones en los términos del artículo 88 TRLCSP. Por ello pueden verse afectados tanto principios básicos de la contratación pública como los de publicidad o transparencia del artículo 1 del TRLCSP como el régimen jurídico a aplicar al procedimiento de contratación.

16. El órgano de contratación no ha explicitado en el pliego de cláusulas las reglas de valoración que deben seguirse para la asignación de la puntuación concreta en los criterios no cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas, sino que se ha limitado a asignar una puntuación máxima a cada criterio sin motivar dicha elección.

17. Como regla general, los medios humanos y técnicos a emplear deben considerarse en los pliegos de contratación como compromiso de adscripción de medios o criterios de solvencia, no como criterios de adjudicación.

18. En aras a garantizar la objetividad en el proceso de valoración de las ofertas y a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Particulares, la oferta económica debe abrirse con posterioridad al análisis de la oferta técnica para evitar una posible contaminación del proceso de valoración subjetiva de la parte técnica de la oferta.

19. En los casos de ofertas incursas en baja temeraria, se debe dar trámite al procedimiento contradictorio previsto en el ordenamiento para que el licitador pueda justificar la viabilidad de su propuesta económica.

20. La fórmula a utilizar para valorar el precio de las ofertas económicas de las licitaciones debe de otorgar 0 puntos a la oferta que iguale el precio de licitación y la máxima puntuación a la oferta más económica, repartiéndose el resto de puntos al resto de las ofertas proporcionalmente. La fijación de una baja media sobre la que aplicar la puntuación en lugar de sobre la mayor baja no procede ya que a bajas mayores a la de la media no redundan en una mayor puntuación para los licitadores.

21. En la medida que en la fase de selección previa a la de valoración de las ofertas se están determinando los requisitos técnicos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato, y que determinan la solvencia técnica, la fijación posterior ya en fase de valoración técnica de las ofertas de un límite mínimo de puntuación, y el alcance del mismo, deben quedar convenientemente motivados en el Pliego de Condiciones dada la restricción al principio de libre concurrencia que implica.

22. En uno de los contratos fiscalizados no queda acreditado el cumplimiento de su objeto por lo que debió dar lugar a su resolución como prescribe el artículo 223.f) TRLCSP.

23. Expo Zaragoza Empresarial, S.A. dispone de participación mayoritaria (superior al 50%) en las comunidades de propietarios constituidas para la gestión de los edificios en los que no es propietario único. Esta participación mayoritaria, en aplicación del artículo 3.1.d) en relación con el 3.3.b) del TRLCSP, determina, por obra de la Ley, su condición de poder adjudicador. Por tanto, la actividad contractual de las comunidades de propietarios debe sujetarse a la legislación de los contratos del sector público, al menos mientras el ente auditado siga disponiendo de dicha participación mayoritaria dentro de la Comunidad de Propietarios.

24. En aras a la mejora de la seguridad jurídica y a la reducción del riesgo de control de la actividad contractual de la entidad, debe elaborarse un texto refundido con las Instrucciones Internas de Contratación vigentes en cada momento.

3. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

La coyuntura económica desfavorable caracterizada por la contracción de la demanda, la elevada competencia en el sector por exceso de oferta y las dificultades de financiación, han provocado una bajada generalizada de los precios de alquiler y venta y un deterioro de activos inmobiliarios, no previstos inicialmente.

El modelo de negocios de la sociedad se ha acomodado a la situación de crisis del sector inmobiliario potenciado el arrendamiento de oficinas (sobre todo al sector público autonómico) en detrimento de las ventas. A finales del ejercicio 2014 se había comercializado el 52% de la superficie total de parque. De la parte comercializada el 81% se destinaba al arrendamiento, y de la parte arrendada el 96% corresponde a contratos celebrados con el sector público autonómico.

La sociedad ha recurrido al endeudamiento bancario para disponer de fondos suficientes para financiar las inversiones necesarias al objeto transformar los edificios para que los futuros clientes puedan instalarse, además de finalizar la urbanización del recinto y cubrir los costes de explotación.

Los elevados gastos financieros asociados al endeudamiento bancario, junto al deterioro de los activos inmobiliarios han desencadenado fuertes pérdidas en la sociedad durante todos los ejercicios unido a las dificultades de comercialización que han mermado su capacidad de obtener ingresos.

Las cuentas anuales de los ejercicios 2013 y 2014, formuladas de acuerdo con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y modificado según Real Decreto 1159/2010, así como en la legislación mercantil vigente, han sido auditadas por expertos independientes emitiendo una opinión sin salvedades con un párrafo de énfasis en el que se pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre material, que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, que dependerá, tanto del cumplimiento de su plan de negocio, como de seguir contando con el apoyo financiero de su accionista mayoritario.

3.1. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO	Saldo a 31/12/2014	Saldo a 31/12/2013	PASIVO	Saldo a 31/12/2014	Saldo a 31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE	136.447	119.928	PATRIMONIO NETO	83.408	80.694
Inmovilizado intangible	-	-	Fondos propios	84.081	82.381
Inmovilizado material	4.965	6.767	Capital	83.649	275.829
Terrenos y construcciones	2.649	4.119	Reservas	1.733	(6.118)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.316	2.648	Resultado de ejercicios anteriores	-	(165.331)
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	Resultados del ejercicio	(1.301)	(21.999)
Inversiones inmobiliarias	128.363	109.293	Ajustes por cambio de valor	(673)	(1.687)
Terrenos	26.081	21.426	PASIVO NO CORRIENTE	100.039	105.152
Construcciones	102.282	87.867	Provisiones a largo plazo	293	2.066
Inversiones financieras a largo plazo	72	73	Deudas a largo plazo	99.746	103.086
Deudores comerciales no corrientes	3.047	3.795	Deudas con entidades de crédito	99.678	101.329
			Derivados	-	1.687
			Otros pasivos financieros	68	70
ACTIVO CORRIENTE	53.993	75.311	PASIVO CORRIENTE	6.993	9.393
Existencias	40.801	57.141	Deudas a corto plazo	3.633	3.267
Deudores comerciales y otras cuentas cobrar	11.414	15.211	Deudas con entidades de crédito	1.181	1.158
Clientes ventas y prestaciones servicios	8.822	13.208	Derivados	673	-
Clientes empresas del grupo y asociadas	2.582	2.000	Otros pasivos financieros	1.779	2.109
Personal	8	3	Deudas con empresas del grupo y asociadas corto plazo	1.821	708
Otros créditos Administración Pública	2	-	Acreedores comerciales y otras cuentas pagar	1.539	5.418
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corto plazo	-	66	Proveedores	1.282	5.024
Inversiones financieras a corto plazo	72	1.375	Proveedores, empresas grupo y asociadas	14	11
Periodificaciones a corto plazo	-	5	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	100	125
Efectivo y otros activos líquidos	1.706	1.513	Otras deudas Administraciones Públicas	143	218
			Anticipo de clientes	-	40
TOTAL ACTIVO	190.440	195.239	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	190.440	195.239

3.1.1. Infraestructura

Los epígrafes más significativos del activo del balance de situación son: el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias, que suman 174.129 miles de euros representando el 91% del total del activo de la sociedad a 31 de diciembre de 2014. A efectos de su análisis en el presente informe, estos epígrafes del balance se han agrupado bajo la denominación de «Infraestructura» y son objeto de análisis separado en el apartado 4. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA del presente informe.

3.1.2. Deudores comerciales no corrientes

Los deudores comerciales no corrientes que ascienden a 3.047 miles de euros corresponden a las operaciones de venta de oficinas y garajes en la promoción terminada del Parque Empresarial Dinamiza. En el apartado 4.3.2. se analiza este aplazamiento de cobro (operación 1).

3.1.3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A. Clientes por ventas y prestación de servicios

El deudor de mayor importe, con un saldo de 7.753 miles de euros (13.256 miles de euros en 2013), es el Ayuntamiento de Zaragoza, derivado de las encomiendas de gestión encargadas a la Sociedad con motivo de la Exposición Internacional de 2008.

La más significativa de ellas es de 7.533 miles de euros, es la encomienda de gestión de las «Obras de ejecución de los proyectos de márgenes y riberas urbanas del río Ebro a su paso por Zaragoza. Ámbito U11. Balcón de San Lázaro», que es objeto de análisis en el apartado 3.1.7.3. del presente informe. Los intereses devengados por el impago del Ayuntamiento de Zaragoza que ascenderían a 1.779 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 no han sido contabilizados.

El resto de este epígrafe se corresponde con los saldos pendientes de cobro con terceros por actividades como la venta de energía de la planta fotovoltaica, las ventas de oficinas realizadas en ejercicios anteriores y las cuotas pendientes de cobro por la concesión de las instalaciones DHC (apartado 4.3.3. B)

B. Construcción e instalaciones técnicas DHC (central de producción de energías y red de distribución de calor y frío)

B. Clientes empresas del grupo y asociadas

En su práctica totalidad son saldos pendientes de cobro con el Gobierno de Aragón asociadas a encomiendas de gestión realizadas para este último y a los arrendamientos en vigor. La Cámara de Cuentas ha realizado un informe específico titulado «Informe de fiscalización de los encargos o encomiendas contractuales a medios propios formalizados por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón en 2013», aprobado el 29 de diciembre de 2015, que aborda este tema.

3.1.4. Patrimonio neto

A 31 de diciembre de los ejercicios 2013 y 2014 la composición del accionariado era la siguiente:

SOCIEDAD / ENTE	2013		2014	
	%	Capital Social	%	Capital Social
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.LU.	97,82%	269.829	97,85%	81.851
Ayuntamiento de Zaragoza	2,18%	6.000	2,15%	1.798
TOTAL	100%	275.829	100%	83.649

La evolución del patrimonio neto de la sociedad del ejercicio 2009 al 2014 ha sido la siguiente:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fondos propios	174.428	164.619	121.513	99.829	82.381	84.081
Capital	271.231	271.231	271.231	271.231	275.829	83.649
Reservas	(6.072)	(6.072)	(6.072)	(6.072)	(6.118)	1.733
Resultado de ejercicios anteriores	(57.865)	(90.727)	(100.540)	(143.646)	(165.331)	-
Resultados del ejercicio	(32.866)	(9.811)	(43.106)	(21.684)	(21.999)	(1.301)
Ajustes por cambio de valor	-	-	(3.027)	(3.159)	(1.687)	(673)
Total	174.428	164.619	118.486	96.670	80.694	83.408

Desde el ejercicio 2010 incluido, en que la sociedad pasó a ser de titularidad autonómica, la sociedad ha acumulado unas pérdidas de 97.901 miles de euros, que han reducido el patrimonio neto de la sociedad hasta los 83.408 miles de euros.

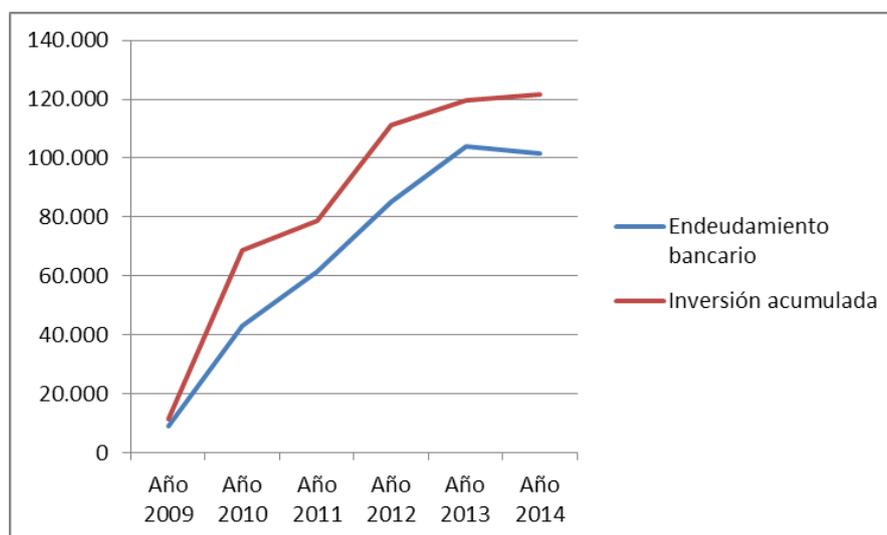
En este periodo las aportaciones al capital realizadas por la Corporación Pública Empresarial han sido de 7.598 miles de euros (4.598 miles de euros en 2013 y 3.000 miles de euros en 2014).

En 2014 se realizó una disminución de capital de 195.180 miles de euros con el fin de restablecer la situación patrimonial de la sociedad. Con esta reducción de capital se compensaron la totalidad de las pérdidas de ejercicios anteriores por 194.103 miles de euros.

3.1.5. Endeudamiento

A 31 de diciembre de 2014 el endeudamiento reflejado en balance por las operaciones de crédito con entidades financieras ascendía a 103.379 miles de euros.

Para financiar las obras de remodelación de la infraestructura de la sociedad, en mayo de 2011, se formalizó una póliza de crédito de 132.250 miles de euros con un Consorcio bancario y vencimiento el 31 de marzo de 2021. Este crédito se compone de dos tramos de 60.000 y 72.250 miles de euros. El tipo de interés asociado es del Euribor a 3 meses más un diferencial del 4,15%.



El importe dispuesto por el préstamo a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 103.490 miles de euros (105.824 miles de euros en 2013).

En el ejercicio 2013 existían dos avales, asociados al préstamo, concedidos por el Gobierno de Aragón a Expo Zaragoza Empresarial, S.A. por importe de 68.000 y 37.800 miles de euros. En el ejercicio 2014 se ha cancelado el segundo aval de 37.800 miles de euros, y se ha reducido el primero hasta los 60.000 miles de euros. El coste financiero asociado a estos avales es soportado por Expo Zaragoza Empresarial, S.A.

Para la formalización de dicho crédito la Sociedad prestó como garantía la promesa de hipotecas inmobiliarias sobre los activos así como contratos de pignoración de derechos de crédito derivados de los contratos de compra-

venta, de arrendamiento y cualesquiera otros contratos de naturaleza similar suscritos en relación con los inmuebles y que generen derechos de crédito para la Sociedad. En 2013, Expo procedió a constituir hipoteca sobre los inmuebles que comprenden la Ciudad de la Justicia (Edificios Actur y Ebro 1) a favor del consorcio de bancos.

Asociado al préstamo se formalizó un contrato de cobertura de tipo de interés (swap), en el que se paga fijo (2,95%) y se recibe variable (Euribor a 3 meses). El importe cubierto a finales del ejercicio 2014 ascendía 27.933 miles de euros el 27% del valor dispuesto (48.515 miles de euros en 2013), siguiendo el siguiente calendario de cobertura.

Desde (incl.)	Hasta (excl.)	TOTAL
09/05/2011	12/06/2011	26.369
12/06/2011	12/09/2011	35.367
12/09/2011	12/12/2011	38.995
12/12/2011	12/03/2012	50.526
12/03/2012	12/06/2012	64.003
12/06/2012	12/09/2012	58.771
12/09/2012	12/12/2012	60.957
12/12/2012	12/03/2013	52.559
12/03/2013	12/06/2013	54.323
12/06/2013	12/09/2013	52.884
12/09/2013	12/12/2013	52.147
12/12/2013	12/03/2014	48.518
12/03/2014	12/06/2014	47.735
12/06/2014	12/09/2014	34.510
12/09/2014	12/12/2014	32.681
12/12/2014	12/03/2015	27.933
12/03/2015	12/06/2015	23.870
12/06/2015	12/09/2015	20.500
12/09/2015	12/12/2015	20.058

Los costes y gastos asociados al préstamo bancario son los siguientes:

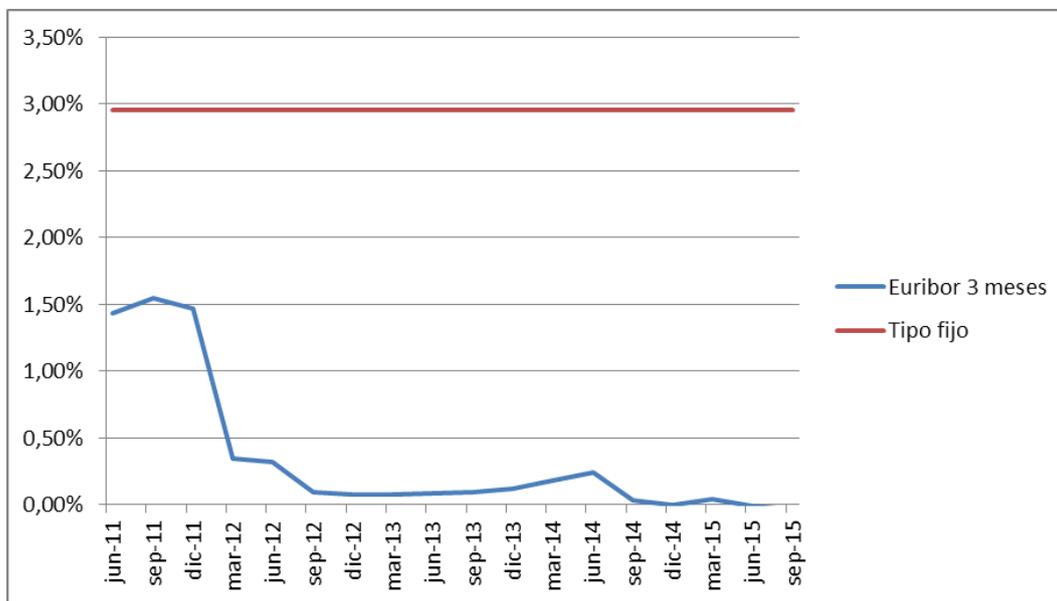
- Contrato de cobertura (Swap): Se aplica al importe cubierto por el contrato de cobertura pagando el 2,95% y recibiendo el Euribor a 3 meses.
- Tipo de interés variable aplicable a la parte del crédito dispuesta del Euribor a 3 meses más un diferencial del 4,15%, no cubierta por el Swap.
- Comisión de disponibilidad: 1,66% sobre el crédito no dispuesto.
- Comisión de agencia: 62.730 euros anuales.
- Coste de los avales otorgados por el Gobierno de Aragón: el 1,4% sobre el aval vivo.
- Comisión de apertura: 3% del principal, que ascendió a 3.967 miles de euros satisfechos en 2011, imputables a lo largo de la vida del préstamo.
- Gastos asociados de la hipoteca (1.071 miles de euros satisfechos en 2013), imputables a lo largo de la vida del préstamo.
- Asesoramiento técnico al sindicato de Entidades Acreditantes: 62.000 euros de los que 33.200 euros se satisfacen en el ejercicio 2013.

El resumen de los gastos asociados a la financiación del préstamo bancario durante los ejercicios 2013 y 2014 ha sido el siguiente:

Costes financieros	2013	2014
Fijo (coste swap)	1.356	1.045
Variable	4.644	4.729
Comisión disponibilidad	479	237
Comisión banco agente	63	63
Avales	1.502	1.113
Comisión apertura	513	527
Comisión coste hipoteca	106	225
Asesoramiento técnico	33	-
Total	8.696	7.939
Saldo medio mensual dispuesto	102.381	104.865
% coste efectivo financiación	8,49%	7,57%

Derivados de estos costes financieros resulta un coste real efectivo del préstamo del 7,57% en el ejercicio 2014 (el 8,49% en el ejercicio 2013).

La evolución negativa del Euribor ha supuesto continuas pérdidas para la sociedad asociadas al contrato de swap que en los ejercicios 2013 y 2014 han ascendido a 1.356 y 1.045 miles de euros respectivamente. El siguiente gráfico compara la evolución del Euribor a 3 meses con el tipo fijo del 2,95%.



Su contratación se efectuó sin realizar un estudio previo sobre el riesgo cubierto por estos productos financieros complejos, configurándose, más bien, como una condición adicional del consorcio bancario para acceder a la financiación.

La norma nº 9 de registro y valoración del PGC establece en su apartado 6: «Todas las coberturas contables requerirán en el momento inicial una designación formal y una documentación de la relación de cobertura. Además la cobertura deberá ser altamente eficaz. Una cobertura se considerará altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, la empresa puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta»

Expo señala que las relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 31 de diciembre de 2014, la parte del valor razonable de los derivados, presentando un saldo deudor de 673 miles de euros (1687 miles de euros en 2013).

La sociedad no especifica la forma en que se espera conseguir y medir la eficacia de la cobertura ni dispone de información al respecto.

En septiembre de 2014 se efectuó una modificación, a propuesta de Expo (de carácter temporal, vigencia 2 años) en el préstamo al objeto de resolver una discrepancia en cuanto a la forma de llevar a cabo las amortizaciones del préstamo; no obstante, a finales del ejercicio 2014 la Sociedad preveía un déficit de fondos para el desarrollo del proyecto debido a la inadecuada estructura de su deuda, resultando urgente su refinanciación para adaptar la estructura de la deuda a las necesidades de la compañía.

En conclusión, la concertación del préstamo con el consorcio bancario se ha caracterizado por un elevado coste efectivo, por la complejidad de interpretación de sus cláusulas (que generaron tensiones financieras, siendo necesaria la modificación temporal de alguna de ellas), por la contratación adicional de instrumentos financieros complejos sin estudio previo sobre su eficacia y excesivamente costosos, y por el diseño del préstamo que ha presentado dificultades para atender las necesidades reales de liquidez de la entidad.

Como hecho posterior relevante hay que señalar que en octubre de 2015 se procedió a la cancelación de la totalidad del préstamo bancario por importe de 108.157 miles de euros, así como la liquidación del contrato de

cobertura. Los fondos para la cancelación del préstamo fueron aportados por la Corporación Empresarial Pública de Aragón.

La cancelación se ha producido en el marco de la Ley 9/2015, de 24 de septiembre, por la que se concede un suplemento de crédito y por la que se autoriza al Consejero de Hacienda y Administración Pública la formalización de operaciones de endeudamiento a largo plazo, con la finalidad de obtener los fondos necesarios para el pago íntegro de las obligaciones financieras de Expo Zaragoza Empresarial, S.A.; Plataforma Logística de Zaragoza, S.A.; Plaza, S.A.; Plus Plataforma Logística, S.L. y Platea Gestión, S.A., pago que debía realizarse a través de la sociedad matriz, Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., que recibiría los fondos necesarios para ello a través de una ampliación de capital de su socio único.

La entrega del importe de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U a Expo se formalizó en febrero de 2016 mediante un préstamo participativo, con cuotas fijas y variables de amortización que finalizarán el 31/12/2027. El tipo de interés presenta parte fija (Euribor a seis meses más un diferencial del 1,003% anual) y parte variable (calculada según un porcentaje de beneficios, en caso de que los hubiera).

3.1.6. Acreedores

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días. El 95% de los pagos realizados por la Expo a acreedores comerciales durante los ejercicios 2014 han tenido lugar dentro del plazo fijado por la Ley (67% en 2013).

Al cierre del ejercicio 2014 existen 580 miles de euros (4.095 miles de euros en 2013) correspondiente a saldos pendientes de pago con un plazo de pago superior a 60 días. De dicho importe, un total de 576 miles de euros (3.976 miles de euros en 2013), corresponde principalmente a certificaciones pendientes de pago al contratista de la encomienda de gestión del Balcón de San Lázaro.

3.1.7. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad tiene provisionados, a 31 de diciembre de 2014, 293 miles de euros por responsabilidades, de las que 138 miles de euros corresponden a litigios con personal de la sociedad y el resto es tal como:

Concepto	Importe
Demanda UTE Ciudad Justicia Lote 3	46
Inspección de trabajo Ciudad de la Justicia	18
Litigio SACYR	89
Total	153

Adicionalmente a lo anterior, se han detectado las siguientes situaciones de riesgo para la sociedad.

3.1.7.1. Districlima, S.L.

Ver apartado 4.3.3. B

B. Construcción e instalaciones técnicas DHC (central de producción de energías y red de distribución de calor y frío). La provisión asciende a 29 miles de euros.

3.1.7.2. TBZ Marketing-Açoes Promocionais, S.A

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. fue demandada por los proveedores de la Sociedad TBZ Marketing-Açoes Promocionais, S.A., operador de la explotación de la actividad comercial de la Exposición Internacional Zaragoza 2008, ante la imposibilidad de cobrar los créditos pendientes frente a TBZ Marketing.

El 2 de julio de 2013 la Sociedad fue condenada como responsable civil subsidiaria en la demanda por fraude interpuesta por 24 acreedores contra TBZ Marketing-Açoes Promocionais, S.A., por una cuantía de 1.300 miles de

euros, importe que fue consignado como un depósito en el Juzgado de Zaragoza. En enero de 2014, la Sociedad llegó a un acuerdo con dichos acreedores para el pago de una indemnización por importe de 900 miles de euros.

En relación con la demanda anterior, un acreedor que no se personó en el juicio promovió en 2014 un procedimiento de conciliación ante un Juzgado de 1ª Instancia de Zaragoza en reclamación de la responsabilidad civil derivada de un eventual delito de estafa, reclamando 655 miles de euros. La Sociedad ha considerado remota la posibilidad de condena de la sociedad como responsable civil subsidiaria, y no registró provisión alguna al cierre del ejercicio 2014.

En sentencia de 14 de octubre de 2015 ha sido condenada en primera instancia, como responsable civil subsidiaria a satisfacer a dicho acreedor 655 miles de euros, más los intereses legales desde la interpelación judicial y el pago de las costas.

3.1.7.3. Balcón de San Lázaro

La sociedad fue demandada por el proveedor que realizó la encomienda de gestión relativa a las «Obras de ejecución de los proyectos de márgenes y riberas urbanas del río Ebro a su paso por Zaragoza. Ámbito U11. Balcón de San Lázaro» por 7.274 miles de euros más intereses devengados. A su vez, Expo interpuso una reclamación al Ayuntamiento de Zaragoza en demanda de dichos importes, pues al tratarse de una encomienda, Expo Zaragoza Empresarial, S.A. ha actuado como mero intermediario.

La demanda con el proveedor se suspendió, al haber acordado Expo un calendario para el pago de 3.298 miles de euros en 2013 de 3.000 miles de euros en 2014; no obstante con objeto de rebajar la carga de intereses, la sociedad pagó al contratista 400 miles de euros adicionales en el ejercicio 2014. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2014, 576 miles de euros de principal y 1.779 miles de euros de intereses, se encuentran registrados en el pasivo del balance. Igualmente, se mantiene una cuenta a cobrar con el Ayuntamiento de Zaragoza por el importe pendiente de cobro de dicha encomienda. Por sentencia de 19 de abril de 2013 se condena al Ayuntamiento de Zaragoza a satisfacer a Expo Zaragoza Empresarial S.A, 7.274 miles de euros, más intereses de demora hasta la fecha de la sentencia, devengando el total de ambas cantidades el interés legal desde la fecha de la sentencia, con imposición de costas al Ayuntamiento que no podrá superar los 40 miles de euros

En julio de 2015 Expo solicitó la ejecución provisional de la sentencia. En enero de 2016 el Ayuntamiento de Zaragoza pagó a la Sociedad 8.662 miles de euros (de los que 1.388 miles de euros son de intereses).

Una vez efectuado el pago, el importe reclamado por Expo en relación con la citada encomienda asciende a 661 miles de euros, 258 miles de euros por trabajos facturados por contratistas no incluidos en la reclamación judicial, y 403 miles de euros por intereses de demora satisfechos por Expo. Además la sociedad puede reclamar hasta un máximo de 40 miles de euros por las costas judiciales del proceso.

3.1.7.4 IBI edificios emblemáticos

Expo solicitó en octubre de 2014 (dato del recurso de reposición) exención en el impuesto de Bienes Inmuebles de la Torre del Agua y del Pabellón Puente, fundamentando su solicitud en que el Gobierno de Aragón mediante Decreto 107/2014 de 24 de junio, había declarado dichos inmuebles como Bienes de interés cultural en la categoría de Monumento.

La solicitud fue desestimada en resolución de fecha 24 de julio de 2015 de la Agencia Municipal Tributaria del Ayuntamiento de Zaragoza al no reunir los requisitos de la exención por estar los inmuebles afectos a actividades económicas.

Expo Zaragoza Empresarial, S.A., interpuso recurso de reposición contra la citada desestimación. El Ayuntamiento de Zaragoza ha notificado las liquidaciones del IBI del 2015 correspondientes a la Torre del Agua por una cuantía de 133 miles de euros y del Pabellón Puente por cuantía de 141 miles de euros.

3.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2014	2013
Importe neto de la cifra de negocios	16.914	11.516
Ventas	5.100	2.676
Prestación de servicios	11.814	8.840
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	19.390	(10.255)
Transferencias de inmovilizado a existencias	(2.992)	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	45
Existencias incorporadas al inmovilizado	38.722	-
Aprovisionamientos	(43.889)	(301)
Otros ingresos de explotación	21	21
Gastos de personal	(1.085)	(1.679)
Otros gastos de explotación	(3.950)	(3.802)
Amortización del inmovilizado	(2.315)	(1.703)
Excesos de provisiones	834	347
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(16.152)	(7.882)
Deterioros y pérdidas	(16.158)	(7.885)
Resultados por enajenaciones y otros	6	3
Otros resultados	517	(883)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.015	(14.576)
Ingresos financieros	293	267
Gastos financieros	(7.609)	(9.132)
Incorporación al activo de gastos financieros	-	1.442
RESULTADO FINANCIERO	(7.316)	(7.423)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.301)	(21.999)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.301)	(21.999)

Para una mayor claridad la Cámara de Cuentas ha realizado una simplificación de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias de ambos años tal como:

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2013	2014
1. Ventas	2.676	5.100
2. Coste directo de las ventas	(1.710)	(4.785)
A) RESULTADO DE LAS VENTAS (1 + 2)	966	315
3. Prestación de servicios	8.840	11.814
4. Gastos de personal	(1.679)	(1.085)
5. Trabajos realizados por otros	(240)	(924)
6. Gasto por servicios exteriores	(2.820)	(2.401)
7. Tributos	(1.004)	(1.491)
B) RESULTADO ORDINARIO (A+ 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	4.063	6.228
8. Amortizaciones del inmovilizado	(1.703)	(2.315)
9. Deterioros	(16.446)	782
10. Otros ingresos y gastos	(490)	1.320
C) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (B + 8 + 9 + 10)	(14.576)	6.015
11. Ingresos financieros	267	293
12. Gastos financieros	(9.132)	(7.609)
13. Activación de gastos financieros	1.442	-
D) RESULTADO FINANCIERO	(7.423)	(7.316)
E) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + D)	(21.199)	(1.301)

3.2.1. Ventas

La única venta del ejercicio 2014 ascendió a 5.100 miles de euros y se escrituró el 16 de abril de 2014 (en el apartado 4.3.2. último párrafo se describe la operación); el resultado global de la venta arroja un beneficio por la transmisión de 315 miles de euros.

En el ejercicio 2013, se celebró un contrato de compraventa que supuso la transmisión de 1.442 m² y 10 plazas de aparcamiento por un importe global de 2.676 miles de euros. El coste de los elementos transmitidos era de

3.027 miles de euros, con unos deterioros de 1.315 miles de euros (apartado 0). Esta operación de venta ha generado unos ingresos en el ejercicio 2013 por reversión de deterioros de 964 miles de euros. El resultado global de la operación arroja unas pérdidas de 351 miles de euros.

3.2.2. Prestaciones de servicios

El detalle de los ingresos por prestación de servicios en los ejercicios 2013 y 2014 fueron los siguientes:

Prestación de servicios	2013	2014
Ingresos facturados a contratistas	462	20
Ingresos convenios	28	-
Ingresos venta energía	401	412
Otros ingresos	383	532
Ingresos por alquileres	7.566	10.850
Total	8.840	11.814

La principal partida la componen los ingresos por alquileres que son objeto de análisis en el apartado 4.3.1. 4.3.1. Arrendamientos (inversiones inmobiliarias).

3.2.3. Gastos de personal

En el apartado 5 se realiza un análisis específico del área de personal de la sociedad.

3.2.4. Servicios exteriores

En los trabajos de fiscalización se ha realizado un análisis de las obligaciones contractuales o régimen jurídico que soportan los gastos de servicios exteriores, resultando lo siguiente:

Ejercicio	Régimen jurídico de la facturación	Importe	%
	gasto		
2013	Contrato mayor	915	32%
	Contrato menor	430	15%
	Convenios	81	3%
	Sin contrato	163	6%
	Gastos de comunidad de propietarios	1.036	37%
	Dotación / reversión de provisiones	195	7%
	Total	2.820	100%
2014	Contrato mayor	966	40%
	Contrato menor	270	11%
	Convenios	71	3%
	Sin contrato	141	6%
	Gastos de comunidad de propietarios	1.220	51%
	Dotación / reversión de provisiones	(267)	-11%
	Total	2.401	100%

El análisis de la contratación mayor y menor se realiza en el apartado 6, Actividad Contractual, del presente informe.

3.2.4.1. Revisión de facturas

Con el fin de verificar la existencia de los servicios o suministros asociados a los gastos contabilizados en este epígrafe, se ha fiscalizado una muestra de 100 facturas, 50 en el ejercicio 2013 y 50 en el ejercicio 2014. La cobertura alcanzada sobre el volumen de gasto ha sido del 7% en 2013 (118 miles de euros) y del 12% en 2014 (180 miles de euros), excluyendo del análisis los gastos de las comunidades de propietarios. Las incidencias detectadas se detallan en los dos apartados siguientes:

A. Contrato de alquiler de caja de seguridad.

En la factura de la muestra número 31, el objeto de la misma es el pago del alquiler de una caja fuerte la cual se encuentra a nombre de una empleada de Expo.

No queda justificado el pago de 289.03 euros por no ser titular del contrato la sociedad fiscalizada.

B. Contrato de IDIA

En la factura de la muestra número 1 textualmente se identifica el objeto del servicio prestado como: «*Servicio de dinamización de innovación en el Parque Empresarial Dinamiza de Expo Zaragoza Empresarial*». En el Pliego de Prescripciones Técnicas se definen dos servicios a prestar por la adjudicataria:

a) Promoción y difusión de la innovación a través de reuniones y eventos.

El adjudicatario deberá, entre otros servicios, elaborar un informe que contenga el resultado de las sesiones realizadas: número de participantes, temas tratados y conclusiones.

b) Desarrollo de una plataforma informática de colaboración.

Se deberá desarrollar una intranet o plataforma informática compartida entre las empresas que sirva de canal de comunicación entre ellas. El diseño definitivo y contenidos requerirán el visto bueno de Expo.

De la labor de fiscalización realizada cabe concluir lo siguiente:

a) Respecto de la línea de actuación del punto a) anterior:

- No consta informe sobre el resultado de las sesiones realizadas, justificándose únicamente la emisión de un informe de ejecución realizado por la propia Sociedad, y no por el adjudicatario.
- No se justifica la efectiva prestación del servicio y su repercusión directa en las empresas ubicadas en el parque, ni en sus clientes, proveedores u otros agentes, así como tampoco el número de participantes que han asistido, cuáles han sido los temas tratados y las conclusiones obtenidas.

b) Respecto a la línea de actuación del punto b) anterior.

- En el citado informe se indica que la página web fue presentada y puesta en marcha el 8 de mayo de 2015. En atención a que el plazo de ejecución del contrato era de tres años (del 1 de abril de 2011 al 31 de marzo de 2014) y que en el informe de ejecución se indica como fecha de puesta en marcha el 8 de mayo de 2015, se concluye que no se ha cumplido el plazo de ejecución del contrato.

En resumen y, considerando la documentación aportada, no queda acreditado el cumplimiento del objeto del contrato (promoción y difusión de la innovación a través de reuniones y eventos), no hay informes justificativos de su realización emitidos por el adjudicatario; no se cumple el plazo de ejecución de desarrollo como de una plataforma informática de colaboración.

El importe pagado por Expo al adjudicatario durante los tres años de vigencia del contrato asciende a 28 miles de euros anuales (sin IVA), lo que supone un gasto total de 84.000 euros (sin IVA).

3.2.4.2 Facturas sin contrato

Un 6% del gasto de servicios exteriores, en ambos ejercicios fiscalizados, corresponde a facturaciones realizadas por terceros a la sociedad sin que exista un contrato asociado a las mismas. De la actuación de fiscalización se ha constatado la existencia de gastos facturados por un mismo proveedor para los que debió haberse tramitado el oportuno expediente de contratación dada la cuantía de los mismos:

Proveedor	Proveedor / servicio	Importe	
		2013	2014
Alcázar, Cuartero Abogados	Proveedor 1 / Servicios de abogacía	21	-
Aon Gil y Carvajal	Proveedor 2 / Seguros	16	16
Reparaciones en el acuario	Proveedor 3 / Reparaciones	35	-
Endesa	Proveedor 4 / Suministro de energía	32	39
	Total	104	55

En el cuadro siguiente se identifican facturas cuyo importe es superior a 3.000 euros, por lo que debería haberse aprobado su correspondiente pedido o contrato menor, según las Instrucciones Internas de Contratación, artículo 17.1 en relación con el punto 6.

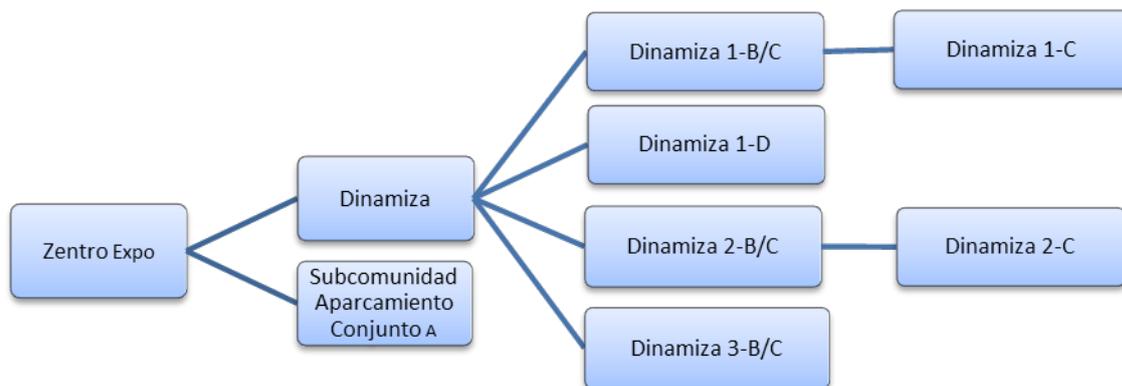
Nombre cuenta	Descripción	Importe
Viajes Incoming Tours	Costes de inspección alumbrado exterior TdA	4
lasoft Aragon S.L.	Servicio de Banda Ancha	6

3.2.4.3. Comunidades de Propietarios

A. Análisis general

La actividad de alquiler y venta de oficinas que lleva a cabo la sociedad conlleva la incorporación de nuevos inquilinos y de nuevos propietarios y, con ellos, la obligación de constituir comunidades de propietarios para gestionar de conformidad con lo establecido en Ley de Propiedad Horizontal 49/60, de modo más eficiente los recursos y gastos generados en dichas comunidades según consta en el cuadro siguiente.

Según los Estatutos de las Comunidades de Propietarios, las Actas de las Juntas Ordinarias de las Comunidades de Propietarios de los ejercicios 2013 y 2014 y el análisis realizado de los distintos edificios que componen Expo Zaragoza Empresarial, S.A., en los ejercicios 2013 y 2014 existían nueve comunidades de propietarios, algunas de las cuales son subcomunidades de otras tal como se refleja en el siguiente diagrama:

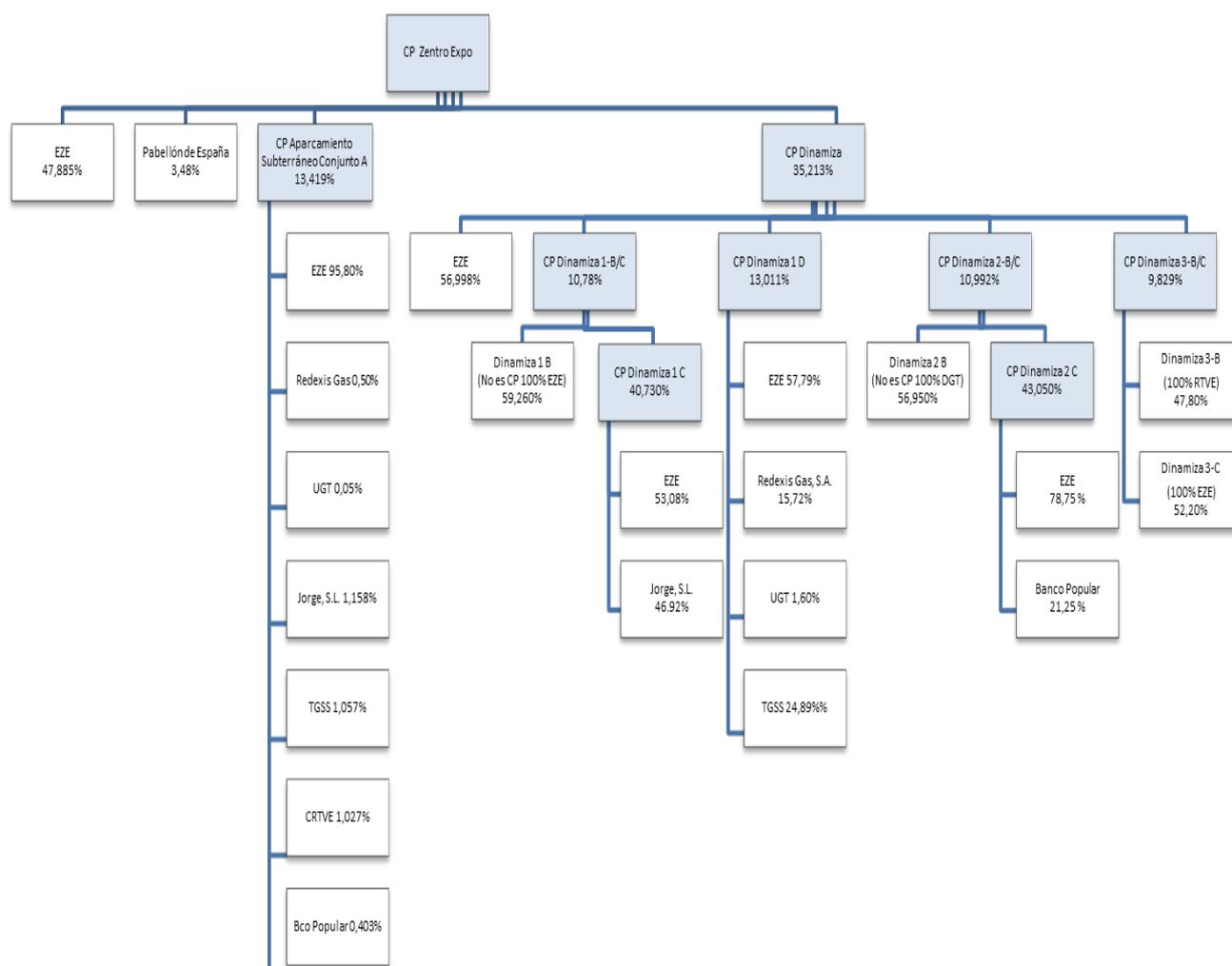


Todas las Comunidades tienen aprobados unos Estatutos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, salvo la Comunidad de Propietarios Dinamiza 1-C.

Los edificios Dinamiza 1-A y Dinamiza 3-A tienen Estatutos pero no funcionan como comunidad de propietarios al ser propiedad exclusiva de Expo.

Las cuotas de participación de los copropietarios de las distintas Comunidades de Propietarios según tales Estatutos en el ejercicio 2014, se recogen en el siguiente esquema:

Composición de las comunidades de propietarios:



El reparto de las cuotas de participación entre Expo Zaragoza Empresarial y terceros propietarios, base para el reparto de los gastos de las distintas comunidades de propietarios, es el siguiente:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	2013		2014*	
	Cuota EZE	Cuota terceros	Cuota EZE	Cuota terceros
C.P. del Complejo Inmobiliario Zentro-Expo	76,457%	23,543%	47,885%	52,115%
C.P. Edificios Dinamiza	81,143%	18,857%	56,998%	43,002%
C.P. de los Edificios Dinamiza 1B/C	80,880%	19,120%	80,880%	19,120%
C.P. de los Edificios Dinamiza 1C	53,080%	46,920%	53,080%	46,920%
C.P. Edificios Dinamiza 1D	57,790%	42,210%	57,790%	42,210%
C.P. de los Edificios Dinamiza 2C	78,750%	21,250%	78,750%	21,250%
C.P. de los Edificios Dinamiza 2B/C	33,900%	66,100%	33,900%	66,100%
C.P. Edificios Dinamiza 3B/C	52,200%	47,800%	52,200%	47,800%
C.P. Aparcamiento subterráneo. Conjunto A	95,800%	4,200%	95,800%	4,200%

En el siguiente cuadro se detallan las cuotas efectivas que le corresponden a Expo Zaragoza Empresarial, S.A. en cada una de las comunidades de propietarios. Para su cálculo se han sumado las participaciones directas e indirectas.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 2014	% efectivo de EZE
C.P. del Complejo Inmobiliario Zentro-Expo	89,64%
C.P. Edificios Dinamiza	82,08%
C.P. de los Edificios Dinamiza 1B/C	79,80%
C.P. de los Edificios Dinamiza 1C	53,09%
C.P. Edificios Dinamiza 1D	57,79%
C.P. de los Edificios Dinamiza 2C	78,75%
C.P. de los Edificios Dinamiza 2B/C	34,97%
C.P. Edificios Dinamiza 3B/C	52,02%
C.P. Aparcamiento subterráneo. Conjunto A	95,80%

B. Gastos para Expo Zaragoza Empresarial asociado a las comunidades de propietarios.

Los gastos de Expo por comunidades de propietarios en el epígrafe de servicios exteriores corresponden a las cuotas de participación en las nueve comunidades de propietarios vigentes.

Se ha comprobado que el gasto total reconocido en las cuentas anuales de la sociedad, se corresponde con las cuotas ingresadas por las comunidades de propietarios según sus estados financieros y según las actas de las mismas. No obstante se han detectado dos incidencias relativas al registro y compensación de los ingresos y gastos asociados a las comunidades de propietarios.

— En 2013 se realizó un reintegro de aportaciones de los que correspondieron a la sociedad 77 miles de euros que, en lugar de contabilizarse como un ingreso separado, se contabilizó como menor gasto del ejercicio.

— Según consta expresamente en los Estatutos de las sub-Comunidades de Propietarios de Dinamiza, Dinamiza 1-A, Dinamiza 2-C, Dinamiza 3-A y Dinamiza 3-C, los ingresos por explotación de las placas fotovoltaicas serán percibidos por los propietarios de los inmuebles de la Comunidad Dinamiza, sin que queden afectos al pago de los gastos de la comunidad.

Sin embargo, estos ingresos procedentes de las placas fotovoltaicas no se repartieron a los propietarios sino que quedaron afectos a los gastos de la Comunidad de Propietarios Dinamiza, con lo que se disminuyó el importe del gasto imputado en la cuenta de la entidad fiscalizada.

El importe de estos ingresos fue de 130 y 114 miles de euros en los ejercicios 2013 y 2014, respectivamente.

C. Contratación de las comunidades de propietarios

La contratación de los gastos asociados a las comunidades de propietarios se celebra de las siguientes formas:

— Expo Zaragoza Empresarial, S.A. formaliza contratos marco a los que se adhieren las comunidades de propietarios.

— Contratación realizada directamente por las comunidades de propietarios.

3.2.5. Planes de saneamiento

El art. 6 de la Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial, establece la obligatoriedad para las sociedades que incurran en situación de desequilibrio financiero de presentar un informe de gestión sobre las causas del desequilibrio y un plan económico financiero de saneamiento en el primer semestre del ejercicio en el que se presenten las cuentas.

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 (aprobadas en 2015) evidencian la existencia de un desequilibrio financiero, se generaron pérdidas por importe de 1.301 miles de euros. El Consejo de Administración no elaboró, en el ejercicio 2015, la propuesta de informe de gestión ni el plan económico financiero tal y como establece el artículo 6 de la Ley 4/2012.

Sí que se han elaborado las propuestas de informe de gestión y de plan económico financiero de saneamiento correspondientes a las cuentas de los ejercicios 2012 y 2013.

4. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA

4.1. CLASIFICACIÓN

El complejo inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial es el siguiente:



Se pueden definir cuatro zonas diferenciadas:

- Parque empresarial Dinamiza: destinado a oficinas para empresas, conformado por 12 edificios, de los cuales dos se han vendido en su totalidad y el resto se destina a venta y alquiler de oficinas.
- Ciudad de la Justicia: compuesto por los edificios Actur (1, 2, 3, 4 y 5) y el edificio Ebro 1, se encuentran arrendados al Gobierno de Aragón como sede de la Ciudad de la Justicia.
- Edificio Expo: destinado a oficinas, actualmente arrendado en su totalidad a entidades dependientes del Gobierno de Aragón.
- Zona sin actuación: formada actualmente por los Edificios Ebro 2-3-4-5, el Frente Fluvial y los kioscos, con destino previsible a oficinas u otros usos terciarios.

Los terrenos y las construcciones de los distintos edificios se encuentran clasificados en el balance de situación dependiendo del uso que se les da o del uso que se les espera dar a los mismos. La sociedad clasifica los edificios mantenidos para su explotación en régimen de alquiler como inversiones inmobiliarias; y, clasifica como existencias a los terrenos y construcciones que no están alquilados y que se esperan vender.

En el balance se reflejó un valor neto de 171.814 miles de euros a 31 de diciembre de 2014:

Concepto	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor Neto Contable
Inmovilizado material	209.852	(195.682)	(9.205)	4.965
Acuario	26.684	(24.094)	(1.705)	885
Torre del Agua	61.498	(53.529)	(6.965)	1.204
Pabellón puente	87.562	(87.562)	-	-
Edificio e instalaciones DHC	21.107	(21.107)	-	-
Oficinas Expo Zaragoza Empresarial	1.113	(20)	(535)	561
Otras instalaciones	11.888	(9.370)	-	2316
Inversiones inmobiliarias	177.815	(4.591)	(44.861)	128.363
Edificios dinamiza	53.801	(773)	(19.748)	33.281
Edificio Expo	12.793	(1.310)	(5.251)	6.231
Ciudad de la Justicia	102.946	(2.426)	(15.623)	84.897
Aparcamiento	8.275	(82)	(4.239)	3.954
Existencias	107.385	-	(66.584)	40.801
Edificios dinamiza	60.938	-	(30.034)	30.904
Edificios Ebro	43.456	-	(35.537)	7.919
Parcela C (noria)	2.991	-	(1.013)	1.978
Total	495.052	(200.273)	(120.650)	174.129

4.2. CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE COMERCIALIZADA (INVERSIONES INMOBILIARIAS Y EXISTENCIAS)

Desde el ejercicio 2010, en que la sociedad pasó a ser de titularidad autonómica hasta el 31 de diciembre de 2014 la evolución de las inversiones realizadas ha sido la siguiente:

Concepto	Coste inicial	Inversiones para la reconversión	Coste total	Ventas	Coste total a 31/12/2014
Edificios Dinamiza y aparcamiento	89.043	67.421	156.464	(32.337)	124.127
Ciudad de la justicia	53.342	49.604	102.946	-	102.946
Edificios Ebro	42.717	739	43.456	-	43.456
Edificio Expo	8.881	3.912	12.793	-	12.793
Parcela C (noria)	2.991	-	2.991	-	2.991
Total	196.974	121.676	318.650	(32.337)	286.313

La distribución anual de las inversiones para la reconversión fue la siguiente:

Concepto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Edificios Dinamiza y aparcamiento	7.904	57.100	277	133	130	1.877	67.421
Ciudad de la justicia	-	-	10.076	31.549	8.174	(195)	49.604
Edificios Ebro	-	-	-	166	-	573	739
Edificio Expo	3.560	-	-	352	-	-	3.912
Parcela C (noria)	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.464	57.100	10.353	32.200	8.304	2.255	121.676

El detalle de los gastos activados por ejercicio fue el siguiente:

Ejercicio	Obras activadas	Terrenos	Gastos generales	Gastos financieros	Total activado
2009	4.773	3.345	3.346	-	11.464
2010	54.018	-	2.530	552	57.100
2011	7.468	-	966	1.919	10.353
2012	24.472	-	2.777	4.951	32.200
2013	6.817	-	45	1.442	8.304
2014	2.255	-	-	-	2.255
Total	99.803	3.345	9.664	8.864	121.676

Las obras de reconversión de la Ciudad de la Justicia, con un coste de 49.604 miles de euros, se analizan en el apartado de contratación (epígrafe 6). Los conceptos activados fueron los siguientes:

Coste activado de las obras de reconversión Ciudad de la Justicia	Importe
Coste de los contratos	37.725
Gastos financieros activados	8.312
Gastos generales activados	3.567
Total	49.604

El siguiente cuadro refleja para cada uno de los inmuebles, incluido el terreno, su coste y su valor neto contable a 31 de diciembre de 2014.

Inmuebles	Coste a 31/12/2014	Amortiz.	Deterioros	Valor neto contable a 31/12/2014
Edificios Dinamiza	115.852	(793)	(50.317)	64.742
Ciudad Justicia	102.946	(2.426)	(15.623)	84.897
Edificios Ebro	43.456	-	(35.537)	7.919
Edificio Expo	12.793	(1.310)	(5.251)	6.232
Aparcamiento rotación	8.275	(84)	(4.237)	3.954
Parcela C noria	2.991	-	(1.013)	1.978
Total general	286.313	(4.613)	(111.978)	169.722

Los edificios dinamiza son los siguientes:

Inmuebles	Coste total a origen	Ventas	Coste total a 31/12/2014	Amortiz.	Deterioros	Valor neto contable a 31/12/2014
Dinamiza 1A	14.570	-	14.570	-	(6.644)	7.926
Dinamiza 1B	8.198	-	8.198	-	(4.352)	3.846
Dinamiza 1C	7.458	(3.613)	3.845	-	(1.938)	1.907
Dinamiza 1D	18.357	(8.046)	10.311	(39)	(4.792)	5.480
Dinamiza 2A	19.539	-	19.539	(623)	(7.896)	11.020
Dinamiza 2B	10.100	(10.100)	-	-	-	-
Dinamiza 2C	7.291	(1.642)	5.649	(81)	(1.534)	4.034
Dinamiza 2D	15.075	-	15.075	-	(7.797)	7.278
Dinamiza 3A	15.653	-	15.653	(7)	(6.400)	9.246
Dinamiza 3B	8.936	(8.936)	-	-	-	-
Dinamiza 3C	6.699	-	6.699	-	(3.690)	3.009
Dinamiza 3D	16.314	-	16.314	(44)	(5.274)	10.996
Edificios Dinamiza	148.190	(32.337)	115.853	(794)	(50.317)	64.742

Tal y como se puede comprobar, los inmuebles destinados a la venta o alquiler del parque empresarial están deteriorados en término medio en un 40%, calculado sobre el coste una vez deducida la amortización.

Para el cálculo del deterioro de los inmuebles arrendados la sociedad ha aplicado métodos de actualización de rentas, atendiendo a las rentas pactadas en los contratos vigentes y considerando que el destino durante la vida útil de los inmuebles será el alquiler.

El deterioro de la Ciudad de la Justicia, 16%, es muy inferior al del resto de inmuebles arrendados (Edificio Expo 46%, Edificios Dinamiza valores medios cercanos al 43%), al ser la renta pactada y la duración del contrato vigente muy superior al resto de arrendamientos, lo que permite recuperar la mayor parte del coste de la inversión inicial.

El deterioro de este bloque de construcciones alcanza los 110.964 miles de euros, el desglose de los deterioros para cada uno de los años se muestra en el siguiente cuadro:

Edificio	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Dinamiza	14.524	4.383	20.702	13.822	4.502	(3.380)	54.553
Ciudad justicia	9.946	1.509	(2.982)	(653)	6.391	1.412	15.623
Ebros	11.084	-	13.837	6.265	2.900	1.450	35.536
Edificio Expo	-	648	4.290	229	-	84	5.251
Parcela C noria	-	76	100	616	266	(45)	1.013
Total	35.554	6.616	35.947	20.279	14.059	(479)	111.976

El deterioro de los activos inmobiliarios ha ocasionado unas pérdidas muy significativas en la mercantil durante todos los ejercicios a excepción del 2014, en el que se produjo una mínima reversión.

El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, preceptúa en su norma de registro y valoración 3.º, respecto de las construcciones, que formarán parte de su precio de adquisición o coste de producción las instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, debiendo figurar por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones

De acuerdo con ello, en aquellos casos en los que un activo esté formado por partes separables por naturaleza, que presenten una vida útil diferente, siempre que sean significativas, deberán contabilizarse por separado cada una de esas partes y amortizar cada una de ellas de forma individualizada, atendiendo a su vida útil.

Las construcciones sujetas a amortización se amortizan siguiendo el método lineal considerando que la vida útil es de 50 años. Expo Zaragoza Empresarial, S.A. no ha amortizado separadamente la parte correspondiente a la construcción y la correspondiente a las instalaciones.

4.3. GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

El parque empresarial de Expo Zaragoza Empresarial cuenta con una superficie bruta construida de 181.134 m², con la siguiente distribución y ocupación a 31 de diciembre de 2014:

Edificios	Superficie construida	Vendido	Opción de compra	Alquilado	Uso propio	Disponible
Dinamiza	80.452	15.170	2.216	17.816	776	44.473
Ciudad de la Justicia	52.820	-	-	52.820	-	-
Ebro	42.432	-	-	-	-	42.432
Expo	5.431	-	-	5.431	-	-
Total general	181.135	15.170	2.216	76.067	776	86.905

La evolución de la superficie comercializada desde el ejercicio 2010 ha sido la siguiente:

Distribución superficie comercializada (m ²)	2010	2011	2012	2013	2014	Total general
Alquileres	54.933	1.927	3.361	4.948	10.899	76.067
Ventas	12.747	981	-	1.442	-	15.170
Alquileres con opción de compra	1.983	-	-	233	-	2.216
Uso propio	776	-	-	-	-	776
Total general	70.440	2.908	3.361	6.623	10.899	94.230

Desde el inicio de la reconversión, una vez finalizada la Exposición Internacional, hasta el 31 de diciembre de 2014 se han comercializado 94.230 metros cuadrados (el 52% del total). De los 86.905 m² no comercializados, 77.866 m² se encuentran en estado bruto, lo que implica que requerirían una adecuación adicional para su colocación en el mercado.

De los metros cuadrados comercializados (incluidos los de uso propio) el 81% se han destinado al alquiler, el 16% a la venta, el 1% a usos propios (sede de la Entidad); sobre el 2% restante se han suscrito dos contratos de opciones de compra.

Durante los ejercicios 2013 y 2014 se han celebrado 16 nuevos contratos que supone la comercialización de 17.522 m², el 9,67% del total de la superficie del parque empresarial y el 18,6% de la superficie comercializada. El 80% de los m² comercializados en dichos ejercicios corresponde a contratos de arrendamientos formalizados con el sector público autonómico, el 20% restante corresponde a operaciones cerradas con terceros no públicos (11% arrendamientos, 8% ventas y 1% opciones de ventas); dichos porcentajes denotan las dificultades para atraer a inversores privados.

El complejo Expo contaba además con 2.284 plazas de aparcamiento, distribuidas en una superficie total de 75.102 m², de las que: 83 fueron vendidas, 416 están alquiladas (348 a la Ciudad de la Justicia) y 211 se explotan mediante un contrato de arrendamiento a 7 años suscrito con un tercero. El resto de plazas están disponibles, de las que 901 son susceptibles de ser incorporadas al contrato del aparcamiento de rotación.

El detalle por edificio y bloque es el siguiente:

Edificios	Superficie construida	Vendido	Opción de compra	Alquilado	Uso propio	Disponible Neto	Disponible bruto
DINAMIZA 1A	8.634	-	-	1.103	-	-	7.531
DINAMIZA 1B	4.937	-	-	-	-	-	4.937
DINAMIZA 1C	3.736	1.753	1.983	-	-	-	-
DINAMIZA 1D	9.171	3.872	233	462	776	3.828	-
DINAMIZA 2A	9.403	-	-	5.218	-	3.500	686
DINAMIZA 2B	4.917	4.917	-	-	-	-	-
DINAMIZA 2C	3.927	835	-	1.381	-	1.711	-
DINAMIZA 2D	9.149	-	-	-	-	-	9.149
DINAMIZA 3A	9.343	-	-	2.461	-	-	6.882
DINAMIZA 3B	3.794	3.794	-	-	-	-	-
DINAMIZA 3C	4.113	-	-	-	-	-	4.113
DINAMIZA 3D	9.326	-	-	7.191	-	-	2.136
Edificios Dinamiza	80.452	15.170	2.216	17.816	776	9.039	35.434
Ciudad de la Justicia	52.820	-	-	52.820	-	-	-
EBRO 2	7.164	-	-	-	-	-	7.164
EBRO 3	11.432	-	-	-	-	-	11.432
EBRO 4	9.303	-	-	-	-	-	9.303
EBRO 5	9.286	-	-	-	-	-	9.286
FRENTE FLUVIAL	4.942	-	-	-	-	-	4.942
KIOSCOS	306	-	-	-	-	-	306
Edificios Ebro	42.432	-	-	-	-	-	42.432
Edificio Expo	5.431	-	-	5.431	-	-	-
Total general	181.135	15.170	2.216	76.067	776	9.039	77.866

El siguiente cuadro identifica los principales inmuebles y el destino dado a los mismos:

Inmuebles	m ²	Coste	€ de coste / m ²	Amortiz.	Deterioros	Valor neto contable	€ de VNC / m ²
Edificios Dinamiza	65.282	115.852	1.775	(793)	(50.317)	64.742	992
Uso propio	776	1.113	2.112	(21)	(535)	1.083	1.409
Alquiler	27.773	53.801	1.918	(772)	(19.748)	32.756	1.179
Vacíos (incluye opción compra)	36.731	60.938	1.659	-	(30.034)	30.904	841
Aparcamiento rotación	980 plazas	8.275		(84)	(4.237)	3.954	-
Ciudad Justicia (alquiler)	52.820	102.946	1.949	(2.426)	(15.623)	84.897	1.607
Edificios Ebro (vacíos)	42.432	43.456	1.024	-	(35.537)	7.919	187
Edificio Expo (alquiler)	5.431	12.793	2.356	(1.310)	(5.251)	6.232	1.147
Total general	165.965	275.047	1.657	(4.529)	(106.728)	163.790	987

4.3.1. Arrendamientos (inversiones inmobiliarias)

La superficie destinada a explotarse en régimen de alquiler es de 86.024 m², de la que 76.067 m² se encuentran comercializados mediante los 25 contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2014.

Edificio	m ²	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor Neto Contable
Edificios dinamiza	27.773	53.801	(773)	(19.748)	33.281
Edificio Expo	5.431	12.793	(1.310)	(5.251)	6.231
Ciudad de la Justicia	52.820	102.946	(2.426)	(15.623)	84.897
Aparcamiento (*)	980 plazas	8.275	(82)	(4.239)	3.954
Total	86.024 m² + 980 plazas	177.815	(4.591)	(44.861)	128.363

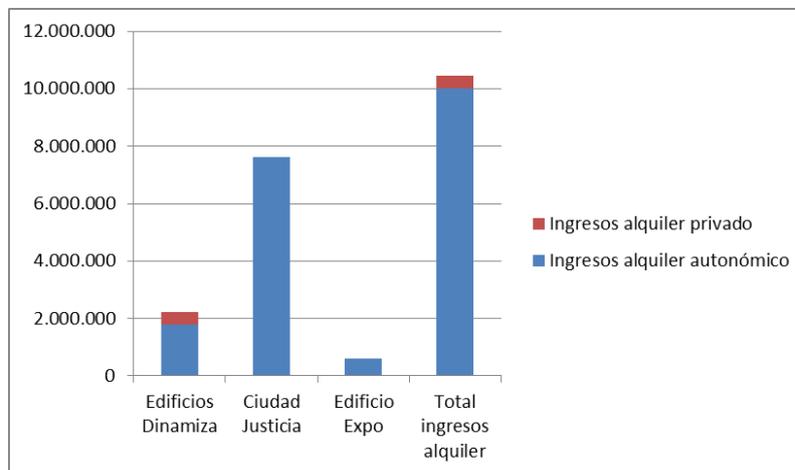
(*) El coste del aparcamiento de rotación de 8.275 miles de euros incluye 980 plazas de las que 211 se explotan mediante el contrato de arrendamiento a 7 años

Los ingresos por alquiler asociados a los edificios anteriores, excluido el aparcamiento, son los siguientes:

Edificio	Rentas de sector privado	Rentas de sector público	Total
Edificios dinamiza	455	1.785	2.240
Edificio Expo	-	603	603
Ciudad de la Justicia	-	7.614	7.614
Total	455	10.003	10.458

De los 25 contratos en vigor a 31/12/2014, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

— El 60% de los contratos de arrendamiento (15 contratos) se han celebrado con la Comunidad Autónoma de Aragón y sus entes dependientes, representando el 96% de los ingresos por servicios prestados de la sociedad en el ejercicio 2014 (10.003 miles de euros).



— Especialmente significativo es el contrato de alquiler de la Ciudad de la Justicia con una duración de 25 años y una superficie arrendada de 52.820 m² (el 61% del total) que supone el 73% de las rentas de alquiler del ejercicio 2014.

El precio medio por metro cuadrado fijado en el contrato de Ciudad de la Justicia (12,42 euros/m²) es notablemente superior al resto de los contratos de arrendamiento del sector público (9,92 euros/m²). No obstante, se trata de un proyecto específico tanto por su duración (25 años) como por las exigencias técnicas adicionales demandadas por la CA que supusieron para Expo un incremento del coste de la obra respecto al resto de edificaciones y una reducción de la teórica disponibilidad para ser ocupados por un cliente futuro distinto. En el pacto de reserva sobre los edificios Actur 1 a 5 y Ebro 1, formalizado el 28 de mayo de 2009, por el Gobierno de Aragón, se prevé la posibilidad de que un tercero adquiera los bienes y que a continuación los pueda arrendar a la CA mediante una operación de arrendamiento operativo.

De la tasación efectuada por expertos independientes, se desprende que el deterioro de las edificaciones que constituyen la Ciudad de la Justicia es muy inferior al resto de edificaciones de la Expo destinadas al arrendamiento, ya que la actualización de la renta a percibir cubre una proporción mayor del coste de la obra, por tanto el menor deterioro responde a precios de arrendamiento más elevados que los de mercado actual. Una modificación en dicho contrato supondría un riesgo para la estabilidad financiera de la sociedad.

— Los factores que intervienen en la fijación de los precios son muchos (situación económica general y del sector inmobiliario en particular, competencia en el sector, características de los inmuebles, ubicación etc.) y todos ellos inciden en la comercialización

La dirección de la sociedad estableció inicialmente directrices para la fijación de los precios de arrendamiento y los precios de venta que tenían por objetivo recuperar a medio plazo la inversión realizada. Dichas directrices condujeron a la fijación de unas tarifas elevadas y fuera de mercado, según las consideraciones del área comercial, con la consiguiente pérdida de operaciones: Intervalo de alquiler de oficinas entre 11,45 y 12,45 €/m² (incluidos gastos de comunidad); en alquiler de locales con una renta progresiva que comenzaba en los 12,20 €/m² el año 1 y acababa en 17,20 €/m² el año 5 a razón de subidas de 1 € por año (incluidos gastos de comunidad).

En junio de 2014, ante la dificultad de cerrar operaciones, se aprobaron nuevas tarifas para oficinas con carácter temporal que fijaban una renta de 8 €/m² con repercusión de gastos comunes de 2,20 €/m². Estas tarifas pasaron a ser definitivas el 9 de diciembre de 2015, estableciéndose un rango de entre 7,70 y 8 €/m² con repercusión de gastos comunes de 2,20 €/m².

En los locales comerciales, ante las situaciones de pago, son dos las causas que inciden en la revisión de las tarifas: las elevadas rentas y una ocupación menor a la prevista del parque empresarial. En marzo de 2014 se acordó aumentar las tarifas de los locales en un 10% pero aplicarlas únicamente sobre los metros cuadrados construidos sin repercusión de los elementos comunes, lo que en la práctica suponía un abaratamiento del alquiler. Los nuevos criterios se aplicaban a los clientes futuros y a los actuales siempre que estuvieran al corriente de pago de las rentas, por lo que una medida que trataba de favorecer que los clientes en dificultades pudieran saldar sus deudas no pudieron aplicárselas, generando una mayor deuda. En diciembre de 2015 se modificaron las tarifas de los locales fijándose en 7 €/m² a la superficie construida y una repercusión de los gastos de comunidad de 1,50 €/m²

A finales de 2014, los impagos por alquiler de locales ascendían a 210.613 miles de euros. En cuanto a oficinas no se han producido impagos.

— En los ejercicios 2013 y 2014 se celebraron 16 nuevos contratos de arrendamiento que generarán 1.886 miles de euros anuales. El 86% de las rentas correspondientes a los contratos celebrados en dichos ejercicios proceden del sector público autonómico y representan el 18% del total de las rentas en vigor. La mayor parte de los contratos celebrados en dichos ejercicios es la materialización del acuerdo del Gobierno de Aragón del día 29 de noviembre de 2011 de trasladar al recinto de la Expo oficinas de determinados dependencias administrativas.

— Los arrendamientos con terceros no públicos se refieren a una superficie de 3.101 m², que representa el 4,08% de la superficie alquilada y el 4,35% de las rentas, lo que denota las dificultades de la sociedad para atraer inversores privados. Las tarifas iniciales aplicadas a los arrendatarios privados son de importe superior a las fijadas con posterioridad en nuevos arrendamientos. Por lo que se prevé que a corto plazo, los arrendamientos iniciales puedan ser objeto de modificaciones o renovarse en peores condiciones. No obstante las rentas – 4,35% – no son significativas respecto del global.

— En cuanto al contrato de gestión y explotación del aparcamiento subterráneo, con una duración de 7 años y en vigor a partir de abril de 2011 (211 plazas, ampliables hasta completar 1.012 plazas de las que 980 corresponden al aparcamiento de rotación y 32 a los Edificios Ebro 2 y 3 susceptibles de ser incorporadas al aparcamiento de rotación), el 30 de mayo de 2012, el Consejo de Administración a petición del adjudicatario, acordó la modificación del canon y suspendió temporalmente las obligaciones del pago del canon y de las cuotas de comunidad del titular del contrato, posponiendo su pago hasta el 2014. De conformidad con la modificación, el canon del año 2012 ascendió a 62.830 y los cánones de los ejercicios 2013 y 2014 se fijaron en el mismo importe pero actualizables al IPC. A fecha actual, los cánones del 2013 y 2014 no han sido percibidos por la sociedad, sin que se haya producido hasta la fecha nueva modificación del contrato o estudio del equilibrio económico de la concesión.

4.3.2. Ventas (existencias)

Desde la reconversión se han celebrado 7 contratos de compraventa con el siguiente detalle:

	Ejercicio	m²	Plazas garaje	Coste	Importe de venta
Sector privado		4.177	42	8.590	9.646
Operación 1	2010	1.753	23	3.613	4.621
Operación 2	2011	835	8	1.642	1.988
Operación 3	2011	147	1	308	361
Operación 4	2013	1.442	10	3.027	2.676
Sector público		10.994	43	23.748	27.018
Operación 5	2010	3.794	22	8.936	10.081
Operación 6	2010	4.917	-	10.100	11.250
Operación 7	2010	2.283	21	4.712	5.687
Total		15.171	85	32.338	36.664

La mayor parte de las operaciones de venta se han realizado al sector público no autonómico (un 74% del total) con una cifra de transmisión global de 27.018 miles de euros y un beneficio de 3.270 miles de euros. Las transmisiones al sector privado ascienden a 9.646 miles de euros y han generado beneficios por importe 1.056 miles de euros.

Respecto a las ventas realizadas al sector privado se han presentado dificultades para el cobro de importes aplazados asociados a la «Operación 1».

- La «Operación 1», que es un negocio jurídico complejo, se materializó el 30 de diciembre de 2010, consistente, como negocio principal en una compraventa con un precio de 4.621 miles de euros. Del precio se percibieron 703 miles de euros a la formalización de la misma, aplazándose el pago del importe restante con el siguiente calendario: a 31 de diciembre de 2013 se aplazan 3.527 miles de euros y a 30 de junio de 2014, 390 miles de euros, devengando unos intereses de 690 miles de euros. Adicionalmente, se pactó una promesa de compraventa afectante a dos plantas y 26 plazas de aparcamiento, que finalizaba el 31 de diciembre de 2011, por importe de 4.241 miles de euros. En caso de incumplimiento, la indemnización ascendería a 1.909 miles de euros. El plazo para su ejercicio fue objeto de varias prórrogas: 31 de marzo de 2012, 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2012. Todas estas prórrogas vencieron sin materializarse.
- Respecto de la operación principal, ante la imposibilidad por parte del comprador de hacer frente a los plazos de pago indicados, el 12 de junio de 2013 se renegoció un nuevo calendario en escritura pública. El abono sería mediante «pagos trimestrales a razón de 182.381,37 euros sin IVA cada uno, los días 1 de enero, abril, julio y octubre de los años 2014 a 2020, ambos incluidos (siete años)». El precio aplazado y sus intereses, como contraprestación a la sociedad, pasan a estar sometidos a una condición resolutoria expresa de ejercicio potestativo por parte de Expo: en caso de incumplimiento del calendario Expo recobraría la propiedad de los bienes y el deudor, en razón del pacto, acepta que las cantidades ya pagadas a cuenta se conviertan en indemnización y además abonaría 2.079 miles de euros en concepto de intereses.
- Respecto de la operación secundaria, promesa de compraventa, en esa misma escritura de 12 de junio de 2013, se acordó ampliar el plazo para el ejercicio de la promesa durante 4 años que finalizará el 31 de diciembre de 2016.

Durante los ejercicios objeto de fiscalización 2013 y 2014 únicamente se ha celebrado un contrato de compraventa de oficinas, el 19 de diciembre de 2013, que ha supuesto la transmisión de 1.442 metros cuadrados a un precio de 1.800 euros el metro cuadrado y 10 plazas de aparcamiento. El importe global de la transmisión ascendió a 2.676 miles de euros, importe inferior a su coste. Vinculado a ese contrato figura una opción de compra, de duración 18 meses, de dos oficinas de una superficie total de 232,98 metros cuadrados; en caso de ejercitarse la opción de compra de al menos una de las oficinas, el precio a aplicar (excluidas las plazas de aparcamiento) tanto a los metros adquiridos inicialmente como los adquiridos por el ejercicio de la opción de compra sería de 1.750 €/m².

Además de las ventas de oficinas y aparcamientos reseñadas en el cuadro anterior, el 16 de abril de 2014, se elevó a escritura pública la compraventa de una parcela por un importe de 5.100 miles de euros. El contrato pri-

vado de compraventa se había celebrado el 30 de noviembre de 2012. La parcela transmitida había sido adquirida por Expo el 10 de abril de 2014 mediante una Dación en pago que traía causa del acuerdo suscrito el 12 de abril de 2010 con el Ayuntamiento de Zaragoza. La finca se valoró a la fecha del acuerdo en 4.785 miles de euros, importe por el que se escrituró la adquisición obteniéndose un beneficio por la compraventa de 315 miles de euros.

4.3.3. Inmovilizado material

Comprende los elementos patrimoniales tangibles, muebles o inmuebles, que se utilizan de manera continuada por el sujeto contable en la producción de bienes y servicios y que no están destinados a la venta. Presenta un saldo neto contable a 31 de diciembre de 2014 de 4.965 miles de euros, compuesto por los siguientes elementos:

Elemento	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Terrenos y construcciones	11.874	(20)	(9.205)	2.649
Parcela Acuario Fluvial	2.590	-	(1.705)	885
Parcela Torre del Agua	8.169	-	(6.965)	1.204
Parcela oficinas Expo Zaragoza Empresarial	208	-	(100)	108
Oficinas Expo Zaragoza Empresarial	907	(20)	(435)	452
Instalaciones técnicas de energía fotovoltaica	4.223	(1.932)	-	2.291
Equipos informáticos	497	(472)	-	25
Total	16.594	(2.424)	(9.205)	4.965

Adicionalmente a lo anterior integran el inmovilizado material los siguientes elementos totalmente amortizados:

Elemento	Coste	Amortización acumulada
Terrenos y construcciones	171.623	(171.623)
Edificio del Acuario	24.094	(24.094)
Torre del Agua	53.529	(53.529)
Pabellón Puente	87.562	(87.562)
Edificio DHC	6.437	(6.437)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	21.635	(21.635)
Instalaciones DHC	14.670	(14.670)
Instalaciones Técnicas	181	(181)
Instalaciones Hidrogeneración	3.222	(3.222)
Mobiliario	332	(332)
Otro inmovilizado material	3.230	(3.230)
Total	193.258	193.258

Estos elementos fueron totalmente amortizados cuando la sociedad era de titularidad estatal, y por tanto antes de su transferencia a la Comunidad Autónoma de Aragón.

A. Edificios emblemáticos

Conforman este grupo de edificaciones, la Torre del Agua, el Pabellón Puente y el Acuario. A 31 de diciembre de 2014 el coste de su construcción está totalmente amortizado ya que una vez concluida la exposición se consideraron cedibles sin contraprestación. El valor neto contable corresponde al valor de los terrenos (una vez deteriorados) sobre los que se asientan las construcciones.

Elemento	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Parcela Acuario Fluvial	2.591	-	(1.706)	885
Edificio del Acuario	24.094	(24.094)	-	-
Parcela Torre del Agua	8.169	-	(6.968)	1.201
Edificio torre del Agua	53.529	(53.529)	-	-
Pabellón Puente	87.562	(87.562)	-	-
Total	175.945	(165.185)	(8.674)	2.086

A.1. Acuario

Desde del 29 de agosto de 2012 es explotado por la sociedad «Parque de atracciones de Zaragoza, S.A.» en virtud del contrato de «gestión mediante arrendamiento del acuario fluvial de Zaragoza» formalizado en dicha fecha, que tiene una duración de 20 años y un importe mensual de 5 miles de euros (IVA no incluido).

El régimen jurídico obligacional del contrato establece como clausula expresa: en el supuesto de que la actividad del Acuario genere ingresos anuales superiores a 1.500 miles de euros, el adjudicatario deberá abonar además a Expo Zaragoza Empresarial un 10% sobre el exceso en cuestión.

Los ingresos del Acuario de Zaragoza, según sus cuentas anuales fueron de 231 miles de euros en 2014 y 303 miles de euros en 2013.

Los ingresos obtenidos en los ejercicios 2013 y 2014 ascendieron a 60 miles de euros en cada ejercicio (se actualiza por el IPC). Igualmente en virtud del contrato de arrendamiento, Expo Zaragoza Empresarial, S.A. repercutió los gastos de comunidad (11 miles de euros en 2013 y 18 miles de euros en 2014) y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (42 miles de euros en 2013 y 39 miles de euro en 2014).

A.2. Torre del Agua

El 17 de junio de 2013 se resolvió de mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento de la Torre del Agua celebrado con la Caja de Ahorros de la Inmaculada comprometiéndose ésta a satisfacer a la sociedad 405 miles de euros por los perjuicios ocasionados con el siguiente calendario:

Fecha	Importe
27 de junio de 2013	205
27 de junio de 2014	50
27 de junio de 2015	50
27 de junio de 2016	50
27 de junio de 2017	50
Total	405

Adicionalmente a lo anterior, si el montaje de la escultura Splash superara los 86 miles de euros, el exceso del coste correría a cargo de la Caja de Ahorros de la Inmaculada con el límite de 26 miles de euros. El coste final de la instalación satisfecho por Expo en el ejercicio 2014 ascendió a 123 miles de euros, por lo que el importe final de la indemnización alcanzó 431 miles de euros.

El Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; recoge en su primera parte, marco conceptual de la contabilidad, apartado 3º, la regulación del principio de devengo, estableciendo que «Los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro».

De acuerdo con este criterio, los ingresos de la indemnización estipulada por la resolución anticipada del contrato de arrendamiento se devengan cuando se acuerda la indemnización, independientemente de la fecha de pago de cada parte de la misma. Expo debería haberse reconocido un ingreso en el ejercicio 2013 por importe de 405 miles de euros en lugar de 205 miles de euros. En el ejercicio 2014, por el contrario no debería haber reconocido como ingreso el cobro parcial de 50.000 euros y debería haber incluido la indemnización adicional de 26 miles de euros que cobró en el ejercicio 2015.

Expo solicitó al Ayuntamiento de Zaragoza la exención del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en octubre de 2014, al tratarse de un bien de interés cultural y no estar afecto a explotaciones económicas. La solicitud de exención, rechazada por el Ayuntamiento y en proceso de recurso, limita la explotación del inmueble que no puede afectarse a actividades económicas. Actualmente no se prevé ningún uso para el edificio.

A.3. Pabellón Puente

Con fecha 17 de junio de 2010 se formalizó un contrato de arrendamiento del Pabellón Puente con la entidad Ibercaja con la finalidad de que instalara en el pabellón un espacio expográfico para convertir el inmueble en un referente cultural

La sociedad ha solicitado reiteradamente a Ibercaja el cumplimiento de los compromisos adquiridos relativos al destino del edificio como centro cultural, sin que hasta la fecha se haya dado cumplimiento a las cláusulas del contrato de arrendamiento.

Al igual que con la Torre del Agua, Expo solicitó la exención del Impuesto de Bienes Inmuebles, lo que conlleva que el inmueble no se afecta a actividades económicas.

B. Construcción e instalaciones técnicas DHC (central de producción de energías y red de distribución de calor y frío)

El edificio y las instalaciones DHC son la central de producción de energías y red de distribución de calor y frío para todo el recinto Expo.

Este servicio es titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza que, mediante una encomienda de gestión, encargó en 2006 a Expo Zaragoza 2008 la ejecución de un contrato de concesión de obra denominada «Redacción del proyecto, ejecución, financiación, mantenimiento y explotación de las instalaciones de generación y distribución de energía térmica para calefacción, agua caliente sanitaria y refrigeración en el ámbito de la exposición internacional de Zaragoza 2.008». La sociedad adjudicó el contrato a Districlima Zaragoza, S.L. con una duración de 35 años desde el ejercicio 2008 hasta el 2042.

Los ingresos percibidos por Expo en concepto de canon vinculados a la concesión ascendieron a 124 y 120 miles de euros en los ejercicios 2013 y 2014 respectivamente, de los que 203 miles de euros están pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2014.

El 15 de mayo de 2013, la concesionaria del servicio solicitó por primera vez formalmente el restablecimiento del equilibrio económico de la concesión, al considerar que las potencias contratadas por los usuarios son inferiores a las inicialmente presupuestadas y que ni a corto ni a largo plazo podrá recuperar las inversiones realizadas. El importe reclamado inicialmente en concepto de reequilibrio alcanza los 3 millones de euros en 2013 y oscila entre 1,5 y 2 millones el resto de años hasta la finalización de la concesión.

El 27 de enero de 2014, tras diversas comunicaciones, la entidad puso de manifiesto que la fecha de dicho escrito debía considerarse como día a partir del cual debe iniciarse el cómputo de seis meses previstos en la cláusula 20.1.f) del PCAP para acreditar el incumplimiento de Expo de sus obligaciones (obligación de reequilibrar el contrato) e incurrir en causa de resolución del contrato.

Al no obtener respuesta, el 30 de julio de 2014, el adjudicatario presentó nuevo escrito solicitando la resolución del contrato por haber transcurrido seis meses desde que se instó el reequilibrio sin que Expo hubiera dado cumplimiento a su obligación de reequilibrar el contrato (cláusula 20.1.f) del PCAP).

Expo contrató una auditoría de valoración (Due-Diligence) sobre la explotación de la concesión con la finalidad de verificar las causas del déficit que aducía el concesionario (informes de fecha 12 de junio y 16 de octubre de 2014). La Due-Diligence concluye que durante el período de la concesión, bajo ciertas hipótesis, es posible la obtención de beneficio antes de resultados financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDAS) positivos, no concurriendo, por tanto, circunstancias que impliquen la procedencia del reequilibrio económico de la concesión.

El 30 de octubre de 2014, se dictó Resolución conjunta del Vicealcalde del Ayuntamiento de Zaragoza y del Director General de Expo por la que se establece que no concurren circunstancias que impliquen la procedencia del reequilibrio económico de la concesión, ni las de incumplimiento contractual, por lo que no procede la resolución del contrato ni la indemnización de perjuicio alguno.

El 30 de junio de 2015, Districlima Zaragoza, S.L. demanda a Expo y al Ayuntamiento de Zaragoza, solicitando la resolución del contrato por incumplimiento culpable por parte de Expo- que actúa por encomienda de gestión

del Ayuntamiento de Zaragoza- y reclama una compensación económica de 28.906 miles de euros que incluye el daño emergente y el lucro cesante.

Districlima Zaragoza, S.L., en su escrito de demanda, señala que el informe Due-Diligence parte de datos y estimaciones incorrectas, que dan lugar a conclusiones totalmente alejadas de la situación real de la explotación de la concesión.

A la fecha de emisión del Informe de fiscalización la reclamación se encuentra pendiente de Resolución Judicial como señala la Nota de la Memoria, lo que plantearía la posible necesidad de provisionar por las posibles responsabilidades

5. PERSONAL

5.1. RÉGIMEN LEGAL DE APLICACIÓN

El artículo 87 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, regula el régimen general del personal de las empresas públicas de Aragón estableciendo lo siguiente:

«1. El personal de las empresas de la Comunidad Autónoma se regirá por el Derecho laboral.

2. El nombramiento del personal no directivo irá precedido de convocatoria pública y de los procesos selectivos correspondientes basados en los principios de igualdad, mérito y capacidad.

3. Las retribuciones del personal directivo se fijarán por el Gobierno de Aragón. Las retribuciones del resto del personal se homologarán con las que tenga el personal de igual o similar categoría de la Administración de la Comunidad Autónoma.»

Los trabajadores de la sociedad se agrupan en dos colectivos diferenciados a efectos del régimen laboral aplicable:

— Los directores, jefes y adjuntos, que se rigen por lo pactado en sus contratos de trabajo y en el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (TRLET), y

— El resto del personal, al que se aplicó el convenio colectivo de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. suscrito el 15 de septiembre de 2009 y que se mantuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2011, habiendo sido denunciado por el comité de empresa y habiéndose procedido a la negociación de un nuevo convenio, sin que haya sido aprobado hasta la fecha.

No obstante, esta distinción es más teórica que real pues aun cuando las retribuciones de los directores, jefes y adjuntos se negocian directamente con el trabajador, los contratos de trabajo incluyen cláusulas de remisión expresa al citado convenio para lo no previsto en los mismos aunque el citado Convenio los excluye (art. 2). De esta manera, también los directores, jefes y adjuntos perciben los pluses extra salariales de transporte (675,2 euros anuales) y de ayuda por comida (619 euros), regulados por convenio.

5.2. ANÁLISIS GENERAL

Desde su integración en 2010 en el Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón hasta el ejercicio 2014 la sociedad ha reducido progresivamente su plantilla y en consecuencia los gastos de personal, pasando de un promedio de 46 a 20 efectivos y de 3.141 a 1.085 miles de euros de gasto. En los ejercicios 2013 y 2014 la plantilla media se redujo en seis y dos empleados respectivamente (una jefatura de área, tres jefaturas de departamento y cuatro técnicos) y el gasto de personal en 140 y 594 miles de euros respecto del ejercicio 2.012 y 2.013 respectivamente.

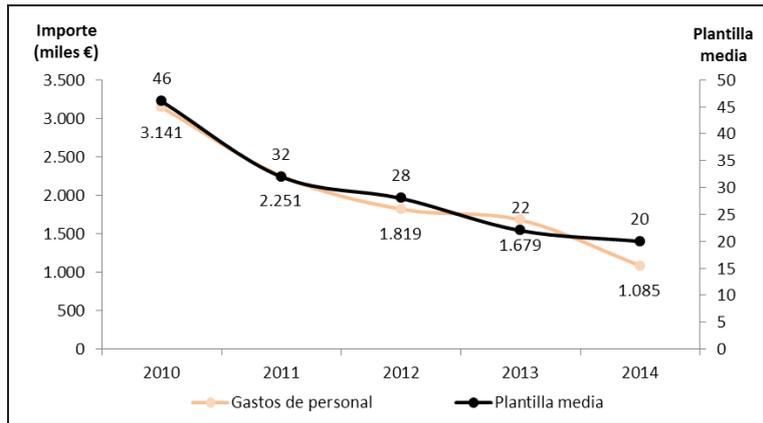
La evolución del gasto de personal desde el ejercicio 2010 hasta el 2014 ha sido la siguiente:

Gasto de personal	2010	2011	2012	2013	2014
Sueldos, salarios y asimilados	2.640	1.888	1.512	1.401	851
Cargas sociales	501	363	307	278	234
Total	3.141	2.251	1.819	1.679	1.085

La evolución del número medio de trabajadores hasta el 2014 ha sido la siguiente:

Número de trabajadores	2010	2011	2012	2013	2014
Directores / jefes de área	7	6	5	5	4
Responsables / mandos intermedios	16	11	9	7	6
Técnicos / administrativos	23	15	14	10	10
Total plantilla media	46	32	28	22	20

Gráficamente:

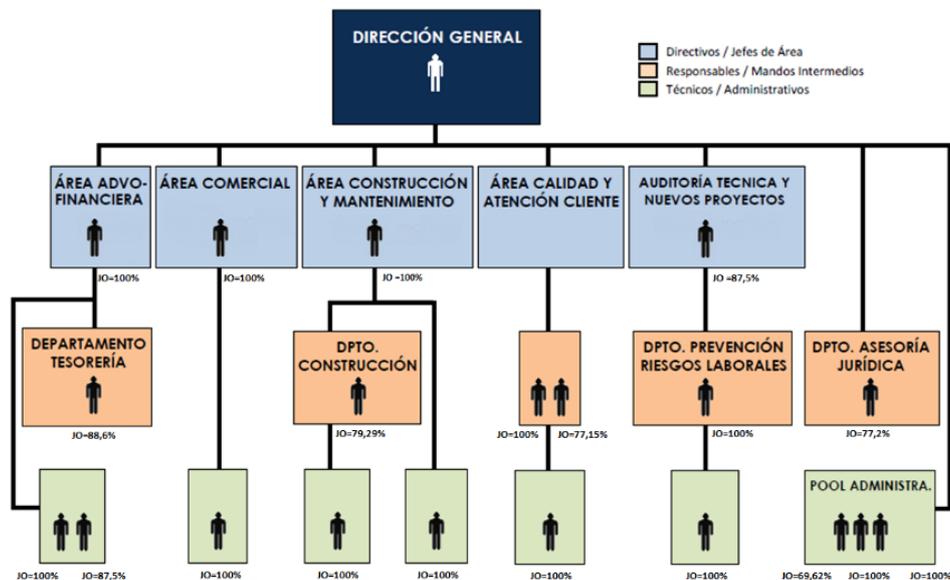


5.3. ORGANIGRAMA Y PLANTILLA

5.3.1. Situación

La sociedad no dispone de un organigrama de su personal, debidamente aprobado por órgano competente, que identifique las funciones de sus puestos de trabajo así como sus retribuciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, a partir de los datos obtenidos en la fiscalización y de las entrevistas mantenidas con los responsables del área de administración se ha elaborado el siguiente organigrama para el personal existente al 31 de diciembre de 2014:



Fuente: Expo Zaragoza Empresarial S.A.
 Nota: RF = Retribuciones Fijas, RV = Retribuciones variables, JO = Jornada realizada (en porcentaje) Se indican las retribuciones pactadas (RF, RV) para una jornada equivalente a tiempo completo, señalando en porcentaje la jornada realizada

No obstante el área de personal de la Sociedad no puede dejarse de lado sin una relación directa e inmediata con el apartado de la gestión de la infraestructura de este Informe (apartado 4.3).

La Sociedad se estructura en cinco áreas que dependen de la Dirección General: «administrativo-financiera», «comercial», «construcción y mantenimiento», «calidad y atención al cliente» y «auditoría técnica y nuevos proyectos» y un total de cuatro departamentos, de los que tres dependen de alguna de las áreas citadas (tesorería, construcción, y prevención y riesgos laborales) y el cuarto está adscrito directamente a la dirección general (asesoría jurídica). Dos de las áreas (comercial y calidad y atención al cliente) no tienen adscrito ningún departamento, si bien el área de calidad y atención al cliente cuenta con dos mandos intermedios.

Desde el mes de noviembre del ejercicio 2012 el puesto de Director General no está integrado en la plantilla de la empresa y sus retribuciones no se imputan como gastos de personal propio. Las funciones son asumidas por el Director General de la sociedad pública autonómica «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.» a través de un convenio de colaboración con un coste anual para la sociedad Expo Zaragoza Empresarial de 30 miles de euros anuales por los servicios de dirección-gerencia prestados. El gasto se contabiliza en la partida de servicios exteriores.

En la organización de la sociedad se constituyó el Comité de Dirección cuya composición, reglas de funcionamiento y actuaciones no están determinadas en ningún acuerdo ni sus miembros han recibido ningún nombramiento. La página web de la sociedad informa que la composición del Comité de Dirección es la siguiente: el Director Gerente, el Jefe de Área Administrativo-Financiera, el Jefe de Área de Construcción y Mantenimiento, el Jefe de Área Comercial, el Jefe de Área de Auditoría Técnica y Nuevos Proyectos, la Jefa de Departamento de Asesoría Jurídica y dos responsables del Área de Calidad y Atención al Cliente

De los 20 trabajadores existentes al 31 de diciembre de 2014, 15 mantenían un contrato de trabajo indefinido y cinco mantenían un contrato de trabajo de duración determinada.

—En origen, el vínculo inicial de quince trabajadores existentes en la empresa al término del ejercicio 2014, fue una contratación temporal por obra o servicio determinado, entre estos y Expoagua Zaragoza 2008. La sociedad modificó la razón y el objeto social en marzo de 2009, pasando de tener una duración temporal y objeto concreto (realización de toda clase de actividades, proyectos y obras relacionadas con la gestión, promoción, organización, operación, ejecución y aprovechamiento de la Exposición Internacional Zaragoza 2008) a una duración indefinida y objeto social modificado («actuaciones de promoción inmobiliaria, urbanización, construcción y reforma, comercialización, gestión y explotación, adquisición y enajenación de toda clase de inmuebles necesarios para la promoción del parque empresarial»), tras una sentencia favorable a uno de los trabajadores y siguiendo las recomendaciones de diferentes informes jurídicos, la sociedad reconvirtió todos los contratos temporales en indefinidos fijos con efectos desde el mes de octubre de 2010.

— Los cinco contratos de trabajo restantes también son de duración determinada y celebrados mediante la modalidad contractual de obra o servicio (tres técnicos y dos jefes de departamento). De estos, cuatro fueron formalizados el 17 de marzo de 2009 bajo el régimen del artículo 15.1 a) del TRLET- redacción del año 2010- y el restante, el 12 de mayo de 2011, con la regulación legal del Real Decreto-Ley 10/2010.

La necesidad de recurrir a estas modalidades de contratación no está justificada ya que ninguno de los contratos precisa con la suficiente claridad el objeto de la obra o servicio a realizar y, en consecuencia, no pueden entenderse cumplidas las condiciones de autonomía y sustantividad requeridas por el art. 15.1 a) del Estatuto de los Trabajadores (singularidad de la prestación del servicio, contar con una organización diferenciada o específica respecto a la actividad normal y/o que tenga unos resultados específicos diferentes a los habituales, etc.).

En los cuatro primeros contratos su duración no estaba reseñada de manera precisa. En el quinto, suscrito el 12 de mayo de 2011, sí lo estaba: tres años ampliables en doce meses. Este plazo es el máximo fijado en la reforma del Estatuto de los Trabajadores realizada por el Real Decreto-ley 10/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo.

Los cinco contratos se mantuvieron en vigor en los dos ejercicios fiscalizados (2013-14) y, por tanto incumplieron su naturaleza temporal pasando esas relaciones laborales -en origen de duración determinada o limitada en el tiempo- a tener el carácter de indefinidas en aplicación del art. 15.5 del TRLET (contratados en un periodo de treinta meses durante un plazo superior a veinticuatro meses, con o sin solución de continuidad, para el mismo puesto de trabajo con la misma empresa).

En consecuencia, el acceso de estos veinte trabajadores a la situación de relación laboral indefinida no se ha producido por los cauces ordinarios y de acuerdo con los principios de igualdad, mérito y capacidad a que están obligadas las empresas públicas en la selección de sus trabajadores (art. 87.2 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y en su día art. 55.2.b LOFAGE), sino a través de una

utilización indebida de contrataciones temporales por obra o servicio, que por el paso del tiempo, como se ha descrito, han devenido por obra de la Ley en contratos de trabajo de duración indefinida.

5.3.2. Variaciones de plantilla e indemnizaciones

La evolución del número de trabajadores, a 31 de diciembre, desde el ejercicio 2008 hasta el 2014 ha sido la siguiente:

Número de trabajadores a 31 de diciembre de:	
2008	211
2009	53
2010	34
2011	30
2012	26 (27)
2013	22 (21)
2014	19 (20)

En los ejercicios fiscalizados (2013 y 2014) no se han producido altas de personal.

Personal a 31/12/2012	Readmisión	Bajas	Personal a 31/12/2013	Bajas	Excedencia	Personal a 31/12/2014
26	1	(5)	22	(2)	(1)	19

5.3.2.1. Ejercicio 2013

A. Movimientos del 2013

En el ejercicio 2013 causaron baja cinco trabajadores, despedidos por causas objetivas en el ejercicio 2012, cuyo plazo de preaviso finalizó el 8 de enero de 2013.

La readmisión corresponde a un trabajador que se encontraba en condiciones similares a los anteriores, cuyo despido se declaró nulo en sentencia judicial firme, por aplicación del art. 53.4 del Estatuto de los Trabajadores (trabajador acogido a reducción de jornada por cuidado de hijo menor), siendo condenada la empresa a su readmisión.

B. Indemnizaciones

Respecto de los cinco trabajadores anteriores, el cálculo de las indemnizaciones por despido (87 miles de euros, reconocidos como gasto en el ejercicio 2012) se efectuó conforme al sistema establecido en el acuerdo de 22 de octubre de 2010 entre los representantes de los trabajadores y la empresa, que incluía (entre otras cláusulas) ajustes derivados de la reducción salarial recogida en la Ley 5/2010, de 24 de junio, por el que se adoptan medidas extraordinarias en el sector público de la Comunidad Autónoma de Aragón para la reducción del déficit público. Una vez recurridos todos los despidos, la sentencia 265/2013, de 26 de julio de 2013, del Juzgado de lo Social nº 5 de Zaragoza se pronunció a favor de los trabajadores declarando la improcedencia de los despidos en base a tres consideraciones principales:

- que la fórmula recogida en el acuerdo de 22 de octubre de 2010 no resultaba aplicable «por vicio de consentimiento derivado de error ... en la creencia errónea, inducida por la empresa, de que la reducción salarial era aplicable por serlo la ley 5/2010»
- que el Juzgado de lo Social nº 2 de Zaragoza ya se había pronunciado en los mismos términos en un recurso previamente interpuesto por otro trabajador, siendo conocidos sus efectos en el momento en el que se procede al despido de estos trabajadores (sentencia de 22 de octubre de 2012)
- que la fórmula recogida en el acuerdo de 22 de octubre de 2010 se establecía para los supuestos de despido improcedente, no para los de despido por causas objetivas, como en el presente caso.

Visto el fallo, la sociedad reconoció la improcedencia de los despidos y suscribió actas de conciliación ante el juzgado de lo social con los cinco trabajadores. Así a los 87 miles de euros iniciales, tuvo que ampliar la indemnización en 111 miles de euros, totalizando un importe de 198 miles de euros.

Adicionalmente a lo anterior se abonó una compensación de 3 miles de euros a cada uno de los cinco trabajadores por renunciar a participar en el plan de recolocación previsto en el convenio colectivo (art. 34), que contablemente se registraron como «otros gastos sociales»; la concreción de dicho importe se fundamenta en un acuerdo con el Comité de Dirección del que no existe constancia por escrito.

Finalmente pero en relación con lo anterior, en el ejercicio 2013 se llegó a un acuerdo transaccional con otro trabajador, que fue despedido en 2012, por el que se le indemniza con 56 miles de euros adicionales a los 40 miles de euros iniciales abonados en 2012, totalizando una indemnización de 96 miles de euros.

5.3.2.2. Ejercicio 2014

A. Movimientos del 2014

En el ejercicio 2014 se produjeron tres bajas:

- El director técnico (antiguo director de la sociedad) presentó su cese voluntario con fecha 2 de diciembre de 2013 y efectos a partir del 1 de enero de 2014.
- Una excedencia por cuidado de hijos de un responsable de departamento.
- Una baja voluntaria de un jefe de departamento.

B. Indemnizaciones

Al 31 de diciembre de 2014 se mantenían dos litigios abiertos por demandas de trabajadores que ascendían a 164 miles de euros, de los que se han provisionado 138 miles de euros al 31 de diciembre de 2014, dentro de la partida de provisiones para responsabilidades.

5.4. RETRIBUCIONES

5.4.1. Sueldos y salarios

Los trabajadores se agrupan en dos colectivos diferenciados: los directores, jefes y adjuntos, que se rigen por lo pactado en sus contratos de trabajo y en el estatuto de los trabajadores, y el resto del personal, que se rige por el convenio colectivo de empresa suscrito el 15 de septiembre de 2009.

No obstante, aun cuando las retribuciones de los directores, jefes y adjuntos se negocian directamente con el trabajador, los contratos de trabajo incluyen cláusulas de remisión expresa al citado convenio para lo no previsto en los mismos, pese a que el ámbito de aplicación del convenio los excluya expresamente del mismo (art. 2). Este aspecto justifica que también los directores, jefes y adjuntos perciban los pluses extra salariales de transporte (675,2 euros anuales) y de ayuda por comida (619 euros), regulados por convenio.

El convenio se mantuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2011, siendo denunciado por el comité de empresa y procediéndose a la negociación de un nuevo convenio, sin que haya sido aprobado hasta la fecha. En consecuencia, en los ejercicios fiscalizados (2013 y 2014) el convenio había caducado (no siendo aplicable a trabajadores de nuevo ingreso, si bien no se produjeron altas).

Un total de once trabajadores percibieron complementos personales cuantificados en sus contratos de trabajo, que oscilan entre los 152 y los 18.510 euros anuales. Los contratos de trabajo cuantifican estos importes pero no detallan las condiciones personales concretas por las que se perciben dichos complementos (habilidades o conocimientos especiales, idiomas, etc.). Junto a esta falta de motivación se observa cierta discrecionalidad en su concesión, ya que tampoco se han especificado los criterios tenidos en cuenta por la sociedad para su determinación, llegando a ser su cuantía muy distinta entre empleados de categorías similares (por ejemplo, técnicos A y B).

Estos mismos trabajadores percibieron también un plus por disponibilidad horaria de 3.069,18 euros anuales, destinado a compensar la adecuación de sus horarios a las necesidades propias de las distintas áreas de la empresa, previa comunicación al trabajador. Se desconoce el grado de uso que se está dando a esta disponibilidad horaria y, en consecuencia, la necesidad de mantener este complemento, dado que el personal de la sociedad no ficha los tiempos de trabajo realizados. Además, dos de estos trabajadores tienen reconocida la reducción de

jornada por cuidado de hijos, acotando sus tiempos de trabajo a un horario preestablecido, lo que podría contradecir la pretendida disponibilidad horaria que retribuye este complemento.

Todos los trabajadores de la empresa, incluidos los seis a los que se reconoce la reducción de jornada, perciben el plus extra salarial de ayuda por comida (619 euros anuales), pese a que el convenio limita su percepción a aquellos trabajadores que realicen jornada partida (art. 21). La sentencia nº 194/15 de 11 de junio de 2015 del Juzgado de lo Social nº 7 de Zaragoza considera procedente la percepción íntegra de este plus salarial por constituir un derecho adquirido, ya que los trabajadores anteriores a 2008 lo venían percibiendo con independencia de la jornada realizada.

En los ejercicios 2013 y 2014 16 trabajadores (aproximadamente un 72,7% de la plantilla) devengaron un plus de productividad variable por importes que oscilan entre los 3 y los 10 miles de euros anuales, cuya suma total ascendió a 89 y 82 miles de euros, respectivamente (lo que representa, en promedio, en torno al 11% de las retribuciones fijas de la plantilla). En los pagos realizados en ambos ejercicios se incluyen cuantías pendientes de ejercicios anteriores cuyo abono procede tras sentencias judiciales favorables a los trabajadores. Las principales incidencias observadas respecto a este sistema de retribución son las siguientes:

- No consta que se hayan recibido hasta la fecha instrucciones de la Corporación Empresarial Pública de Aragón en cuanto al establecimiento de objetivos generales y directrices de evaluación sobre retribuciones de carácter variable, que resultarían procedentes en aplicación de los arts. 4.2 y 17.1 de la Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial. En los ejercicios fiscalizados seguía vigente el reglamento de la Sociedad sobre retribuciones variables aprobado en el ejercicio 2010.
- De conformidad con el Punto II del reglamento interno de la sociedad que regula la productividad variable, las cuantías a percibir deberían establecerse como un porcentaje del salario fijo cuyo valor se determina en función del puesto de trabajo ejercido, oscilando entre el intervalo del 8% - 10% para el personal técnico y el 17% para el Director General. Teniendo en cuenta este baremo, se observa que un total de once trabajadores percibieron en los ejercicios 2013-14 porcentajes superiores a los tramos máximos que les correspondían por puesto, siendo especialmente significativos las desviaciones en dos de ellos, cuyos porcentajes duplican el valor superior de referencia.
- No se fijaron previamente, por parte del Comité de Dirección (ni éstos fueron aprobados por el Consejo de Administración), los objetivos a cumplir por cada trabajador para la percepción del complemento de productividad devengada en 2012 y pagada en 2013. Se realizó el abono íntegro de estos pluses por un importe total de 142 miles de euros sin evaluar el desempeño (previa reclamación de los trabajadores en vía judicial), lo que es contradictorio con su naturaleza de retribución variable.
- A finales en el ejercicio 2013 la sociedad aprobó un nuevo sistema de retribuciones variables con vistas a su aplicación en el periodo 2013-15. Además de que su aplicación retroactiva resultaba improcedente (dada su fecha de aprobación debería haber surtido efectos, en todo caso, a partir del ejercicio 2014), por sentencia judicial se declaró nulo dicho acuerdo, fundamentado en la modificación sustancial colectiva de las condiciones de trabajo (art. 41 TRLET) sin seguir los cauces legalmente establecidos (imposición unilateral por parte de la empresa, exclusión del nuevo sistema a los trabajadores temporales y retrasando el abono de la productividad en más de dos meses). En consecuencia, la productividad variable del ejercicio 2013 (pagada en 2014) también se ha abonado de forma íntegra y sin la previa fijación de objetivos y sin evaluación del desempeño.

Las retribuciones del personal de la mercantil no están homologadas con las del personal laboral de la Comunidad Autónoma incumpliendo el art. 87.3 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. Las pruebas realizadas por la Cámara de Cuentas permiten constatar las siguientes evidencias:

- El coste promedio por empleado de la sociedad en los ejercicios 2013 y 2014 ascendió a 76,3 y 54,3 miles de euros anuales respectivamente.
- Las retribuciones fijas de nueve de los doce trabajadores con funciones de responsabilidad (director técnico, jefes de área, jefes de departamento y adjuntos) exceden el valor máximo de referencia (50,14 miles de euros, correspondientes a un trabajador de grupo A, nivel 30, con complemento de especial dedicación) en porcentajes comprendidos entre el 0,2% y el 40% (10% en promedio). Las retribuciones de uno de estos nueve trabajadores superan en 7 miles de euros las de un Director General (63,47 miles de euros). Los tres trabajadores restantes perciben retribuciones equivalentes a los tramos superiores del grupo A (niveles 27 a 30).

Si en este análisis se incluye, además, las retribuciones de carácter variable, serían once los trabajadores que excederían el valor máximo de referencia del grupo A, en porcentajes que oscilarían entre el 2,3% y el 60,4% (19,4% en promedio).

- Las retribuciones de cuatro de los ocho trabajadores técnicos se encontrarían dentro de los tramos intermedios/superiores de sus grupos de referencia (A2 y C1) y los otros cuatro quedarían por debajo del mínimo de su grupo (A1), si bien en varios de estos puestos no está claro qué grupo de referencia debería tomarse a efectos comparativos. Si se incluye la productividad variable que perciben cinco de estos ocho empleados, uno excedería el valor máximo de referencia en un porcentaje del 2,4%.
- Las retribuciones de los dos puestos administrativos se encuentran en los tramos inferiores de su grupo de referencia (C). Ninguno de estos trabajadores percibe retribuciones variables.

5.4.2. Otros gastos sociales

Estos gastos ascendieron en los ejercicios 2013 y 2014 a un total de 24 y 8 miles de euros, respectivamente. El mayor importe reconocido en el ejercicio 2013 corresponde a las compensaciones satisfechas a cinco de los trabajadores despedidos que renuncian a participar en el plan de recolocación (15 miles de euros, a razón de 3 mil euros por trabajador). El resto de gasto se reparte entre becas de formación, revisiones médicas y cuotas pagadas a la Fundación Laboral de la Construcción.

6. ACTIVIDAD CONTRACTUAL

6.1. CONSIDERACIONES GENERALES

A los efectos del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), Expo Zaragoza Empresarial, S.A., tiene la consideración de poder adjudicador no Administración Pública.

Esta calificación jurídica implica que le será de aplicación todo el Libro I del TRLCSP en cuanto a la configuración general de la contratación del sector público y sus elementos estructurales, y más específicamente:

- a) En la preparación de los contratos la sociedad deberá ajustarse a las reglas establecidas en el artículo 137 del TRLCSP.
- b) En la adjudicación se aplicará:
 - el artículo 190 del TRLCSP para los contratos sujetos a regulación armonizada y
 - el artículo 191 del TRLCSP para los contratos no sujetos a regulación armonizada.

6.1.1. Examen general del cumplimiento de las obligaciones formales de informar a los órganos de fiscalización sobre la actividad contractual

Los órganos de contratación deben remitir a la Cámara de Cuentas de Aragón la siguiente documentación:

- a) Relación anual certificada de todos los contratos formalizados en el ejercicio con la excepción de los denominados contratos menores. En el caso de no haber realizado ningún contrato, los órganos de contratación deben presentar relación certificada negativa.
- b) Copia certificada del documento de formalización de los contratos, acompañada de un extracto del expediente del que se derive, siempre que la cuantía del contrato exceda, IVA excluido, de 600.000 euros tratándose de obras, concesiones de obras públicas, gestión de servicios públicos y contratos de colaboración entre el sector público y el sector privado; de 450.000 euros, tratándose de suministros; y de 150.000 euros en los de servicios y contratos administrativos especiales. Igualmente se comunicarán, dentro de los tres meses siguientes, las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazos y extinción de los contratos indicados.

Esta obligación de remisión se recoge en el artículo 29 del TRLCSP y en la Instrucción 1/2013, de 25 de junio, de la Cámara de Cuentas de Aragón, relativa al suministro de información sobre la contratación de las entidades del sector Público de Aragón, de conformidad con el artículo 29 TRLCSP y los artículos 22 y 28 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Aragón.

A. Relación anual

Según la relación anual de los ejercicios 2013 y 2014, comunicada a la Cámara de Cuentas de Aragón a través del Registro Público de Contratos de la Comunidad Autónoma de Aragón, se ha podido comprobar que todos los contratos formalizados por la Sociedad en los ejercicios 2013 y 2014 fueron comunicados en la relación anual.

Ejercicio	Nº de contratos	Importe adjudicación (sin IVA)
2013	12	2.920
2014	12	2.129
Total	24	5.049

En el siguiente cuadro se clasifican los contratos que, según la relación anual remitida a la Cámara de Cuentas, fueron celebrados por Expo Zaragoza Empresarial, S.A. en los ejercicios 2013 y 2014 clasificados por tipo de contrato.

Tipo de contrato	2013		2014	
	Nº de contratos	Importe adjudicación	Nº de contratos	Importe adjudicación
Obra	4	1.823	6	1.762
Servicios	8	1.097	4	128
Suministros	-	-	2	239
Total	12	2.920	12	2.129

En el siguiente cuadro se clasifica la contratación celebrada por el ente auditado según el procedimiento de adjudicación, a partir de la relación anual de contratos comunicada por la sociedad.

Procedimiento de adjudicación	2013		2014	
	Nº de contratos	Importe adjudicación	Nº de contratos	Importe adjudicación
Abierto	5	2.341	4	1.031
Simplificado con publicidad	-	-	1	49
Simplificado sin publicidad	7	579	6	964
Derivado de Acuerdo Marco	-	-	1	85
Total general	12	2.920	12	2.129

De los trabajos de fiscalización se ha constatado que los contratos formalizados en el ejercicio 2011 asociados a la remodelación de la Ciudad de la Justicia no fueron comunicados en la respectiva relación anual y que los mismos ascendieron en ese ejercicio a 36.544 miles de euro. En el presente informe han sido objeto de fiscalización todas las obras de reconversión de la llamada Ciudad de la Justicia realizadas desde el ejercicio 2009 y que se detallan en el siguiente cuadro.

Numero Expediente	Materia del Contrato	Fecha adjudicación	Fecha formalización	Importe adjudicación
DC-SV-1158/10	Dir. Facultativa Actur-Ebro 1	09/05/2011	14/06/2011	724
DC-O-1159/10 Lotes 1, 2 y 3	Reconver. Recinto Actur 1,2,3	09/05/2011	16/06/2011	8.943
	Reconversion Recinto Actur 4,5	09/05/2011	17/06/2011	6.072
	Reconversion Recinto Ebro 1	09/05/2011	15/06/2011	6.466
DC-O-1180/11 Lotes 1 y 2	Instalaciones Edif. Actur	02/11/2011	13/03/2012	9.320
	Instalaciones Edif. Ebro 1	02/11/2011	13/03/2012	5.019
Total				36.544

B. Copia certificada del contrato y extracto del expediente.

De los trabajos de fiscalización sobre la relación anual de contratos y demás información sobre la contratación derivada de sus registros contables, se ha detectado la falta de remisión de los extractos de los siguientes contratos.

Ejercicio	Nº expediente	Materia del contrato	Tipo de contrato	Importe adjudicación
2013	DC-O-1209/13	Adecuación de las plantas 1º, 2º y 3º del edificio 65 D del parque empresarial Dinamiza, como sede del Departamento de Educación del Gobierno de Aragón: instalaciones"	Obra	1.068.831
2013	DC-SV-1197/13	Limpieza, jardinería y mantenimiento de los elementos y servicios comunes del complejo inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial. 3 lotes.	Servicios	735.170

C. Análisis de las circunstancias posteriores a la ejecución.

Deben comunicarse a la Cámara de Cuentas las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazo o extinción de los contratos de los que haya obligación de remitir copia certificada del contrato y extracto de expediente.

En el siguiente cuadro, se identifican las circunstancias posteriores a la ejecución comunicadas a la Cámara de Cuentas, dentro del plazo de los tres meses posteriores y según tiene regulado el punto 2 de la Regla Tercera de la Instrucción 1/2013 de la Cámara de Cuentas de Aragón sobre suministro de información en materia de contratación.

Ejercicio Modificación	Nº Expte.	Objeto del contrato	Fecha de formalización	Importe Modificación
	DC-O-1159/10 M2 Lote 1	Modificado 2 "Reconversión del recinto de la exposición internacional Expo Zaragoza 2008 en parque empresarial, ocio y cultura. Estructura y arquitectura de los edificios Actur 1, 2 y 3"	01/08/2013	(37)
	DC-O-1159/10 M2 Lote 2	Modificado 2 "Reconversión del recinto de la exposición internacional Expo Zaragoza 2008 en parque empresarial, ocio y cultura. Estructura y arquitectura de los edificios Actur 4 y 5".	01/08/2013	(29)
	DC-SV-1170/10 Lote 4 P2	Limpieza, mantenimiento, jardinería y vigilancia de los elementos y servicios comunes del complejo inmobiliario	25/03/2013	Importe mensual según contrato
	DC-O-1180/11 M2 Lote 1	Modificado 2 "Reconversión del recinto de la exposición internacional Expo Zaragoza 2008 en parque empresarial, ocio y cultura. Instalaciones de los edificios Actur".	06/05/2013	(208)
	DC-O-1180/11 M2 Lote 2	Modificado 2 "Reconversión del recinto de la exposición internacional Expo Zaragoza 2008 en parque empresarial, ocio y cultura. Instalaciones del edificio Ebro 1".	03/05/2013	(106)
2013	DC-S-1188/12 M1	Modificado 1 «Suministro e instalación de mamparas para compartimentación de despachos de los edificios Actur y Ebro 1 del centro empresarial promovido por Expo Zaragoza Empresarial, S.A.»	17/06/2013	20
2014	DC-SV-1189/12 P	Prórroga 1 »Mantenimiento conductivo, preventivo, correctivo y necesidades del edificio Expo».	08/07/2014	47

En el registro de contratos de la entidad constan una serie de incidencias posteriores a la ejecución, que no se notificaron a la Cámara de Cuentas de Aragón, y que se identifican en el cuadro siguiente.

Ejercicio	Nº expediente	Materia del contrato	Circunstancia posterior	Importe adjudicación
2014	DC-SV-1182/11 P1	Prórroga, «Venta de comidas y bebidas mediante máquinas expendedoras (vending) en el edificio de oficinas Dinamiza 2 a del parque empresarial del complejo inmobiliario Zentro Expo»	Prórroga	No consta
	DC-O-1214/13 M1	Modificado nº 1 "Adecuación de la planta 3º del edificio 65 A del parque empresarial Dinamiza como sede de la empresa pública Sociedad Aragonesa de Gestión Agroambiental, S.L.U."	Modificación	18

6.1.2. Muestra de contratos seleccionada

Dadas las incidencias detectadas en la rendición de los contratos y al objeto de analizar la actividad contractual se ha estratificado el universo de la contratación en dos bloques de los que se han seleccionado las respectivas muestras:

- uno referido a los contratos para la reconversión de los edificios de la Expo destinados a albergar la Ciudad de la Justicia, realizados en su gran mayoría en el ejercicio 2011;
- y otro referido a los contratos formalizados en los ejercicios 2013 y 2014, entre la que se encuentran mayoritariamente contratos de suministros y servicios.

6.1.2.1. Obras de reconversión de la Ciudad de la Justicia

Por acuerdo del Gobierno de Aragón de 26 de mayo de 2009 se iniciaron los trámites de reserva de los edificios Actur y Ebro 1, para destinarlos a sedes administrativas. En sesión de 12 de enero de 2010 del Gobierno de Aragón confirmó la reserva de dichos edificios y su destino como sede de los juzgados unipersonales, bajo la denominación de Ciudad de la Justicia de Zaragoza. Contablemente el valor activado de las obras de reconversión de la Ciudad de la Justicia ascendió a 49.604 miles de euros tal como:

Coste activado de las obras de reconversión ciudad de la justicia	Importe
Coste de los contratos	37.725
Gastos financieros activados	8.312
Gastos generales activados	3.567
Total	49.604

En el siguiente cuadro se identifica el universo de los contratos de las obras de reconversión de la Ciudad de la Justicia, incluidas las circunstancias posteriores a su ejecución, y la muestra de contratos seleccionados para su análisis:

Núm. Expediente	Importe	Descripción	Lote	Circunstancias posteriores	Importe	Núm. Expediente	Muestra
DCS-1184/12	1.421	Lamas Ciudad Justicia			1.421	DCS-1184/12	
DCS-1188/12	899	Mamparas Ciudad de la Justicia		Contrato original	891	DCS-1188/12	4J
				Modificado 1	20	DCS-1188/12 M1	
				Liquidación	(12)	DCS-1188/12 LIQ	
			Lote 1	Actur	9.320	DCO-1180/11 L1	3J L1
				Modificado 1	(462)	DCO-1180/11 L1 M1	
DCO-1180/11	13.210	Instalaciones edificio Actur y Ebro 1		Modificado 2	(208)	DCO-1180/11 L1 M2	
				Ebro 1	5.019	DCO-1180/11 L2	
			Lote 2	Modificado 1	(353)	DCO-1180/11 L2 M1	3J L2
				Modificado 2	(106)	DCO-1180/11 L2 M2	
			Lote 1	Actur 1, 2 y 3	8.943	DCO-1159/10 L1	2J L1
				Modificado 1	(121)	DCO-1159/10 L1 M1	
				Modificado 2	(36)	DCO-1159/10 L1 M2	
DCO-1159/10	20.789	Obras de reconversión edificio Actur y Ebro 1		Actur 4 y 5	6.072	DCO-1159/10 L2	
			Lote 2	Modificado 1	(345)	DCO-1159/10 L2 M1	2J L2
				Modificado 2	(29)	DCO-1159/10 L2 M2	
				Ebro 1	6.466	DCO-1159/10 L3	
			Lote 3	Modificado 1	(159)	DCO-1159/10 L3 M1	2J L3
				Liquidación	(2)	DCO-1159/10 L3 LIQ	
DCO-1193/12	200	Acabados urbaniz Actur y Ebro 1			200	DCO-1193/12	
DCO-1202/13	120	Refuerzo archivo Cdad Justicia			120	DCO-1202/13	
DCS-1132/09	200	Ascensores edificio Actur 1,2,3		Actur 1,2,3,4 y 5	130	DCS-1132/09 A1,2,3	
				Modificado 1	17	DCS-1132/09 A123 M1	
				Ebro 1	2	DCS-1132/09 E1	
		Ascensores Ebro 1		Modificado 1	51	DCS-1132/09 E1 M2	
DCSV-1158/10	790	Dirección facultativa Actur y Ebro 1		Actur Ebro 1	724	DCSV-1158/10	1J
				Liquidación	68	DCSV-1158/10 LIQ	
				Modificado 1	(2)	DCSV-1158/10 M1	
DCO-1208/13	96	Célula seguridad obras Actur y Ebro 1			96	DCO-1208/13	
Total	37.725			Total	37.725		

La cobertura alcanzada con la muestra, en valor monetario, es de un 95% del universo.

6.1.2.2. Cobertura y muestra resto de contratos

En el siguiente cuadro se identifica la muestra de los contratos analizados y que no corresponden a las obras de reconversión de la Ciudad de la Justicia.

Clave	Materia del contrato	Tipo de contrato	Procedimiento de adjudicación	Importe de adjudicación	Fecha de Formalización
1	Urbanización de la plaza situada entre los edificios Ebro 1 y Ebro 2	Obra	Simplificado sin publicidad	320	04/02/2014
2	Adecuación de la planta 3ª del edificio 65a del parque empresarial Dinamiza como sede de la empresa pública Sociedad Aragonesa de Gestión Agroambiental, S.L.U.	Obra	Abierto	684	21/03/2014
3	Servicio de vigilancia y seguridad para la sociedad Expo Zaragoza Empresarial, S.A.	Servicios	Simplificado sin publicidad	88	12/03/2013
4	Reparaciones de elementos de movilidad (ascensores y montacargas) para las obras de la Ciudad de la Justicia	Servicios	Simplificado sin publicidad	89	01/04/2013
5 (Lotes 1, 2 y 3)	Limpieza, jardinería y mantenimiento de los elementos y servicios comunes del complejo inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial (3 lotes). Lote 1, limpieza.	Servicios	Abierto	396	30/04/2013
	Limpieza, jardinería y mantenimiento de los elementos y servicios comunes del complejo inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial (3 lotes). Lote 2, jardinería	Servicios	Abierto	77	30/04/2013
	Limpieza, jardinería y mantenimiento de los elementos y servicios comunes del complejo inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial (3 lotes). Lote 3, mantenimiento	Servicios	Abierto	262	30/04/2013
6	Mantenimiento de dos plantas fotovoltaicas de 500 Kw	Servicios	Simplificado sin publicidad	93	06/02/2013
7	Asesoramiento técnico al sindicato de entidades acreditantes en una operación de financiación a largo plazo a favor de Expo Zaragoza Empresarial, S.A.	Servicios	Abierto	58	10/04/2012
8	Mantenimiento conductivo, preventivo, correctivo y necesidades del edificio de oficinas Expo.	Servicios	Abierto	93	11/07/2012
9	Traslado, reparación, transporte, montaje, proyecto y dirección de la escultura Splash	Obra	Abierto	123	18/03/2014
10	Seguro de daños a la edificación para los edificios del Complejo Inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial: seguro decenal	Servicios	Abierto	19	02/12/2009
11	Limpieza del edificio de oficinas sito en Avenida Ranillas 101 y de la sede y sala polivalente de la sociedad Expo Zaragoza Empresarial, S.A. ubicadas en C/ Pablo Ruiz Picasso 61D	Servicios	Derivado de Acuerdo Marco	85	31/07/2014
Total				2.387	

6.1.3. De las instrucciones internas de contratación vigentes y su adaptación a los principios básicos de la contratación, art. 191.b) TRLCSP

El artículo 191 del TRLCSP establece que los órganos competentes de los poderes adjudicadores que no son administración pública deben aprobar unas instrucciones de contratación (en adelante IIC) de obligado cumplimiento en su ámbito interno, que regulen los procedimientos de contratación de los contratos no sujetos a regulación armonizada y que garanticen el cumplimiento efectivo de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación para que la adjudicación se realice a favor de quien presente la oferta económicamente más ventajosa.

El 10 de mayo de 2011, Expo Zaragoza Empresarial, S.A., aprobó unas nuevas IIC para los contratos no sujetos a regulación armonizada y que según consta en las actas del Consejo de administración, se han visto modificadas en las fechas y por los motivos que a continuación se relacionan:

Fecha	Contenido	Número de acta
10-may-11	Aprobación nuevas instrucciones para su adaptación a la Ley 3/2011 de 24 de febrero de medidas en materia de contratos del Sector Público de Aragón.	4/2011
14-may-12	Adaptación de las instrucciones de procedimiento al TRLCSP y al Decreto Ley 1/2011 del Gobierno de Aragón	43/2012
25-sep-12	Aprobación, en su caso, de la modificación del artículo 6 de las Instrucciones Internas de Contratación.	47/2012
23-dic-13	Aprobación nuevas instrucciones internas que regulan la selección del contratista y la adjudicación de los contratos no sujetos a regulación armonizada	59/2013
05-feb-14	Modificación de las nuevas instrucciones internas que regulan la selección del contratista y la adjudicación de los contratos no sujetos a regulación armonizada	60/2014

La redacción actual y el contenido de las IIC vigentes así como sus principales aspectos se han analizado teniendo en cuenta: la regulación prevista en el TRLCSP; el contenido de la Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre el derecho comunitario aplicable en la adjudicación de contratos no cubiertos o solo parcialmente cubiertos por las Directivas sobre contratación pública (2006/C 179/2) publicada en el DOUE de 1-8-2006; y, el contenido de la Instrucción 1/2008 de la Abogacía General del Estado sobre contratación de las fundaciones sociedades mercantiles y entidades públicos empresariales de la Administración General del Estado.

La fiscalización precisa que la redacción vigente de las IIC vigentes aparece actualizada a los cambios normativos y que su contenido es adecuado a los principios expresamente mencionados en el art. 191.a) TRLCSP salvo por lo siguiente:

—Las Instrucciones regulan en el artículo 13 la elaboración de pliegos según lo previsto en el art. 137.2 TRLCSP, pero no regulan la elaboración de pliegos de los contratos de servicios comprendidos en las categorías 17 a 27 de cuantía igual o superior a 200.000 euros como exige el artículo 137.1 TRLCSP.

En la confección de pliegos de los contratos celebrados por poderes adjudicadores que no tengan el carácter de Administraciones Públicas es de aplicación directa el artículo 137 TRLCSP. No obstante lo anterior, por razones de seguridad jurídica, es recomendable que cuando las Instrucciones regulen esta materia, lo hagan de forma completa con reproducción literal del precepto o conste una remisión expresa a la Ley.

—Las Instrucciones prevén en el artículo 16 último párrafo la posibilidad de que, justificadamente, se opte por articular una determinada licitación a través de otro procedimiento distinto a los recogidos en ellas.

Los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación no quedan garantizados si, pese a las previsiones procedimentales de las Instrucciones, se pueden introducir procedimientos distintos de los publicados y conocidos por los licitadores.

—Las Instrucciones, artículo 5.3, incumplen la previsión recogida en el artículo 53.2 TRLCSP de que la adjudicación de los contratos, en todo caso, debe publicarse en el perfil de contratante, al excluir de tal obligación a los contratos adjudicados por procedimiento negociado y simplificado o contratos de cuantía inferior a 50.000 €.

—En el artículo 18.2.a) de las Instrucciones se fija como límite máximo de valor estimado del contrato de obra para su tramitación por procedimiento simplificado sin publicidad un importe máximo de 200.000 euros, lo cual incumple lo dispuesto en el artículo 191.c) TRLCSP, que fija como límite mínimo de valor estimado del contrato, 50.000 euros, para difundir en el perfil de contratante la celebración de cualquier tipo de contrato.

—Las Instrucciones no hacen referencia a la exigencia de descripción no discriminatoria del objeto del contrato, esto es, a que las especificaciones técnicas no pueden mencionar una fabricación, una procedencia determinada o un procedimiento concreto, ni pueden hacer referencia a una marca, a una patente, a un tipo, a un origen o a una producción determinados con la finalidad de favorecer o descartar ciertas empresas o ciertos productos.

6.1.4. Perfil de contratante

No se ha podido comprobar la publicación efectiva en el perfil de contratante de la correspondiente documentación de los contratos licitados con carácter previo a la firma del Convenio de 21 de junio con el Gobierno de Aragón por el que se integra su perfil en su plataforma de contratación, así como por la falta de un histórico del

mismo en su propia página Web, lo que ha constituido una limitación al alcance del trabajo de fiscalización. Si bien desde esa fecha el perfil del contratante no presenta deficiencia alguna.

6.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD EN LAS SUCESIVAS FASES DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA CELEBRADOS POR LA EMPRESA EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

Aspectos generales	Número contrato	% sobre el total
La motivación contenida en el informe de justificación de la necesidad, emitido por el órgano proponente del contrato, según art. 73.2 RGLCAP, es insuficiente. En el contrato nº 7 no está justificada la naturaleza y extensión de la necesidad del contrato celebrado por la entidad auditada.	3, 5, 6, 7, 8, 9, 11.	46,67%
Insuficiente justificación del procedimiento de adjudicación utilizado. En concreto, en los contratos tramitados por procedimiento de urgencia, contratos CJ 1J, 2J, 3J, y 4J y en el contrato nº 10, no se cumplen los requisitos legalmente previstos para tramitar el procedimiento por urgencia y, por lo tanto, estos expedientes se deberían haber tramitado por vía ordinaria (ver punto correspondiente del epígrafe «Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación»).	1J, 2J, 3J, 4J	20,00%

A.1. Precio y valor estimado

	Número contrato	% sobre el total
El valor estimado del contrato no se determina en el Pliego de Condiciones Particulares o, cuando lo hace, no se calcula correctamente, incumpliendo lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del art. 6 de las Instrucciones Internas de Contratación, vigentes y, en el art. 88.1 TRLCSP que señala expresamente: "...el valor estimado de los contratos vendrá determinado por el importe total, sin incluir el IVA...". En los contratos 1, 3, 6 y 8 se produce un incumplimiento de principios básicos de la contratación previstos en el art. 1 TRLCSP, relativos a publicidad, transparencia o de libertad de acceso a las licitaciones. En concreto, las incidencias son las siguientes: El contrato nº 1 atendiendo a lo dispuesto en el art. 18.2.b) de las Instrucciones Internas de Contratación vigentes, debió tramitarse como contrato Simplificado con publicidad en lugar de sin publicidad, atendiendo a lo dispuesto en el art. 18.2.b) de las Instrucciones Internas de Contratación vigentes. Los contratos nº 3 y 6 deberían haberse adjudicado por procedimiento abierto y no por procedimiento simplificado sin publicidad El contrato nº 8 se tramita como un contrato no sujeto a regulación armonizada, sin embargo, según su valor estimado debería haberse tramitado como SARA.	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 1J, 2J, 3J, 4J	73,33%
No consta informe o memoria justificativa de la estimación del precio del contrato, conforme al art. 87 TRLCSP. Según ha confirmado el TACPA en Acuerdo 45/2014 de 7 de agosto, "...la estimación correcta del presupuesto de licitación es fundamental y debe quedar acreditado en el expediente que el presupuesto de licitación y por ende el valor estimado, responden a los precios de mercado, tal y como exige el art. 87 TRLCSP...El precio ha de ajustarse a la realidad del mercado en cada momento...". Los arts. 87.1 TRLCSP y 6.4 de las Instrucciones Internas de Contratación señalan que el órgano de contratación cuidará de que el precio sea el adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato, mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado. Además, en el caso de los contratos nº 5 y 6 el Consejo de Administración acordó sin motivación alguna que el nuevo precio de licitación debe ser como mínimo un 10% más bajo que el precio de licitación del contrato anterior.	3, 4, 5, 6, 7, 9, 1J	46,67%

A.2. Pliego de prescripciones técnicas

	Número contrato	% sobre el total
<p>El Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Condiciones Particulares mencionan marcas en la descripción de las especificaciones técnicas del objeto del contrato y no van acompañadas de la mención "o equivalente".</p> <p>En la cláusula nº 8.4.1 del Pliego de Condiciones, de los contratos CJ 2J y 3J, en el epígrafe de medios técnicos mínimos, se exige "Licencia del programa Primavera Project Management vs 6.0 SP1 en vigor y Presto 8.2 o Superior". Se trata de un programa específico de ORACLE, para la gestión de proyectos, sin que conste justificación, sobre la exigencia de licencia de una marca concreta.</p>	3J, 2J	13,33%
<p>La delimitación técnica de la prestación del servicio es insuficiente y no se ajusta a lo exigido en el art. 68.1 RGLCAP.</p> <p>Por ejemplo, no se detallan las características concretas del servicio: a) vigilancia del recinto; b) control de accesos a las obras; c) vigilancia de los edificios gestionados por Expo; y d) cualquier otra necesidad de seguridad que pueda requerirse hasta la progresiva enajenación de todos los inmuebles o hasta la adjudicación del contrato marco de seguridad del Gobierno de Aragón.</p>	3	6,67%
<p>En el PPT se hace referencia a aspectos propios del Pliego de Condiciones Particulares, como la identificación de los requisitos de solvencia técnica o profesional en cuanto a medios humanos y técnicos mínimos, lo que puede generar confusión y errores.</p>	6	6,67%

A.3. Pliego de condiciones particulares

	Número contrato	% sobre el total
<i>Criterios de valoración</i>		
<p>El órgano de contratación no ha explicitado en el pliego de cláusulas las reglas de valoración que deben seguirse para la asignación de la puntuación concreta en los criterios no cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas, sino que se ha limitado a asignar una puntuación máxima a cada criterio.</p> <p>Sobre la necesidad de establecer en el Pliego de Condiciones Particulares unas adecuadas reglas de valoración, se manifiesta el Acuerdo 68/2014 de 11 noviembre de 2014, del Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón:</p> <p><i>"El método de valoración recurrido no cumple con estas exigencias de transparencia, en tanto no explica, ni sucintamente como se va a realizar el sistema de comparación ni cómo se puede obtener la puntuación que se recoge en el pliego. Y no son cuestiones que puedan ser decididas por la posterior valoración de los técnicos en el momento del muestreo, pues toda regla de adjudicación y ponderación debe ser publicada y conocida con carácter previo por los licitadores..."</i></p> <p>STS de 13 de julio de 1984: <i>"lo discrecional se halla o debe hallarse cubierto por motivaciones suficientes, discutibles o no, pero considerables en todo caso, mientras que lo arbitrario, o no tiene motivación respetable sino pura y simplemente la conocida como «sit pro ratione voluntas», o la que ofrece lo es tal que escudriñando en su entraña, denota, a poco esfuerzo de contrastación su carácter realmente indefendible y su inautenticidad. Por ello, el primer criterio de deslinde entre lo discrecional y lo arbitrario es la motivación, porque si no hay motivación que la sostenga, el único apoyo de la decisión será la voluntad de quien la adopte"</i>.</p>	1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 1J, 2J, 3J	66,67%
<p>Los medios humanos y técnicos a emplear deben considerarse en los Pliegos como compromiso de adscripción de medios o criterios de solvencia, no como criterios de adjudicación. En los contratos relacionados se valora:</p> <p>I) <i>"El equipo humano adscrito a la obra"</i> o <i>"Medios humanos"</i>; II) <i>"Maquinaria y medios técnicos adscritos a la obra"</i>.</p> <p>Tanto el TJCE (sentencia de 20 de septiembre de 1988, As. Gebroeders Beentjes BV vs. Estado de los Países Bajos), como el Tribunal Supremo, (Sentencias de 15 de marzo de 2004 y las de 23 y 24 de enero de 2006), consideran tales criterios, relativos a características propias de las empresas participes en las licitaciones, de solvencia no de valoración. Los compromisos de adscripción de medios humanos y materiales, son los que fijan las condiciones técnicas mínimas de las empresas, para un cumplimiento satisfactorio del contrato.</p> <p>Asimismo, desde el punto de vista de mejora del régimen de competencia, la Guía sobre contratación pública y competencia de la Comisión Nacional de la Competencia advierte sobre el riesgo de exclusión de pequeñas y medianas empresas que no pueden competir, mejorando medios humanos o materiales, que aparecen fijados como criterios de adscripción de medios materiales y humanos. Además, en el mismo Pliego, aparecen como criterios de valoración.</p>	2, 3, 5, 7, 1J, 2J, 3J, 4J	53,33%

<i>Criterios de valoración</i>	Número contrato	% sobre el total
Si tenemos unos criterios de solvencia que fijan las condiciones técnicas exigibles para el cumplimiento del objeto del contrato, la fijación posterior de una puntuación mínima en la valoración técnica de las ofertas para continuar en el procedimiento, debe estar motivada suficientemente, en especial, cuando la puntuación mínima exigida representa un porcentaje muy elevado sobre el total de la puntuación técnica (ver punto correspondiente del epígrafe: «Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación»).	2, 3, 5, 7, 1J, 2J, 3J, 4J	53,33%
No consta una adecuada delimitación y motivación del alcance de las mejoras a premiar en el contrato según los Pliegos de Condiciones. El Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón en su Acuerdo 64/2013, de 6 noviembre de 2013, ha dicho que:«...La introducción de mejoras —ex artículo 147 TRLCSP (y 67 RLCAP) — debe permitir, sin alterar el objeto del contrato, favorecer la adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa, garantizando, en todo caso, la igualdad de trato. Exige, por tanto, una adecuada motivación y previa delimitación de las mejoras a tener en cuenta y su forma de valoración en los Pliegos, que deberá garantizar que no se altere la ponderación de los otros criterios de adjudicación...». El Acuerdo del TACPA número 8/2012 define las mejoras como aquello que perfecciona la prestación del contrato sin que venga exigido o determinado en las prescripciones que definen el objeto del mismo. Asimismo, en los mismos términos se pronuncia la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en informe 1/2011 de 12 de enero.	5, 6, 7, 8, 9, 4J	40,00%
Los criterios de adjudicación fijados en el Pliego de Condiciones Particulares han de estar detallados con expresión de sus requisitos, límites, modalidades y características que permitan identificarlas adecuadamente, para que su valoración pueda hacerse de forma transparente, exacta y controlable. La valoración de los criterios de adjudicación no puede ser dejada al criterio posterior del informe técnico sino que debe venir suficientemente detallado en los propios Pliegos para que se sepa claramente qué es lo que estamos valorando.	5, 6, 7, 8, 9, 1J	40,00%
Los criterios subjetivos reciben una excesiva ponderación frente a los objetivos, especialmente en contratos como los de obra, donde las características de la misma ya vienen delimitadas en el proyecto.	1J, 3J, 2J	20,00%

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos

B.1. Publicidad de la licitación

	Número contrato	% sobre el total
Art. 143 LCSP, en relación con el art. 96.2.b) LCSP, para los contratos SARA, son 52 días (caso general) y 36 días (caso excepcional), de haberse presentado un anuncio previo de licitación de los regulados en el art. 141 TRLCSP que no consta en este expediente. En el contrato CJ nº 2J el plazo fijado es de 44 días por debajo de los mínimos 52 exigidos En el contrato CJ nº 3J el plazo fijado es de 37 días, y no de los 52 mínimo fijados legalmente. No se ha presentado anuncio previo de licitación que permita rebajar el plazo	3J	6,67%
No se ha publicado el anuncio de licitación en el Diario Oficial de la Unión Europea, en aplicación lo dispuesto en el art. 190 TRLCSP, en relación con el art. 142.1 2º párrafo del TRLCSP.	8	6,67%

B.2. Ofertas

	Número contrato	% sobre el total
Del análisis del certificado emitido por el Registro, con el día y hora de entrada de la oferta de los licitadores se han podido detectar las siguientes incidencias: En el contrato nº 7, no consta certificado del Registro con la relación de ofertas presentadas. En el contrato nº CJ nº 2J, no consta el registro de entrada de una empresa, cuya documentación administrativa, sin embargo, fue admitida y examinada por la mesa de contratación.	7, 2J	13,33%

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista

	Número contrato	% sobre el total
	2, 5, 7, 8, 9, 1J, 2J, 3J, 4J	60,00%
La mesa de contratación u órgano de valoración de ofertas debe valorar las presentadas y no solo analizar o suscribir el informe técnico, ya que, de conformidad con el artículo 8.2 de las Instrucciones Internas de Contratación, es el órgano competente para valorar las ofertas.	2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 2J, 3J	60,00%
En orden a garantizar la objetividad en el proceso de valoración de las ofertas y a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Particulares, la oferta económica debe abrirse con posterioridad al análisis de la oferta técnica para evitar una posible contaminación del proceso de valoración subjetiva de la parte técnica de la oferta (art. 150.2 TRLCSP, en relación con el art. 30.2 RGLCSP).	2, 7, 8, 9, 1J, 2J, 3J, 4J	53,33%
La Mesa no se constituye con los cargos que expresamente se recogen en el Pliego de Condiciones Particulares y, ello sin el correspondiente nombramiento por el órgano de contratación.	2, 5, 7, 8, 10, 1J, 3J, 4J	53,33%
La designación nominativa de los miembros de la mesa de contratación no se publica con antelación a la celebración de la mesa, a los efectos de cumplir con el principio de publicidad en la contratación, garantizada tanto por el art. 1 como 191 del TRLCSP.	2, 5, 10, 1J, 2J, 3J, 4J	46,67%
No consta, en Acta de la Mesa, acuerdo de solicitud de informe técnico, incumpliendo lo dispuesto en el art. 23.5 de las Instrucciones Internas de Contratación vigentes.	5, 7, 8, 9, 10	33,33%
Falta el acta de valoración de las ofertas en función del informe técnico solicitado, la propuesta de adjudicación y la relación clasificada de licitadores ordenada de mayor a menor puntuación. Según consta en el art. 135.1 LCSP (art. 151.1 TRLCSP), "...el órgano de contratación, clasificará por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas..."	5, 1J, 2J	20,00%
No se tramita procedimiento contradictorio por baja temeraria, para la justificación por la propia empresa de la viabilidad de su propuesta económica, salvo con las UTE's Ferroviaria Agroman-Obearagón y Sacyr-APO S.L.- DGP S.L., porque el resto, y según señala expresamente el informe técnico: "...en ninguno de los lotes, se encontraban en puestos de adjudicación...". Según señala textualmente el informe de la JCCA de Aragón 11/2014: «...bajo la premisa de que la apreciación de una oferta como presuntamente desproporcionada no puede suponer nunca su exclusión automática, sino que determina la apertura de un procedimiento contradictorio...»	2J	6,67%
Se abre un plazo de subsanación de 7 días, incumpliendo así el plazo de tres días del punto 8.2 del Pliego de Condiciones Particulares, teniendo en cuenta, además, que el contrato se tramitó por procedimiento de urgencia.	1J	6,67%
En el contrato nº 9, el adjudicatario no ha acreditado disponer de la solvencia técnica exigida, de conformidad con lo previsto en la cláusula 8.4.1 del Pliego de Condiciones Particulares. Además, no acredita la adscripción de medios humanos y técnicos de la forma indicada en el pliego de condiciones particulares a pesar de que el propio pliego dispone textualmente que: «...la valoración de este compromiso de adscripción de medios operará a todos los efectos como criterio de solvencia de las empresas y será, por ello, criterio de selección de las mismas, de forma que los licitadores que no justifiquen de la forma indicada esta adscripción quedarán rechazados...».	9	6,67%

B.4. Valoración de ofertas

	Número contrato	% sobre el total
La fórmula a emplear para valorar el precio debe otorgar 0 puntos a la oferta que iguale el precio de licitación y el máximo a la oferta más barata, repartiendo el resto de puntos proporcionalmente. En los siguientes contratos, de aplicar la fórmula propuesta por la Cámara, el adjudicatario hubiera cambiado: En el lote 1 del contrato nº5 y, el ahorro para la entidad fiscalizada hubiera sido de 21.685 euros. En el contrato nº7 y, el ahorro para la entidad fiscalizada hubiera sido de 2.830 euros.	1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 1J, 2J, 3J, 4J	73,33%
La Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en su informe 1/2011 de 12 de enero señala que la falta de unas reglas de ponderación bien definidas de los criterios técnicos de valoración, en el Pliego de Condiciones Particulares, da lugar a que se generen unos informes técnicos con las siguientes incidencias:	1, 5, 6, 10, 1J, 4J	40,00%

<p>En los contratos CJ nº 1J y 4J y en el nº 1 de la muestra, el informe técnico no motiva suficientemente la ponderación otorgada, en todos o alguno de los criterios de valoración.</p> <p>En el contrato nº 6, el informe técnico no hace valoración alguna, de la única oferta examinada.</p> <p>En el contrato nº 7 se incluyen subcriterios de valoración que no estaban previamente establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares, para la valoración del equipo redactor y en el plazo de emisión de informes. En este último contrato, se puntúa la emisión de informes en 6 días o más y sin embargo en el pliego se exige la condición de que los informes se emitan en 5 días.</p>		
--	--	--

B.5. Clasificación, requerimiento de documentación y adjudicación del contrato

	Número contrato	% sobre el total
<p>El acuerdo de adjudicación carece de motivación que exige el art. 30.3 de las Instrucciones Internas de Contratación incumpliendo principios básicos de la contratación contemplados en el art. 1 TRLCSP, como es el de transparencia o publicidad, en relación con el art. 30.3 de las Instrucciones Internas de Contratación. En este sentido se pronuncia el informe 15/2012 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, y Resolución 947/2014 de 18 diciembre del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales.</p> <p>Tampoco consta la motivación de la notificación de la adjudicación, lo que resulta exigible para los contratos no sujetos a regulación armonizada en atención a lo dispuesto en el art. 191.a) del TRLCSP (principios de transparencia y publicidad), y para los contratos armonizados atendiendo a lo dispuesto en el art. 151.4 TRLCSP. En todo caso, se advierte que lo que debe notificarse a los licitadores es el acuerdo motivado de adjudicación del contrato, de acuerdo con el art. 58.2 LRJPAC. Al respecto, cabe señalar lo siguiente:</p> <p>En los contratos CJ nº 1J, 2J, 3J y 4J y en los contratos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10 la notificación de la adjudicación a los licitadores no se motiva, ni, en su caso, se aporta información alguna a los licitadores descartados o excluidos.</p> <p>En el contrato nº 6, no se notificó la adjudicación a todos los licitadores.</p>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1J, 2J	80,00%
<p>No consta certificado por el licitador propuesto como adjudicatario, de hallarse al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones tributarias (incluyendo hallarse al corriente con la Hacienda de la Comunidad Autónoma y estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades, en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato que le faculta para su ejercicio en el ámbito territorial correspondiente, en la forma prevista en el artículo 15 RGLCAP) exigido por el artículo 60.1d) TRLCSP y el artículo 13 RGLCAP. Respecto al cumplimiento de tales obligaciones tributarias se han detectado las siguientes incidencias:</p> <p>En los contratos nº 4, 6, 7 y 11 no consta acreditación de hallarse el adjudicatario, al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones tributarias, en concreto, del Impuesto de Actividades Económicas, de conformidad con el artículo 60.1d) TRLCSP y el artículo 13.1.a) RGLCAP.</p> <p>En los contratos nº 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 11 no consta certificado de estar al corriente con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón.</p> <p>En el contrato nº 11, no consta certificado de estar al corriente de obligaciones con la Seguridad Social.</p>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11	66,67%
<p>No consta la existencia del informe a que se refiere el Pliego de Condiciones Particulares en la cláusula relativa a la "Negociación de los términos del contrato", firmado por los licitadores invitados y relativa al resultado de la negociación.</p>	1, 3, 4, 6	26,67%

C. Formalización del contrato

C.1. Fecha de formalización

	Número contrato	% sobre el total
<p>Se han detectado las siguientes incidencias relacionadas con los plazos entre las fechas de adjudicación y formalización:</p> <p>En el contrato CJ nº 3J, han transcurrido más de tres meses desde la notificación de la adjudicación 23 y 24 noviembre 2011, hasta la formalización del contrato, el 13 de marzo de 2012, art. 156.3 del TRLCSP aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011.</p> <p>Los contratos nº 6 y 8, se formalizan sin que hayan transcurrido 15 días hábiles desde la notificación de la adjudicación a los licitadores incumpliendo así el artículo 17.2 de la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.</p>	6, 8, 3J	20,00%

C. 2. Contenido del contrato

	Número contrato	% sobre el total
El importe de la garantía constituida no es correcto ya que el plazo de ejecución es de dos años y la garantía se calcula por el importe de adjudicación del contrato correspondiente a una anualidad.	5, 6, 8	20,00%
El contrato cuyo plazo de ejecución es de dos años, aparece expresamente como adjudicado y formalizado por el importe de un año, con lo que lleva a confusión, dado que el período de vigencia del contrato es de dos años.	5, 6, 8	20,00%

D. Efectos, cumplimiento y extinción de los contratos

D.1 Ejecución del contrato

	Número contrato	% sobre el total
Del análisis de los plazos de ejecución fijados en el Pliego de Condiciones y en el propio contrato se han observado las siguientes incidencias: En el contrato nº 1, según consta en la cláusula nº6 del Pliego de Condiciones Particulares, el plazo de ejecución del contrato no superará las 16 semanas. Sin embargo, según las fechas de los documentos de formalización y recepción de la obra, el plazo de ejecución fue de 26 semanas o 6 meses y medio. Este incumplimiento debió dar lugar a la aplicación de las correspondientes penalidades previstas en el Pliego. Ver informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado nº 10/2013 de 26 de febrero 2015. En el contrato nº 5 según consta en cláusula 6 del Pliego de Condiciones Particulares, la fecha de inicio de la prestación del servicio debe ser el 1 de abril de 2013, sin embargo, se adjudica por el Director Gerente el 8 abril 2013, formalizándose el contrato el 30 abril de 2013, con lo que se incumple el Pliego.	1, 5	20,00%
En los contratos de mantenimiento nº 5 y 10, se han facturado como materiales de sustitución otros conceptos distintos a los incluidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas: En el contrato nº 5, se han facturado como materiales de sustitución: <i>Trabajos en altura, y trabajos de reparación de fachada y cubiertas</i> . En el contrato nº 8, se factura con cargo a materiales de sustitución, actividades diversas de mantenimiento y horas de un oficial.	5, 8	13,33%
No se ha facturado de conformidad con el Pliego de condiciones particulares y con el punto E del contrato de seguro decenal de los edificios Ronda 1, Ronda 2 y Ronda 3, comprobándose un exceso en el importe facturado por la aseguradora de 19.584€. Atendiendo a lo dispuesto en el penúltimo párrafo de la cláusula 8.1 del Pliego de condiciones, el importe a pagar será la suma del importe neto y de los impuestos, según el porcentaje del coste final de la obra recogido en la Declaración del importe total definitivo de la edificación del tomador del seguro de fecha 30 noviembre 2011, sin embargo, el importe facturado por la adjudicataria ha sido mayor.	10	6,67%
Según consta en la cláusula 13.1 último párrafo del Pliego de Condiciones Particulares: "...El adjudicatario deberá facturar separadamente los trabajos realizados. Deberá emitir, facturas separadas por edificio (Actur 1-2-3, Actur 4-5 y Ebro 1)...". Se han incluido en la misma factura servicios de diferentes edificios.	4	6,67%

D.2. Modificación del contrato

	Número contrato	% sobre el total
Con respecto a los expedientes de modificación de los contratos se han observado las siguientes incidencias: En los contratos CJ nº 1J, 2J y 3J, y en el contrato nº 8, el Pliego de Condiciones no motiva suficientemente el contenido concreto de la modificación, que ha de estar prevista de forma clara, precisa e inequívoca. Según consta en Informe nº3/2009 de 15 de abril de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, para que proceda una modificación conforme con la normativa comunitaria, "...deberán estar previstas de forma clara, precisa e inequívoca en la documentación de la licitación. Y es que la modificación del contrato no es posible, aun cuando concurren los requisitos habilitantes, cuando no se encuentra entre los pactos del contrato...". En el contrato nº 5, no se tramita el correspondiente expediente de modificación del contrato, incumpliendo lo dispuesto en la cláusula 15.5.1 Pliego de Condiciones. En el contrato nº 7, no se tramita el correspondiente expediente de modificación del contrato, a pesar de producirse un incremento en el precio de licitación del 6,16% del importe de adjudicación.	5, 8, 1J, 2J, 3J	40,00%

	Número contrato	% sobre el total
Según tiene prescrito el art. 99.3 TRLCSP (art. 87 LCPS), la modificación de un contrato con variación del precio del mismo, implica un reajuste de las garantías. Además, respecto de los seguros exigidos durante la ejecución de las obras y asociados al importe de adjudicación, el Pliego de Condiciones Particulares expresamente señala que, «...deberán modificarse si media variación del importe del contrato...».	2, 5, 2J, 3J	26,67%

6.3. ANÁLISIS DE ASPECTOS CONCRETOS EN LA GESTIÓN DE LA CONTRATACIÓN

6.3.1. La utilización del procedimiento de urgencia

Salvo en los contratos 4J, 7 y 10, en el resto no queda acreditada la justificación de usar el procedimiento de urgencia.

La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (como ejemplos se pueden mencionar las sentencias TJCE 1992/67, 1996/64, 2004/241, 2004/335 y 2005/160, entre otras), declara que la imperiosa urgencia está supeditada al cumplimiento, de forma acumulativa, de los tres requisitos siguientes: existencia de un acontecimiento imprevisto, de una imperiosa urgencia incompatible con los plazos establecidos en otros procedimientos y de una relación de causalidad entre el acontecimiento imprevisto y la imperiosa urgencia que se deriva de él, por su parte la resolución del TCCAE, nº 148/2012 señala que la urgencia debe de referirse a una situación objetiva y realmente existente que ha de quedar acreditada en el expediente.

Estos requisitos no se cumplen en los contratos señalados por lo que estos expedientes se deberían haber tramitado por vía ordinaria.

6.3.2. Valor estimado

Se ha comprobado un incumplimiento generalizado en la identificación del valor estimado de los contratos determina el régimen jurídico aplicable a la contratación y la sujeción a regulación armonizada.

A pesar de que el Pliego Tipo de Condiciones Particulares de la Sociedad tiene una cláusula denominada «Del valor estimado del contrato», este no se calcula correctamente en los términos definidos en el artículo 88 del TRLCSP entendido como importe total del contrato, es decir comprensivo del presupuesto de licitación y del importe de las modificaciones y de las prórrogas previstas.

En varios de los contratos examinados no siempre se aplicaron las normas correspondientes atendiendo al valor estimado, correctamente calculado. Esta incidencia afecta a principios de contratación como el de publicidad y transparencia. En concreto el contrato de la muestra número 8, tramitado como contrato no sujeto a regulación armonizada, en función de su valor estimado debió haberse tramitado como contrato armonizado, cumpliendo los máximos requisitos de publicidad y concurrencia.

6.3.3. De la fórmula y la valoración de la oferta sobre una baja media

Por la Cámara de Cuentas se recomienda, para garantizar el cumplimiento del principio de economía en la gestión de los fondos públicos, utilizar fórmulas proporcionales puras que partan del precio de licitación como punto de referencia y que asignen la máxima puntuación a la oferta admitida a licitación más barata; como excepción a la anterior regla general, cabe utilizar la llamada «fórmula proporcional corregida», siempre que se deje constancia en el expediente de la justificación de dicha elección.

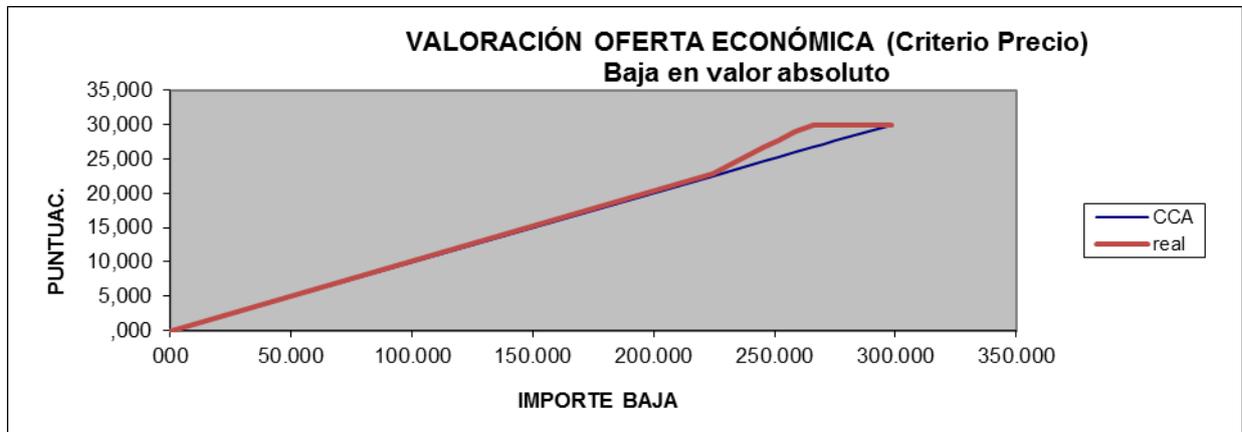
La puntuación atribuida a las distintas ofertas debe ser proporcional a la reducción del presupuesto base de cada una. De entre las fiscalizadas por la Cámara de Cuentas, la siguiente fórmula cumple los anteriores requisitos:

$$\text{Puntuación oferta} = \left[\frac{\text{presupuesto máximo de licitación} - \text{oferta a considerar}}{\text{presupuesto máximo de licitación} - \text{oferta más ventajosa}} \right] \times \text{puntuación máxima.}$$

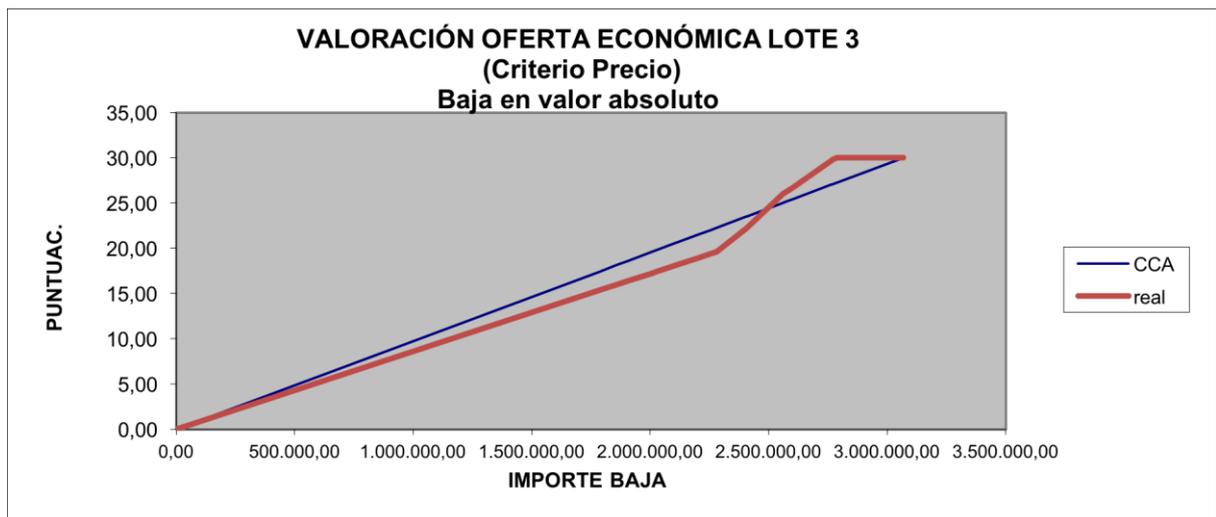
Sin embargo, se ha podido observar como, en todos los contratos examinados, salvo en los de la muestra números 2 y 3, no se cumple la anterior regla, dado que la valoración de las ofertas económicas se hace sobre una baja media en lugar de sobre la mayor baja, de manera que bajas mayores a la de la baja media no redundan en una mayor puntuación para los licitadores.

Presentados en gráficos:

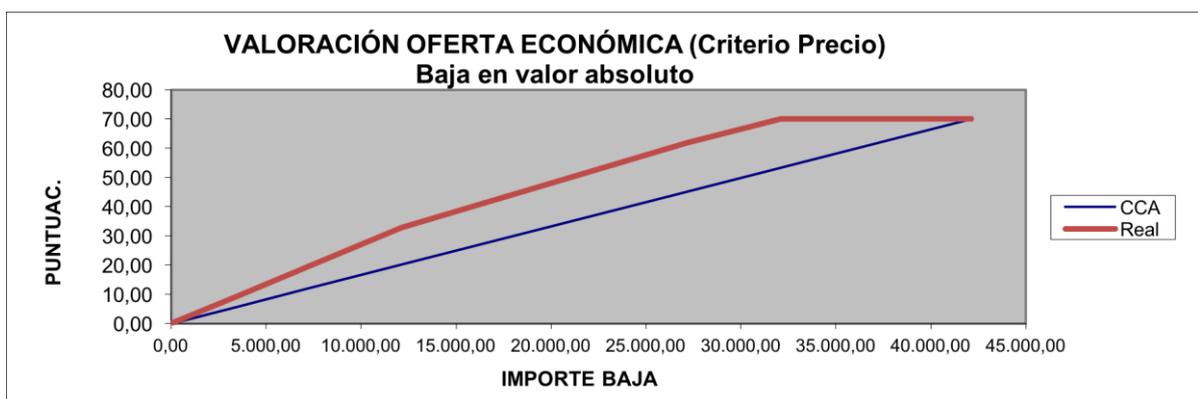
Contrato de la muestra Ciudad de la Justicia 1 (1J).



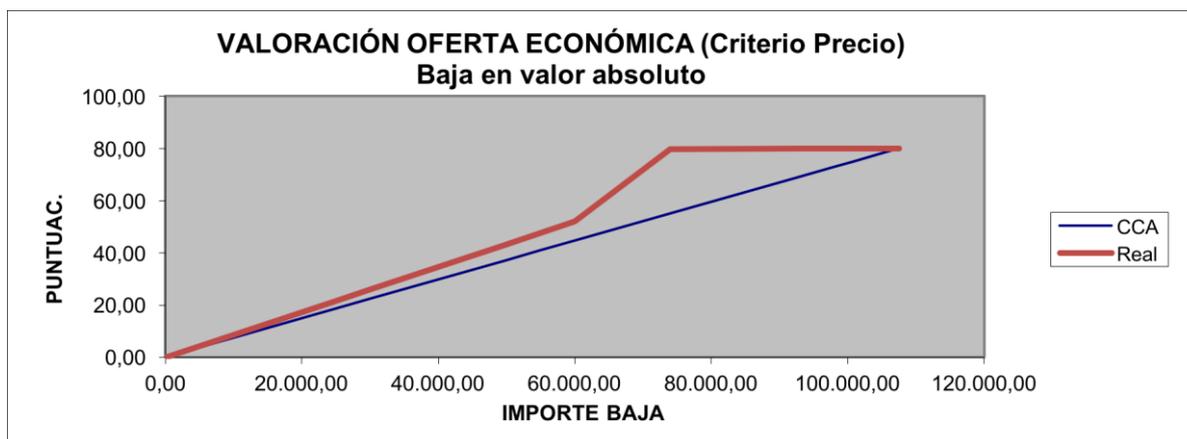
Contratos de la muestra CJ números 2 y 3.



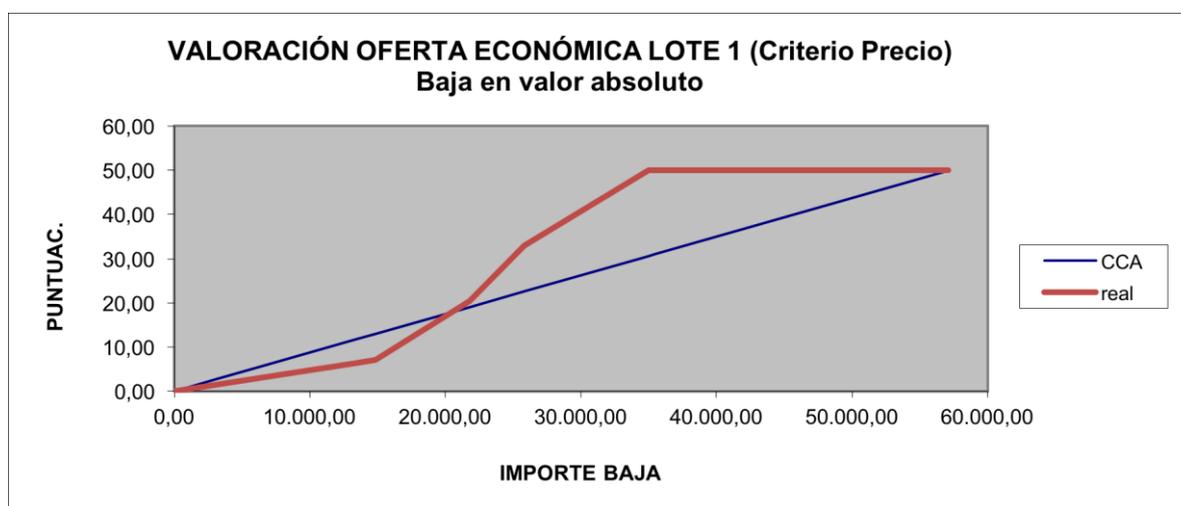
Contrato de la muestra Ciudad de la Justicia número 4 (4J)



Contrato de la muestra número 1.



Contrato de la muestra número 9.



CCA: Cámara de Cuentas de Aragón. **Real:** Órgano de contratación.

De haber aplicado las fórmulas recomendadas por la Cámara de Cuentas hubieran cambiado los adjudicatarios de dos contratos obteniendo los siguientes ahorros:

- 2.830 euros en el contrato 7 de la de la muestra.
- 21.685 euros en el lote 1 del contrato número 5 de la muestra.

6.3.4. Mesas de contratación

En el funcionamiento de las mesas de contratación se ha observado lo siguiente:

- No se hace una petición expresa de emisión del informe técnico, ni por parte de la mesa de contratación ni del órgano de contratación, caso de no haberse constituido aquella. Sin embargo, el informe técnico se emite igualmente.
- Se nombran como vocales de la mesa de contratación a personas distintas de las inicialmente previstas en los Pliegos de Condiciones.
- No se nombra, a falta del interventor, una persona al servicio del órgano de contratación que tenga atribuidas funciones de control económico presupuestario. Según recoge el punto III del informe 5/2011 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, debe entenderse que si se constituye mesa de contratación, la entidad deberá remitirse al régimen jurídico de este órgano de asistencia en la normativa de contratos del sector público y a él deberá atenerse.

— En el caso de que la mesa solicite informe técnico, en las actas debe quedar constancia de que la valoración la realiza la mesa (ayudada por los informes técnicos solicitados) y de que asume su responsabilidad. Además, en el acta debe incluirse el detalle de la valoración o adjuntar, como anexo inseparable a la misma (esto es, suscrito por el Presidente y Secretario de la mesa), el informe técnico.

— La mesa procede a la apertura simultánea de los sobres con las ofertas técnicas y económicas.

Además, en el contrato de la muestra 2, que exige la obtención en la fase técnica de un mínimo de 30 puntos, se da la paradoja de que la mesa abre los sobres con la oferta económica de empresas que no habían alcanzado el mínimo de valoración técnica y que, por tanto, fueron excluidos posteriormente de la licitación por la propia mesa.

6.3.5. Fijación de puntuación mínima en la fase de valoración técnica

En la medida que en la fase de selección previa a la de valoración de las ofertas, se están determinando los requisitos técnicos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato, y que determinan la solvencia técnica, la fijación posterior ya en fase de valoración técnica de las ofertas de un límite mínimo, y el alcance del mismo, deben quedar convenientemente motivados en el Pliego de Condiciones dada la restricción al principio de libre concurrencia que implica.

Además, se ha podido comprobar que tales límites mínimos de puntuación eran excesivamente altos, según se muestra en el cuadro siguiente:

Contrato de las muestras analizadas*	Puntuación mínima exigida en el Pliego	Puntuación total fase de valoración técnica	% sobre la puntuación total
1 (CJ)	35	70	50%
2, (CJ)	30	65	46%
3 (CJ)	30	70	43%
4 (CJ)	15	20	75%
2	11	30	37%
3	20	40	50%
5	10	30	33%
7	20	40	50%

6.3.6. Del procedimiento de baja temeraria

El procedimiento para analizar la viabilidad de las ofertas incursas en baja temeraria se tramita por la entidad incumpliendo el régimen legalmente establecido.

Como se reconoce en el Acuerdo 5/2013 del Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón, en relación con el informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón 11/2014 de 7 de mayo, nadie puede ser excluido de forma automática por una proposición incursa en anormalidad (entre otras, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Comunidades Europeas 27 de noviembre de 2001, Asunto Impresa Lombardini SpA -Impresa Generale di Costruzioni), sino que debe permitirse al licitador en situación de baja temeraria que explique los motivos de su oferta y su viabilidad sin poner en riesgo la ejecución del contrato.

Debe emitirse al efecto un informe técnico específico por el órgano de contratación, que no es una mera formalidad, de tal manera que la decisión acerca de si una oferta puede o no cumplirse no implica la libertad del órgano de contratación para inadmitir sin más una oferta incursa en anormalidad, sino que debe basarse en un informe técnico detallado.

En relación con lo señalado cabe advertir que en el contrato CJ2 se han detectado las siguientes incidencias significativas:

— No se emite informe específico alguno, sino que es el informe general sobre la valoración de las ofertas técnicas de fecha 31 marzo 2011, el que se limita a señalar textualmente que tras el análisis de la documentación técnica aclaratoria de las ofertas presentadas «...las aclaraciones solicitadas a sus ofertas son satisfactorias...»

— Hay cuatro empresas cuyas ofertas son declaradas desproporcionadas que, sin embargo, no son invitadas a presentar justificación adicional de sus ofertas porque, según se señala expresamente por el informe de valoración de las ofertas técnicas: «...debido a que en ninguno de los lotes se encontraban en puestos de adjudicación...»

6.3.7. Del contrato de la muestra número 9

Según consta en el acta número 2 de la mesa de contratación, una empresa queda excluida por no haber acreditado la solvencia técnica requerida, en cuanto a la realización de trabajos de fabricación y montaje de elementos expográficos, entendidos como el conjunto de técnicas que permiten organizar de la mejor manera posible la sala de un museo y que están orientadas a fomentar la cultura. En palabras más resumidas es el montaje de la Exposición gráfica.

Sin embargo, la empresa que finalmente es admitida tampoco cumple con los requerimientos exigidos en el Pliego de Condiciones, dado que aporta una fotocopia (sin fecha ni firma) del contrato con Expo Zaragoza Empresarial S.A. cuyo objeto es el "desmontaje, embalaje, carga, transporte, descarga y colocación en el almacén del Ayuntamiento de Zaragoza de la escultura *SPLASH*", es decir, se está haciendo referencia al desmontaje de la escultura.

Dado que el desmontaje de la escultura *SPLASH* no justifica la debida cualificación en los trabajos de fabricación y montaje de elementos expográficos, tal y como los define la propia mesa de contratación en el párrafo anterior, cabe concluir que, en este contrato, no se ha cumplido con un principio esencial de la contratación recogido en el artículo 1 del TRLCSP, como es la no discriminación e igualdad de trato en la licitación.

6.4. CONTRATACIÓN MENOR

6.4.1. Análisis General

Las exigencias contenidas en el TRLCSP para la contratación menor, artículos 111 y 138, tienen la consideración de mínimas, por lo que los poderes adjudicadores a través de sus IIC pueden desarrollar la regulación y aumentar los requisitos para la tramitación de un contrato menor, incluso pueden rebajar el límite cuantitativo de los contratos menores (DF 2º.3 del TRLCSP).

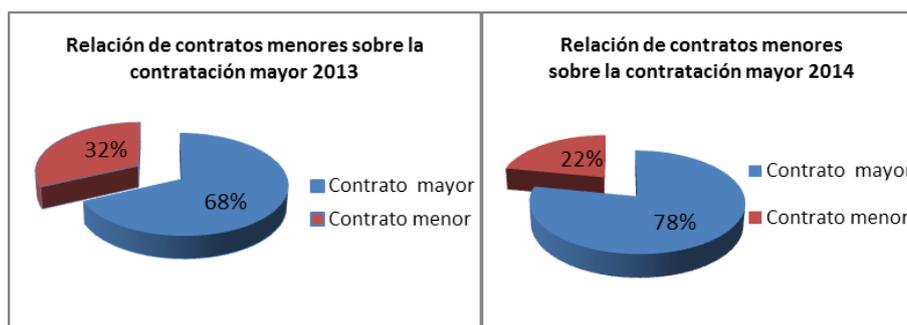
El importe a considerar como contrato menor recogido en el artículos 16 y 17 de las IIC es el del valor estimado: 50.000 euros para los contratos de obra y de concesión de obra pública y 18.000 euros para los de suministros y servicios.

La utilización del contrato menor debe ser limitada, puesto que compromete la aplicación de principios básicos de la contratación pública, como el de libertad de acceso a las licitaciones o el de publicidad y transparencia, lo que, como consecuencia, impide garantizar la eficiencia en la utilización de los fondos públicos por falta de competencia, todo ello, en los términos del artículo 1 del TRLCSP.

En el cuadro siguiente se muestra una comparativa entre el volumen de contratación menor y mayor del período objeto de fiscalización.

Ejercicio	Tipo de contrato	Importe	%
2013	Contratos mayores	915	68%
	Contratos menores	430	32%
	Total	1.345	100%
2014	Contratos mayores	966	78%
	Contratos menores	270	22%
	Total	1.236	100%

Del cuadro anterior extraemos los siguientes gráficos:



6.4.2. De la muestra de contratos menores y su cobertura

A. Muestra

Con el objeto de analizar el sometimiento de la contratación menor celebrada por la entidad auditada en los ejercicios 2013 y 2014, a la normativa aplicable constituida por: Instrucciones Internas de Contratación y supletoriamente el TRLCSP. La Cámara de Cuentas de Aragón ha seleccionado una muestra representativa de esta parte específica de la actividad contractual. En el cuadro siguiente se identifica la muestra de contratos menores fiscalizados.

Nº Orden	Nº Pedido	Nombre cuenta	Descripción	Importe en euros
1	16419/13	A.D. Consulting S.L.U.	Recuperación BD Navision	3.083
2	16484/13	Máquinas Neumáticas	Reparación de 2 bombas soplantes de aire Acuario	3.295
3	16245/13	Fundación Desarrollo Nuevas Tecnologías Hidrógeno en Aragón	Suministro nitrógeno Hidrogenara 2013	15.749
4	16469/13	OTRI Universidad de Zaragoza	Caracterización facies sedimentarias parcelas PLAZA	6.400
5	16444/13	VILAHEX, S.L.	Revisión sistema incendios Acuario	4.455
6	16429/13	Pilar Peco SLP	Informe iluminación Edificio EXPO	3.600
7	16316/13	Clear Channel España S.L.U.	Vallas publicitarias Ciudad Justicia 22/2-28/02/13	5.217
8	16260/13	A.D. Consulting S.L.U.	Licencias Navision 01/03/13 a 28/2/14	3.850
9	16435/13	Concepción Subinas Mori	Minuta acta fin de obra Ciudad Justicia	3.986
10	16438/13	International Geophysical Technology	Estudio geofísico en un solar en Plaza	5.000
11	16500/13	OTRI Universidad de Zaragoza	Encargo Informes PLAZA	7.000
12	16329/13	Osca Digital, S.L.	Lona publicitaria Ciudad de la Justicia	5.728
13	16309/13	Jorge Martínez Sanz	Informe pericial liquidación DC-O-1129/09 Dragados	5.800
14	16397/13	Automatización Diseño	Variador frecuencia bomba agua RCI Ed. DHC	11.023
15	16341/13	Tasaciones del Nordeste S.L.	Informe valoración Torre del Agua interposición recurso	3.600
16	16456/13	Técnicos en Tasación, S.A.	Informe valoración parcelas. Paseo de la Noria	3.250
Total 2013				91.036
17	16536/14	A.D. Consulting S.L.U.	Actualización Licencias Navision 01/03/14-28/02/15	3.850
18	CM-0400/14	ARTIA Consultoría	Due Diligence DHC 50% de la Fase 1	15.300
19	16549/14	Microarte, S.L.	Diseño e instalación stand LOGIS 2014	4.545
20	CM-02/14	Ingeniería Torné, S.L.	Redacción Proyecto Techos Edificio EXPO	10.400
21	16598/14	Fundación Desarrollo Nuevas Tecnologías Hidrógeno en Aragón	Suministro nitrógeno Hidrogenara 2014	10.895
22	16368/13	Schindler, S.A.	Mto. ascensor Ed.EXPO - 30/06/2013 a 30/06/2014	3.004
23	16369/13	Schindler, S.A.	Mto. ascensor TdA - 30/06/2013 a 30/06/2014	6.638
24	16370/13	Schindler, S.A.	Mto. ascensor Dinamiza 2A - 30/06/2013 a 30/06/2014	8.229
Total 2014				62.860
Total				153.896

B. Resultado de la fiscalización

De los contratos de la muestra anteriores se ha comprobado el incumplimiento de los siguientes trámites, obligatorios según las Instrucciones internas de contratación vigentes en el ejercicio 2013 y en el 2014:

1. No se justifica el precio del contrato.

2. No consta o es insuficiente el informe justificativo exigido de la naturaleza y extensión de la necesidad del contrato, según consta en los artículos 14.1 y 17.5 de las IIC, vigentes hasta 22 diciembre 2013 y durante el ejercicio 2014, respectivamente.

— En el contrato de la muestra número 6 no consta el informe justificativo de la naturaleza y extensión de la necesidad.

— En los contratos de la muestra número 7, 22, 23 y 24 falta el informe con la justificación de la naturaleza y extensión de las necesidades a cubrir es insuficiente.

— En los contratos de la muestra 4, 7, 10, 11, 12 y 15, no consta el visto bueno del Director General a la memoria o informe justificativo de la necesidad, en los términos previstos en el artículo 14.1 IIC.

3. No consta la aprobación del gasto que exige el artículo 17.3 de las IIC
En el contrato de la muestra número 18 no consta la aprobación del gasto.

4. No consta la invitación a un número mínimo de empresas, en los términos previstos por los artículos 14 y 17.4 de las IIC vigentes, hasta 22 diciembre 2013 y 2014, respectivamente.

Se adjudica directamente sin que conste invitación a un número mínimo de empresas, en los contratos de la muestra números 23 y 24.

5. Los expedientes de la muestra número 3 y 21, aunque se tramitan como contratos menores, no se pueden considerar como tales. Al respecto, atendiendo a que la Fundación ha llegado a un acuerdo mediante convenio con la entidad fiscalizada para seguir manteniendo y operando la Hidrogeneración y sus vehículos, a cambio de que la propia Expo asuma determinados gastos, entre ellos el consumo de nitrógeno.

6. La sociedad actúa como órgano de contratación de PLAZA.

En los contratos de la muestra número 4, 10 y 11 Expo actúa como órgano de contratación para la sociedad PLAZA S.A., sin que se justifique tal actuación, puesto que el convenio de colaboración entre PLAZA y Expo Zaragoza Empresarial que incluye "la contratación de empresas para la realización de reconocimientos geotécnicos e investigación geofísica" es de fecha 11/12/2013, posterior a las fechas de los contratos examinados.

Adicionalmente se ha detectado un gasto asociado al «reconocimiento geotécnico y ensayos de laboratorio en PLAZA» no incorporado en la muestra, con número de pedido 16468/13 que se ha tramitado como un contrato menor si bien por su importe de 48 miles de euros no debió usarse este procedimiento.

7. La acreditación en virtud de lo dispuesto en los artículos 54, en relación con el 138.3 del TRLCSP, sobre la capacidad de obrar y habilitación profesional necesaria para realizar la prestación de las empresas adjudicatarias.

En ninguno de los contratos de la muestra consta la exigencia de acreditación de la aptitud para contratar, con las salvedades de los contratos de la muestra número 18 y 20 en los que el adjudicatario declara, en su propia oferta, cumplir los requisitos de capacidad, representación, solvencia y adscripción de medios personales exigidos.

6.4.3. Del fraccionamiento

A. Criterios generales

Los contratos menores suponen una simplificación sustancial del procedimiento de adjudicación. Por tanto, no se puede fraccionar el objeto de los contratos con la finalidad de eludir prescripciones impuestas por el TRLCSP en función del valor estimado del contrato.

Una de las modalidades bajo la cual cabe identificarse un caso de fraccionamiento es, como se reconoce en el mencionado artículo 86.3 TRLCSP, la existencia de una unidad funcional u operativa de las prestaciones objeto de los contratos analizados. Este criterio determina la posible concurrencia de un supuesto de fraccionamiento incluso cuando estamos ante contratos celebrados por distintos proveedores y con diferente objeto. En concreto, se entien-

de que existe tal unidad cuando los contratos son inseparables para el logro de una misma finalidad e imprescindibles para el correcto funcionamiento de aquello que se pretende conseguir con su celebración.

Además, como recoge el artículo 86.2 TRLCSP no puede fraccionarse un contrato con la finalidad de disminuir la cuantía del mismo y eludir así los requisitos de publicidad o los relativos al procedimiento de adjudicación que correspondan.

B. Fraccionamiento según análisis del gasto corriente agrupado por proveedor

En este epígrafe se detallan casos de fraccionamiento de contratos detectados por la Cámara de Cuentas de Aragón en la revisión de los registros contables y del registro de facturas.

En los cuadros siguientes se identifica el concepto asociado a cada objeto de contrato y se agrupa por edificio y proveedor.

Contratista	Número de pedido	Materia del contrato	Importe	Fecha	Concepto
Ferroviario Servicios, S.A.	16211/12	Lijado cubierta Edificio Expo	14.848	26/11/12	Mantenimiento correctivo.
	16227/12	Reparación recogida pluviales Edificio Expo	18.719	18/12/12	Mantenimiento correctivo.
	16234/12	Sistema bloqueo puerta Edificio Expo	289	28/12/12	Necesidad del usuario
	16267/13	Adecuación puestos trabajo planta baja Edificio Expo	1.708	20/02/13	Necesidad del usuario
	16286/13	Trabajos rampa acceso Edificio Expo	498	15/03/13	Mantenimiento correctivo urgente
	16300/13	Reparación falso techo planta baja Edificio Expo	353	25/03/13	Mantenimiento correctivo urgente
	16305/13	Sustitución vidrio fachada Edificio Expo	1.803	01/04/13	Mantenimiento correctivo
	16308/13	Pasarela falso techo Edificio Expo	15.882	02/04/13	Mantenimiento correctivo
	16324/13	Fijación tabiques Edificio Expo	4.595	25/04/13	Mantenimiento correctivo urgente
	16357/13	Suministro barrera Zentro-Expo	214	28/05/13	Mantenimiento correctivo urgente
16374/13	Reparación falso techo Edificio Expo	649	07/06/13	Mantenimiento correctivo urgente	
Total			59.558		

Contratista	Número de pedido	Materia del contrato	Importe	Fecha	Concepto
Ainur, Trabajos Verticales	16358/13	Colocación redes en techos Edificio Expo	26.000	31/05/13	Mantenimiento correctivo urgente
	16391/13	Montaje redes prueba iluminación Edificio Expo	162	01/07/13	
	16430/13	Montaje redes pruebas iluminación Edificio Expo	594	01/08/13	
	16485/13	Suministro tirantes y tensado redes Edificio Expo	1.090	20/11/13	
Total			27.846		

Respecto a contratos de servicios del edificio Acuario

Contratista	Número de pedido	Materia del contrato	Importe	Fecha	Concepto
Ferroviario Servicios, S.A.	16378/13	Sustitución llaves circuitos de agua Acuario	22.814	11/06/13	Mantenimiento correctivo.
Total			22.814		

Contratista	Número de pedido	Materia del contrato	Importe	Fecha	Concepto
	16486/13	Llenado sistema contra incendios Acuario	1.890	21/11/13	Mantenimiento correctivo, urgente
Soclesa, S.A.	16342/13	Trabajos de sectorización Acuario Fluvial Certificación 2 y final	9.963	13/05/13	Mantenimiento correctivo.
	16342/13	Trabajos de sectorización Acuario Fluvial Certificación.1	24.817	13/05/13	Mantenimiento correctivo.
Total			36.670		

De los cuadros anteriores, cabe concluir que los gastos se imputan al mismo concepto de conservación o mantenimiento del edificio (sean ordinarios o urgentes), es decir, que estamos ante contratos sujetos a una unidad funcional u operativa, puesto que se destinan al mantenimiento operativo de los edificios del complejo Expo. Por tanto, atendiendo a los límites de valor estimado fijados para la celebración de contratos menores, debió tramitarse el correspondiente expediente de contratación mayor.

C. Supuestos de fraccionamiento según análisis de la muestra de contratos menores

Del análisis de la muestra de contratos menores se han identificado pagos a proveedores que por su cuantía debieron dar lugar a la celebración del correspondiente contrato mayor.

Los contratos de la muestra número 22, 23 y 24, de mantenimiento durante un año, de ascensores de los tres edificios del complejo Expo (Actur, Ebro 1 y Dinamiza), cuyo importe total es de 20.874 euros, debió haberse tramitado como un único contrato mayor.

ANEXOS

I. ALEGACIONES RECIBIDAS

I.1. ALEGACIONES RECIBIDAS DE EXPOZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

I.2. ALEGACIONES RECIBIDAS DE LA EXPRESIDENTA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN.

[Las alegaciones se encuentran a disposición de las Sras. y Sres. Diputados en la Secretaría General de la Cámara.]

II. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

II.1. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

Alegación 1

Apartado 3.1.5. Endeudamiento del informe

«En conclusión, la concertación del préstamo con el consorcio bancario se ha caracterizado por un elevado coste efectivo, por la complejidad de interpretación de sus cláusulas (que generaron tensiones financieras, siendo necesaria la modificación temporal de alguna de ellas), por la contratación adicional de Instrumentos financieros complejos sin estudio previo sobre su eficacia y excesivamente costosos, y por el diseño del préstamo que ha presentado dificultades para atender las necesidades reales de liquidez de la entidad».

Alegación:

La sociedad admite la complejidad del contrato de crédito, señala que las necesidades de liquidez de la sociedad han estado cubiertas en todo momento, que el control del nivel de endeudamiento permitió anticiparse a problemas futuros y plantear la modificación de una de las cláusulas del contrato y que la cancelación de la deuda bancaria, refinanciada mediante un préstamo participativo en octubre de 2015 con su principal accionista, solventó los futuros problemas que no llegaron a producirse.

Contestación a la alegación:

La alegación recoge aclaraciones y explicaciones descritas detalladamente en los diferentes apartados del informe tanto los referidos al endeudamiento como a la evolución del patrimonio neto de la sociedad que refleja las ampliaciones de capital efectuadas en los ejercicios 2013 y 2014.

En conclusión, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

Alegación 2

Apartado 3.1.7.3. Balcón de San Lázaro.

«La demanda con el proveedor se suspendió, al haber acordado Expo un calendario para el pago de 3.298 miles de euros en 2013 y de 3.400 miles de euros en 2014(...)».

Alegación:

El calendario de devolución con el contratista del Balcón de San Lázaro establecía para 2014 un pago de 3.000 miles de euros. No obstante, con objeto de rebajar la carga de intereses, la sociedad pagó al contratista 400 miles de euros adicionales provenientes de un excedente por un menor pago por otro litigio mantenido por la sociedad, según acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 29 de abril de 2014.

Contestación:

Se estima la alegación y se modifica el párrafo referido que queda redactado: «La demanda con el proveedor se suspendió, al haber acordado Expo Zaragoza Empresarial, S.A. un calendario para el pago de la deuda de 3.298 miles de euros en 2013 y de 3.000 miles de euros en 2014 (no obstante, con objeto de rebajar la carga de intereses, la sociedad pagó al contratista 400 miles de euros adicionales en el ejercicio 2014(...)»

Alegación 3

Epígrafe 3.2.4.1 del informe

«En la factura de la muestra número 31 el objeto de la misma es el pago del alquiler de una caja fuerte la cual se encuentra a nombre de una empleada de Expo. No se justifica, atendiendo al objeto social de la empresa, la necesidad de disponer de una caja fuerte con un gasto de 289,03 euros».

Alegación:

El ente auditado en su alegación señala que la caja de seguridad fue contratada para depositar los avales de contratos firmados para la celebración de la Exposición Internacional. Además, se reconoce que no se entiende que se cuestione si es necesario o no haberla contratado en relación a su objeto social.

Contestación:

La Cámara de Cuentas no considera justificado el pago de 289.03 euros por no ser titular del contrato la sociedad fiscalizada, se estima la alegación pasando a tener el Informe la siguiente redacción.

No queda justificado el pago de 289.03 euros por no ser titular del contrato la sociedad fiscalizada.

La alegación se estima y modifica el contenido del informe.

Alegación 4

Apartado 3.2.5. Planes de saneamiento.

«Las cuentas anuales del ejercicio 2014 (aprobadas en 2015) evidencian la existencia de un desequilibrio financiero, pérdidas por 1.301 miles de euros. El Consejo de Administración no elaboró, en el ejercicio 2015, la propuesta de Informe de gestión ni el plan económico financiero tal y como establece el artículo 6 de la ley 4/2012».

Alegación:

La sociedad elaboró la propuesta de informe de gestión y el plan económico financiero tal y como establece el artículo 6 de la ley 4/2012, sin embargo, no fue objeto de aprobación por el Consejo de Administración ya que no se celebraron en el periodo comprendido entre abril y octubre de 2015.

Contestación:

El artículo 6 de la ley 4/2012 señala: «El órgano de gobierno de cada sociedad elaborará las propuestas de informe de gestión y de plan económico-financiero de saneamiento».

Por tanto se requiere un acto por parte del consejo de administración de la sociedad por el que se asuma la elaboración de la propuesta del plan de saneamiento, independientemente de que los técnicos de la sociedad hayan confeccionado previamente la propuesta que en su caso pueda asumir como propia el órgano de gobierno. Dicho acto no se ha producido.

En conclusión, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

Alegación 5

Apartado 4.3.1.2.-Ventas (Existencias).

«Durante los ejercicios objeto de fiscalización 2013 y 2014 únicamente se ha celebrado un contrato de compraventa de oficinas, el 19 de diciembre de 2013, que ha supuesto la transmisión de 1.442 metros cuadrados a un precio de 1.800 euros/m² y 10 plazas de aparcamiento. El importe global de la transmisión ascendió a 2.676 miles de euros, importe inferior a su coste».

Alegación:

La venta se realizó según la tarifa en vigor a esa fecha y, aunque fue inferior al precio de coste, cabe señalar que el deterioro asignado a las oficinas vendidas ascendía a 1.315 miles de euros (un 43,44% del coste), por lo que la operación supuso un beneficio en la cuenta de resultados del ejercicio 2013 de 964 miles de euros.

Contestación:

La alegación recoge justificaciones y aclaraciones expuestas detalladamente en los diferentes epígrafes del informe. El apartado 4.3.1.2 refleja el coste de adquisición o construcción de los inmuebles transmitidos y su comparación con el precio final de transmisión. Los apartados 3.2 y 3.2.1 detallan el importe de transmisión del bien aludido, su coste, su deterioro contabilizado y la incidencia de la transmisión en el resultado del ejercicio 2013. Esta operación de venta ha generado unos ingresos en el ejercicio 2013 por reversión de deterioros de 964 miles de euros. El resultado global de la venta arroja unas pérdidas de 351 miles de euros, por lo que se introduce esta redacción en el Informe.

En conclusión, no se estima la alegación.

Alegación 6

Apartado 5.3.1. Organigrama y plantilla. Situación

A) «La sociedad no dispone de un organigrama de su personal, debidamente aprobado por órgano competente, que identifique las funciones de sus puestos de trabajo, así como sus retribuciones.»

Teniendo en cuenta lo anterior, a partir de los datos obtenidos en la fiscalización y de las entrevistas mantenidas con los responsables del área de administración se ha elaborado el siguiente organigrama para el personal existente al 31 de diciembre de 2014".

B) "Dos de las áreas (comercial y calidad y atención al cliente) no tienen adscrito ningún departamento, si bien el área de calidad y atención al cliente cuenta con dos mandos intermedios (adjuntos)".

Alegación 6A:

El ente auditado en su alegación señala que a final de 2012 desde la Dirección General, se elaboró un organigrama que entró en vigor en enero de 2013 tras su entrega a los distintos miembros del Comité de Dirección. Dicho organigrama permaneció en vigor, con ligeras adaptaciones a las circunstancias de la sociedad, hasta finales de 2015.

Adicionalmente, la sociedad preparó en 2013 un documento por empleado denominado «Descripción de puesto de trabajo» que contiene la misión del puesto y sus principales funciones.

Contestación:

La sociedad no ha proporcionado a la Cámara de Cuentas ni inicialmente ni en fase de alegaciones la documentación que acredite la aprobación por el órgano competente de un organigrama de su personal que identifique las funciones de sus puestos de trabajo, así como sus retribuciones.

El documento denominado "descripción de puesto de trabajo" a que se refiere la alegación no está fechado ni firmado por persona responsable y no se ha actualizado desde el mes de marzo de 2013.

Alegación 6B:

La sociedad alega que el área de calidad y atención al cliente cuenta con dos mandos intermedios, pero su categoría es Jefe de departamento, y no adjuntos.

Contestación:

En el organigrama y en el documento denominado «Descripción de puesto de trabajo» proporcionados por la sociedad, de los que como se ha dicho no se acredita su aprobación, no se menciona la categoría de los dos mandos intermedios.

Es cierto que la categoría de los dos mandos intermedios citados es la de jefe de departamento y no la de adjunto. Se corrige en el informe, eliminando dicha referencia.

Alegación 7

Epígrafe 5.4.1 del informe. Sueldos y salarios.

A) «De conformidad con el punto II del reglamento interno de la sociedad que regula la productividad variable, las cuantías a percibir deberían establecerse como un porcentaje del salario fijo cuyo valor se determina en función del puesto de trabajo ejercido, oscilando entre el intervalo del 8%-10% para el personal técnico y el 17% para el Director General. Teniendo en cuenta este baremo, se observa que un total de once trabajadores percibieron en los ejercicios 2013-14 porcentajes superiores a los tramos máximos que les correspondían por puesto.»

La Cámara de Cuentas obtiene los porcentajes de cada trabajador como cociente del importe de productividad variable y la suma de salario fijo más el complemento ad personam, valores que se toman directamente de las condiciones pactadas en los respectivos contratos y sus modificaciones. Este porcentaje es el que se compara con los valores de referencia por categorías laborales que se recoge en el reglamento de retribuciones variables.

Quizás la diferencia entre ambas estimaciones se deba a la masa salarial tomada en el denominador, ya que es cierto que si se incluye el resto de pluses que percibe el trabajador (disponibilidad horaria, comida y transporte) varios empleados no presentarían la incidencia descrita. No obstante, el reglamento sobre retribuciones variables no admite esta interpretación, ya que en el punto II señala que las cuantías se determinarían conforme al salario fijo (sin aclarar que conceptos retributivos lo conforman), no sobre la totalidad de retribuciones.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Epígrafe 5.4.1 del informe. Sueldos y salarios.

B) "A finales del ejercicio 2013 la sociedad aprobó un nuevo sistema de retribuciones variables con vistas a la aplicación en el período 2013-2015. Además de que su aplicación retroactiva resultaba improcedente (dada su

fecha de aprobación debería haber surtido efectos, en todo caso, a partir del ejercicio 2014), por sentencia judicial se declaró nulo dicho acuerdo, en consecuencia, la productividad variable del ejercicio 2013 (pagada en 2014) también se ha abonado de forma íntegra y sin la previa fijación de objetivos y sin evaluación del desempeño".

La entidad alega que los objetivos correspondientes al ejercicio 2013 se evaluaron de acuerdo al procedimiento aprobado por el Consejo de Administración en noviembre de 2013 y fueron abonados a los trabajadores en el primer trimestre de 2014. Tras la nulidad por sentencia judicial del citado procedimiento, la sociedad procedió a abonar pequeñas cantidades adicionales derivadas de la aplicación del procedimiento anterior al aprobado en 2013.

Según la documentación aportada a la Cámara de Cuentas, los objetivos para 2013 junto con el nuevo reglamento no se aprueban hasta el 18 de noviembre de 2013 y la evaluación de su cumplimiento se efectúa el 19 de febrero de 2014, procediendo a su abono en marzo de 2014. Tras la nulidad por sentencia judicial del citado reglamento la sociedad procedió a abonar las diferencias hasta el 100% de las retribuciones variables sin que mediara nuevo informe de cumplimiento y de acuerdo con los objetivos aprobados extemporáneamente casi vencido el ejercicio 2013.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 8

Epígrafe 2.3 del informe. Personal.

«Se denegó el derecho de cobro de productividad variable al antiguo director de la sociedad (cesado en 2012 y al que se asignó a un puesto de director técnico con nuevas condiciones retributivas), pese a que el reglamento interno de retribuciones variables de la empresa determinaba su procedencia a todo el personal con autonomía de gestión y responsabilidad. No consta que la empresa haya provisionado ese pasivo contingente, que ascendería a 26 miles de euros en concepto de productividad variable no satisfecha, diferencias salariales e intereses de demora".

Alegación:

Se alega que la nueva dirección de la sociedad y el director cesado, pactaron unas nuevas condiciones salariales que se plasmaron en un documento firmado por ambas partes. También que la empresa provisionó el pasivo contingente por 26 miles de euros en 2015, circunstancia que fue acreditada en su día.

Contestación:

La Cámara de Cuentas no cuestiona que empresa y trabajador pactasen unas nuevas condiciones. Como se indica en la propia alegación, la provisión para cubrir posibles responsabilidades derivadas de este incumplimiento no se efectuó en el ejercicio 2014, que es en el que el trabajador ya había interpuesto la demanda en el juzgado de lo social, previa denegación de sus pretensiones por parte de la empresa (según acta de conciliación de enero de 2014).

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 9

Epígrafe 6.1.3 del informe. «De las instrucciones internas de contratación vigentes y su adaptación a los principios básicos de la contratación, art. 191.b) TRLCSP».

Alegación:

El ente auditado señala que nunca ha existido confusión sobre la versión de las instrucciones a aplicar, sin que se plantee la necesidad de elaborar un texto refundido ya que la última versión íntegra de las Instrucciones siempre ha sido publicada en el perfil de contratante de la sociedad, con la finalidad de garantizar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación tal y como establece el art. 190.a) del TRLCSP.

Además, en su alegación se identifican las instrucciones vigentes para cada contrato de la muestra.

Contestación:

Se acepta la alegación y se suprime el párrafo.

Alegación:

Se alega, asimismo, la no aplicabilidad de la Circular 1/2008 de la Abogacía General del Estado a la misma, dado su carácter de sociedad mercantil autonómica, desde mayo de 2010.

Se alega, igualmente, que el artículo 190.a) TRLCSP, es la única referencia normativa expresa a las instrucciones y a su contenido. Por tanto, según alega el ente fiscalizado, la única obligación es la de garantizar los principios básicos de la contratación pública que se asegura gracias al informe favorable de los servicios jurídicos del Gobierno de Aragón. Por tanto, se insiste en que no existe otro marco legal que establezca el contenido mínimo o la estructura que deben tener estas instrucciones.

Contestación:

Respecto de la falta de aplicación de la Instrucción 1/2008 de la Abogacía General del Estado, cabe señalar que en la misma se recogen una serie de aclaraciones generales sobre el cambio normativo operado con la entrada en vigor de la nueva Ley de Contratos del Sector Público 30/2007 de 30 de octubre, en concreto, respecto de las entidades del Sector Público no Administración Pública, que si bien no es directamente aplicable a las sociedades mercantiles de la Comunidad Autónoma de Aragón, no puede obviarse su consideración como marco de referencia y aclaratorio ante la ausencia de regulación en este sentido en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Respecto del contenido de las IIC se limita a señalar que deberán respetarse los principios generales contenidos en el artículo 191 TRLCSP.

La mencionada Instrucción constituye, por tanto, un instrumento de interpretación y comprensión de la normativa aplicable a la contratación de las Empresas Públicas, entre otras entidades no Administración Pública, teniendo en cuenta que:

— La normativa que les es de aplicación, tanto en la preparación (art. 137) como en la adjudicación de los contratos (arts. 189 y ss.), tiene el carácter de normativa básica, según el punto 3 de la Disposición Final Segunda del TRLCSP 3/2011 de 14 noviembre.

— La Ley 3/2011 de 24 de febrero de medidas en materia de contratos del Sector Público de Aragón no regula el régimen jurídico aplicable a la contratación del Sector Público no Administración Pública.

La alegación contiene observaciones o referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

En relación con los supuestos concretos señalados en el informe provisional:

— «Las Instrucciones regulan en el artículo 13 la elaboración de pliegos según lo previsto en el art. 137.2 TRLCSP, pero no regulan la elaboración de pliegos de los contratos de servicios comprendidos en las categorías 17 a 27 de cuantía igual o superior a 200.000 euros como exige el artículo 137.1 TRLCSP. En la confección de pliegos de los contratos celebrados por poderes adjudicadores que no tengan el carácter de Administraciones Públicas es de aplicación directa el artículo 137 TRLCSP. No obstante, lo anterior, por razones de seguridad jurídica, es recomendable que cuando las Instrucciones regulen esta materia, lo hagan de forma completa con reproducción literal del precepto o conste una remisión expresa a la Ley».

En su alegación el ente auditado señala que el ámbito de aplicación de las Instrucciones es todo contrato, de cualquier tipo, licitado por la sociedad que no tenga la consideración de sujeto a regulación armonizada.

La Cámara de Cuentas no pone en duda la afirmación hecha en su alegación por la entidad fiscalizada sino que se insiste en que en aras a la seguridad jurídica es recomendable dar la mayor información posible, puesto que el destinatario de tales instrucciones no es conocedor de detalles jurídicos.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

— «Las Instrucciones regulan de forma incompleta la aptitud para contratar, capacidad y solvencia, y en particular, los aspectos que afectan a contratistas no nacionales. Las normas sobre aptitud para contratar contenidas en el TRLCSP son directamente aplicables a todos los contratos celebrados por el sector público. No obstante lo anterior, por razones de seguridad jurídica, es recomendable que cuando las Instrucciones regulen esos preceptos lo hagan de forma completa con reproducción literal del precepto o conste una remisión expresa a la ley».

Según la alegación, este párrafo del informe constituye un juicio de valor que no es compartido, ya que la aptitud para contratar está perfectamente regulada en el texto de Instrucciones, siendo además detallada en los Pliegos de cada una de las licitaciones, de manera que varían en función el contrato, quedando garantizados, por tanto, los principios básicos de la contratación que son en última instancia el objeto de las instrucciones.

La Cámara de Cuentas, no está diciendo que se incumpla ningún precepto de la normativa aplicable a la contratación sino que se está recomendando, en aras a una mejor garantía de la seguridad jurídica que la informa-

ción suministrada por las Instrucciones sea lo más amplia posible, atendiendo, además, a la amplitud de destinatarios de las mismas.

No obstante lo anterior se acepta la alegación y se elimina el párrafo.

— «Las Instrucciones prevén en el artículo 16 último párrafo la posibilidad de que, justificadamente, se opte por articular una determinada licitación a través de otro procedimiento distinto a los recogidos en ellas. Los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación no quedan garantizados si, pese a las previsiones procedimentales de las Instrucciones, se pueden introducir procedimientos distintos de los publicados y conocidos por los licitadores».

La alegación se refiere a que las instrucciones incluyen un desglose de procedimientos de licitación en función de la cuantía, lo cual no quiere decir que haya que seleccionar obligatoriamente el que por cuantía corresponda, sino que se puede optar por el procedimiento de cuantía más exigente. Es decir, si por cuantía se puede licitar mediante procedimiento simplificado nada obsta a que se seleccione el procedimiento general.

La Cámara de Cuentas, en el párrafo del informe objeto de la alegación, no solo no encuentra justificación para dejar abierta la posibilidad de utilización de procedimientos alternativos a los regulados en la propia Instrucción de Contratación, sino que tal posibilidad genera riesgos innecesarios contra principios básicos de la contratación, tal y como se señala en el párrafo del informe alegado.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

— «Las Instrucciones, artículo 5.3, incumplen la previsión recogida en el artículo 53.2 TRLCSP de que la adjudicación de los contratos, en todo caso, debe publicarse en el perfil de contratante, al excluir de tal obligación a los contratos adjudicados por procedimiento negociado y simplificado o contratos de cuantía inferior a 50.000 euros».

La alegación se remite al art. 191 c) relativo a la adjudicación de contratos no sujetos a regulación armonizada por parte de poderes adjudicadores que no Administración Pública, establece el límite de los 50.000 euros para entender cumplidas las obligaciones derivadas del principio de publicidad.

La Cámara de Cuentas señala que según el artículo 53 que regula de forma específica el contenido del Perfil de Contratante, toda adjudicación deberá ser publicada en el mismo sin que contemple excepción alguna.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

— «En el artículo 18.2.a) de las Instrucciones se fija como límite máximo de valor estimado del contrato de obra para su tramitación por procedimiento simplificado sin publicidad un importe máximo de 200.000 euros, lo cual incumple lo dispuesto en el artículo 191.c) TRLCSP, que fija como límite mínimo de valor estimado del contrato, 50.000 euros, para difundir en el perfil de contratante la celebración de cualquier tipo de contrato».

En su alegación el ente auditado advierte de la posible existencia de una confusión conceptual en dicha afirmación ya que la denominación de "procedimiento simplificado sin publicidad" no quiere decir, en ningún caso, que no se vaya a difundir la celebración del contrato, sino que dicho procedimiento se articula mediante la invitación a presentar ofertas a empresarios y no es abierta. Asimismo, se alega lo contenido en el artículo 5.3 de las IIC, que se refieren a que en todo caso se publicarán en el Perfil la adjudicación y formalización de contratos de importe superior a 50.000 €.

Según reconoce la Cámara de Cuentas en el párrafo alegado, no cabe excluir de la obligación general del artículo 191.c) TRLCSP respecto de la publicación en el perfil de contratante de la información relativa a la licitación de los contratos, al anuncio de licitación.

La tramitación de los procedimientos simplificados sin publicidad se caracterizan por la no emisión de anuncio de licitación, por lo que aquellos contratos de importe superior a los 50.000€ tramitados por tal procedimiento incumplen lo dispuesto en el art. 191.c) del TRLCSP mencionado.

Finalmente, cabe señalar que el artículo 5.3 de las IIC señalado por el ente fiscalizado en su alegación, se refiere a las fases de adjudicación y formalización del contrato no a la del correspondiente anuncio de licitación.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

— «Las Instrucciones no hacen referencia a la exigencia de descripción no discriminatoria del objeto del contrato, esto es, a que las especificaciones técnicas no pueden mencionar una fabricación, una procedencia determinada o un procedimiento concreto, ni pueden hacer referencia a una marca, a una patente, a un tipo, a un origen o a una producción determinados con la finalidad de favorecer o descartar ciertas empresas o ciertos productos».

El ente auditado señala en su alegación que las Instrucciones no tienen por qué ser una suerte de compendio de normas, leyes y prácticas en la contratación pública, sino el marco normativo que regule la adjudicación de contratos no sujetos a regulación armonizada, no teniendo porqué incluir todos y cada uno de los artículos del TRLCSP.

Desde la Cámara de Cuentas se han examinado las IIC y su contenido atendiendo a la previsión legal hecha en el artículo 191.c) del TRLCSP, dada la trascendencia de la normativa en ella contenida para la contratación de la entidad fiscalizada.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 10

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.1. Aspectos Generales.

— «La motivación contenida en el informe de justificación de la necesidad, emitido por el órgano proponente del contrato, según art. 73.2 RGLCAP, es insuficiente».

La alegación se refiere, en primer lugar, a que el texto legal referenciado, es el Reglamento que desarrolla la LCAP, de exclusiva aplicación a las Administraciones Públicas.

Además, advierte que, obran en los expedientes de los contratos citados, los Informes donde se explica detalladamente la justificación de la necesidad de la contratación a tramitar, que son los que se remiten al órgano de contratación, para la aprobación del gasto y la licitación, tras cuyo estudio, el órgano de contratación adopta la decisión de aprobar el inicio de las respectivas licitaciones.

Por la Cámara de Cuentas se insiste en que tales informes de justificación de la necesidad son insuficientes y deben recoger una motivación más detallada.

La referencia al Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas es al artículo 22 del TRLCSP dado que ambos artículos tienen el mismo contenido.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 11

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.1. Aspectos Generales.

«En el contrato n° 7 no está justificada la naturaleza y extensión de la necesidad del contrato celebrado por la entidad auditada.»

La alegación señala que el informe justificativo de la necesidad consta en el expediente, pero en formato Word, ya que por un descuido no se procedió a su firma.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 12

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.1. Aspectos Generales.

«Insuficiente justificación del procedimiento de adjudicación utilizado. En concreto, en los contratos tramitados por procedimiento de urgencia, contratos CJ 1J, 2J, 3J, y 4J y en el contrato n° 10, no se cumplen los requisitos legalmente previstos para tramitar el procedimiento por urgencia y, por lo tanto, estos expedientes se deberían

haber tramitado por vía ordinaria (ver punto correspondiente del epígrafe "Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación").»

El ente auditado señala lo siguiente: en cuanto a la insuficiente justificación del procedimiento de adjudicación seleccionado, que el procedimiento de adjudicación ha sido el abierto, por lo que, en principio, queda garantizada la libre concurrencia, y no es necesario justificar la elección del procedimiento estándar; y, en cuanto a la tramitación de los contratos, cabe manifestar la discrepancia existente entre lo contenido en este cuadro y en el epígrafe «Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación», en concreto, en los contratos 4J y 10.

Asimismo y con respecto a los contratos CJ se alega que la elección del procedimiento de urgencia vino motivada por la necesidad de entregar los edificios al Gobierno de Aragón, en los plazos fijados en el contrato de arrendamiento formalizado. Además, se recuerda el contenido del art.112 del vigente TRLCSP, antiguo art. 96 de la LCSP y que parece claro el interés público de tener acondicionados y listos para servir al público unos edificios destinados a ser los juzgados de la ciudad. En cualquier caso, la tramitación urgente de los expedientes, al ser todos ellos sujetos a regulación armonizada (SARA) no supuso la reducción de los plazos de los anuncios, sino que únicamente permitió acelerar el inicio de la ejecución del contrato según el régimen legal vigente en cada uno de ellos.

Por esta Cámara de Cuentas, se recuerda que según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, referenciada en el informe (epígrafe 6.3.1), la imperiosa urgencia está supeditada al cumplimiento, de forma acumulativa, de los tres requisitos siguientes: la existencia de un acontecimiento imprevisto, de una imperiosa urgencia incompatible con los plazos establecidos en otros procedimientos y de una relación de causalidad entre el acontecimiento imprevisto y la imperiosa urgencia que se deriva de él. Tales requisitos no concurren en los contratos señalados.

Además y por lo que respecta a lo alegado de los contratos CJ, debemos insistir en la falta de concurrencia de los requisitos que según reiterada jurisprudencia deben exigirse para la tramitación de un procedimiento por la vía de urgencia, siendo irrelevante que sean contratos tramitados como SARA.

Se advierte, no obstante lo anterior un error en el listado de contratos del punto A.1 del epígrafe 6.2, de manera que debe eliminarse la referencia a los contratos 10 y 4J.

En base a la alegación se modifica el contenido del informe y deben eliminarse del cuadro de incidencias examinado los números correspondientes a los contratos 10, 7 y 4J.

Alegación 13

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.2. Precio y valor estimado.

«El valor estimado del contrato no se determina en el Pliego de Condiciones Particulares o, cuando lo hace, no se calcula correctamente, incumpliendo lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del art. 6 de las Instrucciones Internas de Contratación, vigentes y, en el art. 88.1 TRLCSP que señala expresamente: " ... el valor estimado de los contratos vendrá determinado por el importe total, sin incluir el IVA. ... ».

Por el ente auditado se alega que el valor estimado de los contratos 1, 2, 1J y 2J, sí está bien calculado, ya que incluye los importes de las modificaciones previstas. Además, los contratos de reconversión de la Ciudad de la Justicia en los que no se calculó bien el valor estimado, (3J y 4J) y el contrato 5 tenían carácter de sujetos a regulación armonizada (SARA) y fueron tramitados por procedimiento abierto, por tanto, en esos casos, el cálculo erróneo no afectó al resultado final, ya que tanto el procedimiento de adjudicación como la consideración como contratos SARA fueron los mismos que de haberse calculado bien.

Por esta Cámara de Cuentas cabe recordar que como señala el propio Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón (Resolución 92/2015), hay que diferenciar los siguientes conceptos económicos fundamentales en cualquier expediente de contratación: valor estimado, presupuesto de licitación, presupuesto del contrato y precio (de adjudicación).

El *presupuesto de licitación*, no está definido en el TRLCSP, pero del contenido del artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 1098/2001, de 12 de octubre, se deduce que es

el importe base de la licitación, IVA excluido, sin incluir las eventuales opciones, prórrogas y modificaciones. Es la referencia básica para que los licitadores realicen su oferta económica y debe aparecer en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, tal y como dispone el artículo 67 RGLCAP. El presupuesto base de licitación puede fijarse de forma global, o bien en consideración a unidades de la prestación, como sucede en esta licitación.

El *valor estimado* de los contratos, viene determinado según el artículo 88.1 TRLCSP por el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido. La estimación debe hacerse teniendo en cuenta los precios habituales en el mercado y estar referido al momento del envío del anuncio de licitación, y debe incluir cualquier forma de opción eventual, y la valoración de las prórrogas y modificaciones previstas en los pliegos.

El *presupuesto del contrato* es el importe máximo limitativo del compromiso económico para la Administración, que debe ser objeto de la autorización del gasto, de acuerdo con el artículo 109 TRLCSP y se corresponde con el presupuesto de licitación, añadiendo el IVA correspondiente, puesto que esta cantidad también forma parte del gasto que el contrato va a suponer para la entidad contratante.

El *precio del contrato (precio de adjudicación)*, artículo 87, definiéndolo como la retribución que corresponde al contratista, en el que se indicará como partida independiente el IVA. Se trata pues de una cifra que depende de la oferta del adjudicatario y por ello no se conoce hasta el momento de la adjudicación.

Como este Tribunal viene señalando desde su Acuerdo 10/2011, de 6 de julio, en la preparación del contrato la estimación correcta de estos conceptos económicos es fundamental y entre ellos tiene que existir una relación de concordancia o proporcionalidad, que permita a los licitadores conocer las condiciones económicas del contrato. Además, estas cantidades tienen que quedar plasmadas con claridad en los pliegos y en el resto de la documentación del procedimiento de contratación.

En ninguno de los contratos se ha dado cumplimiento a tal previsión, además en los pliegos se genera confusión con el verdadero importe de los contratos lo que compromete la seguridad jurídica de los potenciales licitadores.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 14

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.2. Precio y valor estimado.

«En los contratos 1. 3. 6 y 8 se produce un incumplimiento de principios básicos de la contratación previstos en el art. 1 TRLCSP, relativos a publicidad, transparencia o de libertad de acceso a /as licitaciones. En concreto, /as incidencias son las siguientes:

a) El contrato n° 1 atendiendo a lo dispuesto en el art. 18.2.b) de las Instrucciones Internas de Contratación vigentes, debió tramitarse como contrato Simplificado con publicidad en lugar de sin publicidad, atendiendo a lo dispuesto en el art. 18.2.b) de las Instrucciones Internas de Contratación vigentes.

Según alega el ente el contrato número 1, se licitó estando en vigor las instrucciones de 10 de mayo de 2011, que contemplaba la utilización del procedimiento simplificado sin publicidad para los contratos de obra cuyo importe no superase los 500.000 €, por tanto, el procedimiento empleado es correcto.

Por esta Cámara de Cuentas cabe recordar que los contratos de dirección facultativa de las obras no son contratos de obra sino de servicios incluidos dentro de la definición que de los mismos hace el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, categoría 12 del Anexo II: «...prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o un suministro. A efectos de aplicación de esta Ley, los contratos de servicios se dividen en las categorías enumeradas en el Anexo II».

Según el Anexo II del TRLCSP, la categoría correspondiente a estos contratos de servicios sería la categoría 12:

- servicios de arquitectura;
- servicios de ingeniería y servicios integrados de ingeniería;
- servicios de planificación urbana y servicios de arquitectura paisajista;
- servicios conexos de consultores en ciencia y tecnología;
- servicios de ensayos y análisis técnicos.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

b) Los contratos n° 3 y 6 deberían haberse adjudicado por procedimiento abierto y no por procedimiento simplificado sin publicidad.

— El contrato n° 8 se tramita como un contrato no sujeto a regulación armonizada, sin embargo, según su valor estimado debería haberse tramitado como SARA.

Efectivamente, el ente auditado reconoce en su alegación que en dichos expedientes, se calculó erróneamente el valor estimado. No obstante, se advierte que, como ya ha podido comprobar la Cámara, en la actualidad el cálculo se hace de manera correcta.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 15

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.2. Precio y valor estimado.

«No consta informe o memoria justificativa de la estimación del precio del contrato, conforme al art. 87 TRLCSP. Según ha confirmado el TACPA en Acuerdo 45/2014 de 7 de agosto, «... la estimación correcta del presupuesto de licitación es fundamental y debe quedar acreditado en el expediente que el presupuesto de licitación y, por ende, el valor estimado, responden a los precios de mercado, tal y como exige el art. 87 TRLCSP... El precio ha de ajustarse a la realidad del mercado en cada momento ... ».

Los arts. 87.1 TRLCSP y 6.4 de las Instrucciones Internas de Contratación señalan que el órgano de contratación cuidará de que el precio sea el adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato, mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado.

El ente auditado señala en su alegación que en el informe justificativo de la necesidad, se incluye el valor estimado de cada uno de los contratos. Este valor estimado resulta en algunos casos de consultar tablas salariales de convenios laborales; en otros, de la experiencia de la sociedad por contratos licitados previamente, o de haber consultado al mercado.

Por la Cámara de Cuentas se advierte que tal como se reconoce en la normativa sobre contratación artículo 87 TRLCSP, debe dejarse constancia en el expediente bien en un informe o en documento equivalente, debidamente firmado, de todas las circunstancias a que se refiere el ente en su alegación y que dan lugar a la formación del precio según el valor de mercado.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 16

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.2. Precio y valor estimado.

«Además, en el caso de los contratos n° 5 y 6 el Consejo de Administración acordó sin motivación alguna que el nuevo precio de licitación debe ser como mínimo un 10 % más bajo que el precio de licitación del contrato anterior.»

El ente auditado señala en su alegación que el Consejo de Administración de la sociedad, como órgano de administración, tiene atribuida por ley la competencia de gestionar la sociedad con la debida diligencia y lealtad, estando sujetas sus decisiones estratégicas y de negocio a la discrecionalidad empresarial. Es decir, los administradores, actuando de buena fe y con arreglo a un procedimiento de decisión adecuado, adoptan cuantos acuerdos estimen convenientes para la buena marcha de la empresa, velando por sus intereses económicos. Por tanto,

sus decisiones no han carecido de motivación, tal y como se afirma en el Anteproyecto, sino que trata de una decisión estratégica para la empresa.

La Cámara de Cuentas con el párrafo objeto de la alegación, no entra a valorar ni lo acertado de tal decisión adoptada legítimamente por el Consejo de Administración atendiendo al mandato que los estatutos le confieren, ni que éste siempre actúe en defensa de los intereses de la sociedad. Lo que se pone de manifiesto en el informe provisional es el incumplimiento de unos requisitos previstos en la normativa vigente a los que está sujeto también el Consejo de Administración.

Por tanto, como se exige del órgano de contratación también el Consejo de Administración que está modificando el valor estimado del contrato debe motivar tal decisión en el acuerdo y dejar constancia de la misma en el expediente de contratación.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 17

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«El Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Condiciones Particulares mencionan marcas en la descripción de las especificaciones técnicas del objeto del contrato y no van acompañadas de la mención "o equivalente". En la cláusula nº 8.4.1 del Pliego de Condiciones, de los contratos CJ 2J y 3J. En el epígrafe de medios técnicos mínimos, se exige "Licencia del programa Primavera Project Management vs 6.0 SP1 en vigor y Presto 8.2 o Superior". Se trata de un programa específico de ORACLE, para la gestión de proyectos, sin que conste justificación, sobre la exigencia de licencia de una marca concreta.»

En su alegación el ente auditado se refiere a que la utilización de programas informáticos como herramienta para el control y seguimiento económico y temporal de los contratos de obras es habitual y a la vez necesaria. Por ello, se incluyó en los PCP de que los adjudicatarios deberían disponer de programas informáticos, a efectos de control de mediciones y presupuesto el programa PRESTO (el más habitual y utilizado en obras de edificación) y a efectos de control temporal el programa PRIMAVERA que es el único del mercado que permite la integración completa de las varias planificaciones cuando existen varios contratistas.

La Cámara de Cuentas no pone en duda la necesidad de la utilización de programas informáticos ni de las ventajas que estos generan para la gestión, lo que se trata de poner de manifiesto en el informe provisional es que, según recoge expresamente el artículo 117.8 en relación con el 137 del TRLCSP, «...salvo que lo justifique el objeto del contrato (por no ser posible hacer una descripción lo bastante precisa e inteligible), las especificaciones técnicas no podrán (...) hacer referencia a una marca, a una patente o a un tipo, a un origen o a una producción determinados (...). Tal mención o referencia se autorizará, con carácter excepcional (...) y deberá ir acompañada de la mención o equivalente».

En este sentido, no solo no quedaba acreditado en los pliegos la concurrencia de la circunstancia prevista en el mencionado artículo sino que tampoco se incluía la referencia a «...o equivalente...».

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 18

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«La delimitación técnica de la prestación del servicio es insuficiente y no se ajusta a lo exigido en el art. 68.1 RGLCAP. Por ejemplo, no se detallan las características concretas del servicio: a) vigilancia del recinto; b) control

de accesos a las obras; e) vigilancia de los edificios gestionados por Expo; y d) cualquier otra necesidad de seguridad que pueda requerirse hasta la progresiva enajenación de todos los inmuebles o hasta la adjudicación del contrato marco de seguridad del Gobierno de Aragón.»

El ente auditado alega, en primer lugar, que el texto legal referenciado es el Reglamento que desarrolla la LCAP, de exclusiva aplicación a las Administraciones Públicas.

Además, advierte que el contenido del PPT complementado por el PCP refleja el objeto del contrato señalando donde iban a desarrollarse los servicios de vigilancia y seguridad, esto es en los edificios gestionados por la sociedad, indicando una previsión de espacios a cubrir y su ubicación añadiendo además la previsión de poder incluir algunos espacios adicionales.

En el año en que se licitó el servicio la realidad del recinto expo y los edificios era muy cambiante y aún no se tenía claro el futuro de los mismos ya que estaba prevista su enajenación. En cuanto a la vigilancia de las obras de adecuación de edificios que se iniciaban no se conocía con certeza la continuidad de las mismas, por tanto, no se podía especificar con más detalle. Por último, se incluyó como parte del contrato la cobertura de cualquier necesidad puntual de la sociedad ofertando para ello las empresas unos precios que luego sirvieran de aplicación en caso de necesitarlos la sociedad. De esta forma se pudo solicitar refuerzos de seguridad puntuales, para distintos eventos (visita del Presidente Rajoy al Pabellón Puente, actos en la Torre del Agua, etcétera) manteniendo los precios del contrato. En cualquier caso, tal y como establecía el PCP, debido a que las necesidades de la Sociedad fluctuarán en función de la terminación de las obras y la entrega de los edificios, la adscripción concreta de personal de seguridad dependerá de las mismas, concretándose en cada momento mediante PEDIDO por parte de la Sociedad.

Con respecto a la no aplicabilidad del Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas, cabe señalar por esta Cámara de Cuentas que, según contempla el artículo 40 de las IIC, «...con carácter supletorio a lo dispuesto en las presentes Instrucciones de contratación, se estará a lo previsto en el TRLCSP, (...) así como en el resto de la legislación autonómica, nacional y comunitaria en todo lo que sea de aplicación a aquellos entes...».

Con la incidencia objeto de la alegación, la Cámara de Cuentas no pone en duda las condiciones de la prestación del servicio y de que este se ha prestado a satisfacción, tal y como se describe con detalle en la alegación, sino una cuestión muy concreta, que tiene que ver con la falta de una delimitación detallada de las características técnicas de la prestación del servicio.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 19

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«En el PPT se hace referencia a aspectos propios del Pliego de Condiciones Particulares, como la identificación de los requisitos de solvencia técnica o profesional en cuanto a medios humanos y técnicos mínimos, lo que puede generar confusión y errores.»

Se alega por el ente auditado que en ningún caso se generó confusión o error en la ejecución del contrato dado que se incluyen unos requisitos de solvencia idénticos en el PCP y en PPT. Sería causa de confusión el hecho de haber incluido unos requisitos de solvencia distintos en ambos Pliegos, lo cual no ha ocurrido. También se incluyeron en el PPT las cláusulas de objeto, precio y forma de pago, idénticas a las contenidas en el PCP, lo cual no ha impedido la correcta ejecución del contrato, ni ha generado confusión alguna.

La Cámara de Cuentas no afirma en su informe provisional que se haya incluido información contradictoria en los PPT respecto del de Condiciones Particulares, lo que sí trata de poner de manifiesto es el incumplimiento de una obligación legal prevista en el artículo 68.3 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, 1098/2001, de aplicación supletoria según artículo 40 de las IIC de la entidad, y ello, en relación con los artículos 137 y 117 del TRLCSP

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 20

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«El órgano de contratación no ha explicitado en el pliego de cláusulas, las reglas de valoración que deben seguirse para la asignación de la puntuación concreta en los criterios no cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas, sino que se ha limitado a asignar una puntuación máxima a cada criterio.»

Sobre la necesidad de establecer en el Pliego de Condiciones Particulares unas adecuadas reglas de valoración, se manifiesta el Acuerdo 68/ 2014 de 11 noviembre de 2014, del Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón: "El método de valoración recurrido no cumple con estas exigencias de transparencia, en tanto no explica, ni sucintamente como se va a realizar el sistema de comparación ni cómo se puede obtener la puntuación que se recoge en el pliego. Y no son cuestiones que puedan ser decididas por la posterior valoración de los técnicos en el momento del muestreo, pues toda regla de adjudicación y ponderación debe ser publicada y conocida con carácter previo por los licitadores...".

STS de 13 de julio de 1984: "o discrecional se halla o debe hallarse cubierto por motivaciones suficientes, discutibles o no, pero considerables en todo caso, mientras que lo arbitrario, o no tiene motivación respetable sino pura y simplemente la conocida como "sit pro razione voluntas", o la que ofrece lo es tal que, escudriñando en su entraña, denota, a poco esfuerzo de contrastación su carácter realmente indefendible y su inautenticidad. Por ello, el primer criterio de deslinde entre lo discrecional y lo arbitrario es /a motivación, porque si no hay motivación que la sostenga, el único apoyo de la decisión será la voluntad de quien la adopte.»

En su alegación el ente auditado discrepa de lo contenido en el informe provisional sobre la falta de transparencia, ya que entiende que sí que consta el reparto y asignación de puntos, dado que tanto en los informes justificativos de la necesidad de la contratación, como en los Pliegos, se indican los puntos asignados a cada uno de los aspectos a valorar y la forma de proceder a su valoración, es decir se indica la forma de repartir los puntos asignados en cada apartado.

Ciertamente, la valoración de muchos de los criterios de selección que componen la oferta técnica no se rigen por una fórmula matemática de aplicación directa, y esto es así porque la mayoría de los criterios elegidos como fundamentales para este tipo de contratos están asociados a un alto número de variables que impiden tal formulación. Valorar la viabilidad de una programación temporal de obras, el correcto proceso constructivo planteado, el conocimiento del proyecto y de su entorno, los errores o ausencias contenidos en un proyecto, la especialización de un equipo de trabajo, las mejoras en la eficiencia energética o la solvencia técnica de los proveedores propuestos, no puede hacerse por aplicación directa de una fórmula matemática y sin embargo son criterios que deben de tenerse muy en cuenta en función de las necesidades que pretendan cubrirse con el contrato. El objetivo, fundamental por otra parte, que tienen los criterios técnicos a considerar es determinar la oferta económicamente más ventajosa. La elección de estos criterios no debería verse supeditada por el condicionante de si su valoración puede obtenerse mediante la aplicación de una fórmula matemática.

En primer lugar, cabe insistir, a la vista de la alegación, que no se está cuestionando por la Cámara de Cuentas en su informe provisional, la utilización de criterios subjetivos de valoración ni de porqué se utilizan unos u otros, atendiendo a las características del objeto del contrato y los objetivos que se pretenden alcanzar. En lo que se insiste en el párrafo objeto de alegación en el informe provisional es en la necesidad de motivar y justificar la ponderación otorgada a cada criterio y subcriterio de valoración. Dado que estamos ante la valoración de criterios subjetivos, la motivación inicial de la ponderación resulta especialmente importante. Es por ello que según reiterada jurisprudencia no basta con asignar una puntuación máxima sino que hay que motivar porqué se pondera más un criterio que otro y como se reparten los puntos, más allá de meras expresiones como «...considerando especialmente (contrato nº1J punto 1.2 del epígrafe 9 del PCP).

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 21

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«Los medios humanos y técnicos a emplear deben considerarse en los Pliegos como compromiso de adscripción de medios o criterios de solvencia, no como criterios de adjudicación. En los contratos relacionados se valora: I) "El equipo humano adscrito a la obra" o "Medios humanos"; II) "Maquinaria y medios técnicos adscritos a la obra».

Tanto el TJCE (sentencia de 20 de septiembre de 1988, As. Gebroeders Beentjes BV vs. Estado de los Países Bajos), como el Tribunal Supremo, (Sentencias de 15 de marzo de 2004 y las de 23 y 24 de enero de 2006), consideran tales criterios, relativos a características propias de las empresas participes en las licitaciones, de solvencia no de valoración. Los compromisos de adscripción de medios humanos y materiales, son los que fijan las condiciones técnicas mínimas de las empresas, para un cumplimiento satisfactorio del contrato.

Asimismo, desde el punto de vista de mejora del régimen de competencia, la Guía sobre contratación pública y competencia de la Comisión Nacional de la Competencia advierte sobre el riesgo de exclusión de pequeñas y medianas empresas que no pueden competir, mejorando medios humanos o materiales, que aparecen fijados como criterios de adscripción de medios materiales y humanos. Además, en el mismo Pliego, aparecen como criterios de valoración.»

El ente auditado señala en su alegación que en ninguno de los contratos referenciados se ha incluido la experiencia como criterio de valoración. El compromiso de adscripción de medios, se incluye en el Sobre uno de documentación administrativa, operando como criterio de solvencia. Como criterio de valoración, aclara el ente auditado, consta expresamente que serán objeto de valoración la "Especialización del Equipo Humano adscrito a la obra por encima de los requisitos exigidos en el compromiso de adscripción de medios".

Finalmente, se dice en la alegación que la justificación de la valoración del incremento del equipo humano o su mayor especialización viene dada, en tanto en cuanto, un grado de especialización superior al exigido como requisito mínimo de solvencia o un incremento del equipo técnico por encima de los criterios de solvencia exigidos, garantiza la aportación de valor añadido al mínimo requerido con respecto al seguimiento y control del desarrollo de las obras, capacidad de reacción ante situaciones sobrevenidas, rapidez en la toma de decisiones, agilidad en la transmisión de información, etc. Máxime en contratos donde el cumplimiento del plazo es uno de los objetivos prioritarios y ello favorece, entre otros, su cumplimiento.

La Cámara de Cuentas en el párrafo del informe provisional, objeto de la alegación, pone de manifiesto dos problemas:

a) Que los medios humanos y técnicos a emplear para el cumplimiento del objeto del contrato son, según reiterada jurisprudencia tanto del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas como del Tribunal Supremo como criterios de solvencia.

b) Que el informe o Guía sobre contratación pública y competencia de la Comisión Nacional de la Competencia advierte sobre el riesgo de exclusión de pequeñas y medianas empresas que no pueden competir, mejorando medios humanos o materiales. Por tanto, desde un punto de vista técnico, todos los requerimientos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato, a satisfacción del gestor, deben contemplarse en la fase de solvencia.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 22

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«Si tenemos unos criterios de solvencia que fijan las condiciones técnicas exigibles para el cumplimiento del objeto del contrato, la fijación posterior de una puntuación mínima en la valoración técnica de las ofertas para continuar en el procedimiento, debe estar motivada suficientemente, en especial, cuando la puntuación mínima

exigida representa un porcentaje muy elevado sobre el total de la puntuación técnica (ver punto correspondiente del epígrafe: "Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación").»

En su alegación el ente auditado justifica la utilización de un umbral mínimo para evitar que la viabilidad de la oferta presentada pueda verse comprometida por presentar propuestas sin el suficiente conocimiento del proyecto, evitando así, que un licitador o licitadores puedan plantear ofertas económicas sin el suficiente fundamento, que pongan en riesgo el buen fin de la obra. Otra cuestión diferente es la calidad de la oferta técnica presentada.

Además, se justifican los elevados porcentajes exigidos, que la proporción entre la puntuación del umbral mínimo y la puntuación máxima de la oferta técnica varía entre el 33% y el 50% (tan solo en dos de ellos fue del 50%). En cualquier prueba que es objeto de valoración la exigencia de superar el 50% de la puntuación máxima es asumida y reconocida (5 puntos sobre los 10 posibles) por lo que no puede considerarse un porcentaje muy elevado superar un umbral entre el 33% y el 50%.

La Cámara de Cuentas en su informe provisional reconoce la necesidad de motivar la fijación de umbrales mínimos en la fase técnica, por dos motivos: *en primer lugar*, por haberse fijado unos criterios de solvencia técnicos previos y, *en segundo lugar*, cuando se está exigiendo un umbral mínimo tan elevado (según cuadro del epígrafe 6.3.5 del informe).

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 23

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«No consta una adecuada delimitación y motivación del alcance de las mejoras a premiar en el contrato según los Pliegos de Condiciones.»

El Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón en su Acuerdo 64i2013, de 6 noviembre de 2013, ha dicho que: «... La introducción de mejoras ex artículo 147 TRLCSP (y 67 RLCAP)- debe permitir, sin alterar el objeto del contrato, favorecer la adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa, garantizando, en todo caso, la igualdad de trato. Exige, por tanto, una adecuada motivación y previa delimitación de las mejoras a tener en cuenta y su forma de valoración en los Pliegos, que deberá garantizar que no se altere la ponderación de los otros criterios de adjudicación... ».

El Acuerdo del TACPA número 8/2012 define las mejoras como aquello que perfecciona la prestación del contrato sin que venga exigido o determinado en las prescripciones que definen el objeto del mismo. Asimismo, en los mismos términos se pronuncia la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en informe 1/2011 de 12 de enero.»

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 24

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«Los criterios de adjudicación fijados en el Pliego de Condiciones Particulares han de estar detallados con expresión de sus requisitos, límites, modalidades y características que permitan identificarlas adecuadamente, para que su valoración pueda hacerse de forma transparente, exacta y controlable. La valoración de los criterios de adjudicación no puede ser dejada al criterio posterior del informe técnico, sino que debe venir suficientemente detallado en los propios Pliegos para que se sepa claramente qué es lo que estamos valorando.»

El ente auditado alega lo siguiente según los contratos mencionados en el párrafo del informe provisional objeto de alegación:

a) En los contratos 5, 7 y 8 la valoración incluida en los informes de valoración coincide completamente con los criterios y subcriterios contenidos en los Pliegos, por tanto, no se ha dejado ningún extremo al criterio del informe técnico.

La Cámara de Cuentas en el párrafo objeto de la alegación insiste en la necesidad de que los Pliegos de Condiciones delimiten, de forma detallada y precisa, cual es el contenido de cada criterio de valoración, es decir, límites, modalidades y características, para que su valoración subjetiva posterior en el informe técnico, sea lo más transparente y clara posible.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

b) En el contrato 6 sólo hay una oferta que fue analizada teniendo en cuenta los criterios de valoración establecidos en el pliego para comprobar su adecuación a las exigencias del mismo, si bien no se asignó una puntuación numérica concreta a cada uno de los aspectos por ser la única oferta a valorar.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

c) En los contratos 9 y 1J se siguen los criterios de puntuación establecidos en los pliegos, si bien es cierto que se puntúa según una serie de subcriterios que no constan en los pliegos. En cualquier caso, dicha observación será tenida en cuenta.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 25

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

A. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.3. Pliego de prescripciones técnicas.

«Los criterios subjetivos reciben una excesiva ponderación frente a los objetivos, especialmente en contratos como los de obra, donde las características de la misma ya vienen delimitadas en el proyecto.»

El ente auditado advierte en su alegación lo siguiente:

a) En primer lugar, no existe una norma que indique la ponderación que deben tener los criterios de adjudicación, dejándolo al criterio del órgano de contratación. Por lo tanto, la apreciación de "ponderación excesiva" por parte de la Cámara se trata de un juicio de valor no compartido por la sociedad.

Es decir, una excesiva ponderación de los criterios de valoración subjetivos resta transparencia y objetividad al proceso de contratación y debe limitarse o, en su caso, motivarse detalladamente circunstancias que no concurren en este caso.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

b) En segundo lugar, la finalidad de los criterios de adjudicación es determinar la oferta económicamente más ventajosa, es decir, aquella que mejor satisfaga las necesidades que se pretenden cubrir con la contratación. En los contratos referenciados relativos a la adecuación de los edificios de la CJ, donde la ponderación ha sido 70/30, 65/35 y 70/30 respectivamente, es necesario señalar que en este proyecto, el incumplimiento en la entrega en plazo, con la calidad fijada y grado de determinaciones previstos en el contrato de arrendamiento con el departamento de Justicia hubieran supuesto un quebranto financiero muy importante para EXPO, ya que hubiera supuesto el retraso en el cobro de la renta mensual.

Concretamente, en los tres primeros lo que se valoraba era:

— La memoria constructiva con el objetivo de que la perseguir la viabilidad de las ofertas económicas de los licitadores y el conocimiento previo del proyecto que permitiese comenzar los trabajos sin demora.

— La programación temporal de la obra en aras de garantizar el cumplimiento de plazo

— La especialidad del equipo humano y de maquinaria adscrita a la obra por encima de los requisitos mínimos para conseguir unos medios experimentados, suficientes y acordes a la magnitud y complejidad del proyecto.

— Procedimientos e inspecciones y compromisos de calidad en aras de asegurar los sistemas constructivos con la garantía y nivel de calidad y acabados adecuada que permitieran finalizar la construcción con pocos repasos de obra.

— Aportaciones en materia de seguridad y salud y de naturaleza ambiental, que obligara a los licitadores a un compromiso de cumplimiento de medidas añadidas en estos conceptos que, por la rápida ejecución de la obra, pudieran verse afectados negativamente.

En el contrato de mamparas de compartimentación 4J, como se realiza con posterioridad a los anteriores, y con la obra ya avanzada y un grado de avance adecuado, se le otorga menor peso a la oferta técnica.

En contestación al punto dos de esta alegación, nos remitimos a lo dispuesto en el punto a) anterior, sobre la necesidad de ajustar la ponderación de criterios subjetivos en aras a garantizar una comparación objetiva del valor relativo de las ofertas de los licitadores en condiciones de competencia efectiva.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 26

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.1. Publicidad de la licitación.

«Art. 143 LCSP, en relación con el art. 96.2.b) LCSP, para los contratos SARA, son 52 días (caso general) y 36 días (caso excepcional), de haberse presentado un anuncio previo de licitación de los regulados en e/ art. 141 TRLCSP que no consta en este expediente. En e/ contrato CJ n° 2J el plazo fijado es de 44 días por debajo de los mínimos 52 exigidos. En el contrato CJ n° 3J el plazo fijado es de 37 días, y no de los 52 mínimo fijados legalmente.»

No se ha presentado anuncio previo de licitación que permita rebajar el plazo.»

En virtud de lo preceptuado en el art. 159.1 TRLCSP, el plazo de 52 días podrá reducirse en 5 días cuando se ofrezca acceso a los pliegos por medios electrónicos. Además, podrá reducirse en 7 días adicionales a los 5 citados, cuando los anuncios se preparen y envíen por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

Por tanto, el plazo fijado restando los 12 días previstos por ley es de 40 días naturales. Ello no obstante se ha comprobado que en el contrato 3J por error el plazo fue de 37 días naturales en lugar de 40.

En base a la alegación se modifica el contenido del informe y se elimina, del párrafo de la incidencia objeto de la alegación, el contrato número 2J.

Alegación 27

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.1. Publicidad de la licitación.

«No se ha publicado el anuncio de licitación en el Diario Oficial de la Unión Europea, en aplicación lo dispuesto en el art. 190 TRLCSP, en relación con el art. 142.1 2° párrafo del TRLCSP.»

Según señala el ente fiscalizado en su alegación, efectivamente al haberse calculado mal el valor estimado, no se consideró como SARA el contrato de referencia.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 28

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.2. Ofertas.

«Del análisis del certificado emitido por el Registro, con el día y hora de entrada de la oferta de los licitadores se han podido detectar las siguientes incidencias:

En el contrato nº 7, no consta certificado del Registro con la relación de ofertas presentadas.»

Por el ente auditado se advierte, en primer lugar, que la certificación aludida por la Cámara en su informe no es de obligada emisión en los contratos que celebran los poderes adjudicadores que no son Administraciones Públicas, ya que se trata de una previsión incluida en el Reglamento que desarrolla la LCAP, de exclusiva aplicación a las Administraciones Públicas.

Además, en cuanto al contrato 7, en la alegación se dice que en el 2012 no se emitía Certificado de ofertas presentadas, pero que, no obstante, el procedimiento de recepción de ofertas de Expo Zaragoza Empresarial garantizaba los principios de transparencia y seguridad jurídica, habiéndolo entendido también así el Tribunal en el único recurso contencioso-administrativo sufrido por esta causa, el cual fue desestimado por quedar perfectamente acreditadas la hora y fecha de presentación.

Expo Zaragoza Empresarial contaba con un registro de entrada informatizado donde se anotaba la entrada de las ofertas, comprobando además que están depositadas dentro del plazo de presentación establecido en el anuncio.

A estos efectos se confeccionaba una diligencia donde se hacía constar fecha y hora de presentación y documentación presentada, entregando copia de la misma al licitador, quien firmaba el recibí.

Esta documentación es la que tenía en cuenta la mesa de contratación, constituida a tal efecto, en la que como primera cuestión se certificaba en el acta nº1 cuáles eran las ofertas válidamente presentadas. Dicha relación completa era de conocimiento público en el acto de apertura económica de las ofertas, donde se daba cuenta de las ofertas recibidas y de las que tenían correcta su documentación administrativa. El resultado de la apertura de ofertas económicas se publicaba en la página web de la sociedad al día siguiente del acto.

Por todo ello, consideramos que la transparencia y seguridad jurídica estaba más que garantizadas.

La Cámara de Cuentas no ha hecho referencia a incumplimiento reglamentario alguno, sin embargo, es exigible a un poder adjudicador que en aras al respeto de principios básicos de la contratación pública como son los de publicidad y transparencia, del artículo 1 del TRLCSP, exista un mecanismo que garantice la recepción de proposiciones en el plazo establecido, debidamente certificado y acreditado en el expediente.

No se aporta, por el ente auditado, referencia alguna del Recurso contencioso-administrativo, ni la diligencia con la fecha, hora de presentación y documentación presentada, con lo que no se ha podido comprobar por esta Cámara tales documentos mencionados.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 29

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.1. Publicidad de la licitación.

«En el contrato CJ nº 21, no consta el registro de entrada de una empresa, cuya documentación administrativa, sin embargo, fue admitida y examinada por la mesa de contratación.»

Como ya se indicó al técnico de la Cámara de Cuentas el recorte del sobre con la fecha y hora de entrada y la diligencia de entrada se traspapelaron, lo cual no implica en ningún modo que no constara la entrega de dicha propuesta, ya que la Mesa procedió a su análisis y valoración. Se adjunta asimismo como anexo nº 1 la tabla con el listado de licitadores que se realiza en todas las licitaciones.

Al respecto del contenido de la alegación cabe señalar como en la relación facilitada como anexo I, no consta justificación de la fecha y hora de entrada ni está firmado.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 30

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«La mesa de contratación u órgano de valoración de ofertas debe valorar las presentadas y no solo analizar o suscribir el informe técnico, ya que, de conformidad con el artículo 8.2 de las Instrucciones Internas de Contratación, es el órgano competente para valorar las ofertas.»

Según reconoce el ente auditado en su alegación, la mesa es el órgano competente para valorar las ofertas. Tal y como consta en las actas de la mesa, los miembros de la misma, tras analizar y estudiar el informe elaborado por las personas que han valorado las ofertas desde el punto de vista técnico, lo aceptan o no y, en su caso, hacen suyo el informe elaborado, para elevar al órgano de contratación la propuesta de adjudicación de la empresa o empresas que más puntuación han recibido a resultas de ese informe. A tal efecto, es necesario señalar que según el Tribunal Supremo cabe la motivación por remisión al expediente y a informes (SSTC 174/87,146/90) precisando que "En el derecho positivo español la motivación puede recogerse en el propio acto, o puede encontrarse en los informes o dictámenes previos cuando el acto administrativo se produzca de conformidad con los mismos que queden incorporados a la resolución (STS del 14 de septiembre del 2012, rec. 1359/2011). Por tanto, queda acreditado el hecho de que es la Mesa, como órgano competente, quien realiza la propuesta de adjudicación remitiéndose a un informe elaborado por los técnicos, tal y como expresamente prevé el Tribunal Supremo.

La Cámara de Cuentas, no pone en duda la posibilidad de motivación por remisión, de hecho la Mesa de contratación tiene el derecho de solicitar el informe técnico correspondiente para formarse opinión y, posteriormente, valorar las ofertas presentadas.

Lo que se advierte con el párrafo del informe provisional objeto de la alegación es que, según las IIC, corresponde, única y exclusivamente, a la Mesa, no al técnico en su informe, la responsabilidad de la valoración de las ofertas presentadas y así debe dejarse expresamente reflejado en el acta por la que se propone adjudicatario.

Sin embargo, como vemos a continuación se utilizan expresiones confusas tales como:

— «...La Mesa de Contratación analiza la valoración, mostrando su conformidad a la misma. Dicha valoración se adjunta como anexo a este acta...». (Contrato nº2).

— «...Examinada dicha valoración (informe técnico), que es aceptada por los miembros de la Mesa, resulta la puntuación del conjunto de licitadores...». (Contrato nº 5).

— En el contrato nº7 no se dice expresamente que sea la Mesa de contratación la que valore.

— «...Examinada dicha valoración que es aceptada por los miembros de la Mesa...». (Contrato nº8).

— «...La Mesa de contratación analiza la valoración (informe técnico), mostrando su conformidad a la misma...». (Contrato nº9).

— «...En virtud de lo que antecede, una vez analizado por la Mesa de Contratación el informe de valoración aportado, (...) se acuerda por unanimidad elevar al órgano de contratación la propuesta de adjudicación de la licitación de referencia...». (Contrato 2J).

— «...Examinada dicha valoración, que es aceptada por los miembros de la Mesa, resulta la puntuación...». (Contrato 4J).

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 31

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«En orden a garantizar la objetividad en el proceso de valoración de las ofertas y a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Particulares, la oferta económica debe abrirse con posterioridad al análisis de la oferta técnica para evitar una posible contaminación del proceso de valoración subjetiva de la parte técnica de la oferta (art. 150.2 TRLCSP, en relación con el art. 30.2 RGLCSP). "Instrucciones Internas de Contratación», es el órgano competente para valorar las ofertas.»

El ente auditado señala en la alegación que desde 2014 en todas las licitaciones se procede a la apertura de la oferta técnica con anterioridad a la apertura de la oferta económica.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 32

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«La Mesa no se constituye con los cargos que expresamente se recogen en el Pliego de Condiciones Particulares y, ello sin el correspondiente nombramiento por el órgano de contratación.»

En la alegación se señala que se tendrá en cuenta dicha observación en el futuro.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 33

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«La designación nominativa de los miembros de la mesa de contratación no se publica con antelación a la celebración de la mesa, a los efectos de cumplir con el principio de publicidad en la contratación, garantizada tanto por el art. 1 como 191 del TRLCSP.»

En la alegación se señala por el ente auditado que los Pliegos de Condiciones Particulares identifican a los integrantes de las Mesas de Contratación, detallando el puesto que ocupan en la empresa. La normativa vigente, tanto la estatal como la aragonesa, (art. 320 TRLCSP y el artículo 8.2 de la Ley 3/2011 de 24 de febrero de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón), describen la composición y el funcionamiento de las mesas de Contratación, sin que conste, en ningún caso, que deba designarse nominativamente a los integrantes de las mismas. Ello no obstante la normativa citada es de aplicación exclusivamente a las Administraciones Públicas y no a Expo Zaragoza Empresarial.

En cualquier caso, se advierte en la alegación, tendremos en cuenta dicha observación en el futuro de cara a dotar de mayor transparencia al proceso de contratación.

El artículo de las IIC identifica a los miembros de la Mesa de contratación, la designación nominativa de los mismos permite la recusación de los miembros de la misma como órgano colegiado.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 34

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«No consta, en Acta de la Mesa, acuerdo de solicitud de informe técnico, incumpliendo lo dispuesto en el art. 27.2 de las Instrucciones Internas de Contratación vigentes.»

Según se advierte en la alegación por el ente auditado, el artículo 27.2 al que se refiere el párrafo del informe alegado, corresponde a las instrucciones vigentes a partir de diciembre de 2013, que no resultan de aplicación a

ninguno de los contratos indicados en este apartado. El artículo que resultaría aplicable es el 23.5 de las Instrucciones vigentes hasta diciembre de 2013.

Teniendo en cuenta que Los miembros de la Mesa de contratación son empleados de la sociedad, nunca se ha planteado la necesidad de tener que realizar una solicitud de informe técnico por escrito.

La emisión de un informe técnico se debe realizar a requerimiento del órgano de contratación o de, en su caso, la Mesa de Contratación que son los encargados de valorar las ofertas, con lo que debe dejarse constancia dentro del expediente de quién ha sido el solicitante de tal informe.

En base a la alegación se modifica el contenido del informe y se corrige la redacción modificando el art. 27.2 por el art. 23.5.

Alegación 35

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«Falta el acta de valoración de las ofertas en función del informe técnico solicitado, la propuesta de adjudicación y la relación clasificada de licitadores ordenada de mayor a menor puntuación. Según consta en el art. 135.1 LCSP (art. 151.1 TRLCSP), "... el órgano de contratación, clasificará por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas... »

La alegación señala que en el contrato nº 5 sí existe un acta nº 3 de la Mesa de contratación, que se remite a la Cámara, en la que consta tanto la puntuación técnica como la económica de los licitadores, ordenadas de manera decreciente, que tiene como anexo el informe de valoración de ofertas, desglosado e incluyendo también la propuesta de adjudicación a favor de las empresas con mayor puntuación en cada uno de los tres lotes.

Además, se recoge en la alegación que en los contratos 1J y 2J, como ya se comentó al técnico de la Cámara, el acta nº 3 de la mesa de contratación que contiene la puntuación obtenida por los licitadores, está en el expediente en formato Word por descuido no se firmó.

Por esta Cámara de Cuentas se advierte que no se aporta el acta nº 3 de la Mesa de Contratación, correspondiente al contrato nº5. Se aportan, no obstante, como anexo número 2, comunicaciones que la secretaría de la Mesa dirige a varios licitadores para que hagan aclaraciones a la oferta técnica presentada, pero no consta la propia acta a que hace mención el ente auditado en su alegación.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 36

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«No se tramita procedimiento contradictorio por baja temeraria, para la justificación por la propia empresa de la viabilidad de su propuesta económica, salvo con las UTE's Ferrovial Agroman-Obearagón y Sacyr-APO S.L.-DGP S.L., porque el resto, y según señala expresamente el informe técnico: «... en ninguno de los lotes, se encuentran en puestos de adjudicación... ». Según señala textualmente el informe de la JCCA de Aragón 11/ 2014: «... bajo la premisa de que la apreciación de una oferta como presuntamente desproporcionada no puede suponer nunca su exclusión automática, sino que determina la apertura de un procedimiento contradictorio...»

En la alegación se hace referencia a como en el informe de valoración de las ofertas elaborado por el técnico competente se aclara que no se solicitó a ninguna de las empresas cuyas ofertas contenían valores anormales la justificación que acreditara la viabilidad de las mismas, ya que ninguna tenía opción de ser la adjudicataria. Por lo tanto, con la finalidad de no cargar a las empresas con trámites para justificar costes teniendo en cuenta que a

tenor de la puntuación obtenida no iban a resultar adjudicatarias, se optó por no solicitar esa justificación. Ello no obstante el hecho de no solicitar la justificación de la viabilidad de las ofertas no implica, en ningún caso, que las empresas fueran excluidas del procedimiento.

La Cámara de Cuentas se remite a lo dispuesto en el Acuerdo 5/2013 del Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón, en relación con el informe de la JCAA 11/2011 de 07 de mayo en los que se advierte que nadie puede ser excluido de forma automática por una proposición incurso en anomalía, sino que debe permitirse al licitador excluido que explique los motivos de su oferta y su viabilidad sin poner en riesgo la ejecución del contrato.

Así, la justificación dada en el mencionado informe y confirmada en la alegación presentada, de no solicitar justificación de las ofertas para no cargar a las empresas que no iban a resultar adjudicatarias, a tenor de la puntuación obtenida, con trámites y costes adicionales, no es atendible jurídicamente.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 37

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«Además, tampoco se emite informe técnico específico sobre las aclaraciones presentadas por las adjudicatarias (ver punto correspondiente del epígrafe "Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación").»

Según se recoge en esta alegación, la Cámara, en opinión del ente auditado, ha incurrido en un error en este apartado, al considerar como un procedimiento contradictorio por baja temeraria las aclaraciones técnicas que se solicitan a dos empresas, cuyas proposiciones económicas no incluían valores anormales o desproporcionados, en relación con la programación de la obra. Se adjunta como anexo nº 2 la solicitud enviada a las empresas.

En el informe provisional, se pone de manifiesto el incumplimiento de la obligación de tramitación del correspondiente procedimiento contradictorio y dentro de este, de la emisión del correspondiente informe técnico.

En el informe de valoración de las ofertas técnicas presentadas y que se elaboró de forma conjunta para los tres lotes, no especificaba que las aclaraciones solicitadas a la UTE Ferrovial-Obras Especiales de Aragón, es respecto del Lote 2 en el que no estaban en baja temeraria y del que, además, resultó finalmente adjudicatario, no del Lote 1 en el que sí que se encontraban en baja temeraria.

A la vista de la alegación y la documentación aportada (anexo2), se modifica el contenido del informe y se elimina el párrafo correspondiente a la alegación en el cuadro para el contrato 2J.

Alegación 38

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«Se abre un plazo de subsanación de 7 días, incumpliendo así el plazo de tres días del punto 8.2 del Pliego de Condiciones Particulares, teniendo en cuenta, además, que el contrato se tramitó por procedimiento de urgencia.»

Según se reconoce por el ente auditado en su alegación, es difícil determinar después de los cinco años transcurridos desde la adjudicación, las razones por las que se concedió un mayor plazo de subsanación pero, en cualquier caso, se tendrá en cuenta en el futuro dicha observación.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 39

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.3. Mesa de contratación y comprobación de la capacidad del contratista.

«En el contrato nº 9, el adjudicatario no ha acreditado disponer de la solvencia técnica exigida, de conformidad con lo previsto en la cláusula 8.4.1 del Pliego de Condiciones Particulares. Además, no acredita la adscripción de medios humanos y técnicos de la forma indicada en el pliego de condiciones particulares a pesar de que el propio pliego dispone textualmente que: "... la valoración de este compromiso de adscripción de medios operará a todos los efectos como criterio de solvencia de las empresas y será, por ello, criterio de selección de las mismas, de forma que los licitadores que no justifiquen de la forma indicada esta adscripción quedarán rechazados...".»

El ente auditado señala en la alegación que, la Cámara de Cuentas concluye en el informe provisional que, en este contrato, no se ha cumplido con un principio esencial de la contratación recogido en el artículo 1 del TRLCSP como es la no discriminación e igualdad de trato en la licitación, a la vista de la definición dada por el presidente de la Mesa de Contratación sobre elementos expográficos, como «...conjunto de técnicas que permiten organizar de la mejor manera posible la sala de un museo... y que el desmontaje de la escultura Splash no justifica la debida cualificación en los trabajos de fabricación y montaje de elementos expográficos...». Al parecer, la cuestión radica en si la solvencia técnica necesaria para el montaje de una exposición gráfica puede ser justificada con la solvencia técnica necesaria para el desmontaje de una exposición gráfica.

Particularizado en el objeto del contrato (el montaje de la escultura Splash) la solvencia técnica aportada por el adjudicatario en su oferta fue el desmontaje de la propia escultura de forma que pueda ser montada con posterioridad. Para su realización y cumplimiento, fue necesario disponer de un profundo conocimiento sobre el diseño de la escultura: estructura interior de las piezas, sistemas de conexión, materiales de conformación y recubrimiento, elementos de sujeción, etc., así como de las técnicas que fueron empleadas en su montaje, dimensiones máximas, accesos, etc. Por ello, se considera que los conocimientos, experiencias, y competencias obtenidos a partir del desmontaje, no ya solo de la propia escultura Splash, sino de elementos expográficos en general aporta la suficiente solvencia técnica para su posterior montaje. Por tanto, se discrepa firmemente de la opinión vertida en el anteproyecto al respecto.

Por la Cámara de Cuentas, no se pone en duda el profundo conocimiento que el desmontaje de la escultura puede proporcionar sobre el diseño de la propia escultura a los efectos de su montaje, sin embargo, lo que se pone de manifiesto en el informe provisional es lo siguiente:

— En el acta nº2 de fecha 07 febrero 2014, el Presidente de la Mesa define trabajos expográficos como «...el conjunto de técnicas que permiten organizar de la mejor manera posible la sala de un museo, y tiene como fin exponer representaciones gráficas (exposiciones), que generalmente siempre están orientadas a fomentar la cultura. En palabras más resumidas es el montaje de la Exposición gráfica...».

— En la misma acta nº2, la Mesa excluye a una licitadora en base al punto 4º del epígrafe 8.4.1 del Pliego de Condiciones que señala textualmente: «...Los licitadores deberán acreditar mediante certificaciones, contratos o facturas, haber realizado, al menos, un trabajo de fabricación y montaje de elementos expográficos en altura, en los últimos cinco años...».

— La empresa no excluida y finalmente adjudicataria del contrato aporta como justificación de su solvencia técnica (sobre A), una fotocopia (sin fechar ni firmar) del contrato que se celebró con el ente auditado cuyo objeto fue el "desmontaje, embalaje, carga, transporte, descarga y colocación en el almacén del Ayuntamiento de Zaragoza de la escultura SPLASH, instalada en el edificio Torre del Agua, así como todos los elementos de sujeción e instalación.»

Por tanto, atendiendo al criterio sentado por la propia Mesa, respecto a lo que hay que entender por trabajos expográficos, las dos empresas licitadoras debieron ser excluidas.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 40

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

«La fórmula a emplear para valorar el precio debe otorgar 0 puntos a la oferta que iguale el precio de licitación y el máximo a la oferta más barata, repartiendo el resto de puntos proporcionalmente. No cabe la fijación de una baja media a la que aplicar la puntuación máxima en lugar de otorgársela a la oferta más barata, puesto que bajas mayores a la de la media no redundaran en una mayor puntuación para los licitadores. En los siguientes contratos, de aplicar la fórmula propuesta por la Cámara, el adjudicatario hubiera cambiado: En el Lote 1 del contrato nº 5 y, el ahorro para la entidad fiscalizada hubiera sido de 21.685 euros.»

Según alega el ente auditado, la afirmación contenida en el informe provisional de que se le asigna la mayor puntuación a la baja media, es totalmente incorrecta tal y como se demuestra en las tablas contenidas en los PCP y en su explicación posterior. Nunca se proporciona a la baja media la máxima puntuación, como se puede constatar en las gráficas obtenidas de los PCP, a excepción del contrato 1J (Dirección Facultativa de las obras de la Ciudad de la Justicia por las características propias de vigilancia, ver NOTA más adelante):

La Cámara de Cuentas pone de manifiesto que, tal y como se puede observar en los gráficos adjuntos, una vez alcanzada la Baja media en los términos fijados en los Pliegos (+5 o +10 o +15 puntos) bajas superiores no redundan en un incremento de puntos proporcional, sino que se generan escalones de puntuación.

Por la Cámara de Cuentas se recomienda utilizar (salvo en determinados casos debidamente motivados en que sea más conveniente la utilización de fórmulas proporcionales corregidas) fórmulas que hagan un reparto proporcional de todos los puntos. Por tanto, la puntuación máxima se está otorgando no a la oferta más barata sino a la que esté por encima de la Baja Media más una puntuación en función de lo dispuesto en los Pliegos de Condiciones.

A continuación en la alegación se copian los Pliegos de Condiciones en lo que se refiere a la explicación de las fórmulas aplicadas para obtener la puntuación económica.

Al respecto, esta Cámara de Cuentas se remite a lo dispuesto en el informe provisional respecto a las gráficas de las fórmulas económicas obtenidas de aplicar la fórmula propuesta por esta Cámara frente a las que resultan de aplicar la fórmula propuesta.

En base a la alegación se modifica el contenido del informe y se aclara el párrafo objeto de la alegación en los siguientes términos: «... No cabe la fijación de una fórmula que parta de una baja media de las ofertas admitidas (+2 o +5..., según PCP) en lugar de otorgársela a la oferta más barata, puesto que bajas mayores por encima de la media (+2 o 5..., según PCP) no redundaran en una mejora proporcional de la puntuación para los licitadores...».

Alegación 41

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

«En el contrato nº 7, el ahorro para la entidad fiscalizada hubiera sido de 2.830 euros.»

En su alegación el ente auditado señala que el pliego de condiciones para la contratación de este servicio determinaba otros criterios, que fueron los que se aplicaron, como no podía ser de otra manera y que el objetivo de una distribución no lineal de los puntos a la hora de valorar la oferta económica, se hacía con el fin de evitar la aparición de ofertas con bajas desproporcionadas puesto que, a partir de determinado umbral, no se conseguirían más puntos por aumentar la baja.

Nos remitimos a lo contestado en la alegación anterior.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 42

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

«La Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en su informe 1/2011 de 12 de enero señala que la falta de unas reglas de ponderación bien definidas de los criterios técnicos de valoración, en el Pliego de Condiciones Particulares, da lugar a que se generen unos informes técnicos con las siguientes incidencias:

En los contratos CI nº 1J y 4J y en los contratos nº 1 y 7 de la muestra, el informe técnico no motiva suficientemente la ponderación otorgada, en todos o alguno de los criterios de valoración.»

Por el ente auditado se señala en la alegación que en los informes técnicos se explica y justifica la valoración técnica contenida en cada apartado, cuidando que exista una relación entre lo contenido en las ofertas con la puntuación considerada, evitando que dos ofertas de las mismas características tengan puntuaciones diferentes.

Por la Cámara de Cuentas se trata de poner de manifiesto la existencia de informes técnicos con escasa motivación. Analizamos algunos casos:

Informe del contrato nº1: Se otorgan 12 puntos en el criterio «Definición constructiva y calidades» en los dos casos siguientes en que el informe se redacta de la siguiente manera:

– Definición de los procesos constructivos.

– Definición genérica de los procesos constructivos.

– En el contrato nº 7, los criterios y ponderaciones están suficientemente justificados. Máxime cuando en el primer apartado del informe se realiza una descripción detallada de los aspectos generales de las ofertas tras haber realizado una minuciosa lectura de todas y cada una de las ofertas presentadas.

En base a la alegación presentada, se modifica el contenido del informe y se elimina la referencia al contrato nº7 del cuadro de incidencias.

Alegación 43

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

En el contrato nº 6, el informe técnico no hace valoración alguna, de la única oferta examinada.

El ente auditado señala en el PCP de este contrato que, en la valoración de las ofertas técnicas, no se consideró necesario incluir un umbral mínimo para continuar el proceso de licitación. Por ello, y siendo la única oferta presentada, se estudió y analizó la misma para comprobar el cumplimiento y adecuación a las exigencias del Pliego, si bien no se asignó una puntuación concreta en cada apartado, al ser la única oferta analizada, ya que la asignación de puntos no hubiera modificado el resultado final del proceso.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 44

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

«En el contrato n.º 7 se incluyen subcriterios de valoración que no estaban previamente establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares, para la valoración del equipo redactor y en el plazo de emisión de informes. En este último contrato, se puntúa la emisión de informes.»

En su alegación el ente auditado señala que los subcriterios de valoración se establecieron de cara a detallar, en la mayor medida posible, las puntuaciones a la hora de analizar las mismas. No obstante, entendemos que el mayor detalle redundaría en una mayor objetividad a la hora de realizar la valoración de las ofertas.

Esta Cámara de Cuentas se reitera en la necesidad de que el informe técnico se ajuste escrupulosamente a lo dispuesto en el PCP y la falta de unos criterios de ponderación bien definidos de los criterios técnicos de valoración no contribuye a tal objetivo. Como consecuencia, si el informe técnico no se ajusta exactamente a los Pliegos, se comprometen principios públicos de la contratación como los de publicidad o transparencia en el procedimiento de contratación.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 45

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

«El acuerdo de adjudicación carece de motivación que exige el art. 30.3 de las Instrucciones Internas de Contratación incumpliendo principios básicos de la contratación contemplados en el art. 1 TRLCSP, como es el de transparencia o publicidad, en relación con el art. 30.3 de las Instrucciones Internas de Contratación. En este sentido, se pronuncia el informe 15/2012 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, y Resolución 947/2014 de 18 diciembre del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales.»

Según recoge el ente auditado en su alegación, es doctrina reiterada del TS y de los Tribunales Administrativos de recursos contractuales que, aun cuando la motivación no venga reflejada en el acto administrativo que ponga fin al procedimiento, se daría cumplimiento a la exigencia de los artículos 54.2 y 58 LRJPAC, siempre que la misma apareciera suficientemente justificada a lo largo del procedimiento, tal y como sucede en los expedientes analizados. Por otra parte, la motivación de los acuerdos de adjudicación viene explicada en cada una de las certificaciones de los acuerdos del Consejo de Administración y resoluciones del órgano de contratación, por referencia a la propuesta de la Mesa de Contratación y a sus informes de valoración que, desde luego, están motivados al contener la explicación de la valoración realizada para cada uno de los licitadores.

La motivación por remisión a la propuesta de adjudicación (o en general a la propuesta de resolución) es una práctica habitual en el ámbito de la Administración Pública y supone que el órgano encargado de decidir hace suyos los motivos o razones de la propuesta que se le somete a su consideración, lo que constituye una actuación conforme a derecho, debiendo motivar de forma singular el acuerdo cuando precisamente se aparta de la propuesta de la Mesa de Contratación. Por tanto, está absolutamente infundada la apreciación de falta de motivación del acuerdo de adjudicación y por supuesto la de incumplimiento de los principios de transparencia o publicidad, ya que tal y como estipula el propio TS "En el derecho positivo español la motivación puede recogerse en el propio acto, o puede encontrarse en los informes o dictámenes previos cuando el acto administrativo se produzca de conformidad con los mismos que queden incorporados a la resolución (STS del 14 de Septiembre del 2012, rec. 1359/2011).

Desde esta Cámara de Cuentas se reconoce la plena aceptación jurisprudencial de la llamada motivación «in aliunde», es decir, aquella que consiste en fundar el sentido de un acto administrativo sobre informes o documentos técnicos que obran en el expediente administrativo en base a lo dispuesto en el artículo 89.5 Ley 30/1992, pero este criterio solo es apelable a los efectos de alegar indefensión y la anulabilidad del procedimiento, por falta de motivación.

Es decir, como señala el Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón, esta teoría de la motivación «in aliunde» cabe invocarse a efectos de negar la existencia de un posible vicio de mera anulabilidad por concurrir una efectiva indefensión, dado que el licitador ha tenido conocimiento, por los medios que sean, normalmente mediante el acceso a toda la documentación del expediente, de la información precisa para impugnar con plenitud

de garantías. Cuestión distinta es que la inmotivación del acuerdo de adjudicación elimine el vicio de falta de motivación del acuerdo de adjudicación.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 46

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

Tampoco consta la motivación de la notificación de la adjudicación, lo que resulta exigible para los contratos no sujetos a regulación armonizada en atención a lo dispuesto en el art. 191.a) del TRLCSP (principios de transparencia y publicidad), y para los contratos armonizados atendiendo a lo dispuesto en el art. 151.4 TRLCSP. En todo caso, se advierte que lo que debe notificarse a los licitadores es el acuerdo motivado de adjudicación del contrato, de acuerdo con el art. 58.2 LRJPAC. Al respecto, cabe señalar lo siguiente:

En los contratos CJ nº 1J, 2J, 3J y 4J y en los contratos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10 la notificación de la adjudicación a los licitadores no se motiva, ni, en su caso, se aporta información alguna a los licitadores descartados o excluidos.

Se alega por el ente auditado que en los contratos 3J y 4J (TRLCSP) además de informar sobre el adjudicatario y el importe de adjudicación, se adjunta el informe de valoración de ofertas elaborado por los técnicos (tanto a los no adjudicatarios como a los excluidos por puntuación técnica). Al aportar el informe de valoración se están dando todos los datos de asignación de puntuación a cada uno de los licitadores, conteniendo, por tanto, según la Ley, toda la información necesaria para poder interponer los recursos oportunos contra el acto de adjudicación.

Además, se advierte que en el contrato 4, tramitado mediante procedimiento negociado sin publicidad, únicamente se invitó a una empresa a presentar oferta, por lo que difícilmente pueden existir notificaciones a más licitadores.

Respecto a la alegación referida a la falta de motivación de la notificación, revisada la documentación, se comprueba que en la notificación de los contratos 3J y 4J, junto a la resolución de adjudicación se acompaña copia del informe del Servicio de Infraestructuras de valoración de ofertas.

Por lo que respecta al contrato número 4 la falta de motivación de la notificación de adjudicación es independiente del número de licitadores en el procedimiento, por lo que esta Cámara entiende que la Ley, artículo 151.4 TRLCSP, no hace matización alguna en este sentido.

En base a la alegación presentada se modifica el contenido del informe y se elimina la referencia a los contratos 3J y 4J en la incidencia.

Alegación 47

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

En el contrato nº 6, no se notificó la adjudicación a todos los licitadores.

En su alegación el ente auditado señala que en la actualidad no se producen este tipo de errores como ya ha podido comprobar la Cámara.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 48

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

No consta certificado por el licitador propuesto como adjudicatario, de hallarse al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones tributarias (incluyendo hallarse al corriente con la Hacienda de la Comunidad Autónoma y estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades, en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato que le faculte para su ejercicio en el ámbito territorial correspondiente, en la forma prevista en el artículo 15 RGLCAP) exigido por el artículo 60.1d) TRLCSP y el artículo 13 RGLCAP. Respecto al cumplimiento de tales obligaciones tributarias se han detectado /as siguientes incidencias:

a) En los contratos nº 4. 6. 7 y 11 no consta acreditación de hallarse el adjudicatario, al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones tributarias, en concreto, del Impuesto de Actividades Económicas, de conformidad con el artículo 60.1d) TRLCSP y el artículo 13.1.a) RGLCAP.

Según reconoce el ente auditado, efectivamente, por error, no se solicitó a los adjudicatarios dicho extremo. Dicha observación ha sido tenida en cuenta en expedientes tramitados con posterioridad.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Además, se advierte en la alegación respecto del contrato 11, que éste fue adjudicado mediante acuerdo marco del Gobierno de Aragón, por lo que el adjudicatario presentaría el certificado para la licitación del mismo, no para los contratos derivados.

La Cámara de Cuentas considera que en los contratos derivados de acuerdo marco homologado (abierto y múltiple), el contrato se celebra con la firma del derivado por la entidad fiscalizada, puesto que el acuerdo marco no es un verdadero contrato, sino un acuerdo en el que se fijan las condiciones para la celebración de los posteriores contratos (derivados).

Además, los principios de seguridad jurídica y transparencia obligan a que en el momento de la celebración del contrato derivado se exija el estar al corriente de pago de las obligaciones tributarias y con la seguridad social.

En la cláusula IV punto 3.2 de los Pliegos del Acuerdo Marco se señalaba la necesidad de elaborar un Pliego específico por cada entidad adherida que pretenda la celebración de un acuerdo marco en donde debe especificarse entre otras cuestiones la exigencia de estar al corriente de obligaciones tributarias y con la seguridad social en el momento de la firma del derivado.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

b) En los contratos nº 1. 2. 3. 5. 6. 7. 8. 9 y 11 no consta certificado de estar al corriente con la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Efectivamente dicha observación ya ha sido tenida en cuenta en los contratos licitados con posterioridad habiéndose procedido a su corrección y a solicitar la acreditación de estar al corriente de obligaciones tributarias con la administración autonómica.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Además, se advierte en la alegación respecto del contrato 11, que éste fue adjudicado mediante acuerdo marco del Gobierno de Aragón, por lo que el adjudicatario presentaría el certificado para la licitación del mismo, no para los contratos derivados.

Nos remitimos a la contestación al punto a) de esta misma alegación.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

c) En el contrato nº 11. no consta certificado de estar al corriente de obligaciones con la Seguridad Social.

Según se recoge por el ente auditado, el contrato 11 se adjudicó mediante acuerdo marco del Gobierno de Aragón, por lo que el adjudicatario presentaría el certificado para la licitación del mismo, no para los contratos derivados.

Como ya se explicó a los técnicos de la Cámara, una vez adheridos al contrato marco de limpieza del Gobierno de Aragón, para poder adjudicar el contrato de limpieza de Expo Zaragoza Empresarial se debe seguir el procedimiento indicado por el Gobierno a través de la plataforma de contratación, de modo tal que no se dispone de ninguna discrecionalidad a la hora de licitar y adjudicar, siendo la plataforma la que en todo momento va marcando las pautas a seguir. La única documentación que debe presentar la empresa que resulta adjudicataria a Expo Zaragoza Empresarial, según la selección realizada por el Gobierno a través de la plataforma, es la garantía.

Nos remitimos a la contestación al punto a) de esta misma alegación.
La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 49

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

B. Selección del contratista y adjudicación de los contratos.

B.4. Valoración de ofertas.

«No consta la existencia del informe a que se refiere el Pliego de Condiciones Particulares en la cláusula relativa a la "Negociación de los términos del contrato", firmado por los licitadores invitados y relativa al resultado de la negociación.»

Se reconoce por el ente fiscalizado que, efectivamente, en los expedientes relacionados únicamente existe un informe de valoración de ofertas, idéntico al que se elabora en los procedimientos abiertos o restringidos. Además, se advierte que en los contratos licitados por la sociedad desde diciembre de 2013, siguiendo la recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, se ha optado por incluir denominaciones distintas de las del TRLCSP para los procedimientos de contratación, para que no se susciten dudas de reglas de aplicación (por ejemplo, procedimiento simplificado en función de la cuantía en lugar de negociado).

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 50

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

C. Formalización del contrato.

C.1. Fecha de formalización.

«Se han detectado las siguientes incidencias relacionadas con los plazos entre las fechas de adjudicación y formalización:

a) En el contrato CJ n° 3J, han transcurrido más de tres meses desde la notificación de la adjudicación 23 y 24 noviembre 2011, hasta la formalización del contrato, el 13 de marzo de 2012, art. 156.3 TRLCSP. «...»

Cuando se inició la licitación de este contrato, en mayo de 2011, existía crédito suficiente para atender los pagos derivados del mismo, propiciado por el contrato de crédito formalizado con un sindicato bancario también en mayo de 2011. Ello, no obstante, cuando se acordó la adjudicación, el primer tramo del crédito concedido estaba a punto de agotarse, no disponiendo de financiación suficiente para poder atender los pagos derivados del contrato de referencia en concreto, y para poder acceder al segundo tramo de ese crédito se necesitaba que el Gobierno de Aragón otorgara un segundo aval a favor de Expo Zaragoza Empresarial. La tramitación para la concesión del segundo aval consumió mucho más tiempo del previsto, y no fue hasta el 13 de marzo cuando se nos autorizó a la formalización del contrato 3J. A tal efecto, se acompaña como anexo n° 3 la autorización a Expo Zaragoza Empresarial para la formalización del contrato de referencia.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

b) Los contratos n° 6 y 8. se formalizan sin que hayan transcurrido 15 días hábiles desde la notificación de la adjudicación a los licitadores incumpliendo así el artículo 17.2 de la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.

Cabe manifestar que el artículo del texto legal indicado no guarda relación con la observación vertida en este apartado. En cualquier caso, como ha podido comprobar la Cámara en las licitaciones actuales el valor estimado se calcula correctamente.

Se modifica la redacción del informe y se corrige la norma de referencia aplicable, el párrafo debe quedar como sigue «...artículo 156.3 del TRLCSP aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011».

Alegación 51

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

C. Formalización del contrato.

C.2. Contenido del contrato.

«El importe de la garantía constituida no es correcta ya que el plazo de ejecución es de dos años y la garantía se calcula por el importe de adjudicación del contrato correspondiente a una anualidad.»

Tomamos nota de dicha observación de cara a futuras licitaciones.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 52

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

C. Formalización del contrato.

C.2. Contenido del contrato.

«El contrato cuyo plazo de ejecución es de dos años, aparece expresamente como adjudicado y formalizado por el importe de un año, con lo que lleva a confusión, dado que el período de vigencia del contrato es de dos años.»

Tomamos nota de dicha observación de cara a futuras licitaciones.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 53

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.1. Ejecución del contrato.

«En las facturas debe incluirse el "Conforme", del técnico responsable o jefe del área proponente del contrato, junto con la autorización del Director Gerente.»

En los contratos nº 3, 4 y 5 no consta en alguna de las facturas la Autorización del Director Gerente.»

En los contratos nº 3 y 4, todas las facturas están oportunamente firmadas por el Director Gerente.

En el contrato nº 5, se produce una incidencia por la que no constan firmadas las facturas correspondientes al mes de agosto de 2014, de los servicios prestados por las empresas adjudicatarias a las Comunidades de Propietarios.

Se elimina la incidencia del cuadro.

Alegación 54

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.1. Ejecución del contrato.

Del análisis de los plazos de ejecución fijados en el Pliego de Condiciones y en el propio contrato se han observado las siguientes incidencias:

a) En el contrato n° 1, según consta en la cláusula n°6 del Pliego de Condiciones Particulares, el plazo de ejecución del contrato no superará las 16 semanas. Sin embargo, según las fechas de los documentos de formalización y recepción de la obra, el plazo de ejecución fue de 26 semanas o 6 meses y medio. Este incumplimiento debió dar lugar a la aplicación de las correspondientes penalidades previstas en el Pliego. Ver informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado n° 10/2013 de 26 de febrero 2015.

Según señala el ente auditado en su alegación, el aumento de plazo en la duración de los trabajos no se consideró achacable al contratista y no existió una urgencia en la apertura de la plaza pública a fecha cierta. Además, se advierte como el periodo del año en donde se formalizan el Certificado Final de la Obra y el Acta de Recepción, agosto, justificaría la ausencia de cualquier firmante en esas fechas. Asimismo, es necesario manifestar que el incumplimiento de una cláusula contractual, cual es la del plazo de ejecución, que permite la imposición de una penalidad, no obliga a la sociedad a la aplicación de ésta, sino que le faculta para la imposición de la misma.

A diferencia de las Administraciones Públicas que, por ejemplo, de oficio están obligadas a sancionar las infracciones administrativas que conozcan, las sociedades mercantiles del sector público en sus relaciones contractuales se rigen por la autonomía de la voluntad de las partes, pudiendo apreciar todas las circunstancias que concurren durante la ejecución del contrato en orden a aplicar las facultades que ésta les atribuye y que, en este caso, queda reflejada en la aprobación de conformidad de la liquidación final.

La Cámara de Cuentas, en ningún caso pone en duda que la sociedad mercantil se rija en su actuación por el principio de autonomía de la voluntad de las partes. Sin embargo, la relación jurídica y por ende la propia ejecución y vida del contrato, se basan tanto en lo dispuesto en los Pliegos y en el propio contrato. Por tanto, partiendo del principio básico de seguridad jurídica, debemos señalar que, como textualmente se recoge en la cláusula 17.8 del Pliego de Condiciones: «...El adjudicatario queda sujeto al régimen de penalidades que se describe en la presente cláusula...». Asimismo, cabe advertir que el régimen de derechos y obligaciones, regulados en los Pliegos y en el propio contrato, son de aplicación a lo largo de la vida del contrato, por lo que deben exigirse en aras de principios básicos de contratación como los de publicidad, transparencia y seguridad jurídica.

Finalmente, respecto a lo dispuesto en la alegación de que se entendió que no le correspondió a la empresa la responsabilidad del retraso, entiende esta Cámara de Cuentas que la importancia de tal circunstancia por las consecuencias que acarrea, debió dar lugar a la emisión del correspondiente escrito de exoneración de responsabilidad del adjudicatario y adjuntarse al expediente.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

b) En el contrato n° 5 según consta en cláusula 6 del Pliego de Condiciones Particulares, la fecha de inicio de la prestación del servicio debe ser el 1 de abril de 2013, sin embargo, se adjudica por el Director Gerente el 8 abril 2013, formalizándose el contrato el 30 abril de 2013, con lo que se incumple el Pliego.

Según consta en la alegación, a pesar de que la vigencia del anterior contrato de servicios finalizaba el 31 de marzo de 2013, no se pudo adjudicar y formalizar hasta el 30 de abril.

La Cámara de Cuentas entiende que el inicio del expediente de contratación debió producirse con anterioridad para evitar que la concurrencia de alguna contingencia impidiera el cumplimiento de plazos de entrada en vigor del nuevo contrato.

La alegación contiene observaciones y referencias normativas que no modifican el contenido del informe.

Alegación 55

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.1. Ejecución del contrato.

«En los contratos de mantenimiento n° 5 y 8, se han facturado como materiales de sustitución otros conceptos distintos a los incluidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas:

a) En el contrato n° 5, se han facturado como materiales de sustitución: Trabajos en altura, y trabajos de reparación de tachada y cubiertas.

b) En el contrato nº 8, se factura con cargo a materiales de sustitución, actividades diversas de mantenimiento y horas de un oficial.»

Según se contempla en la alegación, aunque en los Pliegos se presupuesta una partida, "bolsa de materiales", para reparaciones de correctivo y reposición de fungibles, que ha sido empleada casi exclusivamente a esa finalidad, sin embargo, existen actuaciones, que además suelen ser urgentes, que han de ser desarrolladas por personal especializado no adscrito al contrato ordinario, como son los casos de trabajos en altura en los que hay que descargarse por las fachadas. Para estas pequeñas actuaciones se encargaron estos trabajos directamente a la empresa mantenedora ya que estaba dentro de sus competencias, si bien al emplear a personal no adscrito al contrato, es objeto de facturación independiente. Estas facturas han sido repercutidas por Expo Zaragoza Empresarial dentro de la bolsa de materiales. Expo Zaragoza Empresarial consideró más lógico no hacer pedidos adicionales habiendo recursos dentro del propio contrato de mantenimiento.

Del mismo modo, dentro del contrato de mantenimiento se valoran precios/ hora para puntas de trabajo, que son requeridos por reparaciones que se hacen con personal extra que pone a disposición la empresa mantenedora con el fin de no descuidar el mantenimiento ordinario... estas horas extras de personal para reparaciones especiales también se ha facturado contra la partida de materiales de correctivo por el mismo motivo que el anterior.

En cualquier caso, como es cierto que, aunque la filosofía de la partida de materiales de correctivo es precisamente dotar de maniobra para poder desarrollar y agilizar las reparaciones que surgen en el día a día de cualquier instalación en uso, en los sucesivos contratos que se formalicen se tendrán en cuenta las apreciaciones de la Cámara de Cuentas.

Por esta Cámara de Cuentas se insiste en que la previsión que se hace en los pliegos como bolsa de materiales no contempla alguno de los servicios que se facturan a su cargo, por lo que no está dando cumplimiento a los propios Pliegos. Por tanto, tales servicios no deben formar parte de este contrato.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 56

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.1. Ejecución del contrato.

No se ha facturado de conformidad con el Pliego de condiciones particulares y con el punto E del contrato de seguro decenal de los edificios Ronda 1, Ronda 2 y Ronda 3, comprobándose un exceso en el importe facturado por la aseguradora de 19.584€. Atendiendo a lo dispuesto en el penúltimo Contrato 10 párrafo de la cláusula 8.1 del Pliego de condiciones, el importe a pagar será la suma del importe neto y de los impuestos, según el porcentaje del coste.

Efectivamente Expo Zaragoza Empresarial envió a la compañía una primera declaración de valores de coste de obra con fecha 24/ 04/2011 y posteriormente en el mes de 19/12/ 2011 envía una segunda declaración de valores, rectificada reflejando menos valor que la primera. Pues bien, la compañía erróneamente emitió una factura con la base de los datos de coste de obra declarados en primer lugar, sin tener en cuenta que esos datos habían sido rectificadas por Expo Zaragoza Empresarial. Ya hemos contactado con la compañía para que procedan a la regularización de las facturas emitidas.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 57

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.1. Ejecución del contrato.

Según tiene prescrito el art. 212 LCSP 30/ 2007, el acta de comprobación del replanteo deberá ser de fecha posterior a la de formalización del contrato, y marca la fecha de inicio de la ejecución del contrato. En este contrato, la fecha de formalización varía según sea el LOTE 1, 2 o 3: 16.06.2011, 17.06.2011 y 14.06.2011, respectivamente, sin embargo, la fecha del acta de comprobación del replanteo es la misma para todos, 01 junio 2011.

No cabe que el acta de comprobación del replanteo se elabore en fecha anterior a la formalización del contrato.

Según se recoge en la alegación, el expediente de referencia fue declarado como urgente por el órgano de contratación, por lo que es de aplicación lo dispuesto a tal efecto en el art. 96 e) y d) de la LCSP 30/ 2007 establece los siguientes:

La modificación del art. 92.2 de la LCSP 30/2007 se produce en lo que se refiere a la eliminación de la letra c) por el artículo 1.18 de la Ley 34/2010, de 5 de agosto, de modificación de las Leyes 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, (...), que textualmente señala: «...Se da nueva redacción a las letras b) y d) y se suprime la letra c) del apartado 2 del artículo 96, pasando la d) a ser la c), con la redacción que sigue:...». Esta ley entra en vigor al mes de su publicación es decir 09 de septiembre de 2010.

El anuncio de licitación del contrato, fecha para considerar el inicio del mismo, es de 21 de agosto de 2010, lo que significa que no estaba en vigor la Ley 34/2010, de 05 de agosto que entró en vigor el 09 de septiembre de 2010.

En base a la alegación se modifica el informe y se elimina la incidencia.

Alegación 58

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.1. Ejecución del contrato.

«Según consta en la cláusula 13.1 último párrafo del Pliego de Condiciones Particulares: «... El adjudicatario deberá facturar separadamente los trabajos realizados. Deberá emitir, facturas separadas por edificio (Actur 1-2-3, Actur 4-5 y Ebro 1)... ». Se han incluido en la misma factura servicios de diferentes edificios.»

La alegación señala que se emitieron facturas individualizadas por los trabajos ejecutados en cada uno de los ascensores de cada edificio, habiéndose incluido todas en la misma certificación.

Según le consta a esta Cámara de Cuentas, la factura número 452703811, de fecha 29 de mayo de 2013, incluye los números de pedido, fecha e importe correspondientes a los siguientes edificios según consta en el cuadro adjunto:

Edificio	Nº Pedido	Fecha Pedido	Nº de Oferta	Fecha Factura	Nº Factura	Importe (sin IVA)	Importe (IVA incluido)
Actur 4-5	42897598	07-mar-13	142049005			4.643,36	5.618,47
	42897607	22-mar-13	142049016			4.643,36	5.618,47
Ebro 1	42897619	25-mar-13	142049018	29-may-13	452703811	4.643,36	5.618,47
	42897612	27-mar-13	142049017			4.643,36	5.618,47

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 59

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.2. Modificación del contrato.

«Con respecto a los expedientes de modificación de los contratos se han observado las siguientes incidencias: En los contratos CJ n° 1J, 2J v 3J, y en el contrato n° 8. El Pliego de Condiciones no motiva suficientemente el contenido concreto de la modificación, que ha de estar prevista de forma clara, precisa e inequívoca. Según consta en Informe n°3/2009 de 15 de abril de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, para que proceda una modificación conforme con la normativa comunitaria, «... deberán estar previstas de forma clara, precisa e inequívoca en la documentación de la licitación. Y es que la modificación del contrato no es posible, aun cuando concurren los requisitos habilitantes, cuando no se encuentra entre los pactos del contrato...»

El ente auditado, en su alegación, discrepa del contenido de dicha afirmación, ya que a juicio de la sociedad la descripción de las causas de modificación previstas, recogen de manera clara los supuestos de hecho bajo los cuales puede producirse la modificación contractual, incluyendo asimismo el porcentaje de variación sobre el presupuesto.

Nos remitimos a lo dispuesto en el informe.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 60

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.2. Modificación del contrato.

En el contrato n° 5, no se tramita el correspondiente expediente de modificación del contrato, incumpliendo lo dispuesto en la cláusula 15.5.1 Pliego de Condiciones.

Según la alegación, en este contrato sí que se tramitó el correspondiente modificado para incluir las nuevas necesidades de prestación del servicio, tal y como le debe constar a la Cámara ya que dicho modificado forma parte del expediente revisado, si bien se hizo a posteriori, y sólo para contratos relativos a EZE, no de las Comunidades.

No consta la debida tramitación de expediente de modificación de contrato para la inclusión dentro del contrato «marco» de la Comunidad de Propietarios" Dinamiza 1C, por importe de 15.798,08€. Ver cláusula 15.5.1, PCP: «...caso de venta o alquiler de oficinas o locales, se procederá a la modificación del contrato para incluir en el objeto del mismo las nuevas superficies y los titulares de las mismas...».

Alegación 61

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.2. Modificación del contrato.

En el contrato n° 7, no se tramita el correspondiente expediente de modificación del contrato, a pesar de producirse un incremento en el precio de licitación del 6,16% del importe de adjudicación.

Según contempla el ente auditado en su alegación, se produce el incremento del precio de licitación al realizarse, en el plazo establecido dentro del contrato un informe mensual más de los contratados inicialmente (sin variación del precio) y siendo el importe total inferior al 10% del contratado inicial. Según el procedimiento vigente para la sociedad en relación con la recepción y liquidación de los contratos, aprobado para regular dichas materias, por no resultar de aplicación directa a la sociedad las previsiones al respecto contenidas en la legislación de contratos, establecen que:

«Se permite un exceso de medición en la certificación a origen en un máximo del 10% del precio original del contrato (IVA no incluido). Si se prevé una variación final del presupuesto de adjudicación superior al 10%, por incremento de mediciones, se deberá promover la oportuna modificación del contrato (procedimiento OB01.01), aunque no medie ninguna unidad de obra nueva.»

Según recoge el artículo 33 de las LIC, sobre Modificación de los contratos, la modificación solo podrá contemplarse en los términos fijados en el Pliego. Según consta en la cláusula 14.4.1 del Pliego de Condiciones, sobre Modificaciones no previstas, éstas «...no podrán exceder, de forma individual o sucesiva, en más o en menos el 10% del precio de adjudicación del contrato.»

En base a la alegación se estima y se elimina la incidencia referida al contrato número 7.

Alegación 62

Epígrafe 6.2. «Cumplimiento de la legalidad en las sucesivas fases de los procedimientos de contratación pública celebrados por la empresa Expo Zaragoza Empresarial, S.A.».

D. Efectos cumplimiento y extinción de los contratos.

D.2. Modificación del contrato.

Según tiene prescrito el art. 99.3 TRLCSP (art. 87 LCPS), la modificación de un contrato con variación del precio del mismo, implica un reajuste de las garantías. Además, respecto de los seguros exigidos durante la ejecución de las obras y asociados al importe de adjudicación, el Pliego de Condiciones Particulares expresamente señala que, «... deberán modificarse si media variación del importe del contrato...».

Tomamos nota de la observación para futuras licitaciones. La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 63

Epígrafe 6.3.1. La utilización del procedimiento de urgencia.

En primer lugar se advierte por el ente auditado que existe una discrepancia entre lo allí contenido y lo incluido en este apartado en relación con la identificación de cuáles son los contratos en los que sí consta la justificación de la tramitación elegida. En concreto en los contratos 4J y 10 se desconoce si, a criterio de la Cámara queda acreditada o no la justificación de usar el procedimiento de urgencia.

Además, la alegación se refiere a que el artículo 96 de la LCSP establece que podrán ser objeto de tramitación urgente los expedientes correspondientes a los contratos cuya celebración responda a una necesidad inaplazable o cuya adjudicación sea preciso acelerar por razones de interés público. Los contratos de obras de adecuación de los edificios destinados a albergar la Ciudad de la Justicia, fueron el resultado de un largo proceso de negociación para implantar los juzgados en el recinto Expo, que comenzó con la firma de un pacto de reserva de espacios, y que se plasmó finalmente en la formalización de un contrato de arrendamiento en fecha 28 de septiembre de 2010, modificado mediante sendas adendas de 6 de julio de 2011 y 27 de marzo de 2013, en el que se pactaron unas fechas concretas de entrega de los edificios al Gobierno.

La tramitación urgente de los expedientes no tuvo más consecuencias en la práctica que la aceleración del inicio de la ejecución del contrato según el régimen legal vigente en cada uno de ellos, ya que los plazos de publicidad no se vieron reducidos.

Nos remitimos a las observaciones hechas al respecto de esta alegación en la contestación a la alegación número 12.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe «...».

Alegación 64

Epígrafe 6.3.2. Valor estimado.

En primer lugar, cabe manifestar que resulta absolutamente desproporcionada e injustificada la consideración de «incumplimiento generalizado» en la identificación del valor estimado de los contratos, vertida en el Anteproyecto. Como ya se ha indicado, de los 11 contratos referenciados en el apartado A2, en los que según el Anteproyecto

yecto no se ha calculado bien el valor estimado, 4 de ellos si contienen un cálculo correcto, ya que incluyen el importe de las modificaciones previstas. En otros 3 contratos de los 11 señalados, si bien el valor se calculó erróneamente, dicho error no tuvo reflejo alguno ni en el procedimiento de adjudicación seleccionado ni en la sujeción a regulación armonizada, ya que los tres contratos se adjudicaron por procedimiento abierto y los tres eran SARA. Por tanto, dentro de los 20 contratos que conforman la muestra seleccionada para el análisis, solamente 7, es decir un 35%, contienen un cálculo erróneo del valor estimado, 3 de los cuales

Nos remitimos a las observaciones hechas en la contestación a la alegación número 13.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 65

Epígrafe 6.3.3. De la fórmula y la valoración de la oferta sobre una baja media.

Se recoge en su alegación por el ente auditado que la fórmula que otorga O puntos a la oferta que iguale el precio de licitación y el máximo a la oferta más barata, repartiendo el resto de puntos proporcionalmente, plantea el interrogante de cómo determinar el límite a partir del cual una oferta se considera desproporcionada. La aplicación de la fórmula recomendada por la CC no sólo no permite determinar el valor a partir del cual una oferta se puede considerar como desproporcionada, sino que ni tan siquiera lo considera, con el sinsentido de tener que otorgar la máxima puntuación a ofertas económicas escandalosamente bajas, realizadas sin el adecuado estudio económico que justifique la viabilidad económica del contrato o simplemente las derivadas de un error.

Con respecto de los contratos para los que de aplicar la fórmula propuesta por la CC, hubiera cambiado el adjudicatario con ahorros de 21.685 € en uno y 2.830 € en otro, por el ente auditado se contesta con el que hubiera generado mayor ahorro, es decir, el contrato número 5. Así se dice que:

a) Lote 1 Limpieza, si se analiza la valoración de las ofertas presentadas se aprecia que se viene a constatar los problemas derivados de la gráfica planteada por la CC. Con respecto a la oferta económica, la propuesta no 5 obtiene la máxima puntuación al igual que la no 7 que fue la que finalmente se adjudicó. Sin embargo, es claramente desproporcionada al realizar una baja del 24,47 %, que supone un 14,34% por debajo de la baja media que fue el 10,13%. Como muestra de ello, realiza una oferta económica un 9,29% más baja que la más baja presentada por sus competidores, cuestión que evidencia del riesgo que suponía esta oferta para el buen fin del contrato por falta de viabilidad económica.

Al respecto de lo anterior cabe recordar que nuestro ordenamiento arbitra un mecanismo de defensa esencial, para los órganos de contratación, contra las ofertas excesivamente bajas que no es otro que el declarar la oferta desproporcionada según criterios previamente fijados en el propio Pliego de Condiciones. Por tanto, si como se señala por la entidad en su alegación, la empresa que hubiera resultado adjudicataria, incurría en baja temeraria debió haberlo tenido en cuenta en los Pliegos, mediante el establecimiento de unos determinados criterios que hubieran impedido tal circunstancia.

Asimismo, respecto de la aplicación de la fórmula propuesta por la Cámara de Cuentas y las disfuncionalidades que pudiera generar en casos en que se presentan pocos licitadores (dos o tres), cabe recordar que viene reconociendo de forma reiterada en sus informes que la fórmula proporcional corregida entre un 2% y un 5%, (porcentajes de baja poco significativa), podría aplicarse en estos casos, motivando debidamente tal circunstancia en los Pliegos (ver, en este sentido, Informe 6/2014, de 3 de marzo, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón).

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 66

Epígrafe 6.3.4. Mesas de contratación.

No se nombra, a falta del interventor, una persona al servicio del órgano de contratación que tenga atribuidas funciones de control económico presupuestario. Según recoge el punto III del informe 5/2011 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, debe entenderse que si se constituye mesa de contratación, la entidad deberá remitirse al régimen jurídico de este órgano de asistencia en la normativa de contratos del sector público, y a él deberá atenerse, (artículo 320 TRLCSP).

Por el ente fiscalizado se alega que ya se ha puesto de manifiesto en el apartado 83 que la normativa vigente tanto estatal como autonómica sobre la materia no resulta de aplicación a un poder adjudicador no administración pública, por tanto, el art. 320 TRLCSP no le aplica a Expo.

Al respecto cabe señalar que el artículo 8.2 de las ICC contempla que entre los vocales que deberán formar parte de la mesa, caso de que se constituya finalmente, se deberá encontrar, «...un profesional del Departamento Económico de Expo...». Esta referencia hecha en las propias ICC, debe ponerse en relación con lo dispuesto en el informe 5/2011 mencionado en el informe provisional de esta Cámara de Cuentas respecto a que no siendo obligatoria la constitución de una mesa de contratación, si finalmente queda constituida: «...debe entenderse que desea remitirse al régimen jurídico de este órgano de asistencia en la normativa de contratos del sector público, y a él deberá atenderse...».

En base a la alegación de modifica el contenido del informe y se elimina la siguiente referencia hecha en el informe: «... (Artículo 320 TRLCSP)...».

Alegación 67

Epígrafe 6.3.4. Mesas de contratación.

No existe una petición expresa de informe técnico por parte de la Mesa.

A este respecto, es necesario tener en cuenta que las Mesas de contratación que se constituyen en los procedimientos en los que resulta preceptivo, siempre están formadas por miembros que resultan ser empleados de la sociedad. De modo tal que no se formula una solicitud de informe por escrito, sino que se realiza de manera verbal dicho encargo a los técnicos de la sociedad.

En aras al cumplimiento de principios básicos como el de seguridad jurídica y transparencia del artículo 1 del TRLCSP, debe dejarse constancia por escrito en el expediente de la mencionada petición.

Contestación:

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 68

Epígrafe 6.3.4. Mesas de contratación.

El ente fiscalizado señala que en cuanto a la valoración de las ofertas por parte de la Mesa, se remite a lo ya manifestado en el apartado B-3 sobre la motivación por remisión. Es la Mesa la que realiza la valoración, ya que acepta la elaborada por los técnicos competentes y la hace suya. En las Actas figura como anexo el informe de valoración.

Nos remitimos a la contestación a la alegación número 30.

Contestación:

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 69

Epígrafe 6.3.4. Mesas de contratación.

La alegación se refiere a que la apertura simultánea de los sobres con la oferta técnica y económica, no se realiza desde hace bastante tiempo, como ya ha podido comprobar la Cámara.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 70

Epígrafe 6.3.4. Mesas de contratación.

En su alegación el ente señala que en algunas licitaciones las personas designadas como vocales de las Mesas no coinciden con las que finalmente asisten, debido a la imposibilidad de poder asistir.

Hay que recordar que el ente auditado tiene la posibilidad de nombrar personal suplente en los propios Pliegos para que quede constancia de que caso de ser necesario quienes sustituirán a la persona ausente.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 71

Epígrafe 6.3.5. Fijación de puntuación mínima en la fase de valoración técnica.

En la medida que en la fase de selección previa a la de valoración de las ofertas, se están determinando los requisitos técnicos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato, y que determinan la solvencia técnica, la fijación posterior ya en fase de valoración técnica de las ofertas de un límite mínimo, y el alcance del mismo, deben quedar convenientemente motivados en el Pliego de Condiciones dada la restricción al principio de libre concurrencia que implica.

Por el ente auditado se alega que los criterios de solvencia mínimos que se exigen en el PCP son condiciones mínimas que tiene que tener la empresa aspirante para poder licitar el objeto del contrato, previamente siquiera a elaborar la oferta. El cumplimiento de estos condicionantes, garantiza que el licitador posee los requerimientos mínimos para cubrir las necesidades del objeto del contrato. Otra cuestión diferente es la calidad de la oferta técnica presentada. Por otra parte, a excepción de uno de los once contratos indicados que por su especialización concreta así se consideró, la proporción entre la puntuación del umbral mínimo y la puntuación máxima de la oferta técnica varía entre el 33% y el 50% (tan solo en dos de ellos fue del 50%). En cualquier prueba que es objeto de valoración la exigencia de superar el 50% de la puntuación máxima es asumida y reconocida (5 puntos sobre los 10 posibles) por lo que no puede considerarse un porcentaje muy elevado superar un umbral entre el 33% y el 50%.

Contestación:

Nos remitimos a la contestación a la alegación número 22

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 72

Epígrafe 6.3.6. Del procedimiento de baja temeraria.

El procedimiento para analizar la viabilidad de las ofertas incursas en baja temeraria se tramita por la entidad incumpliendo el régimen legalmente establecido.

Como se reconoce en el Acuerdo 5/2013 del Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón, en relación con el informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón 11/2014 de 7 de mayo, nadie puede ser excluido de forma automática por una proposición incurra en anomalía (entre otras, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Comunidades Europeas 27 de noviembre de 2001, Asunto Impresa Lombardini SpA -Impresa Generale di Costruzioni), sino que debe permitirse al licitador en situación de baja temeraria que explique los motivos de su oferta y su viabilidad sin poner en riesgo la ejecución del contrato.

El ente auditado repite aquí el contenido de la alegación número 36, señalando que en el contrato 2CJ se da la circunstancia de que alguna de las licitadoras, han presentado ofertas con valores anormales o desproporcionados. Los técnicos que realizan la valoración incluyen en su informe que no se solicitó a ninguna de las empresas cuyas ofertas contenían valores anormales la justificación que acreditara la viabilidad de las mismas, ya que ninguna de tenía opción de ser la adjudicataria. Por ello, desde la perspectiva de la eficacia y la eficiencia y con la única finalidad de ahorrarles costes a las empresas, no se solicita justificación de la viabilidad de las ofertas a aquellas que no tenían opciones de ser adjudicatarias, pero en ningún se procede a su exclusión.

Contestación:

Nos remitimos a la contestación a la alegación número 36.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 73

Epígrafe 6.3.7. Del contrato de la muestra número 9.

«...Dado que el desmontaje de la escultura Splash no justifica la debida cualificación en los trabajos de fabricación y montaje de elementos expográficos, tal y como define la propia mesa de contratación en el párrafo anterior, cabe concluir que, en este contrato, no se ha cumplido con un principio esencial de la contratación recogido en el artículo 1 del TRLCSP como es la no discriminación e igualdad de trato en la licitación.»

Según alega el ente fiscalizado, el párrafo del informe provisional se basa en el análisis sintáctico de una frase de la Mesa de Contratación sobre elementos expográficos, por la que se definía Expografía como «...*el conjunto de técnicas que permiten organizar, de la mejor manera posible, la sala de un museo. En resumen, es el montaje de la Exposición gráfica...*». Al parecer, la cuestión radica en si la solvencia técnica necesaria para el montaje de una exposición gráfica puede ser justificada con la solvencia técnica necesaria para el .desmontaje de una exposición gráfica. Es decir, si se requiere solvencia para montar esta puede ser sustituida con solvencia para desmontar.

En general, y mucho más todavía en el caso que nos ocupa en donde adquiere su máxima expresión, el desmontaje de elementos que componen un sistema requiere de conocimientos más amplios y técnicas más complejas, que los necesarios para su montaje, cuando este desmontaje debe de realizarse de forma que permita el futuro montaje del sistema.

Nos remitimos a las observaciones hechas a la alegación número 39.

Contestación:

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 74

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

No se justifica el precio del contrato.

Según señala el ente auditado en su alegación, el precio del contrato consta en el Informe justificativo de la necesidad.

La Cámara de Cuentas no cuestiona que el precio del contrato figure en el expediente, sino la falta de emisión del correspondiente informe justificativo del precio y su ajuste a valor de mercado.

Contestación:

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 75

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

No consta o es insuficiente el informe justificativo exigido de la naturaleza y extensión de la necesidad del contrato, según consta en los art. 14.1 y 17.5 de las IIC vigentes hasta el 22 de diciembre de 2013 y durante el ejercicio 2014, respectivamente.

– «No consta el informe justificativo exigido de la naturaleza y extensión de la necesidad».

– «Falta el informe con la justificación de la naturaleza y extensión de /as necesidades a cubrir o es insuficiente».

Según el ente auditado, en el informe justificativo del contrato 7 se explica la necesidad de la contratación de unos espacios publicitarios, que son propiedad de Clear Channel España, S.L.U., para anunciar la apertura de la Ciudad de la Justicia. Además, respecto de los contratos 22, 23 y 24 se alega que derivan del expediente DC-S-1132/09, tal como explica el informe justificativo de los contratos menores.

Por la Cámara de Cuentas se insiste en que tales informes de justificación de la necesidad son insuficientes y deben recoger una motivación más detallada, nos remitimos, por tanto, a la contestación a la alegación nº 10.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 76

Apartado del informe:

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

«No consta el visto bueno del Director General a la memoria o informe justificativo de la necesidad, en los términos previstos en el artículo 14.1 IIC.»

Alegación:

Tendremos en cuenta esta observación en el futuro

Contestación:

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 77

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

No consta la aprobación del gasto que exige el artículo 17.3 de /as IIC.

Tendremos en cuenta esta observación en el futuro

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 78

Epígrafe 6.4.2 "De la muestra de contratos menores y su cobertura".

No consta la invitación a un número mínimo de empresas, en los términos previstos por los artículos 14 y 17.4 de las IIC vigentes, hasta 22 de diciembre de 2013 y 2014 respectivamente.

«Se adjudica directamente sin que conste invitación a un número mínimo de empresas.»

El ente auditado recoge en su alegación lo siguiente:

a) A los Contratos 1, 6, 7, 8, 10 y 13 es de aplicación el artículo 14.5 de las Instrucciones vigentes hasta diciembre de 2013: «En los contratos menores de obras que superen los 30.000 € y en los de servicios y suministros que superen los 6.000 € (IVA excluido) salvo que sólo pueda ser prestado por un único empresario, se deberá consultar al menos a tres empresas, siempre que sea posible, que puedan ejecutar el contrato», que interpretado a sensu contrario, indica que en los contratos de referencia no era necesario pedir oferta a tres empresas.

Respecto de lo alegado, cabe señalar que el importe de los contratos 1, 6, 7, 8, 10, 13 y 17 es inferior 6.000 euros y que, por tanto, tal y como alega la entidad auditada no es preciso consultar al menos a tres empresas de acuerdo con lo previsto tanto en los artículos 14 y 17.4 de las IIC, como en el 4.2 de la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.

En atención a las alegaciones presentadas, se modifica el contenido del informe y se eliminan del cuadro de incidencias los contratos 1, 6, 7, 8, 10, 13 y 17.

b) Los Contratos 22, 23 y 24, no son contratos independientes, sino que derivan del expediente DC-S-1132/09, tal como explica el informe justificativo de los contratos menores. Además, se señala que la cláusula 2 del PCP del citado expediente establece que: «El número de ascensores objeto del servicio de mantenimiento y el período de mantenimiento de cada uno de ellos dependerá de las necesidades de la Sociedad, concretándose mediante PEDIDO cursado por la Sociedad al Adjudicatario».

Respecto de los contratos 22, 23 y 24, no se acredita en el expediente que deriven del contrato DC-S-1132/09.

El Pliego de Condiciones Particulares del expediente DC-S-1132/09, no hace referencia alguna al plazo de duración del contrato, además, el propio contrato tampoco fija fecha de duración. Esta irregularidad manifiesta, consistente en la celebración de un contrato mixto de suministro de ascensores y de servicio de mantenimiento de los mismos, sin plazo de vigencia, condiciona la conclusión que respecto de estos pedidos se hace en el informe provisional por la Cámara de Cuentas.

Además, en los propios pedidos con número 16368/13 y 16369/13 adjuntan un informe justificativo en cuyo punto 2 se dice textualmente: «...La sociedad tiene vigente un contrato de mantenimiento de dos ascensores en el Edificio Expo que finaliza el próximo 30 junio 2013. Por esta razón es necesario realizar un nuevo contrato para el mantenimiento...».

Además, de la alegación no puede concluirse que el contrato DC-S-1132/09 mencionado siga vigente por los motivos que acabamos de exponer.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 79

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

«La factura carece de la firma con el conforme del Director General.»

Por el ente auditado se alega que en los contratos 2, 6 y 14 constaba en el expediente una copia escaneada en la que no estaba la firma, ello no obstante si está firmada. Se adjuntan como anexo nº 4 a este informe las facturas firmadas.

En el contrato nº 12 por un descuido la factura no se firmó.

La entidad auditada aporta documentación justificativa que modifica el contenido del informe eliminando del cuadro de incidencias los contratos 2, 6 y 14. Dada la excepcionalidad de una única factura se elimina la incidencia.

Alegación 80

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

«Estos expedientes, aunque se tramitan como contratos menores, no se pueden considerar como tales, atendiendo a que la Fundación ha llegado a un acuerdo mediante convenio con la Entidad fiscalizada para seguir manteniendo y operando la Hidrogeneración y sus vehículos, a cambio de que la propia Expo asuma determinados gastos, entre ellos el consumo de nitrógeno.»

En su alegación el ente señala que ya no va a seguir suministrándose nitrógeno por lo que no se formalizarán más pedidos en el futuro.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 81

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

La sociedad actúa como órgano de contratación de PLAZA, S.A., sin que se justifique tal actuación puesto que el convenio de colaboración entre PLAZA y Expo Zaragoza Empresarial que incluye "la contratación de empresas para la realización de reconocimientos geotécnicos e investigación geofísica" es de fecha 11/12/2013, posterior a las fechas de los contratos examinados.

La entidad auditada alega que, pese a que la fecha de formalización del citado convenio es el 11 de diciembre de 2013, la cláusula 2 del mismo establece que "El período que es objeto de la prestación de servicios objeto del presente Convenio es el comprendido entre el 15 de febrero de 2013 y el 14 de febrero de 2014». Por ello, los tres contratos fueron formalizados al amparo del citado Convenio.

El Convenio se suscribe por Expo Zaragoza Empresarial y Plaza SA, en fecha 11 de diciembre de 2013, por lo que Expo Zaragoza Empresarial actuó como órgano de contratación para la sociedad PLAZA, S.A, sin ostentar la competencia necesaria.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 82

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

«Se ha detectado un gasto asociado al "reconocimiento geotécnico y ensayos de laboratorio en PLAZA" no incorporado a la muestra que se ha tramitado como un contrato menor si bien por su importe de 48.000 € no debió usarse este procedimiento.»

La entidad auditada alega que el contrato menor referenciado es un contrato de obras, ya que, si bien contenía prestaciones de carácter mixto, el peso económico de las obras era mayor, ya que gran parte de su objeto consistía en la realización de catas. Por ello le es de aplicación el artículo 3.3.b) de las Instrucciones vigentes en aquel momento, que establece que «...serán contratos menores, cuando el importe de los contratos de obras sea inferior a 50.000 € (IVA excluido)».

La entidad auditada no aporta la documentación que acredite el carácter mixto del contrato con preponderancia de las obras como prestación que tenga más importancia desde el punto de vista económico para justificar la adjudicación del contrato como contrato menor.

La alegación contiene observaciones que no acreditan documentalmente que no modifican el contenido del informe.

Alegación 83

Epígrafe 6.4.2 «De la muestra de contratos menores y su cobertura».

La acreditación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 54, en relación al 138.3 del TRLCSP, sobre la capacidad de obrar y habilitación profesional necesaria para realizar la prestación de las empresas adjudicatarias.

«En ninguno de los contratos de la muestra consta la exigencia de acreditación de la aptitud para contratar, con las salvedades de los contratos de la muestra número 18 y 20 en los que el adjudicatario declara, en su propia oferta, cumplir los requisitos de capacidad, representación, solvencia y adscripción de medios personales exigidos.»

La entidad auditada alega que, normalmente, la sociedad invita a presentar oferta en los contratos menores a empresas que ya conoce, por lo que ya ha tenido ocasión de verificar su capacidad antes de invitarle.

Por esta Cámara de Cuentas se insiste en que los requisitos que la ley exige al adjudicatario de un contrato, respecto a la capacidad de obrar y la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, deben quedar acreditados en el expediente.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 84

Epígrafe 6.4.3 «Del fraccionamiento».

B. Fraccionamiento según análisis del gasto corriente agrupado por proveedor.

Los contratos menores suponen una simplificación sustancial del procedimiento de adjudicación. Por tanto, no se puede fraccionar el objeto de los contratos con la finalidad de eludir prescripciones impuestas por el TRLCSP en función del valor estimado del contrato. Una de las modalidades bajo la cual cabe identificar un caso de fraccionamiento es, como se reconoce en el mencionado artículo 86.3 TRLCSP, la existencia de una unidad funcional u operativa de las prestaciones objeto de los contratos analizados. En concreto, se entiende que existe tal unidad cuando los contratos son inseparables para el logro de una misma finalidad e imprescindibles para el correcto funcionamiento de aquello que se pretende conseguir con su celebración.

Por el ente auditado se hacen algunas consideraciones generales en la alegación en cuanto a que, la duración del proceso de contratación varía en función del importe y de la urgencia. Dos o más actuaciones cuya contratación puede ser cercana en el tiempo, es posible que se haya iniciado el proceso de contratación con varias semanas de diferencia entre la una y la otra. También es importante considerar que, aun en el caso de poder haber agrupado contratos por fechas de actuación, la especialización concreta de las actuaciones contratadas es tal que, las empresas especial estas no hubieran tenido acceso a la participación en los procesos de licitación, ya que un fontanero no puede realizar trabajos de carpintería de madera ni un cristalero trabajos de metalistería. La alegación se agrupa en los siguientes contratos:

a) Contratos realizados con FERROSER SERVICIOS S.A. en el Edificio Expo desde el 26/11/13 al 07/06/13 (intervalo temporal 6,5 meses aprox.).

b) Contratos realizados con AINUR TRABAJOS VERTICALES en el Edificio Expo desde el 31/05/13 al 20/11/13 (intervalo temporal 5.5 meses aprox.).

c) Contrato único realizado con FERROSER SERVICIOS S.A. en el Acuario Fluvial el 11/06/13 al 07/06/13.

d) Contratos realizados con SOCLESA S.A. en el Acuario Fluvial desde el 13/05/13 al 21/11/13 (intervalo temporal 6 meses aprox.).

Por parte de la Cámara de Cuentas cabe señalar respecto de esta alegación que en los contratos relacionados en sendos cuadros del informe provisional, en los que se señalan el concepto, importe y fecha de adjudicación de los mismos, (ver epígrafe 6.4.3), se comprueba la efectiva existencia de unidad operativa de las prestaciones objeto de los contratos analizados. Además, el importe es significativo como para que la entidad auditada proceda a licitar tales contratos, como contratos mayores.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 85

Epígrafe 6.4.3 del informe. «Del fraccionamiento.» C. Supuestos de fraccionamiento según el análisis de la muestra de contratos menores.

a) «El contrato tiene por objeto la redacción del proyecto de instalaciones para los techos del Edificio Expo. Según el PPT este proyecto forma parte del proyecto global de toda la actuación de la adecuación del falso techo, por lo que los redactores deberán coordinarse con el equipo de la redacción de la parte de arquitectura. Es decir, hay un fraccionamiento del contrato ya que por una parte se redacta el proyecto de instalaciones y, por otra, el proyecto de arquitectura sin justificar el motivo».

El ente auditado alega que no existe tal fraccionamiento ya que la memoria técnica correspondiente a la parte de arquitectura se realiza por la sociedad con medios propios, no se licita.

En la descripción del objeto del contrato contenida en el pliego de prescripciones técnicas solo figura que el proyecto formará parte del proyecto global de toda la actuación de la adecuación del falso techo, por lo que los redactores deberán coordinarse con el equipo de la redacción de la parte de arquitectura sin especificar que la autora del proyecto de arquitectura es la propia sociedad. No obstante lo anterior, se toma en consideración la información aportada en fase de alegaciones.

En base a la alegación presentada se modifica el contenido del informe y se elimina la incidencia.

b) «Los contratos de la muestra 22, 23 y 24, de mantenimiento durante un año, de ascensores de los tres edificios del complejo Expo (Actor, Ebro 1 y Dinamiza), cuyo importe total es 20.874 euros, debió haberse tramitado como un único contrato mayor».

Según alega el ente auditado, no son contratos independientes, sino que derivan del expediente DC-S-1132/09, tal como explica el informe justificativo de los contratos menores.

Nos remitimos a la contestación a la alegación número 78, punto b).

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

II.2. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LA EXPRESIDENTA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Alegación 86

Alegación General. La parte alegante estima conveniente deslindar claramente cuáles de las acciones fiscalizadas o comentadas en el informe responden a decisiones fundacionales de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. a decisiones tomadas antes de 2013, en su mayoría tomadas por consejos de administración y gerencia distintos a los que fueron responsables de la gestión de la sociedad durante 2013 y 2014, o a decisiones del propio periodo auditado (2013 y 2014).

El Informe de fiscalización aborda desde el principio de empresa en funcionamiento el conjunto de actuaciones de la actividad económico-financiera que tiene reflejo en sus estados contables y el conjunto de la legalidad exigida. Al respecto, el ámbito temporal de la fiscalización abarca los años 2013 y 2014. No obstante, en el propio informe - Apartado 1.4- se detalla como los trabajos de fiscalización abarcan años anteriores y posteriores

Al respecto, a lo largo del cuerpo del Informe como en el Apartado de conclusiones, se han tenido en cuenta lo indicado más arriba, así como la utilización de los tiempos verbales de la forma más aproximada a cada uno de los hechos con relevancia en la actividad económico- financiera del ente fiscalizado.

La alegación contempla observaciones que han sido tenidos en cuenta y que no modifican el contenido del Informe.

Alegación 87

Alegación respecto a las conclusiones derivadas del análisis económico financieros.

Respecto de las alegaciones concernientes a la conclusión tercera del informe, en la que se detalla el endeudamiento reflejado en el balance y su nacimiento en el ejercicio 2010. El contrato SWAP se refleja en el Informe como una situación contractual vigente en el periodo fiscalizado, con trascendencia en la actividad económica financiera y por tanto con reflejo en sus estados financieros. En todo caso, su nacimiento y sus cláusulas se describen y analizan en el apartado 3.1.5 del Informe -así como su cuantificación-. En todo caso nace con anterioridad al período fiscalizado y vinculado al préstamo como no puede ser de otra manera. Igualmente, de la lectura de dicha conclusión así como del apartado 3.1.5 del Informe -concerniente al endeudamiento- se precisa la fecha temporal de inicio del contrato Swap asociado al préstamo, que según cuadro es el 09/05/2011.

Respecto de la forma de contabilizar construcciones, terrenos e instalaciones durante los años 2013 y 2014, el alegante precisa que es una continuación a la forma que se estaba realizando con anterioridad, no enerva el contenido del Informe.

Por todo lo expuesto, la alegación contempla observaciones que han sido tenidos en cuenta y que no modifican el contenido del Informe.

Alegación 88

Alegación respecto del análisis de la Infraestructura.

Es un mero comentario que confirma el contenido del Informe.

Alegación 89

Alegación concerniente a la gestión de los recursos humanos de la sociedad.

En una primera parte, la Alegación se centra en las conclusiones nº 7, 10 y 11 del Informe, en las que se precisa de parte que son consecuencia de hechos anteriores. Al respecto, nos remitimos a la contestación a la Alegación General: ámbito temporal y principio de empresa en funcionamiento para no ser reiterativos. Cosa diferente es que las consecuencias de esos hechos se actualicen en los años fiscalizados, no siendo discutida por la gestión de la sociedad las resoluciones judiciales por ser legalmente imposible: las sentencias son resoluciones judiciales firmes, con valor de cosa juzgada formal y material. Por tanto, a dichas resoluciones hay que dar estricto cumplimiento.

Respecto a la precisión de la descompensación del organigrama. El Informe no quiere ser ni hacer tendencia. El Informe recoge la entrada y salida del personal en la empresa, así como los importantes esfuerzos en la gestión del mismo desde el nacimiento de la mercantil en el ámbito autonómico, el estancamiento del mercado inmobiliario, su elevado apalancamiento y la contención del gasto público.

Respecto del Comité de Dirección: su composición, reglas de funcionamiento y actuaciones no están contempladas en ningún acuerdo del órgano de gobierno de la mercantil. Igualmente, sus componentes no tienen nombramiento y si lo tienen, constante fiscalización, no ha sido aportado. Respecto del organigrama y sus objetivos, nos remitimos el cuerpo del Informe así como al tratamiento de la Alegación 6.A de este Informe.

La alegación contempla observaciones que han sido tenido en cuenta, o se han analizado con anterioridad y que no modifican el contenido del Informe.

Alegación 90

Alegación concerniente a la actividad contractual de la mercantil.

La parte alegante, como no puede ser de otra manera, se remite al conjunto de actuaciones de gestión contractual y a las decisiones y alegaciones que hayan tomado y que realicen los técnicos del ente fiscalizado. En el Informe, el apartado de la actividad contractual del ente fiscalizado recoge el grueso de las alegaciones presentadas por el ente fiscalizado al Proyecto de Informe. Al respecto, nos remitimos al tratamiento de dichas alegaciones para no ser reiterativos.

Respecto de las Instrucciones de Contratación se ha procedido a la modificación del cuerpo del Informe. Lo mismo sucede respecto de la Caja de seguridad, nos remitidos al tratamiento de la Alegación nº 3. Respecto del contrato de IDIA, a los efectos del artículo 223 f) del TRLCSP no se ha aportado, constante fiscalización, el soporte documental que enerve la conclusión del Informe.



CORTES DE ARAGÓN - Palacio de la Aljafería - 50071 Zaragoza
www.cortesaragon.es
Edición electrónica: Cortes de Aragón - Servicio de Publicaciones
Depósito Legal: Z-334-1989 - ISSN: 1137-9219

