



BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

Número 104
Año XXXIX
Legislatura X
21 de enero de 2021

Sumario

12. CÁMARA DE CUENTAS 12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización sobre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., ejercicios 2017-2018 6797



12. CÁMARA DE CUENTAS

12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización sobre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., ejercicios 2017-2018.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

La Mesa de las Cortes de Aragón, en sesión celebrada el día 13 de enero de 2021, ha conocido el Informe de fiscalización sobre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., ejercicios 2017-2018, remitido a estas Cortes por la Cámara de Cuentas, y, de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del Reglamento de las Cortes, acuerda su remisión a la Comisión Institucional y de Desarrollo Estatutario y a la Ponencia de relaciones con la Cámara de Cuentas.

Se ordena su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón, 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.

Zaragoza, 13 de enero de 2021.

El Presidente de las Cortes
JAVIER SADA BELTRÁN

EL CONSEJO DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN, en el ejercicio de la función fiscalizadora que le atribuyen el artículo 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y el artículo 6.1 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2020, ha aprobado el informe de fiscalización sobre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., ejercicios 2017-2018.

Índice

1. INTRODUCCIÓN
 - 1.1. Alcance material
 - 1.2. Alcance temporal
 - 1.3. Objetivos de la fiscalización
 - 1.4. Trámite de audiencia
2. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
3. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
 - 4.1. Gestión del programa de vivienda social en el municipio de Zaragoza
 - 4.2. Conclusiones de fiscalización de legalidad
 - 4.3. Recomendaciones
5. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD
 - 5.1. Antecedentes, objeto social y órganos de gobierno
 - 5.2. Medio propio del Ayuntamiento de Zaragoza
 - 5.3. Planificación, control y calidad
 - 5.4. Actividad desarrollada en el periodo 2017-2018
 - 5.5. Coste efectivo de los servicios
6. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN OPERATIVA
 - 6.1. Parque municipal de vivienda en alquiler
 - 6.2. Procedimiento de acceso
 - 6.3. Cobro de los recibos y morosidad
7. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD
 - 7.1. Personal
 - 7.2. Contratación
 - 7.3. Subvenciones

ANEXOS

- ANEXO 1. Balance de situación
- ANEXO 2. Cuenta de pérdidas y ganancias
- ANEXO 3. Rendición de contratos mayores 2017-18
- ANEXO 4. Rendición de contratos menores 2017-18
- ANEXO 5. Encargos de ejecución 2017-2018
- ANEXO 6. Muestra de ayudas al alquiler 2017-2018
- ANEXO 7. Muestra de subvenciones a la rehabilitación 2017-2018
- ANEXO 8. Resumen plan de inversiones
- ANEXO 9. Informe de situación del alquiler en España (ejercicio 2018)
- Alegaciones recibidas
- Tratamiento de las alegaciones

Siglas y abreviaturas

Art.	Artículo
Ayto.	Ayuntamiento
BEI	Banco Europeo de Inversiones
CCAA	Comunidades Autónomas
CPT	Complemento Personal Transitorio
DGA	Diputación General de Aragón
EBEP	Estatuto Básico del Empleado Público
EELL	Entidades Locales
IGAE	Intervención General de la Administración del Estado
IMEFEZ	Instituto Municipal de Empleo y Fomento Empresarial
INAEM	Instituto Aragonés de Empleo
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
LCA	Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
LEBEP	Ley del Estatuto Básico del Empleado Público
LGS	Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones
LPGE	Ley de Presupuestos Generales del Estado
LRBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
LSA	Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón
MINHAP	Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
OCEX	Órganos de Control Externo
OGS	Ordenanza General de Subvenciones
OTRI	Oficina de Transferencia de Resultados de Investigación
PCAP	Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares
PES	Plan Estratégico de Subvenciones
PPT	Pliego de Prescripciones Técnicas
SARA	Contratos Sujetos a Regulación Armonizada
SEC	Sistema Europeo de Cuentas
TRLCSP	Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público
TRLRHLL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
ZV	Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

1. INTRODUCCIÓN

La Cámara de Cuentas de Aragón ha fiscalizado la gestión económica de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. (en adelante, ZV) correspondiente a los ejercicios 2017-2018, de acuerdo con las prioridades marcadas por las Cortes de Aragón.

La competencia de la Cámara de Cuentas para efectuar esta fiscalización se encuentra atribuida en el art. 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y en la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón, y su realización fue expresamente prevista en el programa de fiscalización de la Cámara de Cuentas para el año 2020.

Como se recoge en el apartado segundo del Programa de fiscalización para el año 2020, la Cámara de Cuentas, en el ejercicio de su función fiscalizadora, puede llevar a cabo alguno de los siguientes tipos de fiscalización:

a) Fiscalización financiera: para determinar si las cuentas anuales de una entidad se presentan de conformidad con el marco de información financiera que resulte aplicable y expresar una opinión acerca de si la información financiera está libre de incorrecciones materiales debidas a fraude o error.

b) Fiscalización de cumplimiento de la legalidad: para evaluar la adecuación al ordenamiento jurídico vigente de la actividad económico-financiera de las entidades fiscalizadas.

c) Fiscalización operativa o de gestión: para determinar si las actuaciones y programas públicos se gestionan de conformidad con los principios de eficacia, eficiencia y economía.

d) Fiscalización de seguimiento: para evaluar y medir el grado de cumplimiento de las recomendaciones formuladas por la Cámara de Cuentas en informes de fiscalización anteriores.

En este informe se han realizado una fiscalización del cumplimiento de la legalidad y una fiscalización operativa del programa municipal de vivienda social (apartados b y c anteriores), dado que la auditoría financiera (apartado a anterior) ha sido realizada por firmas de auditoría privadas.

Al ser el primer informe de fiscalización sobre esta sociedad municipal no procede realizar una fiscalización de seguimiento de recomendaciones.

1.1. ALCANCE MATERIAL

Las cuentas anuales de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. se auditan todos los años por auditores independientes. Las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron auditadas por Grant Thornton, S.L.P y las de los ejercicios 2017 y 2016 por Moore Stephens LP, S.L. Los auditores emitieron una opinión favorable en dichos ejercicios.

Por lo tanto, para garantizar una eficiente asignación de los recursos adscritos a la Cámara de Cuentas y evitar duplicidades en el ejercicio del control, no procede repetir en este informe los trabajos de auditoría financiera. No obstante, en el anexo 1 se presentan el balance y la cuenta de resultados de los ejercicios 2016-2018 y unas notas explicativas de los principales aspectos económico-financieros de la sociedad.

Las Cuentas Anuales de la sociedad de los ejercicios 2017 y 2018 fueron aprobadas en el plazo legal y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

Además, conviene advertir que la Intervención del Ayuntamiento de Zaragoza ha realizado los siguientes informes de control financiero en el periodo analizado, en los que manifiesta que no se han detectado incumplimientos significativos:

— Informe de control financiero sobre subvenciones de capital superiores a 90.000€ otorgadas en el ejercicio 2017.

— Informe de control financiero sobre subvenciones de capital superiores a 90.000€ otorgadas en el ejercicio 2018.

— Informe de control financiero sobre los contratos de relevo en los supuestos de jubilación parcial de las sociedades mercantiles municipales.

1.1.1. Fiscalización de legalidad. Alcance material

El alcance material de la fiscalización de legalidad de la Cámara de Cuentas se ha centrado en las áreas de contratación pública, personal y subvenciones. Las conclusiones se recogen en el apartado 7 de este informe.

1.1.2. Fiscalización operativa o de gestión. Alcance material

La Cámara de Cuentas ha realizado una evaluación del programa de vivienda social en alquiler gestionado por la sociedad municipal. Las conclusiones de la fiscalización operativa o de gestión se recogen en los apartados 5 y 6 de este informe.

1.2. ALCANCE TEMPORAL

El ámbito temporal de la fiscalización lo constituyen los ejercicios 2017 y 2018. No obstante, los trabajos de fiscalización se han extendido tanto a ejercicios anteriores como posteriores, con el fin de detectar:

— Situaciones correspondientes a ejercicios anteriores, que debían tener reflejo en los estados financieros fiscalizados.

— Situaciones acaecidas posteriores a 31 de diciembre de 2018, que proporcionen una evidencia adicional respecto a condiciones que existían en dicha fecha.

— Situaciones que evidencien condiciones que no existían al 31 de diciembre de 2018, pero que por su importancia deberán ser puestas de manifiesto en el informe de fiscalización para evitar una interpretación errónea o incompleta.

1.3. OBJETIVOS DE LA FISCALIZACIÓN

De acuerdo con las directrices técnicas aprobadas el 19 de mayo de 2020 por el Consejo de la Cámara de Cuentas, se han fijado los siguientes objetivos generales para esta fiscalización:

1. Análisis de la situación económico-financiera de la sociedad mercantil a partir de las cuentas anuales de la sociedad de los ejercicios 2017 y 2018 y de los informes de auditoría correspondientes. Analizar específicamente las razones de los abultados saldos de tesorería e inversiones financieras.

2. Determinar si la prestación de los servicios mediante una sociedad interpuesta está justificada. Se analizan todas las transacciones entre partes vinculadas (Ayuntamiento de Zaragoza y sociedad) de 2017 y 2018, tanto derivadas de la necesidad de financiación como para la prestación de los servicios por cuenta del Ayuntamiento y la justificación de los costes trasladados al Ayuntamiento.

3. Fiscalización operativa o de gestión del alquiler del parque de viviendas, locales, garajes y trasteros. A partir de las bases de datos facilitadas por ZV se analiza el procedimiento de acceso de los inquilinos a la bolsa de alquiler, la procedencia de los inmuebles (propios o cedidos por terceros), las principales características de los activos gestionados (superficie, localización, antigüedad, ascensor, nº habitaciones...), del arrendatario (edad, nº miembros familia, ingresos medios...) y de la gestión de cobro (ayudas al alquiler, morosidad...).

4. Fiscalización del cumplimiento de la legalidad en materia de personal, subvenciones, contratación y encomiendas de gestión.

1.4. TRÁMITE DE AUDIENCIA

El resultado de las actuaciones de fiscalización practicadas se notificó el 3 de noviembre de 2020 al Director Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. y al exgerente de la sociedad (responsable de la gestión durante los ejercicios 2017-2018 fiscalizados), para que pudieran formular alegaciones y presentar los documentos y los justificantes que considerasen convenientes, de conformidad con lo que prevén el artículo 11 de la Ley 11/2009, de la Cámara de Cuentas de Aragón y el artículo 34 del Reglamento de Organización y Funcionamiento.

De acuerdo con el principio contradictorio que rige los procedimientos de fiscalización de la Cámara de Cuentas, las alegaciones recibidas han sido analizadas y evaluadas en profundidad, dando lugar a la supresión o modificación del texto del Informe cuando su contenido ha sido aceptado.

Cuando las alegaciones son explicaciones que confirman los hechos y valoraciones expuestas en la fiscalización, o contienen criterios o afirmaciones que no se han justificado de forma adecuada en el escrito de formulación, o son simples manifestaciones de la voluntad de subsanar las deficiencias en el futuro, la Cámara de Cuentas no ha modificado el Informe ni emitido opinión sobre el contenido de las alegaciones.

En el trámite de audiencia se han recibido 40 alegaciones y la Cámara de Cuentas ha introducido cambios en el informe definitivo como consecuencia de las mismas. El contenido íntegro de los escritos de alegaciones se reproduce al final de este Informe, seguido del tratamiento dado por la Cámara de Cuentas a todas las alegaciones formuladas, señalándose en el cuerpo del propio Informe los párrafos modificados en virtud de las alegaciones recibidas.

2. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

El Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. es el órgano responsable de la correcta gestión de la sociedad, de conformidad con sus estatutos y con los arts. 209 y 210 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de Capital.

Al ser una sociedad de titularidad pública (100% del capital social del Ayuntamiento de Zaragoza), queda también sujeta a las disposiciones básicas de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público (entre ellas el art. 3 y el capítulo I del Título II), de conformidad con lo establecido por el art. 81.3 de la citada ley.

El Consejo de Administración es responsable de formular sus cuentas anuales de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable y del control interno que se considere necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrecciones materiales, debidas a fraude o error.

Además, el órgano de dirección de cada entidad debe garantizar que las actividades y las operaciones financieras realizadas durante el ejercicio y la información reflejada en las cuentas anuales resultan conformes con las normas aplicables y establecer los sistemas de control interno que considere necesarios para esa finalidad.

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2017 y 2018 fueron elaboradas, formuladas y aprobadas de conformidad con su normativa contable y fueron presentadas en plazo a la Cámara de Cuentas de Aragón a través de la plataforma de rendición de cuentas de las entidades locales junto con las del Ayuntamiento de Zaragoza.

3. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la gestión del programa municipal de vivienda social y sobre la legalidad de las operaciones efectuadas en los ejercicios 2017 y 2018 basada en nuestra fiscalización. Dado que las cuentas anuales de la sociedad ya han sido auditadas por expertos independientes, la Cámara de Cuentas de Aragón no ha realizado una auditoría financiera de los ejercicios 2017 y 2018.

Los trabajos de fiscalización de la Cámara de Cuentas se han llevado a cabo de conformidad con los principios fundamentales de fiscalización de las Instituciones Públicas de Control Externo aplicando las normas internacionales de auditoría del sector público (ISSAI-ES nivel III y nivel IV) y, orientativamente, las guías prácticas de fiscalización de los OCEX (GPF-OCEX). Dicha normativa exige que se cumplan los requerimientos de ética, así como que se planifique y ejecute la fiscalización con el fin de obtener una seguridad razonable de que la gestión se ha adecuado, en todos los aspectos significativos, a la normativa aplicable.

Una fiscalización requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre la legalidad de las operaciones. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos tanto de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, como de incumplimientos significativos de la legalidad. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestras conclusiones sobre el cumplimiento de la legalidad, que expresamos en forma de seguridad limitada, y sobre la gestión del programa municipal de vivienda social ejecutado por la sociedad por cuenta del Ayuntamiento de Zaragoza.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. GESTIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA

1. La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. (apartados 5.1, 5.2 y 5.3)

Los antecedentes de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. (en adelante, ZV) se remontan al Instituto Municipal de la Vivienda creado en 1953, al que se le encargó la ejecución de la política de vivienda en el municipio de Zaragoza.

La actual sociedad tiene por objeto gestionar con mayor eficacia el **“fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanizaciones del suelo, para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas, así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes”**.

Para ello cuenta con **102** personas (96 trabajadores a tiempo completo)¹ que trabajan en las siguientes **actividades:**

- Atención de situaciones de emergencia habitacional (acción social).
- Ampliación del parque de vivienda social gestionada por ZV (inversión).
- Fomento de la rehabilitación de vivienda privada (subvenciones).
- Gestión del parque de vivienda social (alquiler, ayudas directas y mantenimiento y conservación de las viviendas).

La sociedad tiene la condición de **medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza**² para la realización de su objeto social y la ejecución de los encargos que le sean efectuados (apartado 5.2).

El Ayuntamiento aporta anualmente los recursos necesarios para el ejercicio de su actividad y de los encargos que le realiza. En los ejercicios 2017 y 2018 fiscalizados, el Ayuntamiento aportó un total de 13,4 y 15,2 millones de euros, respectivamente, según se desprende del Estado de Liquidación Presupuestaria del Ayuntamiento de Zaragoza.

De acuerdo con la normativa europea de cuentas públicas (SEC 2010³), la sociedad está clasificada dentro del **sector de las sociedades no financieras**, que exige que los “ingresos de mercado” sean mayores que el 50% de los costes de producción. Sin embargo, la Cámara de Cuentas ha comprobado que esta condición solo se cumple si se consideran “ingresos de mercado” las aportaciones que realiza el Ayuntamiento para subvencionar el recibo del alquiler de las viviendas. Si se descuentan estas transferencias (pagos recibidos del Ayuntamiento por cuenta del inquilino en concepto de ayuda directa), se alcanzan unos porcentajes del 45% y 42%⁴, respectivamente, en los ejercicios fiscalizados.

Actualmente, la IGAE está revisando la calificación de esta empresa en virtud de un estudio que están realizando, a solicitud de EUROSTAT, sobre el tratamiento de las subvenciones de los recibos de alquiler en entidades que gestionan vivienda pública en alquiler.

En el caso de que la IGAE reclasificase esta sociedad al “sector Administraciones Públicas” por no cumplir la regla del 50%, se produciría un impacto en el cálculo del déficit y la deuda consolidada del Ayuntamiento. Concretamente, el endeudamiento financiero de ZV ascendió a 18,3 y 15,4 millones de euros al cierre de 2017 y 2018, respectivamente. Hay que advertir, no obstante, que la sociedad cuenta con abultados saldos de tesorería que permitirían reducir considerablemente el endeudamiento por importes de 9,7 y 12,7 millones de euros (aunque estos saldos están comprometidos para la ejecución de las acciones encomendadas por el Ayuntamiento, como se explica en la conclusión siguiente).

2. Actividad de inversión (apartado 5.4)

La sociedad redactó un plan de inversiones para el periodo 2018-2023, con una inversión prevista de 72 millones de euros para la construcción de 308 viviendas “cero emisiones” destinadas al alquiler y la rehabilitación

¹ **Alegación 1.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

² Cumple con los requisitos del art. 32.2 LCSP (control análogo, realizar más del 80% de su actividad con el Ayuntamiento de Zaragoza y 100% del capital del Ayuntamiento de Zaragoza).

³ Regulado por el Reglamento (UE) n.º 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea.

⁴ **Alegación 23.** Porcentaje modificado en virtud de alegación.

energética de 842 viviendas del parque de vivienda propia. Además, contemplaba un plan de fomento a la rehabilitación de 3.125 viviendas privadas mediante subvenciones, con una inversión privada generada de 62 millones. Este plan no se está ejecutando según lo previsto por falta de aprobación de la financiación a largo plazo (42 millones de euros, principalmente del BEI).⁵

Al cierre del ejercicio 2018, las inversiones de la sociedad tenían un valor neto contable de 124,6 millones de euros:

Inversiones	Coste 31/12/2018	Amortización acumulada	Deterioros	VNC 31/12/2018
Inmovilizado intangible (uso propio)	1.247	(819)	-	428
Inmovilizado material (uso propio)	5.224	(2.252)	-	2.972
Inversiones Inmobiliarias (inmuebles en alquiler)	146.139	(34.507)	(3.503)	108.129
Existencias (inmuebles para venta)	13.704	-	(536)	13.168
TOTAL	166.314	(37.578)	(4.039)	124.697

Fuente: Cuentas anuales 2018. Datos en miles €.

Según las cuentas anuales de 2018, las transferencias de capital recibidas a lo largo de los ejercicios totalizan 103,6 millones de euros, que se han destinado principalmente a financiar inversión **en vivienda de alquiler (84,8 millones de euros) o para venta (16,7 millones de euros)**. Además, se han recibido transferencias de capital para financiar **encargos y ayudas a la rehabilitación privada por un total de 13 millones de euros**, de los que están pendientes de ejecución 9 millones de euros al cierre del ejercicio 2018.

Los retrasos en la ejecución de las inversiones presupuestadas y de los encargos de ejecución ha generado abultados saldos de tesorería por importes de 9,7 y 12,7 millones de euros, respectivamente, en los ejercicios fiscalizados. Solo el 30% de las transferencias de capital recibidas se ejecutan en el año, demorándose la ejecución completa hasta 4 ó 5 ejercicios posteriores a su reconocimiento.

3. Coste efectivo de los servicios prestados por la sociedad (apartado 5.5)

Las entidades locales están obligadas a calcular el coste efectivo de los servicios que prestan y comunicarlos al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para su publicación (MINHAP)⁶.

Para ello, se deben tener en cuenta los **costes reales** directos e indirectos de los servicios partiendo de los datos de la liquidación del presupuesto general y, en su caso, de las cuentas anuales de las entidades dependientes, correspondientes al ejercicio inmediato anterior.

La sociedad ha clasificado su actividad en 4 subactividades y ha calculado el coste de los servicios de acuerdo con unas tablas (hojas de cálculo) que preparó la Intervención del Ayuntamiento de Zaragoza.

En el gráfico siguiente se resume el cálculo de los costes elaborado por la sociedad para los ejercicios 2017 y 2018, que se refiere al **coste total** de las actividades. No consta información sobre **costes unitarios** debido a que no se incluye en el cálculo **las unidades físicas de referencia** que permiten obtener una información homogénea y comparable entre municipios españoles. Por lo tanto, la información publicada por el MINHAP relativa a los programas 1521 y 1522 de la sociedad ZV es incompleta⁷.

⁵ **Alegación 3.** Párrafo modificado en virtud de alegación. Se matiza que las operaciones de crédito a largo plazo requieren contar con presupuesto aprobado y la previa autorización del Pleno de la corporación (art. 50 y 54 TRLRHL). Tampoco en 2020 se ha aprobado la financiación a largo, a pesar de contar con presupuesto aprobado.

⁶ Art. 116 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

⁷ Las unidades físicas de referencia definidas por el MINHAP para los programas gestionados por ZV son las siguientes:

- 1521 "Promoción y gestión de vivienda pública con criterios de sostenibilidad financiera": nº de viviendas de protección pública y superficie de terrenos destinados a edificación de vivienda pública.
- 1522 "Conservación y rehabilitación de edificios": nº de personas en plantilla adscritas al servicio y nº de edificios con actuaciones de conservación y rehabilitación.

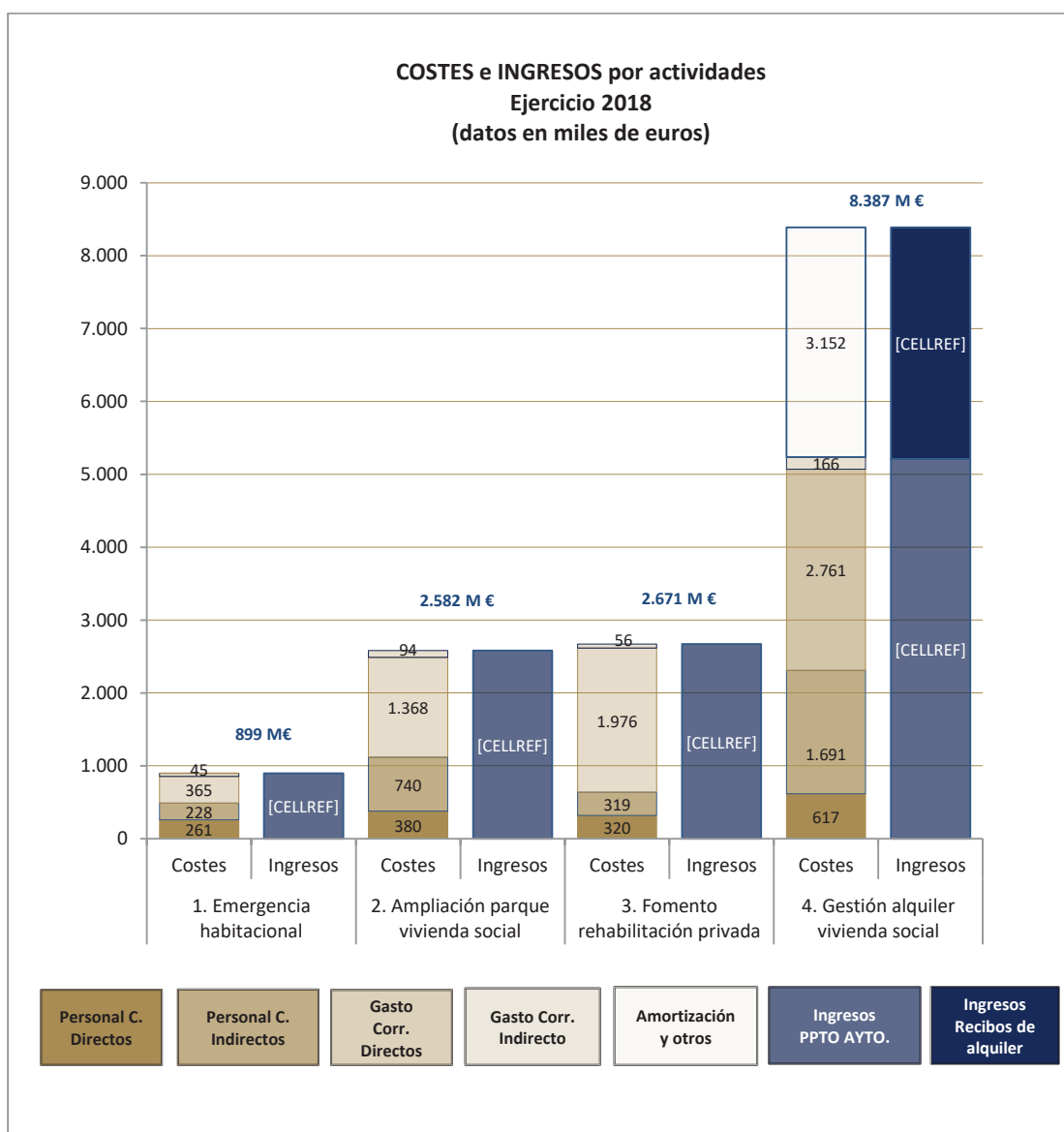
No obstante, la sociedad ha facilitado a la Cámara de Cuentas las unidades que ha estimado para cada una de las actividades, lo que ha permitido calcular el coste unitario para cada actividad:

– **Actividad 1:** se realizaron 356 mediaciones de emergencia (70 de hipotecas y 286 de alquiler), con un coste de cada expediente de mediación de 2.527 euros.

– **Actividad 2:** se gestionaron 624 expedientes de cesión de vivienda en alquiler (de los cuales se cerraron 150), lo que hace un coste unitario de 2.759 € por expediente.

– **Actividad 3:** se tramitaron 1.894 solicitudes de ayuda a la rehabilitación de vivienda privada, lo que hace un coste unitario de 456 euros por solicitud presentada y una ayuda media de 4.057 euros por subvención concedida.

– **Actividad 4:** se gestionaron un total de 2.518 viviendas y locales en alquiler, lo que hace un coste unitario de 3.635 euros por inmueble gestionado⁸.



⁸ **Alegación 4.** No se han considerado los garajes y trasteros porque, en general, suelen ir asociados a una vivienda o local. El alquiler de garajes y trasteros como único inmueble tiene un gasto de gestión mucho menor. De considerar también estos inmuebles, el coste unitario calculado por la Cámara de Cuentas se reduciría.

De la revisión efectuada por la Cámara de Cuentas sobre el cálculo de 2018 se desprenden las siguientes incidencias:

— La sociedad no tiene implantada una contabilidad analítica que permita obtener directamente los costes de cada una de las actividades. Los costes directos imputados a cada actividad se obtienen a partir de la cuenta de pérdidas y ganancias y el resto de costes (indirectos) se reparten en función del peso de los costes directos de personal.

— La forma de cálculo de los costes de personal sobrevalora los costes directos. Los costes directos de personal no se obtienen de la nómina real de los trabajadores adscritos a una actividad concreta, sino que se calculan a partir del coste medio de personal (47.462,78€ por trabajador equivalente a tiempo completo). Este importe es el resultado de dividir los costes totales de personal (incluidos los gastos de seguridad social y otros gastos sociales) entre los 96 trabajadores equivalentes a tiempo completo en 2018.

— Destaca el elevado número de trabajadores indirectos (62,8 trabajadores equivalentes a tiempo completo de las áreas de Gerencia, Jurídica, Información y organización, Patrimonio y parte de Proyectos y Obras), que impactan principalmente en el coste de la actividad 4. Así, en la actividad 4 se imputan 13 trabajadores directos (solo 9 trabajadores sociales) y 35,4 trabajadores indirectos.

— Existe un riesgo de comisión de errores al traspasar manualmente los datos de la cuenta de resultados a la hoja de cálculo. De hecho, en 2018 el gasto corriente de la actividad 2 está sobrevalorado en 767 miles de euros y el gasto corriente de la actividad 4 infravalorado en ese mismo importe⁹.

— El gasto de amortización se lleva íntegramente a la actividad 4, en lugar de repartir la amortización de bienes comunes (sede, equipos informáticos, etc) entre el resto de actividades en función de algún criterio de reparto.

— No se incluye información sobre los ingresos finalistas: ingresos por recibos de alquiler (actividad 4), imputación de subvenciones a la rehabilitación (actividad 3), imputación de subvenciones a la ampliación del parque de vivienda y proyectos europeos (actividad 2).

4. Revisión de las bases de datos de vivienda, recibos de alquiler y ayudas directas (apartado 6)

Acceso a la vivienda en alquiler

Según el Informe Estatal de Alquiler de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el mercado de alquiler de vivienda en España es muy dispar entre CCAA. Destacamos algunos datos del informe relativo a 2018:

— En 2018 el precio del alquiler se situó en una horquilla entre 4,7€/ (Extremadura) y 11,7€/m² (Madrid).

— En Aragón el precio medio del alquiler fue de 6,5 €/m² (el 75% de las viviendas con un precio de 9,8 €/m² y el 25% de 4,8 €/m²).

— En la provincia de Zaragoza el precio medio del alquiler fue de 6,8 €/m² en Zaragoza, frente a los 5,5 €/m² de Huesca y los 4,8 €/m² de Teruel.

— La renta media de un piso de 70 m² en Aragón fue de 463 €/mes (480 €/mes en la provincia de Zaragoza, 413 €/mes en Huesca y 400 €/mes en Teruel).

— En el municipio de Zaragoza, el precio medio fue de 6,9 €/m² (500 € mensuales de media, de los que el 25% más barato tendría una renta media mensual de 375 € y el 75% de 780 €).

El principal objeto social de ZV es atender la necesidad de vivienda, proporcionando una vivienda digna y un alquiler asequible a los ciudadanos con dificultad de acceso a la vivienda.

Para ello, ZV ha fijado un precio oficial de la renta de alquiler de 3,75€/ m² útil (los gastos de comunidad no se incluyen en ese precio), lo que supone una renta media de 260 € para una vivienda media de 70 m², es decir, casi la mitad del precio medio de alquiler en el municipio, según el estudio citado. No obstante, conviene advertir que, dada la ubicación y características de estos inmuebles, la desviación del precio oficial respecto del precio de mercado resulta menos significativa (sería un 30% inferior a las rentas más baratas según el estudio).

No obstante, el precio puede ser inferior ya que se tienen en cuenta los ingresos económicos de los inquilinos. Así, se han fijado unos límites para que los arrendatarios nunca paguen más del 30% de sus ingresos (referidos al

⁹ El gasto de personal de la actividad 2 está incluido también como gasto corriente. Además, como el coste corriente de la actividad 4 se calcula por diferencia entre los costes de la cuenta de resultados y la suma de los costes del resto de las actividades, en consecuencia, la actividad 4 está infravalorado en ese mismo importe.

IPREM)¹⁰ y, en todo caso, se ha establecido una renta mínima de 85€ al mes, que busca que el arrendatario se responsabilice del pago de una renta y tenga conciencia del valor del acceso a una vivienda digna. La diferencia entre el precio oficial y esos límites se cubre mediante una subvención directa en el recibo alquiler, financiada por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Rango de ingresos	Límites de alquiler máximo
Ingresos < 1,25 IPREM	20% ingresos
1,25 – 2,5 IPREM	30% ingresos
2,5 – 3 IPREM	Precio general (3,75 €/ m ²)

Nota: Computan los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia.
En el caso de descendientes < 25 años computarán al 50%.

Los trabajadores sociales de ZV realizan un seguimiento de las viviendas para garantizar un nivel adecuado de calidad de vida mediante la orientación y acompañamiento de las personas residentes en las viviendas. Además, los inquilinos cuentan con un servicio de mantenimiento y reparación de las viviendas con pago aplazado si es necesario.

Revisión de las bases de datos de viviendas, inquilinos, recibos de alquiler y ayudas:

La sociedad dispone de varias bases de datos independientes (de inmuebles, de mantenimiento y conservación de los mismos, de adjudicación de vivienda, de seguimiento de inquilinos, de gestión de los recibos de alquiler y otros programas específicos), que no están interconectadas entre sí.

La Cámara de Cuentas ha identificado diferencias significativas entre la información de las bases de datos y la que figura en las cuentas anuales al cierre de los ejercicios 2017 y 2018¹¹. Actualmente, la sociedad está desarrollando, en colaboración con la OTRI, una aplicación informática a medida para interconectar los distintos procesos, automatizar la obtención de información y la trazabilidad de los inquilinos e inmuebles y mejorar el flujo de información y gestión documental.

Al cierre de 2018 la sociedad gestionaba un total de 4.543 inmuebles (2.385 viviendas, 133 locales, 936 trasteros y 1.089 plazas de garaje). De ellos, el 25% (1.135 inmuebles) han sido cedidos por particulares y entidades financieras, gracias a los programas de captación de vivienda vacía (como “Zaragoza alquiler” o “Alegra tu vivienda”), que han permitido acceder a otros barrios de la ciudad, evitando el efecto “gueto” de la vivienda social, además de aumentar el parque de vivienda social en alquiler con inmuebles que, de otra manera, estarían deshabitados¹².

¹⁰ El IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) es un índice de referencia para la concesión de ayudas, subvenciones y subsidio de desempleo. Se publica anualmente en Ley de Presupuestos. Los importes para 2017 y 2018 fueron los mismos: 537,84 €/mes, 6.454,03 €/12 pagas y 7.519,59 €/14 pagas.

¹¹ Por ejemplo, la información suministrada por las bases de datos de vivienda a 31 de diciembre de 2017 y 2018 difería con la de las cuentas anuales en 262 y 162 viviendas, respectivamente, que representa un 11% y un 7% de desviación. La aplicación informática solo puede proporcionar información exacta actual.

¹² Los incentivos para la cesión de vivienda vacía son la gestión integral y una reducción del 50% en el IBI. A los propietarios se les garantiza una renta entre 3,75 y 4,75€ por metro cuadrado útil y un mínimo de 275 € al mes para incentivar la cesión de viviendas pequeñas. La sociedad se encarga de firmar el contrato de arrendamiento y de todos los trámites incluida la gestión de impagos y asesoría jurídica. Los gastos de comunidad son a cargo del programa y también pueden financiar sin interés hasta un máximo de 6.000 € los gastos de adecuación de la vivienda para el alquiler.

	2016	2017	2018
Número de viviendas	2.283	2.356	2.385
Propiedad de Zaragoza Vivienda	1.789	1.789	1.789
Cedidas a su gestión	494	567	596
Número de locales	134	134	133
Propiedad de Zaragoza Vivienda	126	126	125
Cedidos a su gestión	8	8	8
Número de trasteros	936	936	936
Propiedad de Zaragoza Vivienda	669	669	669
Cedidos a su gestión	267	267	267
Número de plazas de garaje	1.091	1.090	1.089
Propiedad de Zaragoza Vivienda	827	826	825
Cedidas a su gestión	264	264	264
TOTAL INMUEBLES GESTIONADOS	4.444	4.516	4.543

Principales características de las viviendas gestionadas:

— Las viviendas gestionadas por ZV están ubicadas principalmente en las áreas urbanas Actur-Rey Fernando (35%), seguido de Casco Histórico (31%), Torrero (8%) y Valdefierro-Oliver (7%).

— El tipo de vivienda media tiene una superficie útil de 65 m², con 1 aseo, ascensor¹³ y una antigüedad media de 29 años¹⁴.

— El principal destino es el alquiler social, aunque un 9% están reservadas a determinados colectivos y finalidades en virtud de convenios firmados con entidades¹⁵. Además, hay 96 viviendas en régimen de alquiler con opción de compra y 27 tienen un contrato de venta aplazada.

— En cuanto a la posible existencia de recursos ociosos, no se han encontrado. En junio de 2020 había 129 viviendas vacías por las siguientes razones: proceso de adecuación y reparación (65 viviendas), Convenio COVID (reservadas 20 viviendas), en bolsa de captación (18 viviendas), edificio pendiente de rehabilitación (7 viviendas), "okupadas" (2 viviendas), etc.¹⁶

— Se ha comprobado que existe una rotación de 18-20 viviendas al mes (viviendas que quedan libres y se adjudican a nuevos inquilinos).

Principales características del tipo de inquilino:

— En 2018 se encontraban alquiladas 2.299 viviendas, con un plazo de duración mínimo de 1 año (o mientras dure la situación de protección) y respetando la duración que establece la LAU¹⁷. Algunas viviendas tienen un contrato de alquiler con opción de compra o de venta aplazada y tienen una duración mayor (10 años), para facilitar el acceso a la propiedad de una vivienda por unidades familiares menos favorecidas económicamente.

¹³ El 95% de las viviendas del barrio Actur-Rey Fernando tienen ascensor, frente al 71% para las del barrio de Torrero, el 50% en la zona del Casco Histórico y el 40% barrio Oliver/Valdefierro. En el resto de barrios prácticamente no existen viviendas en alquiler que cuenten con ascensor.

¹⁴ La antigüedad media de las viviendas es de 1989. Las viviendas situadas en el barrio Actur-Rey Fernando son las más nuevas (antigüedad media de 1997); por el contrario, las viviendas situadas en la Zona Centro de la ciudad y en la zona Universidad tienen una antigüedad media de 38 años (1962)

¹⁵ Convenio con la DGA para la reserva de 116 viviendas a su disposición, Convenio Injuve (15 viviendas), universitarios (11 viviendas), Realjo (10 viviendas) o recientemente el Convenio COVID (20 viviendas), entre otros.

¹⁶ **Alegación 6.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

¹⁷ **Alegación 7.** Matización incorporada en virtud de alegación.

— En el 62% de las viviendas el arrendatario principal es una mujer. El perfil medio del inquilino sería el de una mujer española, trabajadora, con estudios de educación primaria, de entre 41 y 60 años, que vive sola y con unos ingresos medios inferiores a 10.000 euros anuales.

— Los inquilinos más jóvenes (19 años) fueron: una mujer boliviana y un hombre español, ambos estudiantes de grado superior y que viven solos. El inquilino de más edad fue una mujer argentina de 101 años que vive sola, con estudios de educación primaria y con unos ingresos inferiores a 10.000 euros/anuales.

De la revisión de las bases de datos y de los procedimientos de acceso a la vivienda y de cobro de los recibos de alquiler se desprenden las siguientes incidencias:

— La aplicación informática de ZV que gestiona las bases de datos está obsoleta y obliga a realizar muchas operaciones manualmente, con el consiguiente riesgo de comisión de errores, además de su ineficiencia.

— A 31 de diciembre de 2018, existía una lista de espera de 3.261 solicitantes de vivienda. El plazo de asignación de vivienda es superior a un año en el 33% de las solicitudes (630 solicitudes de 2017, 428 de 2016 y 12 de 2015). El proceso de asignación de viviendas no es automático, sino que lo realizan los trabajadores sociales en función de las viviendas disponibles comunicadas semanalmente por el departamento de patrimonio (ya hemos comentado que las bases de datos de unos departamentos y otros no está interconectadas). La asignación de vivienda a los solicitantes se realiza por orden de antigüedad, hasta encontrar a una unidad familiar adecuada a las características de la vivienda disponible.

— En 29 viviendas no existen datos sobre ingresos de la unidad de convivencia. No consta ninguna penalización por incumplir la obligación de comunicación de su situación económica ni se efectúan cruces de información con la Agencia Tributaria para detectar posibles fraudes.

— Se han identificado 53 unidades de convivencia en las que los ingresos superaban el límite de 3 veces el IPREM que, a priori, no cumplen con el requisito para ser beneficiario de una vivienda en alquiler. Existe causa justificada en todos ellos¹⁸.

— La morosidad representa el 3,53% de los recibos emitidos, gracias a la línea de ayudas directas al alquiler (que minorra el importe del alquiler en función de los ingresos del inquilino). Se considera adecuada la provisión por insolvencias, que cubre el importe de los recibos impagados con una antigüedad de más de 6 meses.

— La sociedad tiene establecido un protocolo de actuación en el caso de morosidad. Cada trabajador social tiene asignados unos expedientes a los que realiza un seguimiento basado en el conocimiento de la unidad familiar y en las condiciones económicas de la familia. Al cierre del ejercicio 2018, los alquileres pendientes de cobro ascendían a 996.356,21 euros (de los que 197.351,09 euros corresponden al ejercicio 2018 y el resto a los ejercicios 2011 a 2017). Del análisis efectuado por la Cámara de Cuentas, se ha comprobado que existen 83 expedientes para los que no se ha realizado ninguna intervención por parte de los trabajadores sociales para lograr el pago de la deuda (37.807,27 euros en total y una antigüedad de la deuda que se remonta a 2014 en algunos casos).

— Al cierre del 2018 existían 38 procedimientos judiciales de desahucio por falta de pago, con un volumen de deuda acumulada de 169.964,48 euros y una antigüedad desde 2012¹⁹.

4.2. CONCLUSIONES DE FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD

5. Personal (apartado 7.1)

Los incumplimientos de legalidad detectados por la Cámara de Cuentas se relacionan a continuación:

— La sociedad no cuenta con un documento completo que describa las principales características de los puestos de trabajo de la plantilla aprobada y ocupada: descripción del puesto, grupo de clasificación, sistema de provisión y retribución.

De los 102 trabajadores a 31/12/2018, solo 79 ocupaban puestos incluidos en un documento denominado "plantilla", que se remite anualmente al Ayuntamiento de Zaragoza previamente a la aprobación del presupuesto, y que contiene una información limitada (denominación, grupo y nivel). Los restantes 23 trabajadores ocupan puestos fuera de plantilla.

— Se ha constatado una elevada tasa de temporalidad (42% en 2017 y 49% en 2018). Algunos contratos

¹⁸ En 35 supuestos se trata de viviendas que tienen establecidos unos límites de ingresos superiores por diversos motivos. En los 18 restantes, se trata unidades familiares con situaciones de cambios laborales o hijos a punto de emanciparse que están pendientes de actualización.

¹⁹ Los procedimientos judiciales de desahucio por falta de pago correspondientes al ejercicio 2018 ascendían a 18.435,86€.

temporales superan el plazo máximo previsto legalmente, lo que ha llevado a que 9 trabajadores hayan obtenido la condición de personal indefinido no fijo (3 de ellos mediante sentencia judicial y, el resto, reconocida de oficio antes de las limitaciones impuestas por las LPGE de 2017 y 2018)²⁰.

Al cierre de 2018 existían otros 11 trabajadores temporales con una antigüedad superior a 3 años y otros 12 trabajadores más al cierre de los trabajos de campo (julio de 2020).

— A fecha de aprobación del informe, la sociedad no ha llevado a cabo los procesos de estabilización impuestos por la DA 29ª LGPE 2018 para ofertar las plazas de naturaleza estructural que se encuentren ocupadas por personal temporal, garantizado los principios de libre concurrencia, igualdad, mérito, capacidad y publicidad, cuyo plazo finaliza el 31 de diciembre de 2020.²¹

— En la prueba de nóminas se ha comprobado que el seguro de vida a favor de los empleados no se declara como retribución en especie, con el consiguiente incumplimiento en las retenciones de IRPF.

— Existen dos complementos (plus de disponibilidad flexible y complemento de productividad)²² que no están regulados en el convenio colectivo del Ayuntamiento al que está adherido la sociedad Fueron reconocidos por el Director Gerente entre los años 1998 y 2009.

— Las convocatorias de contratación no incluyen el baremo y las reglas de valoración de los criterios de selección ni la composición del órgano de selección, incumpliendo los principios de transparencia y objetividad en la selección de los empleados (art. 55 LEBEP).

— Los contratos temporales de obra y servicio no identifican claramente el trabajo concreto que lo distinga de la actividad normal de la sociedad, incumpliendo el art. 2 del Real Decreto 2720/1998, de 18 de diciembre, por el que se desarrolla el artículo 15 del Estatuto de los Trabajadores en materia de contratos de duración determinada.

El objeto de los contratos de obra y servicio revisados era dar cumplimiento al Plan de Inversiones, un plan de 6 años de duración, cuando el plazo legal máximo es de tres años. Además, estos contratos deben responder a una actividad independiente, con autonomía y sustantividad propia con respecto a la principal de la empresa para no incurrir en fraude de ley²³.

— En los ejercicios fiscalizados, 4 contratos de obra y servicio se transformaron en contratos de interinidad, con las siguientes incidencias:

- No hay acuerdo motivado del órgano competente justificando la necesidad de creación de estos puestos en la estructura de la sociedad, más allá de normalizar la relación laboral con cuatro trabajadores que se encontraban en una situación irregular (contratos de obra o servicio de una antigüedad entre 7 y 13 años). Tampoco se ha acreditado la comunicación al Comité de Empresa de la decisión de llevar a cabo las transformaciones de estos contratos.

- No se justifica en el expediente las razones por las que el procedimiento de transformación de esos contratos no se ajusta a los principios del artículo 55 LEBEP (publicidad de la convocatoria, transparencia, imparcialidad, independencia y objetividad). Tampoco se justifica en la transformación del contrato obra o servicio en contrato relevo.

6. Contratación (apartado 7.2)

Los incumplimientos de legalidad detectados por la Cámara de Cuentas se relacionan a continuación:

— **Publicidad y transparencia:** En el ejercicio 2017, la sociedad no publicó las licitaciones de sus contratos y los resultados de su adjudicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público (regulada en el artículo

²⁰ Desde 2017, el reconocimiento de oficio por la empresa es contrario a lo dispuesto en la DA 34 LPGE 2017 y la DA 43 LPGE 2018, que solo permite atribuir la condición de indefinido no fijo cuando se derive de una resolución judicial.

²¹ **Alegación 12.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

²² El **plus de disponibilidad flexible** lo cobran 7 trabajadores: 4 desde 1998 (para regularizar el exceso de retribuciones de estos trabajadores de ZV sobre las retribuciones del convenio municipal justificado en que estos trabajadores debían estar disponibles en horarios distintos a la jornada ordinaria) y 3 en 2009 (para asimilar la retribución de Jefes de Área de ZV a la de los Jefes de Servicio del Ayuntamiento que realizaban las mismas funciones y la misma responsabilidad). En este último caso hay que tener en cuenta que los trabajadores de ZV son grupo A2, mientras que las Jefaturas de Área del Ayuntamiento de Zaragoza están reservadas a funcionarios del grupo A1.

El **complemento de productividad** (que no existía como tal en el Ayuntamiento de Zaragoza) fue concedido en 2008 a 4 trabajadores para reconocer el especial rendimiento, interés y dedicación extraordinaria en sus puestos de trabajo. Sin embargo, lo que se debía retribuir era una mayor asignación de funciones de dichos puestos; es decir, es un **complemento del puesto de trabajo** (destinado a retribuir las condiciones particulares de algunos puestos de trabajo por su especial dificultad técnica, dedicación, incompatibilidad y responsabilidad), de acuerdo con lo que se establece en el artículo 34 del Convenio Colectivo 2016-2019.

²³ **Alegación 15.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

334 TRLCSP), incumpliendo la obligación de publicidad establecida en la disposición adicional tercera de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. A partir de marzo de 2018 se corrigió este incumplimiento.

– **Gasto sin contrato:** Se han identificado 10 acreedores cuyo gasto supera los umbrales del contrato menor sin que se haya tramitado el correspondiente expediente de contratación (2,75 millones de euros²⁴ de gasto acumulado en los ejercicios 2017 y 2018). En la mayoría de los casos se trata de contratos de servicios formalizados en ejercicios anteriores cuyo plazo de ejecución, incluidas las prórrogas, había finalizado sin haber iniciado la sociedad un nuevo procedimiento de contratación y que se han seguido ejecutando, en la mayor parte de los casos, por los mismos adjudicatarios.

– **Ejecución superior al importe adjudicado:** Se han identificado dos contratos plurianuales (2017-2020, con prórroga de 2 años más) en los que la ejecución supera el importe de adjudicación. A fecha de finalización del trabajo de campo, el importe acumulado y los porcentajes ejecutados eran los siguientes:

Adjudicatario	Importe adjudicación (IVA incluido)	Importe Ejecutado (IVA incluido)	%
UTE Servicios de mantenimiento Z	3.504.160 €	6.666.873 €	190 %
Eulen. S.A.	2.178.000 €	2.350.660 €	108 %

Revisión de una muestra de expedientes de contratación (6 expedientes):

PREPARACIÓN DEL CONTRATO

– Falta de justificación del presupuesto de licitación y su ajuste a valor de mercado. Art. 87.1 TRLCSP y art.100.2 LCSP (nº 1, 5 y 6).

– Indefinición y falta de concreción del objeto del contrato. Se expone la finalidad del contrato, pero no se concretan las acciones que deberán ser ejecutadas para su consecución. Art. 86.1 TRLCSP. (nº 1).

– Los pliegos no recogen criterios de solvencia económica y financiera, solo enumera alternativas para su acreditación, pero no especifica cuáles ni su cuantía. Arts. 62 y 74 TRLCSP. (nº 1, 2, 3, 4 y 5).

– Los pliegos recogen criterios de solvencia técnica y profesional, pero no concretan ni cuantifican los límites que deben superar. (nº 1, 2 y 3). Arts. 62 y 74 TRLCSP.

– En el contrato nº 3 se exige clasificación para las empresas españolas, pero para las empresas extranjeras no se establecen criterios de solvencia técnica que permitan acreditarla.

– La fórmula de valoración del precio no es adecuada y otorga puntuación a ofertas sin ninguna baja (nº 1, 2, 3, 4, 5 y 6).

– Mejoras como criterio de valoración sin que figuren detallados sus requisitos, límites, modalidades y características que permitan identificarlas suficientemente. Art. 147.2 TRLCSP. (nº 1, 2, 3, 4 y 5).

EFFECTOS, CUMPLIMIENTO Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

– En el contrato nº 3, además de una modificación del contrato mediante la aprobación de obras de emergencia por importe de 25.058,37 €, se ejecutaron unidades nuevas por importe de 131.034 € (que representan el 16,5% del presupuesto de adjudicación), sin justificar los requisitos exigibles y prescindiendo del procedimiento regulado en el TRLCSP. Arts. 107 y 108 TRLCSP.

– En el contrato nº 1, el pago no se efectúa de conformidad con la cláusula 6.4.1. del PPT, por los trabajos realmente ejecutados, acreditados por certificaciones mensuales, elaboradas, valoradas y liquidadas por los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, sino mediante facturas mensuales del mismo importe, derivado del prorrateo del importe total adjudicado, porque el expediente no recoge los parámetros a partir de los cuales se pueda establecer el valor económico de los servicios realizados que son objeto de liquidación.

– El contrato nº 5 (tres lotes) se ha ejecutado parcialmente por desistimiento de la sociedad a causa de la suspensión del Plan de inversiones. No existe un documento formal que acredite la adopción del acuerdo de rescisión

²⁴ **Alegación 29.** Cifra modificada en virtud de alegación.

por el órgano de contratación ni la notificación e indemnización a los adjudicatarios, incumpliendo el procedimiento señalado en la cláusula 4.4.3. de las Instrucciones de contratación de la sociedad²⁵.

Encargos de ejecución del Ayuntamiento de Zaragoza a la sociedad

En este apartado se han fiscalizado los encargos de ejecución realizados por el Ayuntamiento de Zaragoza a la sociedad Zaragoza Vivienda (muestra analizada 7 expedientes).

Del estudio de la muestra, se han detectado las siguientes deficiencias:

— *Imputables al Ayuntamiento de Zaragoza como entidad que ordena el encargo:*

- Incumplimiento del deber de publicar en la Plataforma de contratación del sector público los encargos de ejecución tal como exige el art 32.b) de la LCSP.

- Incumplimiento del deber de publicar en el perfil del contratante la formalización de los encargos de ejecución, de acuerdo con el artículo 63.6 de la LCSP.

- Los expedientes solo contienen un informe propuesta del encargo emitido por Zaragoza Vivienda (en ocasiones sin firmar) y el documento del encargo del Ayuntamiento.

- El encargo por parte del Ayuntamiento no presenta un grado de concreción del objeto suficiente ni precisa los resultados a conseguir.

- El documento de formalización de los encargos no recoge el régimen jurídico ni las condiciones de ejecución (plazo, posibilidad de modificación del encargo, régimen de pagos y anticipos, seguimiento y control del encargo, justificación del encargo y comprobación material de la inversión).

En realidad, es ZV la que define técnica y económicamente el objeto del encargo, lo cual es contradictorio con la esencia misma de los encargos de ejecución. La Administración encomendante debería ser la parte decisoria que ordena la realización de la actividad y que fija las instrucciones y condiciones obligatorias para el medio propio.

- No existe una memoria justificativa de las razones por las que el encargo resulta más eficiente que la contratación pública por el Ayuntamiento.

- Tampoco existe una memoria económica ni un presupuesto que justifique suficientemente la valoración del encargo desglosando el conjunto de costes directos e indirectos.

- No existen tarifas representativas de los costes, de acuerdo con el art. 32.2.a de la LCSP que establece que: " la compensación se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas. Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio".

- Solamente ha quedado acreditado el seguimiento del encargo por el Ayuntamiento en los que el objeto es la ejecución de obras. En estos casos, se pone en conocimiento del Servicio de Arquitectura del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza para el acto de recepción.

— *Imputables a Zaragoza Vivienda como entidad que ejecuta el encargo:*

- No recibe la contraprestación por medio de tarifas aprobadas y representativas de los costes reales de ejecución (art. 32.2a LCSP).

- ZV es la que define técnica y económicamente el objeto del encargo, lo cual es contradictorio con la esencia misma de los encargos de ejecución.

- Excepto en los contratos de obras, en el resto de expedientes analizados no consta una liquidación final del resultado del encargo ni tampoco una justificación final al Ayuntamiento que detalle las actividades realizadas y grado de cumplimiento respecto de lo previsto en el encargo.

²⁵ Las instrucciones remiten al procedimiento regulado en el TRLCSP (art. 223 y siguientes). El art 225.5 reconoce el derecho a una indemnización del 3% en caso de imposibilidad de ejecución sobrevenida.

7. Subvenciones (apartado 7.3)

La sociedad Zaragoza Vivienda ha gestionado varias líneas de ayudas del Plan Estratégico de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza con la finalidad de fomentar actividades de utilidad pública o interés social relacionadas con las competencias del Ayuntamiento de Zaragoza en materia de urbanismo, promoción pública de la vivienda, evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, comprendidas dentro de su objeto social y relacionadas con la actividad que desarrolla.

Sobre el ejercicio por la sociedad mercantil de esta actividad de fomento, debe considerarse que la misma tiene la consideración de medio propio del Ayuntamiento, puede gestionar directamente servicios públicos municipales y puede realizar aportaciones dinerarias sin contraprestación en materias relacionadas con su objeto social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 de Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, y en su desarrollo, en el artículo 2.2 de la Ordenanza General de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza, aprobada por el Pleno el 26 de septiembre de 2016. En aplicación de estas disposiciones, Zaragoza Vivienda debe observar en la gestión de estas aportaciones los principios generales de gestión de las subvenciones establecidos en el artículo 4 de la Ordenanza municipal y cumplir las obligaciones de publicidad de las subvenciones. En aquellos aspectos en los que existan lagunas en estas normas, la sociedad debería aplicar para integrarlas las previsiones de la disposición adicional décima de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de carácter básico, para las fundaciones privadas del sector público.

En la fiscalización se han revisado las subvenciones de la línea de ayuda al alquiler y de rehabilitación de viviendas y se han detectado las siguientes incidencias:

Publicidad y control de la concurrencia de subvenciones sobre un mismo objeto

- No constan registradas las subvenciones concedidas por la Sociedad Municipal de la Vivienda en la Base de Datos Nacional de Subvenciones²⁶.
- Tampoco consta la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones en la sección de la provincia de Zaragoza del "Boletín Oficial de Aragón, incumpliendo el artículo 22.8 OGS del Ayuntamiento de Zaragoza.
- Sin embargo, sí que se publican en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Zaragoza.

Línea de ayudas al pago del recibo del alquiler de vivienda (ayuda directa)

Se ha revisado una muestra de 19 expedientes de subvenciones de las convocatorias de 2017 y 2018.

Convocatoria de ayudas	Universo				Muestra revisada	
	Unidades convivencia	Personas Benefic.	Total concedido	Ayudas media/mes	Nº expedientes	Ayuda concedida
2017 (9 meses)	1.004	2.599	1,08 M€	136,97€	9	10.331,61€
2018 (12 meses)	1.018	2.687	1,47 M€	137,42€	10	17.505,18€

Incidencias detectadas:

— Las bases reguladoras, aprobadas por el Ayuntamiento de Zaragoza, establecen que los reintegros de la ayuda serán resueltos por el Director Gerente, previo informe propuesta de la Jefa de Gestión Social y Alquileres. Dicha resolución podrá recurrirse ante el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda.

El reintegro es un acto materialmente administrativo que debería ser aprobado por el Ayuntamiento (aunque la propuesta la realice la sociedad) y, como tal, sujeto al sistema de recursos administrativos. Por lo tanto, no se con-

²⁶ **Alegación 32.** Párrafo modificado en virtud de alegación. Se deja constancia del siguiente hecho posterior: en marzo de 2019 el Ayuntamiento dio de alta a la sociedad en el "Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas de Registro de las Administraciones públicas", para poder cumplir con las obligaciones de publicación en la BDNS.

sidera correcto que la competencia para exigir reintegros se atribuya al Director Gerente de la Sociedad ni que la resolución de los recursos frente a los reintegros corresponda al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda.

— En dos expedientes se ha detectado la concesión de una ayuda indebida, superior a lo que establecen las bases reguladoras²⁷. En ambos casos, la causa se debió a retrasos en la actualización de los datos de ingresos. El importe indebidamente otorgado no se compensa en el siguiente recibo de alquiler.

— Por otra parte se ha detectado la existencia de 139 viviendas que tienen un régimen especial no previsto en las bases reguladoras, que reciben una ayuda denominada “ayuda compensatoria”. Se trata de viviendas por las que se paga una renta inferior al precio acordado por el Consejo de Administración (3,75€/m²)²⁸. No existe una resolución de concesión para estas ayudas ni se publican en el portal de transparencia.

Línea de ayudas a la rehabilitación de vivienda privada (concurrencia competitiva)

Se ha revisado una muestra de 14 expedientes de la convocatoria de 2016 y 19 expedientes de la convocatoria de 2017.

Convocatoria de ayudas	Universo				Muestra revisada	
	Portales Atendidos	Viviendas atendidas	Inversión realizada	Ayudas concedidas	Nº expedientes	Ayuda concedida
2016 (ejecutada 2016-2018)	16	196	3,9 M€	1,8 M€	14	1,19 M€
2017 (ejecutada 2018-2020)	31	475	7,6 M€	3,03 M€	19	0,83 M€

Incidencias detectadas:

— Las bases reguladoras de ambas convocatorias han sido aprobadas por acuerdo del Consejo de Administración de ZV, cuando deberían haberse aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza.

La redacción de las bases reguladoras debe realizarla la administración competente (art. 17 LGS), que en el caso de las Corporaciones Locales se realizará “en el marco de las bases de ejecución del presupuesto, a través de una ordenanza general de subvenciones o mediante una ordenanza específica para las distintas modalidades de subvenciones” (art. 17.2 LGS). El contenido mínimo de las bases reguladoras se regula en el art. 17.3 LGS.

— El Consejo de Administración de ZV es el que resuelve la concesión o denegación de las ayudas, que puede ser recurrida en el plazo de quince días desde su notificación ante el Concejal Delegado de Vivienda, como órgano tutelante de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

Los recursos administrativos están regulados en los artículos 112 y ss. de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y entre los mismos no existe un recurso ante el órgano administrativo de tutela de una sociedad mercantil pública.

— El informe de valoración de las solicitudes, que constituye la base de la propuesta de resolución, lo aprueba el Jefe del Área de Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial, incumpliendo los artículos 21 LSA, y 20.5 de la OGS del Ayuntamiento de Zaragoza que exigen la intervención de una comisión de valoración formada por al menos tres miembros²⁹.

— El art. 34.5 LGS y art. 40.2 LSA, exigen que los beneficiarios de subvenciones estén al corriente de pago de sus obligaciones tributarias en el momento del pago de la ayuda. En todos los expedientes de la muestra de 2017, los certificados que se aportaron con la solicitud estaban caducados, dado que tienen una validez de 6 meses

²⁷ El pago del alquiler, como norma general, no puede superar el límite del 30% de los ingresos del beneficiario. En el expediente 7/2017 se otorgaron 321 € más y en el expediente 9/2017 se descontó indebidamente 6,15€ en el recibo del mes de abril.

²⁸ En 2014 se decidió unificar el precio del alquiler de todas las viviendas y efectuar una actualización progresiva de la renta mediante la firma de un nuevo contrato de alquiler con el objetivo de equiparar a todos los inquilinos. Estas ayudas son los importes que todavía quedan pendientes de actualizar y sirven para compensar la diferencia entre el precio efectivamente pagado por el beneficiario y los 3,75€ fijados. Estas viviendas son principalmente de las zonas de viviendas más antiguas (Emmeline Pankhurst, San Bruno, Maestro Tellería...).

²⁹ Además, la Ley 5/2017, de 1 de junio, de Integridad y Ética Públicas, exige que los miembros de la comisión de valoración sean técnicos.

contados desde la fecha de su expedición. Además, falta certificado en 2 expedientes (LII-016 y LII-017). En las concedidas en 2018 solo hay una declaración responsable y en el momento del pago no se aporta el certificado.

— En el expediente 2017/LI-016 hubo un error en el cálculo al descontar la cuantía recibida por DGA, quedándose en el 43% por lo que se pagaron 41.906,91 euros de menos. Este edificio realizó satisfactoriamente las obras con las ayudas concedidas y no ha habido reclamación por su parte.

— En el expediente 2016/LI-027 la comunidad de propietarios no ha aportado los tres presupuestos que exige el art. 31.3 LGS.

— El pago de la ayuda del expediente 2017/ LIII-040 se realizó sin que la comunidad de propietarios aportara el informe del auditor que exigen las bases reguladoras para las obras que superan 50.000 euros.

4.3. RECOMENDACIONES

La Cámara de Cuentas considera que la sociedad ha cumplido satisfactoriamente con su principal objeto social, que es atender la necesidad de vivienda, proporcionando una vivienda digna y un alquiler asequible a los ciudadanos con dificultad de acceso a la vivienda.

No obstante, en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores se han descrito los incumplimientos de gestión y de legalidad más significativos respecto de los cuales los responsables de la sociedad deben adoptar medidas correctoras. Además, en los apartados 5, 6 y 7 se recogen otros asuntos que pueden resultar de interés a los destinatarios y usuarios de este informe para incorporar mejoras en los procedimientos contables y de gestión.

En este apartado, la Cámara de Cuentas destaca las siguientes recomendaciones que considera las más urgentes o significativas de entre las que implícitamente ha formulado en el informe.

1. La aplicación informática que gestiona las bases de datos presenta muchas limitaciones para obtener información segura y obliga a realizar muchas operaciones manualmente³⁰.

Por ello, es urgente completar el desarrollo de una aplicación informática a medida (que actualmente se está diseñando en colaboración con la OTRI) para interconectar los distintos procesos, automatizar las acciones y la obtención de informes, permitir la trazabilidad de los inquilinos y la codificación de inmuebles y, en definitiva, agrupar todas las bases de datos bajo un mismo interfaz que mejore el flujo de información y la gestión documental.

Entre tanto, se recomienda conservar una copia de seguridad de la información de las bases de datos de las aplicaciones de gestión que se aporta a las cuentas anuales al cierre de cada ejercicio, de tal forma que pueda comprobarse la integridad y exactitud de los datos.

2. Se recomienda implantar un sistema de **contabilidad analítica** que permita asignar correctamente los costes directos e indirectos a las actividades desarrolladas por la sociedad, que constituya una herramienta útil para la toma de decisiones y que sirva para la fijación de unas **tarifas** basadas en el análisis de costes, que fundamenten la determinación del **precio de los encargos** que recibe del Ayuntamiento y cumplir con los principios de sostenibilidad, rentabilidad económica y recuperación de la inversión que establece el art 85.2 del TRLRRL.

3. Se recomienda definir **indicadores** en función de unidades concretas que permitan medir la evolución del **coste unitario** a lo largo del tiempo en la sociedad y **compararlas con otras entidades de similar objeto social**, por ejemplo: nº de familias atendidas en situación de emergencia (actividad 1), nº viviendas captadas y m² construidos (actividad 2), nº de viviendas o edificios rehabilitados (actividad 3), nº viviendas, trasteros, locales y garajes alquilados (actividad 4).

4. Se recomienda reforzar la **coordinación y colaboración con las entidades públicas aragonesas que intervienen en la política de vivienda** (DGA, Diputaciones, Ayuntamientos y otros), analizando qué administración resuelve mejor la necesidad pública y, así, garantizar la coherencia en la ejecución de la política, evitando duplicidades, ineficiencias y desigualdades en función de la administración que despliega la política. Es necesario simplificar y homogeneizar las condiciones de los convenios vigentes firmados con otras entidades y asegurar que el documento de formalización está autorizado correctamente (por ejemplo, el convenio de reserva

³⁰ Por ejemplo, el cálculo de la ponderación de los ingresos por el coeficiente multiplicativo corrector debe hacerse expediente por expediente. También, en los casos en los que hay menores de 25 años cuyos ingresos computan al 50%, hay que calcular la reducción de manera manual

de viviendas para la DGA no está firmado), así como el establecimiento de un **Registro único de vivienda** de Aragón.

Es necesario involucrar en la definición de la política de vivienda a todos los actores que, de un modo u otro, intervienen en la resolución de la necesidad pública de vivienda social (administraciones, entidades públicas y privadas, fundaciones y ONG) y el establecimiento de controles al desincentivo a la búsqueda de empleo o superación de la situación de necesidad.

5. Se recomienda establecer **herramientas de planificación y control de calidad**, como el plan estratégico, el plan de inversiones y las auditorías de calidad y responsabilidad social.

Es necesario establecer **objetivos precisos**, mediante un **estudio fundamentado que cuantifique la necesidad de vivienda** (la lista de espera es irreal y no existe un registro único de vivienda en Aragón), los **recursos financieros** necesarios y que permita el **seguimiento de su cumplimiento**, tanto en grado cobertura de la demanda de vivienda (% alcanzado) como en plazo (cronograma realista).

Para ello, se recomienda **reforzar el programa de captación y movilización de vivienda vacía**, que ha permitido ampliar el parque de vivienda en 500 viviendas (470 de particulares y 30 de entidades financieras), aprovechando recursos ociosos disponibles y contribuyendo a evitar la despoblación y el deterioro de barrios tradicionales, todo ello, cumpliendo con los principios de eficacia, eficiencia y economía (puesto que resulta mucho más económico que la construcción de vivienda nueva).

6. Se recomienda incorporar procedimientos de **cruce de datos masivos con la AEAT e INSS** para asegurar la veracidad de los datos aportados por los inquilinos sobre sus ingresos y agilizar la obtención de esta información que determina el cálculo de la renta de alquiler.

Además, se recomienda incorporar una cláusula en el contrato de alquiler que recoja la obligación de comunicar a ZV todas las variaciones de sus ingresos en el momento en el que se produzcan e imponer penalizaciones en caso de incumplimiento.

La sociedad, como servicio técnico y medio propio del Ayuntamiento de Zaragoza, debería poder acceder a la Plataforma de Intermediación de datos para facilitar las comprobaciones necesarias y cumplir con lo que dispone la Ley 39/2015, evitando al ciudadano la aportación de datos que ya constan en otras Administraciones³¹.

7. Según la calificación otorgada a la vivienda (régimen general, con opción de compra, venta aplazada...), existe una diversidad en los requisitos de acceso y en los precios de alquiler³².

Se recomienda **homogeneizar los criterios** respecto al procedimiento relativo al **acceso** a vivienda y al **cálculo de los ingresos** para optar a las distintas ayudas y subvenciones que concede Zaragoza Vivienda.

Se recomienda regularizar en el recibo de alquiler del mes siguiente, las ayudas concedidas indebidamente por retrasos en la actualización del nivel de ingresos del inquilino.

8. Se recomienda sustituir el archivo documental en papel por **la implantación del expediente electrónico** para garantizar la integridad del archivo de expedientes en sus distintas fases (solicitud, análisis, aprobación y seguimiento posterior), así como el tratamiento agregado de la información.

9. Se recomienda adoptar las medidas adecuadas para **reducir la temporalidad** en la contratación de personal e impedir la conversión de un contrato temporal en indefinido no fijo de forma irregular, de tal forma que el proceso de regularización y consolidación de empleo se ajuste a los principios constitucionales de igualdad mérito y capacidad que junto con los demás principios recogidos en el artículo 55 del EBEP deben presidir el acceso al empleo público.

Además, las retribuciones deben ajustarse a lo que establece el convenio colectivo de aplicación o las que, en su caso, se establezcan a través de la negociación colectiva.

³¹ **Alegación 22.** Párrafo incorporado en virtud de alegación.

³² Por ejemplo, en las viviendas de captación no se incluyen los gastos de comunidad en el recibo de alquiler de viviendas, lo que supone una desigualdad de trato con el resto de inquilinos (que pagan la renta de alquiler establecida de 3,75 €/m² más los gastos de comunidad, con los límites establecidos en función del tramo de ingresos en el que se encuentren).

10. En los **expedientes de contratación**, se recomienda la adopción de una fórmula que valore correctamente las bajas.

Además, si se decide incorporar las mejoras como criterio de adjudicación, estas deben estar detalladas con expresión de sus requisitos, límites, modalidades y características concretas. Se recomienda analizar las mejoras conjuntamente con la baja ofertada para determinar si se supera el umbral de temeridad y requerir al licitador la justificación de su oferta (baja y mejoras) previamente a la adjudicación del contrato para evitar posteriores pretensiones de modificación del contrato.

11. Se recomienda utilizar correctamente la figura del **encargo de ejecución** para las prestaciones propias de los contratos (art. 32 de la LCSP³³) y la figura de las **encomiendas de gestión** para los encargos de otras actividades de carácter material o técnico cuya competencia sea de la administración (art. 11 de la Ley 40/2015).

Para las actividades que suponen el desempeño del propio objeto social de la entidad (por ejemplo, el mantenimiento y conservación del parque de vivienda), no es necesario formalizar ningún encargo de ejecución, aunque la financiación proceda del Ayuntamiento.

5. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD

5.1. ANTECEDENTES, OBJETO SOCIAL Y ÓRGANOS DE GOBIERNO

El origen de la sociedad fue el **Instituto Municipal de la Vivienda**, constituido el 21 de enero de **1953**, que posteriormente pasó a denominarse Patronato Municipal de la vivienda de Zaragoza.

El 9 de octubre de **1981** se constituye como sociedad mercantil, denominada inicialmente **Sociedad Municipal de la Vivienda, S.L.**, más adelante **Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana y Promoción de la Edificación de Zaragoza, S.L.** Finalmente, el 30 de mayo de 2008 cambia su denominación a la actual **Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. (Sociedad Unipersonal)**, dado que su capital pertenece al 100% al Ayuntamiento de Zaragoza.

La sociedad está constituida por tiempo indefinido, tiene personalidad jurídica independiente y patrimonio propio para el cumplimiento de sus fines. Se rige por sus Estatutos, el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y la legislación local.

Su ámbito de actuación se limita al municipio de Zaragoza y su domicilio social y fiscal es calle San pablo, 61, Zaragoza.

Objeto social:

El objeto social de la entidad es “lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la **rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanizaciones del suelo**, para lograr una **revitalización integral de zonas urbanas degradadas**, así como la **reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento** de los solares edificables y de las edificaciones resultantes”. Este objeto se concreta en las siguientes actividades:

1. Estudios urbanísticos, incluyendo la redacción de Planes de Ordenación y Proyectos de urbanización, así como cualesquiera otros instrumentos de planeamiento urbanístico, y la indicativa para su tramitación y aprobación.

2. Actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto la promoción de la preparación del suelo y renovación y remodelación urbana, como a la promoción de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios, para la ejecución de la política urbanística municipal sobre rehabilitación urbana y promoción de la vivienda y equipamientos.

3. Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización.

³³ Mediante el encargo de ejecución, una entidad ejecuta de forma directa (es decir, sin ceder la titularidad de la competencia) una prestación propia de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta de naturaleza pública o privada, que tiene la condición de medio propio de la administración encomendante.

Los medios propios regulados en la LCSP carecen de voluntad propia y autónoma, de forma que los encargos realizados son de obligado cumplimiento, es decir, tiene naturaleza de acto jurídico unilateral (no acuerdo bilateral).

4. Promoción de viviendas, locales comerciales y aparcamientos para venta y alquiler, así como de edificios y equipamiento de cualquier clase.
5. Acción incentivadora de la vivienda social y fomento de la rehabilitación.
6. Gestión y explotación de las obras y servicios resultantes de sus promociones y de las promociones de otras entidades.
7. Constitución y gestión de entidades cuyo objeto esté destinado a la promoción de viviendas y equipamientos para su adjudicación a socios, cooperativistas o miembros de la promotora.
8. Prestación de todo tipo de servicios y actividades comprendidas en el objeto social encomendadas por el Ayuntamiento de Zaragoza o por otras entidades o administraciones públicas.
9. Fundar nuevas sociedades o participar en el capital de otras ya constituidas que tengan por objeto social materias conexas complementarias o accesorias del objeto de la sociedad municipal.
10. Fomento de la rehabilitación energética y producción de energías renovables, tanto en edificios de titularidad municipal como en edificios de titularidad privada.

Estas actividades se encuadran dentro de las competencias propias del Ayuntamiento que regula el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRRL), concretamente el apartado 2.

De acuerdo con el art. 85.2 LRRL, los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente, bien mediante gestión directa o mediante gestión indirecta:

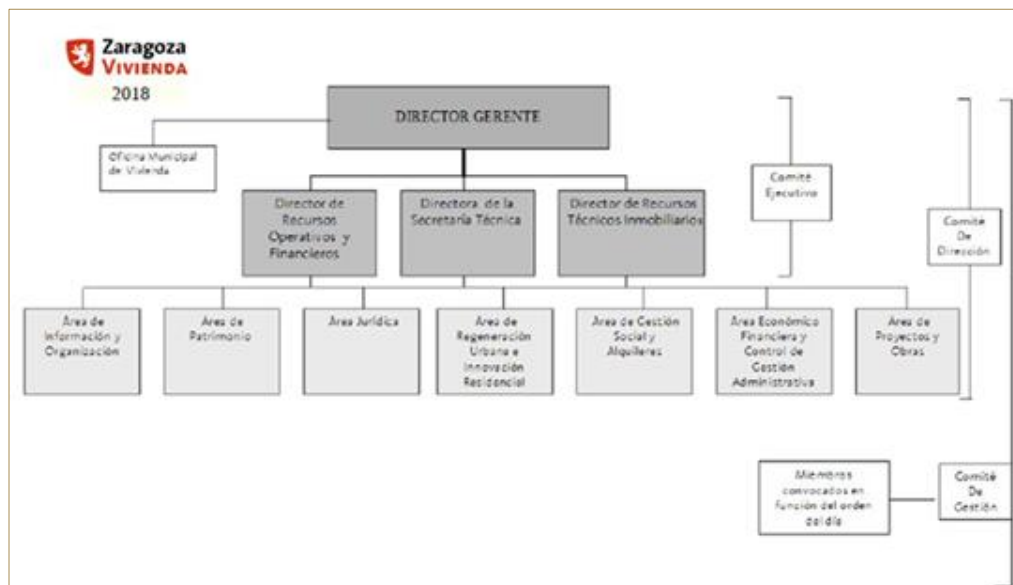
- La gestión directa puede efectuarse mediante una sociedad mercantil local cuyo capital social sea de titularidad pública, como es este caso.
- La gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos de acuerdo con la normativa contractual.

Órganos de gobierno:

El máximo órgano de gobierno es la Junta General, formada por su único socio, el Ayuntamiento de Zaragoza.

El Consejo de Administración está formado por el Alcalde y por representantes de los diferentes grupos municipales en proporción a la corporación electa.

A nivel interno, el Director Gerente, el Comité Ejecutivo y el Comité de Dirección dirigen una plantilla de 102 trabajadores.



5.2. MEDIO PROPIO DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

De acuerdo con sus estatutos, la sociedad tiene la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza para la prestación de los servicios y actividades que constituyen su objeto social y la ejecución de los encargos que le sean efectuados.

del sector de las Administraciones públicas).

De acuerdo con el informe de la IGAE de 8 de julio de 2011, la sociedad queda sectorizada dentro del sector de las sociedades no financieras, pero como la regla del 50% no se cumplía holgadamente, queda sujeta a revisión en años sucesivos.

No consta que se haya realizado tal revisión posterior por la IGAE. No obstante, la sociedad efectúa los cálculos cada año y ha obtenido los siguientes porcentajes en los ejercicios 2013 a 2019:

Cálculo Regla 50%	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ingresos privados (1)	7.247	5.963	6.181	6.607	6.637	7.265	6.968
Gastos computables (2)	12.106	8.651	10.621	11.075	11.290	11.855	12.964
%	60%	69%	58%	60%	59%	61%	54%
Comprobación CCA					45%	42%	

(1) Sin computar los ingresos del Ayuntamiento o de otros entes públicos.

(2) Deducidos los gastos por ejecución de encargos del Ayuntamiento.

La Cámara de Cuentas ha comprobado los cálculos de los ejercicios 2017 y 2018 y ha obtenido las siguientes incidencias:

– La cifra de ingresos de 2018 debería ser 289 miles de euros menor, ya que no se ha deducido la variación de existencias de producto terminado³⁷.

– En los ingresos por arrendamiento de inmuebles se incluyen las transferencias recibidas del Ayuntamiento relativas al pago de la ayuda directa al alquiler de vivienda (que se descuenta del recibo al arrendatario). Deducidos estos ingresos se obtiene un porcentaje del 45% y del 42% en los ejercicios 2017 y 2018.

Recientemente, la IGAE ha solicitado datos a la sociedad para revisar la calificación de esta empresa. Este estudio deriva de una solicitud de informe de EUROSTAT sobre el tratamiento de las subvenciones de los recibos de alquiler en entidades que gestionan vivienda pública en alquiler.

En el caso de que la IGAE reclasificase esta sociedad al "Sector Administraciones Públicas" por no cumplir la regla del 50%, se produciría un impacto en el cálculo del déficit y de la deuda consolidada del Ayuntamiento de Zaragoza. Concretamente, el endeudamiento financiero de ZV ascendía a 18,3 y 15,4 millones de euros en 2017 y 2018, respectivamente.

5.3. PLANIFICACIÓN, CONTROL Y CALIDAD

Además de la auditoría financiera de cuenta anuales (**auditoría externa**) y del control financiero ejercido por la Intervención del Ayuntamiento de Zaragoza (**auditoría interna**), en los ejercicios fiscalizados la sociedad disponía de las siguientes herramientas de planificación, control y calidad:

– **Plan Estratégico 2017-2020**, en el que se establecen las directrices de gestión del parque municipal de viviendas de alquiler social, la rehabilitación de inmuebles, los incentivos para la ampliación del parque mediante la cesión de vivienda privada y la colaboración con diferentes áreas municipales.

– **Plan de Inversiones 2018-2023**, con una inversión prevista de 72 millones de euros para la construcción de 308 viviendas "cero emisiones" destinadas al alquiler y la rehabilitación energética de 842 viviendas del parque de vivienda de ZV. Además, contempla un plan de fomento a la rehabilitación de 3.125 viviendas privadas mediante subvenciones, con una inversión privada generada de 62 millones (ver apartado 5.4.2 y anexo 8).

– **Auditoría externa del balance del bien común**, que mide la contribución de ZV a la mejora del bien común a través de la política de vivienda, con un modelo de gestión basado en la solidaridad y la justicia redistributiva de los recursos. Se obtiene una matriz de puntos que evalúa los proveedores, empleados, gestión ética de las finanzas, la transparencia y la participación en la toma de decisiones. En los ejercicios 2016 y 2017 se obtuvo una puntuación del 70%.

³⁷ **Alegación 23.** Importe modificado en virtud de alegación.

— **Sello RSA (Responsabilidad Social de Aragón)**, emitido por el IAF, que certifica el compromiso con la Responsabilidad Social gracias a su enfoque estratégico sobre las políticas, productos, servicios y acciones que generan un impacto social más sostenible y relevante.

A excepción del sello RSA, todos estos instrumentos se han abandonado en los ejercicios 2019 y 2020.

5.4. ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL PERIODO 2017-2018

De acuerdo con las cuentas anuales (ver resumen en anexos 1 y 2), los ingresos de la sociedad se sitúan en torno a los 10 millones de euros anuales (sin considerar la imputación de subvenciones de capital a resultados ni los ingresos financieros):

	Año 2016	Año 2017	Año 2018
Importe neto de la cifra de negocios	7.076	7.293	8.319
Ingresos por ventas inmuebles	0	14	502
Ingresos por arrendamientos inmuebles	5.303	5.346	5.447
Ingresos por servicios diversos	1.773	1.933	2.370
Otros ingresos de explotación	2.243	2.512	2.490
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	2.212	2.298	2.350
Subvenciones a la explotación	31	214	140
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	9.319	9.805	10.809

5.4.1. Actividad corriente

Según el informe de gestión, las principales actividades llevadas a cabo por la sociedad han sido las siguientes:

A. Actividad arrendadora: en los ejercicios 2017 y 2018 se han ingresado 5,3 millones de euros y 5,4 millones de euros, respectivamente, por el alquiler de viviendas, locales, garajes y trasteros. Se trata de la actividad principal, que representa aproximadamente el 50% de los ingresos corrientes totales.

Se observa una tendencia creciente moderada de los ingresos por arrendamientos debido a un aumento en el número de viviendas cedidas para su gestión (en el resto de inmuebles se ha mantenido prácticamente estables).

Hay que advertir que una parte de los recibos de alquiler (35%) es abonada directamente por el Ayuntamiento a través de la línea de ayudas al alquiler de vivienda, tal como se refleja en el siguiente cuadro (ver análisis en apartado 7.3.5).

Ingresos por arrendamientos inmuebles	2017	2018
Alquiler de viviendas	4.847	4.927
<i>Ingresos de los arrendatarios</i>	<i>3.158</i>	<i>3.176</i>
<i>Ingresos del Ayto. (ayudas directas alquiler)</i>	<i>1.689</i>	<i>1.751</i>
Alquiler de locales	325	338
Alquiler de garajes	148	156
Alquiler de trasteros	26	26
TOTAL (miles €)	5.346	5.447

B. Venta de inmuebles: es una actividad muy irregular que depende de las operaciones realizadas cada año. Así, en 2018 se vendió un local por 502 miles de euros y en 2017 se vendió un garaje por 14 miles de euros.

C. Prestación de servicios a los arrendatarios, al Ayuntamiento de Zaragoza y a la DGA, fundamentalmente. Representan el 22% y el 20% de los ingresos corrientes en los ejercicios 2017 y 2018. Se detallan a continuación:

Prestación de servicios diversos	2017	2018
Gastos repercutidos a arrendatarios	1.041	1.150
Retribución encargos Ayto. Zaragoza	371	623
Convenio DGA bolsa vivienda	384	467
Gestión "Zaragoza Alquila"	33	12
Gestión Cerro Murillo	59	54
Gestión viviendas EEFF	6	6
Otros servicios	39	57
TOTAL (miles €)	1.933	2.370

Los principales ingresos proceden de la repercusión de los gastos de comunidad y de mantenimiento a los arrendatarios (1.041 y 1.150 miles de euros en 2017 y 2018, respectivamente).

Por otro lado, también se incluyen las transferencias realizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza y por el Gobierno de Aragón destinadas a financiar los gastos que se derivan de sus encargos (en los casos en los que se establece una remuneración en el convenio firmado).

D. Ingresos de explotación accesorios y otros de gestión corriente: 2,3 millones en cada uno de los ejercicios fiscalizados.

El 95% de los ingresos accesorios proceden del Ayuntamiento de Zaragoza por otros encargos de gestión para acciones finalistas (plan vivienda joven, plan de captación de vivienda vacía, acondicionamiento del edificio Harinera, etc). El resto son indemnizaciones de compañías de seguros y otros ingresos menores.

E. Las subvenciones a la explotación: proceden de la UE para financiar tres proyectos: BUILDHEAT (mejora energética edificios residenciales), TRIBE (fomento de cambio comportamiento ciudadanos para eficiencia energética) y HEROTILE-LIFE (eficiencia energética de tejas herotile).

F. Otras actividades: de investigación (ayudas de investigación y premio Cátedra Zaragoza Vivienda), organización de jornadas, publicaciones y otros programas (azoteas y patios verdes, asesoría energética al ciudadano, etc).

5.4.2. Actividad de inversión

De acuerdo con las normas contables, la sociedad contabiliza las inversiones como inmovilizado material (si son para uso propio), inversión inmobiliaria (inmuebles para alquiler) o existencias (inmuebles para venta).

Además de las inversiones propias, la sociedad realiza obras por encargo del Ayuntamiento que no registra en su inmovilizado, sino que la ejecución se contabiliza como gasto hasta su entrega al Ayuntamiento. Las transferencias de capital que recibe para la ejecución del encargo se van imputando a la cuenta de resultados como ingresos al ritmo de ejecución del gasto.

Para la ejecución de las inversiones propias también se reciben transferencias de capital que se aplican a resultados en función de su amortización. A lo largo de la vida de la sociedad, el volumen acumulado de subvenciones de capital recibidas ascendía a 103,6 millones de euros, de los que 58,7 millones de euros estaban pendientes de aplicar a resultados al cierre de 2018:

Subvenciones recibidas	Subvenciones recibidas	Aplicadas	Efecto impositivo	Pendiente aplicación
Inmovilizado intangible	746	-318	-1	427
Inmovilizado material	1.289	-298	-3	988
Inversiones Inmobiliarias	84.828	-32.750	-157	51.921
Existencias	16.735	-11.387	-16	5.332
Subtotal subv. para inversión propia	103.598	-44.753	-177	58.668
Encargos y ayudas rehabilit. privada	13.025	-3.738	-22	9.265
TOTAL ACUM. 31/12/18	116.623	-48.491	-199	67.933

Las inversiones inmobiliarias representan más del 70% del activo, siendo por tanto la partida más significativa. Incluye las viviendas (solares y construcciones) destinadas a la obtención de ingresos mediante su arrendamiento. Las construcciones se amortizan entre un 2% y un 4%, registrándose un gasto anual medio por amortización de 2,4 millones de euros. Los solares y las construcciones en curso no se amortizan.

La cartera de inmuebles que gestiona la sociedad es sometida a tasación por expertos para detectar posibles deterioros en su valor. Se han dotado correctamente deterioros en inversiones inmobiliarias y existencias.

En el cuadro siguiente se resumen las altas y bajas de inversión en los ejercicios fiscalizados y la dotación a la amortización y amortización acumulada.

	Activo	31/12/2016	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2017	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2018
	Inmov. intang.	1.247	-	-	-	1.247	-	-	-	1.247
	Inmov. mat. (1)	4.981	195	-	-	5.176	48	-	-	5.224
	Inver. Inmobil. (2)	137.434	1.143	(13)	194	138.758	3.384	(47)	4.044	146.139
COSTE	Existencias	18.134	16	(9)	0	18.141	30	(423)	(4.044)	13.704
	TOTAL	161.796	1.354	(22)	194	163.322	3.462	(470)	-	166.314
	Inmov. intang.	(779)	(26)	-	-	(805)	(14)	-	-	(819)
	Inmov. mater.	(2.015)	(118)	-	-	(2.133)	(123)	4	-	(2.252)
	Inver. Inmobil.	(32.735)	(2.492)	45	2	(35.180)	(2.506)	241	(565)	(38.010)
AMORT Y DETER	Existencias	(1.082)	(14)	7	-	(1.089)	(15)	4	565	(536)
	TOTAL	(36.611)	(2.650)	52	2	(39.207)	(2.658)	249	-	(41.617)
	Inmov. intang.	468				442				428
	Inmov. mater.	2.966				3.044				2.972
	Inver. Inmobil.	104.699				103.578				108.129
VALOR NETO	Existencias	17.052				17.052				13.168
	TOT. NETO	125.185				124.116				124.697

(1) Las altas de los ejercicios fiscalizados han sido: modernización de equipos informáticos (48 miles de euros en 2018 y 96 miles de euros en 2017) y nuevas instalaciones y mobiliario de la sede (99 miles de euros en 2017).

(2) En 2018 las principales altas fueron la compra de un local (1.056 miles de euros) y obras de construcciones en curso (2.269 miles de euros, incluidos costes indirectos imputados). En 2017, las altas corresponden a mejoras realizadas en viviendas de alquiler (569 miles de euros) y a construcciones en curso (560 millones de euros). Los trasposos de 2018 son 4 viviendas que estaban en existencias y cambian su destino (de compraventa aplazada a alquiler)

Como se ha indicado en el apartado 5.3 anterior, la sociedad tenía aprobado un **plan de inversiones para el periodo 2018-2023**, con una inversión prevista de 72 millones de euros, que no se está cumpliendo por falta de aprobación de la financiación a largo plazo (42 millones de euros, principalmente del BEI).³⁸

En el anexo 8 se recoge un resumen de las inversiones planificadas y la ejecución efectuada en los ejercicios fiscalizados (en 2018 sólo se ejecutó el 18% de la inversión programada para dicho ejercicio).

En las tablas siguientes se presenta la inversión anual prevista y su financiación:

Plazo de ejecución inversiones			
Año	Obra nueva	Rehabilitación Energética	TOTAL
2018	7.854	2.177	10.031
2019	7.663	3.671	11.334
2020	7.289	5.321	12.610
2021	8.415	6.620	15.035
2022	7.915	6.927	14.842
2023	5.895	2.445	8.340
TOTAL	45.030	27.161	72.191

Financiación prevista			
Entidad	Obra nueva	Rehabil. Energ.	TOTAL
BEI	22.515	13.581	36.096
Ayto. Zaragoza	11.463	10.604	22.066
Ayto. Zaragoza (ya aportado)	4.339	2.177	6.516
Zaragoza Vivienda (fondos propios)	1.362	-	1.362
Entidades financieras	5.331	800	6.131
TOTAL	45.010	27.161	72.171

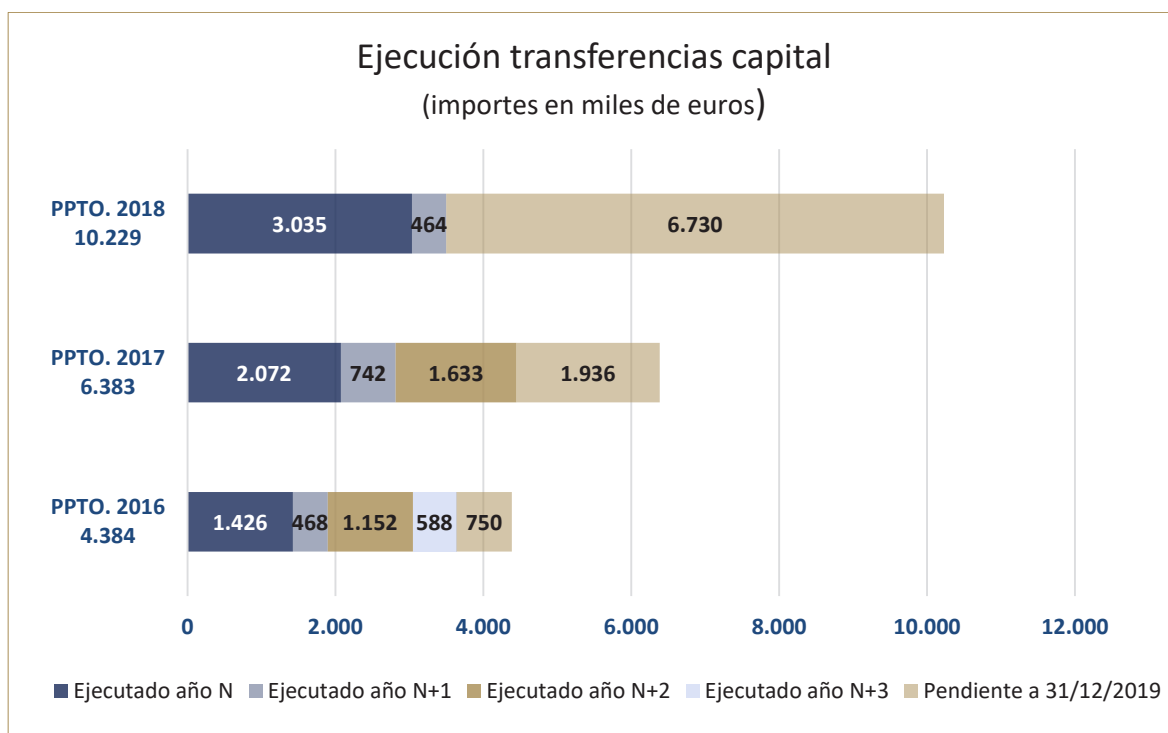
Sin embargo, finalmente las inversiones previstas en los ejercicios 2017 y 2018, según el presupuesto aprobado por el Ayuntamiento, ascendieron a 2 millones y 5,5 millones de euros, respectivamente. La inversión ejecutada realmente ha sido muy inferior, como se observa en la tabla siguiente:

³⁸ **Alegación 3 y 15.** Párrafo modificado en virtud de alegación. Se matiza que las operaciones de crédito a largo plazo requieren contar con presupuesto aprobado y la previa autorización del Pleno de la corporación (art. 50 y 54 TRLRHHLL). Tampoco en 2020 se ha aprobado la financiación a largo, a pesar de contar con presupuesto aprobado.

Inversión ejecutada 2017-2018				
Descripción inversión según presupuesto	Ppto. 2017	Ejec. 2017	Ppto. 2018	Ejec. 2018
Recuperación casa del director de la Azucarera (*)	100	-	-	-
Rehabilitación parcial edificio La Harinera (*)	400	400	400	400
Inversiones en bienes propios: edificio Fray Luis Urbano 92, Madre Rafols 8-12, rehabilitación parque público de vivienda social y local Parque Goya	1.479	1.129	3.529	3.340
Inversiones en bienes propios. Solares	30	14	430	44
1º fase obras parque Torre Ramona (*)	-	-	1.100	-
Total inversión prevista y ejecutada (en miles de euros)	2.009	1.543	5.459	3.784
(*) Encargos de ejecución: se contabilizan como gasto hasta su entrega al Ayto.				

Las transferencias de capital del Ayuntamiento de Zaragoza se ejecutan con bastante demora a lo largo de varios ejercicios. Esto ha generado abultados saldos de tesorería de 9,7 y 12,7 millones de euros al cierre de los ejercicios 2017 y 2018, respectivamente.

A continuación se presenta gráficamente la ejecución de las transferencias de capital recibidas en los últimos ejercicios. Como puede apreciar solo el 30% del importe recibido se ejecuta en el mismo año (N). Al cierre de 2018 estaban pendientes de ejecutar 12,1 millones de euros de las transferencias recibidas del Ayuntamiento en los últimos tres ejercicios:



5.5. COSTE EFECTIVO DE LOS SERVICIOS

Las entidades locales están obligadas a calcular el **coste efectivo de los servicios** que prestan y **comunicarlos al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para su publicación**, según prescribe el art. 116 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En dicho artículo se indica que la forma de cálculo deberá tener en cuenta los **costes reales directos e indirectos** de los servicios partiendo de los datos de la liquidación del presupuesto general y, en su caso, de las **cuentas anuales aprobadas** de las entidades vinculadas o dependientes, correspondiente al ejercicio inmediato anterior.

Para ello, la Intervención del Ayuntamiento de Zaragoza preparó unas hojas de cálculo que la sociedad debe cumplimentar con los costes directos e indirectos de las actividades que realiza. La Intervención no les ha facilitado un manual de instrucciones para realizar los cálculos y las únicas notas explicativas figuran en la propia hoja de cálculo que deben cumplimentar, así como las referencias normativas³⁹.

Según se regula en las normas de desarrollo del MINHAP, además de los costes calculados se debe informar sobre las **unidades físicas de referencia**, que permitan ofrecer información homogénea y comparable entre municipios sobre costes unitarios. Revisada la información publicada por el MINHAP, se comprueba que no se ha informado sobre las unidades físicas de referencia relativas a la política de vivienda que gestiona la sociedad, que son las siguientes:

Código programa	Descripción programa municipal	Unidades físicas de referencia
1521	Promoción y gestión de la vivienda pública con criterios de sostenibilidad financiera	Nº de viviendas de protección pública Superficie terrenos destinados a edificación de vivienda pública
1522	Conservación y rehabilitación de edificios	Nº personas en plantilla adscritas al servicio Nº de edificios con actuaciones de conservación y rehabilitación

Los servicios prestados por ZV se han clasificado en 4 actividades y el cálculo de los costes directos e indirectos efectuados por la sociedad para el ejercicio 2018 se resume a continuación:

³⁹ Artículo 116 ter, Ley 7/1985 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- Orden HAP/2075/2014, de 6 de noviembre, por la que se establecen los criterios de cálculo del coste efectivo de los servicios prestados por las entidades locales.

- Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

- Resolución de 23 de junio de 2015, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se especifican los elementos incluidos en los anexos de la Orden HAP/2075/2015.

Coste de los servicios Ejercicio 2018	Actividad 1 Emergencia habitacional	Actividad 2 Ampliación Parque vivienda social	Actividad 3 Fomento rehabilitación vivienda priv.	Actividad 4 Gestión vivienda social	TOTAL (miles de euros)
Coste de personal	489	1.120	639	2.308	4.556
Costes directos	261	380	320	617	1.578
Costes indirectos	228	740	319	1.691	2.978
Gastos corrientes en bienes y servicios	410	1.462	2.032	2.927	6.832
Costes directos	365	1.368	(*) 1.976	2.761	6.471
Costes indirectos	45	94	56	166	361
Gastos financieros	-	-	-	313	313
Dotación amortización	-	-	-	2.600	2.600
Otros costes	-	-	-	239	239
TOTAL COSTES 2018 (miles de €)	899	2.583	2.672	8.386	14.541
Personal directo (nº trabajadores)	5,5	8	6,7	13	33,2
Personal indirecto (nº trabajadores)	5	15,6	6,8	35,4	62,8
TOTAL PERSONAL EQUVALENTE 2018	10,5	23,6	13,5	48,4	96,0
TOTAL COSTES 2017 (miles €)	927	1.113	2.034	8.907	12.981
TOTAL PERSONAL EQUVALENTE 2017 (nº)	10,5	18,5	14,3	47,7	91,0

Fuente: Cálculo coste servicios área recursos operativos y financieros de ZV. Importes en miles de euros.

(*) Incluye el importe de las subvenciones a la rehabilitación pagadas en 2018 (1.809 miles €).

De la revisión efectuada por la Cámara de Cuentas sobre el cálculo de 2018 se desprenden las siguientes incidencias:

— La sociedad no tiene implantada una contabilidad analítica que permita obtener directamente los costes de cada una de las actividades. Los costes directos imputados a cada actividad se obtienen a partir de la cuenta de pérdidas y ganancias y el resto de costes (indirectos) se reparten en función del peso de los costes directos de personal.

— La forma de cálculo de los costes de personal sobrevalora los costes directos. Los costes directos de personal no se obtienen de la nómina real de los trabajadores adscritos a una actividad concreta, sino que se calculan a partir del coste medio de personal (47.462,78€ por trabajador equivalente a tiempo completo). Este importe es el

resultado de dividir los costes totales de personal (incluidos los gastos de seguridad social y otros gastos sociales) entre los 96 trabajadores equivalentes a tiempo completo en 2018.

Para obtener el coste directo de personal de una actividad se multiplica dicho importe (47.462,78€) por el número de trabajadores directos de cada actividad.

— Destaca el elevado número de trabajadores indirectos (62,8 trabajadores equivalentes a tiempo completo de las áreas de Gerencia, Jurídica, Información y organización, Patrimonio y parte de Proyectos y Obras), que impactan principalmente en el coste de la actividad 4 (coste indirecto de personal por importe de 1,7 millones de euros).

— Existe un riesgo de error material al traspasar manualmente los datos de la cuenta de resultados a la hoja de cálculo. De hecho, en 2018 el gasto corriente de la actividad 2 está sobrevalorado en 767 miles de euros, al haber duplicado gasto de personal también como gasto corriente. En consecuencia, el coste corriente de la actividad 4 está infravalorado en ese mismo importe, ya que se calcula por diferencia entre los costes de la cuenta de resultados y la suma de los costes del resto de las actividades.

— El gasto de amortización se lleva íntegramente a la actividad 4. Sería más adecuado repartir la amortización de bienes comunes (sede, equipos informáticos, etc) al resto de actividades en función de algún criterio de reparto.

— No se incluye información sobre los ingresos finalistas: ingresos por recibos de alquiler (actividad 4), imputación de subvenciones a la rehabilitación (actividad 3), imputación de subvenciones a la ampliación del parque de vivienda y proyectos europeos (actividad 2).

No obstante, la sociedad ha facilitado a la Cámara de Cuentas las unidades para cada una de las actividades, lo que ha permitido estimar el coste unitario por actividad:

— **Actividad 1:** se realizaron 356 mediaciones de emergencia (70 de hipotecas y 286 de alquiler)⁴⁰, lo que supone un coste de cada expediente de mediación de 2.527 euros.

— **Actividad 2:** se gestionaron 624 expedientes de cesión de vivienda en alquiler (de los cuales se cerraron 150), lo que hace un coste unitario de 2.759 € por expediente.

— **Actividad 3:** se tramitaron 1.894 solicitudes de ayuda a la rehabilitación de vivienda privada,⁴¹ lo que hace un coste unitario de 456 euros por solicitud presentada y una ayuda media de 4.057 euros por subvención concedida.

— **Actividad 4:** se gestionaron un total de 2.518 viviendas y locales en alquiler, lo que hace un coste unitario de 3.635 euros por inmueble gestionado⁴².

⁴⁰ Además de la prestación de información sobre el programa (tanto presencial como telefónica) de la unidad de atención e información al ciudadano.

⁴¹ Del ellas, 446 recibieron subvención, 613 se quedaron en lista de reserva y el resto se desestimaron o renunciaron.

⁴² **Alegación 4.** No se han considerado los garajes y trasteros porque, en general, suelen ir asociados a una vivienda o local. El alquiler de garajes y trasteros como único inmueble tiene un gasto de gestión mucho menor. De considerar también estos inmuebles, el coste unitario calculado por la Cámara de Cuentas se reduciría.

6. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN OPERATIVA

6.1. PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA EN ALQUILER

Al cierre de 2018 la sociedad gestionaba un volumen total de 4.543 inmuebles (2.385 viviendas, 133 locales, 936 trasteros y 1.089 plazas de garaje), según consta en la memoria de las cuentas anuales y en el informe de gestión:

	Año 2016	Año 2017	Año 2018
Número de viviendas	2.283	2.356	2.385
Propiedad de Zaragoza Vivienda	1.789	1.789	1.789
Cedidas a su gestión	494	567	596
Número de locales	134	134	133
Propiedad de Zaragoza Vivienda	126	126	125
Cedidos a su gestión	8	8	8
Número de trasteros	936	936	936
Propiedad de Zaragoza Vivienda	669	669	669
Cedidos a su gestión	267	267	267
Número de plazas de garaje	1.091	1.090	1.089
Propiedad de Zaragoza Vivienda	827	826	825
Cedidas a su gestión	264	264	264
TOTAL INMUEBLES GESTIONADOS	4.444	4.516	4.543

La sociedad dispone de varias aplicaciones informáticas independientes que gestionan de forma aislada diferentes bases de datos de inmuebles, de mantenimiento y conservación de los mismos, de adjudicación de vivienda, de seguimiento de inquilinos, de gestión de los recibos de alquiler y otros programas específicos (Zaragoza Alquiler y el programa de captación de vivienda).

La Cámara de Cuentas ha solicitado las bases de datos de viviendas, de inquilinos, de recibos y de ayudas al alquiler para cuadrarlos con la información de las cuentas anuales al cierre de los ejercicios 2017 y 2018 y se han obtenido diferencias que no han podido ser conciliadas⁴³. Las bases de datos solo pueden proporcionar información exacta actual y la sociedad no guarda una copia de la situación al cierre de cada ejercicio que permita cuadrar los datos de las aplicaciones de gestión con los de las cuentas anuales.

Actualmente, la sociedad está desarrollando una aplicación a medida (en colaboración con la OTRI) para interconectar los distintos procesos, automatizar las acciones y la obtención de informes, permitir la trazabilidad de los inquilinos y la codificación de inmuebles y, en definitiva, agrupar todas las bases de datos bajo un mismo interfaz web que mejore el flujo de información y gestión documental.

Actividad de arrendamiento de vivienda social

El mercado de alquiler de vivienda en España es muy dispar entre CCAA. En 2018 el precio del alquiler se situó en una horquilla entre 4,7€/ m² (Extremadura) y 11,7€/ m² (Madrid). Son datos del Informe Estatal de Alquiler de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana relativos a 2018 (ver resumen en anexo 9), que presenta los siguientes datos para Aragón:

— En Aragón el precio medio del alquiler fue de 6,5 €/m² (el 75% de las viviendas con un precio de 9,8 €/m² y el 25% de 4,8 €/m²).

⁴³ Por ejemplo, la información suministrada por las bases de datos de vivienda a 31 de diciembre de 2017 y 2018 difería con la de las cuentas anuales en 262 y 162 viviendas, respectivamente, que representa un 11% y un 7% de desviación.

– En la provincia de Zaragoza el precio medio del alquiler fue de 6,8 €/ m² en Zaragoza, frente a los 5,5 €/ m² de Huesca y los 4,8 €/ m² de Teruel.

– La renta media de un piso de 70 m² en Aragón fue de 463 €/mes (480 €/mes en la provincia de Zaragoza, 413 €/mes en Huesca y 400 €/mes en Teruel.

– En el municipio de Zaragoza, el precio medio fue de 6,9 €/ m² (500 € de renta media mensual, de los que el 25% más barato tendría una renta media mensual de 375 € y el 75% de 780 €).

El objeto social de Zaragoza vivienda es atender la necesidad de vivienda, proporcionando una vivienda digna y un alquiler asequible a los ciudadanos con dificultad de acceso a la vivienda.

De las 2.385 viviendas que gestionaba ZV en 2018, 1.789 son propiedad de la sociedad y 596 han sido cedidas por particulares o entidades financieras a través del programa de captación de vivienda vacía. Se ha comprobado que existe una rotación de 18-20 viviendas al mes (viviendas que quedan libres y se adjudican a nuevos inquilinos).

El precio oficial de la renta en ZV es de 3,75€/ m² útil (los gastos de comunidad no se incluyen en este precio), lo que supone una renta media de 260 € para una vivienda media de 70 m², es decir, la mitad del precio medio del arrendamiento en el municipio de Zaragoza. No obstante, conviene advertir que, dada la ubicación y características de estos inmuebles, la desviación del precio oficial respecto del precio de mercado no resulta tan significativa (sería un 30% inferior al precio medio de las viviendas situadas en el percentil 25).

El precio puede ser inferior ya que también se tienen en cuenta los ingresos económicos de los inquilinos y, a través de una línea de ayudas directas al alquiler, se fija un límite para que los arrendatarios no paguen más del 30% de sus ingresos. Si sus ingresos se sitúan por debajo de 1,25 veces el IPREM⁴⁴ (9.399,48€/año) solo pagan el 20% de sus ingresos. En el caso de familias numerosas este límite se incrementa hasta 1,35 veces el IPREM (10.151,44€/año). En todo caso, se ha establecido una renta mínima de 85€ al mes, que busca que el arrendatario se responsabilice del pago de una renta y tenga conciencia del valor del acceso a una vivienda digna.

Rango de ingresos	Alquiler máximo
Ingresos < 1,25 IPREM	20% ingresos
1,25 – 2,5 IPREM	30% ingresos
2,5 – 3 IPREM	Precio general (3,75 €/m ²)

Computan los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia.

En el caso de descendientes < 25 años computarán al 50%.

La sociedad realiza un seguimiento de las viviendas para garantizar un nivel adecuado de calidad de vida a través de la orientación y acompañamiento de las personas y familias residentes en las viviendas alquiladas. Además, los inquilinos cuentan con un servicio de mantenimiento y reparación de las viviendas con pago aplazado si es necesario.

La sociedad ha llevado a cabo varios programas⁴⁵ para ampliar el parque municipal de viviendas en alquiler mediante incentivos a los propietarios privados de viviendas vacías para que las cedan a la bolsa municipal a cambio de una gestión integral y garantías del cobro de la renta y otros beneficios fiscales (por ejemplo, tienen una reducción del 50% en el IBI). Los gastos de comunidad son a cargo del programa y también pueden financiar sin interés hasta un máximo de 6.000 € los gastos de adecuación de la vivienda para el alquiler. A los propietarios se les garantiza una renta entre 3,75 y 4,75€ por metro cuadrado útil y un mínimo de 275 € al mes para incentivar la cesión de viviendas pequeñas. La sociedad se encarga de firmar el contrato de arrendamiento y de todos los trámites, incluida la gestión de impagos y asesoría jurídica.

⁴⁴ El IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones y subsidio de desempleo. Nació en 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional que quedaría restringido a un ámbito laboral.

El IPREM se publica anualmente en Ley de Presupuestos. Los importes para 2017 y 2018 fueron los mismos: 537,84 €/mes, 6.454,03 €/12 pagas y 7.519,59 €/14 pagas.

⁴⁵ “Programa de captación y movilización de vivienda vacía” y “Zaragoza alquila”. Entre 2016-2018 se han atendido, 4.173 propietarios y se han iniciado trámites de cesión con 743 propietarios y firmado 430 contratos de cesión.

Revisión de las bases de datos de gestión del parque de vivienda social:

Las viviendas gestionadas por ZV están ubicadas principalmente en la zona urbana Actur-Rey Fernando (34%), seguido del Casco Histórico (31%), Torrero (8%) y Valdefierro-Oliver (7%).

La antigüedad media de las viviendas es de 1.989. Las viviendas situadas en la zona urbana Actur-Rey Fernando son las más nuevas (antigüedad media de 1997); por el contrario, las viviendas situadas en la Zona Centro de la ciudad y en la zona Universidad tienen una antigüedad media de 38 años (1962).

El tipo de vivienda media gestionada por ZV es una vivienda de 65 metros cuadrados con 1 aseo, ascensor y antigüedad media de 29 años.

A continuación, se muestra la localización de los inmuebles gestionados por ZV y una tabla con las principales características de los inmuebles (datos a junio 2020):



Barrios	N.º de viviendas	Superficie media	Aseos medios	N.º viviendas con ascensor	Antigüedad media	% viviendas	N.º de viviendas vacías
Actur - Rey Fernando - Parque Goya	796	70	1	755	1997	33,81%	27
Casco Histórico	726	60	1	364	1990	30,84%	48
Torrero	178	74	2	127	1996	7,56%	6
Oliver - Valdefierro	163	62	1	66	1992	6,92%	9
El Rabal	112	58	1	1	1974	4,76%	19
Las Fuentes	98	59	1	3	1968	4,16%	7
Delicias	92	65	1	4	1967	3,91%	2
San José	63	62	1	1	1965	2,68%	5
Miralbueno	51	66	-	-	1986	2,17%	3
Centro	20	68	1	-	1962	0,85%	-
La Almozara	13	55	1	-	1967	0,55%	-
Casetas	11	56	1	-	1967	0,47%	2
Universidad	7	76	1	-	1962	0,30%	-
Casablanca	6	71	1	-	1995	0,25%	-
Montañana	6	62	1	-	1979	0,25%	-
Santa Isabel	4	77	1	-	1979	0,17%	-
Fuera de Zaragoza	2	149	2	-	1955	0,08%	-
Barrios rurales	6	101	2	-	1998	0,24%	1
TOTAL GENERAL	2.354	65	1	1.322	1.989	100,00%	129

En la tabla anterior se observa que el 95% de las viviendas situadas en la zona urbana Actur-Rey Fernando tienen ascensor, frente al 71% para las de Torrero, el 50% en la zona del Casco Histórico y el 40% en Oliver/Valdefierro. En el resto de zonas urbanas prácticamente no existen viviendas en alquiler que cuenten con ascensor.

Del total de viviendas gestionadas, el 76% son propiedad de ZV mientras que el 20% son viviendas propiedad de particulares que han cedido la gestión del alquiler de su vivienda a ZV a través de programas como "Programa de captación y movilización de vivienda vacía" y "Zaragoza alquila". Estos programas han permitido acceder a diferentes barrios de la ciudad (evitando el efecto "gueto" de la vivienda social), además de aumentar el parque público de vivienda social en alquiler con inmuebles que de otra manera estarían deshabitados.

Propietario	N.º de viviendas	%
Zaragoza Vivienda	1.794	76,21%
Particulares	470	19,97%
Ayuntamiento	59	2,51%
Entidades financieras	31	1,32%
TOTAL GENERAL	2.354	100,00%

El destino de estas viviendas es el alquiler social, aunque hay viviendas reservadas para determinados colectivos y finalidades. Por ejemplo, la sociedad tiene firmado un convenio con la DGA para la reserva de 116 viviendas a su disposición.

Destino	N.º de viviendas	%
Alquiler Social (propiedad ZV)	1.560	66,27%
Alquiler social (captación)	470	19,97%
Bolsa reserva DGA	116	4,93%
Alquiler con opción de compra	97	4,12%
Venta Aplazada	27	1,15%
CONVENIO COVID	19	0,81%
INJUVE	15	0,64%
Universitarios	11	0,47%
Realojo	10	0,42%
ONG ACCEM	6	0,25%
Housing First RAIS	6	0,25%
Refugiados CEPAIM	3	0,13%
Comparte Vida	2	0,08%
Otros	12	0,51%
TOTAL GENERAL	2.354	100,00%

En junio de 2020 había un total de 129 viviendas que se encontraban vacías, catalogadas y distribuidas por zonas de la siguiente manera:

Descripción	N.º viviendas	% viviendas	N.º viviendas por zonas urbanas	
Bajas recientes (pte. revisión)	2	1,55%	2	Actur - Rey Fernando
"Okupadas"	2	1,55%	1	Casco Histórico
			1	El Rabal
Proceso adecuación y reparación	65	50,39%	34	Casco Histórico
			1	Torrero
			1	San José
			3	Las Fuentes
			5	El Rabal
			5	Oliver-Valdefierro
			15	Actur-Rey Fernando
			1	Miralbueno
Viviendas para realojos	2	1,55%	2	Actur-Rey Fernando
En proceso de adjudicación	4	3,10%	1	San José
			1	Actur - Rey Fernando
			1	Casco Histórico
			1	Miralbueno
Edificio en ruina	1	0,78%	1	Torrero
Bolsa reserva DGA	2	1,55%	1	Casco Histórico
			1	Oliver - Valdefierro
Convenio Ayuntamiento COVID19	20	15,50%	4	Actur - Rey Fernando
			10	Casco Histórico
			2	El Rabal
			1	Las Fuentes
			1	Oliver - Valdefierro
			2	San José
En bolsa captación	18	13,95%	2	Actur - Rey Fernando
			2	Casetas
			1	Delicias
			4	El Rabal
			1	Juslibol
			3	Las Fuentes
			1	Oliver - Valdefierro
			1	San José
			3	Torrero
Pendiente de revisión captación	1	0,78%	1	Delicias
Convenio INJUVE	1	0,78%	1	Actur - Rey Fernando
Venta aplazada	1	0,78%	1	Torrero
Reservada BUILDHEAT	1	0,78%	1	Oliver - Valdefierro
Reservada para cambio	2	1,55%	1	Miralbueno
			1	Casco Histórico
Pendiente rehabilitación edificio	7	5,43%	7	El Rabal
TOTAL GENERAL	129	100%	129	

El 37% de las viviendas vacías se encuentran ubicadas en la zona del Casco Histórico, seguido de un 21% que se encuentran localizadas en el barrio de Actur-Rey Fernando. En ambos casos gran parte de estas viviendas se encuentran en proceso de adecuación y se estima que en breve se encuentren disponibles para el alquiler. Por la situación actual que se está viviendo originada por la pandemia mundial originada por la COVID19, se han destinado 20 viviendas al "Convenio COVID19" firmado con el Ayuntamiento de Zaragoza.

Revisión de las bases de datos de inquilinos

Analizamos las características socio económicas de las viviendas alquiladas, según la información que figura en la base de datos de vivienda alquilada.

En 2018 se encontraban alquiladas 2.299 viviendas, con un plazo de duración mínimo de 1 año (o mientras

dure la situación de protección). Algunas viviendas tienen un contrato de alquiler con opción de compra o de venta aplazada, y tienen una duración mayor (10 años), para facilitar el acceso a la propiedad de una vivienda por unidades familiares menos favorecidas económicamente.

En el 62% de las viviendas el arrendatario principal es una mujer. El perfil medio del inquilino sería el de una mujer española trabajadora con estudios de educación primaria de entre 41 y 60 años que vive sola y con unos ingresos medios inferiores a 10.000 euros anuales.

Los inquilinos más jóvenes (19 años) fueron: una mujer boliviana y un hombre español, ambos estudiantes de grado superior y que viven solos. El inquilino de más edad fue una mujer argentina de 101 años que vive sola, con estudios de educación primaria completa y con unos ingresos inferiores a 10.000 euros/anuales.

N.º de miembros de la vivienda			Tramo de edad Del arrendatario principal			Tramo de ingresos De la unidad de convivencia		
N.º	N.º de viviendas	%	Edad	N.º de viviendas	%	Tramo de ingreso	N.º de viviendas	%
1	792	34,45%	18-25	32	1,39%	< 10.000 ⁴⁶	1.220	53,07%
2	535	23,27%	26-40	415	18,05%	10.001 - 20.000	731	31,80%
3	310	13,48%	41-60	1.029	44,76%	20.001 - 30.000	200	8,70%
4	264	11,48%	61-80	503	21,88%	30.001 - 50.000	61	2,65%
5	182	7,92%	> 81	163	7,09%	> 50.001	4	0,17%
6	90	3,91%	SIN DATOS	103	4,48%	SIN DATOS	29	1,26%
7	50	2,17%	(*)	54	2,35%	(*)	54	2,35%
8	18	0,78%	TOTAL	2.299	100%	TOTAL	2.299	100%
9	2	0,09%						
10	2	0,09%						
(*)	54	2,35%						
TOTAL	2.299	100%						

(*) Fundaciones, ONG, etc.

Nivel de estudios arrendatario	N.º de viviendas	%	Actividad arrendatario pral.	N.º de viviendas	%
No sabe leer ni escribir	51	2,22%	Trabajando en un oficio o profesión remunerado	669	29,10%
Primaria incompleta	298	12,96%	Retirado/a, pensionista, jubilado/a	554	24,10%
Primaria completa	606	26,36%	Perceptor de IAI	268	11,66%
Bachillerato elemental	80	3,48%	Parado con subsidio de desempleo	184	8,00%
Bachillerato superior	41	1,78%	Parado sin subsidio de desempleo	168	7,31%
COU Preuniversitario	8	0,35%	Incapacitado permanente para trabajo	55	2,39%
Título de enseñanza media	16	0,70%	Estudiante	46	2,00%
Título de enseñanza superior	55	2,39%	Dedicándose a las labores del hogar	42	1,83%
NO PROCEDE (*)	54	2,35%	Perceptor de la RAI	30	1,30%
SIN DATOS	1.090	47,41%	Incapacidad laboral transitoria	7	0,30%
TOTAL	2.299	100%	Buscando su primer empleo	5	0,22%
			Otros (menores no escolarizados, etc.)	5	0,22%
			Cumpliendo condena	1	0,04%
			Otros	1	0,04%
			NO PROCEDE (*)	54	2,35%
			SIN DATOS	210	9,13%
			TOTAL GENERAL	2.299	100%

(*) fundaciones, asociaciones, ONG

⁴⁶ **Alegación 8.** Se matiza que en esta categoría se incluyen 226 viviendas que están exceptuadas del deber de comunicar ingresos por distintas causas (estudiantes, venta aplazada, perceptores del IAI y otras contribuciones...).

Nacionalidad	N.º de viviendas	%	Nacionalidad	N.º de viviendas	%
ESPAÑA	1.444	62,81%	CABO VERDE	8	0,35%
MARRUECOS	221	9,61%	NICARAGUA	8	0,35%
ARGELIA	73	3,18%	PERU	7	0,30%
ECUADOR	40	1,74%	HONDURAS	6	0,26%
RUMANIA	39	1,70%	CHILE	5	0,22%
SENEGAL	36	1,57%	FRANCIA	5	0,22%
COLOMBIA	30	1,30%	MAURITANIA	5	0,22%
GAMBIA	26	1,13%	BOLIVIA	4	0,17%
GUINEA ECUATORIAL	23	1,00%	GUINEA	4	0,17%
CUBA	10	0,43%	MALI	4	0,17%
NIGERIA	10	0,43%	URUGUAY	4	0,17%
PORTUGAL	10	0,43%	VENEZUELA	4	0,17%
REPUBLICA DOMINICANA	10	0,43%	CHINA	3	0,13%
BRASIL	9	0,39%	Otros países	30	0,13%
GHANA	9	0,39%	(*)	54	2,35%
ARGENTINA	8	0,35%	SIN DATOS	150	6,52%
(*) fundaciones, asociaciones, ONG...			TOTAL GENERAL	2.299	100%

De la revisión efectuada se detectan las siguientes incidencias:

– No se ha podido cuadrar la información contable (cuentas anuales) con la que figura en las bases de datos sobre viviendas gestionadas, ingresos por recibos y ayudas al alquiler de vivienda. La sociedad ha justificado gran parte de las diferencias, pero no completamente.

– La aplicación informática de ZV que gestiona las bases de datos es antigua y obliga a realizar muchas operaciones manualmente. Por ejemplo, el cálculo de la ponderación de los ingresos por el coeficiente multiplicativo corrector debe hacerse expediente por expediente. También, en los casos en los que hay menores de 25 años cuyos ingresos computan al 50%, hay que calcular la reducción de manera manual.

– En 29 viviendas no constan datos sobre ingresos de la unidad de convivencia. No consta ninguna penalización por incumplir la obligación de comunicación de su situación económica.

– Se han identificado 53 unidades de convivencia en las que el volumen de ingresos superaba el límite de 3 veces el IPREM, por lo que no cumplirían, a priori, con el requisito para ser beneficiario de una vivienda en alquiler.

Tramo de ingresos	Nº expedientes
de 25 a 35.000 euros/anuales	24
de 35 a 45.000 euros/anuales	22
de 45 a 55.000 euros/anuales	6
Más de 55.000 euros/anuales	1
TOTAL SUPERAN 3 IPREM (22.558,77€/año)	53

En todos ellos han quedado acreditadas las razones que justifican la superación del límite. En 35 supuestos se trata de viviendas que tienen establecidos unos límites de ingresos superiores por diversos motivos⁴⁷. En los 18 supuestos restantes, se trata unidades familiares con situaciones de cambios laborales o hijos a punto de emanciparse que están pendientes de actualización (hay cierto margen para comprobar la consolidación del cambio de ingresos).

— También se han identificado unidades de convivencia que pagan menos del mínimo de 85€/mes. Todos los casos estaban amparados por un convenio que permite prescindir del límite mínimo⁴⁸.

— En el caso de la bolsa de reserva del Convenio con la DGA, la renta de alquiler es de 75 euros/mes. Este precio no se encuentra recogido por escrito, sino que se estableció mediante una instrucción verbal desde la Dirección General de Vivienda del Gobierno Aragón.

— Entre las ayudas al alquiler de vivienda existen las denominadas “ayudas compensatorias” que se aplican a 139 viviendas cuya renta es inferior al precio acordado por el Consejo de Administración (3,75€/ m²). En 2014 se decidió unificar el precio del alquiler de todas las viviendas y efectuar una actualización progresiva de la renta mediante la firma de un nuevo contrato de alquiler con el objetivo de equiparar a todos los inquilinos. Estas ayudas son los importes que todavía quedan pendientes de actualizar y sirven para compensar la diferencia entre el precio efectivamente pagado por el beneficiario y los 3,75€ fijados. Estas viviendas son principalmente de las zonas de viviendas más antiguas (Emmeline Pankhurst, San Bruno, Maestro Tellería...).

— No existe una resolución de concesión para estas ayudas ni se encuentran publicitadas por parte de Zaragoza Vivienda.

6.2. PROCEDIMIENTO DE ACCESO

Se ha revisado el procedimiento establecido de acceso a vivienda para una selección de 5 expedientes de distintas modalidades de acceso.

Para acceder a una vivienda en alquiler se deben cumplir unos requisitos:

- Tener necesidad de vivienda y/o situación de vulnerabilidad
- Cumplir con el intervalo de ingresos mínimos y máximos
- Estar empadronado en Zaragoza
- Estar inscritos en listado de solicitantes de viviendas

Cumplidos los requisitos, el orden de asignación se produce por:

- Antigüedad en el registro de solicitantes
- Concordancia de las características de la vivienda con las necesidades de la unidad familiar y preferencias señaladas (barrio).

A 31 de diciembre de 2018, existía una lista de espera de 3.261 solicitantes de vivienda. El plazo de asignación de vivienda es superior a un año en el 33% de las solicitudes.

Antigüedad	N.º solicitudes activas
2015	12
2016	428
2017	630
2018	2.191
TOTAL	3.261

En la visita realizada el 2 de julio de 2020 se observa un importante incremento de las solicitudes de vivienda debido a la simplificación del proceso de solicitud de vivienda realizada en 2019 y las necesidades surgidas con la crisis sanitaria del COVID19.

⁴⁷ Por ejemplo, las viviendas de Parque Goya inicialmente tuvieron unos límites de ingresos más elevados. En 2015 se decidió que estas viviendas pasaran a ser viviendas sociales, pero respetando los derechos de los que ya eran adjudicatarios.

⁴⁸ Por ejemplo, en los convenios firmados con algunas entidades sociales para situaciones de especial protección (Fundación Rey Ardid o Fundación Picarral) se establece que solo se pagarán los gastos de comunidad.

Sería necesario que existiera un registro único de vivienda en Aragón.

Destaca la existencia de contratos de alquiler muy antiguos. Estos alquileres deberían cubrir necesidades transitorias de viviendas; sin embargo, desde la crisis económica de 2008, las condiciones económicas de las familias han empeorado por lo que estas familias no pueden optar al mercado de vivienda libre.

El proceso de asignación de viviendas se realiza de manera manual por parte de los trabajadores sociales en función de las viviendas disponibles comunicadas semanalmente por el departamento de patrimonio (ya hemos comentado que las bases de datos de unos departamentos y otros no está interconectadas). La asignación de vivienda a los solicitantes se realiza por orden de antigüedad, hasta encontrar a una unidad familiar adecuada a las características de la vivienda disponible.

Existen viviendas reservadas para situaciones excepcionales que no siguen el procedimiento normal de acceso. Las personas que acceden a este tipo de programas se van asignando según propuesta del Servicio Social en función de las necesidades del beneficiario que pertenecen colectivos especialmente vulnerables. En la actualidad existen 188 viviendas reservadas para los diferentes programas.

Una vez completado el proceso de asignación de vivienda, los trabajadores sociales se encargan de realizar el seguimiento de las unidades de convivencia en función de las necesidades específicas:

– Seguimiento social mínimo (Tipo 1): son unidades de convivencia que no necesitan un seguimiento social específico, únicamente la revisión de documentación anual, visitas obligatorias de apoyo básico y para comprobación del cumplimiento de los requisitos del programa de alquiler social.

– Seguimiento social medio (Tipo 2): ligado a situaciones de mayor vulnerabilidad, con mayor intervención del trabajador social con más visitas, entrevistas y coordinación con otras instituciones.

– Seguimiento social intenso (Tipo 3): son familias que requieren además una intervención más específica y complementada por otros profesionales.

6.3. COBRO DE LOS RECIBOS Y MOROSIDAD

La sociedad tiene establecido un protocolo de actuación en el caso de morosidad. Cada trabajador social tiene asignados unos expedientes concretos y sobre ellos realiza un seguimiento basado principalmente en el conocimiento de la unidad familiar y en las condiciones económicas de la familia.

Los alquileres pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2018 ascienden a 996.356,21 euros, cuyo detalle se muestra a continuación, desglosado por trabajador social y por año de antigüedad:

Deuda pendiente por trabajador social			Deuda pendiente por ejercicio	
Trabajador social	Importe (€)	N.º expedientes	Año	Importe (€)
1	78.295,91	50	2010	-
2	237.581,47	135	2011	1.446,23
3	19.321,69	35	2012	56.978,01
4	88.571,97	79	2013	118.019,68
5	74.627,29	96	2014	59.583,33
6	79.758,62	55	2015	150.231,25
7	74.712,69	71	2016	204.962,17
8	190.602,48	105	2017	207.784,45
9	152.884,09	70	2018	197.351,09
TOTAL DIC. 2018	996.356,21	696		996.356,21

Según el informe sobre morosidad elaborado por el director de Recursos Operativos y Financieros, la morosidad representa solo el 3,53% de los recibos emitidos, gracias a la línea de ayudas al alquiler que minora el importe del alquiler en función de los ingresos del inquilino. La provisión por insolvencias cubre el importe de los recibos con más de 6 meses impagados.

En el procedimiento de actuación en caso de morosidad se establecen tres perfiles de morosidad en función de las condiciones económicas de las unidades familiares:

- Deudores puntuales por carencia de ingresos.
- Deudores puntuales con ingresos económicos.
- Deudores intencionados.

El trabajador social debe realizar el seguimiento obligatoriamente a los inquilinos con 12 o más recibos pendientes. Sin embargo, se ha comprobado que había 15 expedientes con 12 o más recibos pendientes de cobro para los que no se ha identificado el perfil de moroso (suman un total de 26.271 euros y la antigüedad de la deuda se remonta a 2015).

Según el procedimiento de morosidad se pueden plantear diferentes alternativas dirigidas a facilitar el pago de los recibos y que las familias puedan permanecer en su vivienda:

- Acuerdo de pago extraordinario.
- Paréntesis sin pago.
- Moratoria de la deuda.
- Pago parcial del recibo de alquiler.
- Condonación de recibos.

Del análisis efectuado por la Cámara de Cuentas, se ha comprobado que existen 83 expedientes para los que no se ha realizado ninguna intervención por parte de los trabajadores sociales para lograr el pago de la deuda (importe acumulado de 37.807,27 euros y la antigüedad de la deuda se remonta a 2014 en algunos casos).

En algunos casos, los impagos terminan en procedimientos judiciales de desahucio por falta de pago. Al cierre del 2018 existían 38 expedientes de desahucio con un volumen de deuda de 169.964,48 euros y una antigüedad desde 2012.

Antigüedad deuda	Importe (€)
2012	9.170,69
2013	30.100,05
2014	14.902,43
2015	10.482,91
2016	50.282,15
2017	43.322,59
2018	11.703,66
TOTAL	169.964,48

7. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD

7.1. PERSONAL

Al cierre del ejercicio 2018 la sociedad contaba con 102 empleados (97 empleados en 2017), cuyo gasto de personal ascendía a 4,5 millones de euros (4,3 millones en 2017):

Cuenta	Descripción	Saldo al	Saldo al	Variación Interanual	
		31/12/2018	31/12/2017		
640	Sueldos y salarios	3.583.910	3.368.157	215.753	6%
642	Seguridad Social c/ empresa	922.714	942.234	(19.520)	-2%
649	Otros gastos sociales	49.804	33.341	16.463	49%
	Total Gastos Personal (miles €)	4.556.428	4.343.732	212.696	5%
	Nº empleados al cierre del ejercicio	102	97	5	5%
	Nº medio de empleados	96	91	5	5%

El incremento del 6% se produce por la contratación de 5 trabajadores y por la subida salarial prevista en los PGE 2018 (1,5% en junio y 0,25% en julio). Se ha comprobado la corrección de los cálculos.

La disminución de los gastos de seguridad social se debe al incorrecto registro de la deducción por los pagos delegados por incapacidad temporal (IT), que la sociedad contabiliza como menor gasto de seguridad social, en lugar de menor sueldo. La media de absentismo por bajas por enfermedad fue del 3% durante 2017 y del 7% en 2018, por encima de la media en Aragón, que se sitúa en el 5,2%.

El aumento de la partida de "otros gastos sociales" se debe a mayor gasto en cursos de formación y la compra de 3 equipos de cardioprotección.

7.1.1. Régimen Jurídico

El personal de la sociedad se rige por el Derecho laboral (incluido el que tenga condición de directivo), así como por las normas que les sean de aplicación en función de su adscripción al sector público, incluyendo la normativa presupuestaria (especialmente lo que se establezca en las Leyes de PGE), según dispone el artículo 2 de los Estatutos de la sociedad, conforme a lo establecido en el art. 85 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Al personal de ZV se le aplica el convenio colectivo del personal laboral del Ayuntamiento de Zaragoza, suscrito el 28 de septiembre de 2016 por adhesión mediante acuerdo de 30 de noviembre de 2016, del Consejo de Administración. La duración de este convenio era cuatro años, hasta el 31 de diciembre de 2019.

El artículo 17 de los Estatutos de la sociedad, establece que el Director Gerente, tendrá un contrato de trabajo especial de alta dirección, al que es de aplicación el Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto y la Disposición Adicional Duodécima de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

7.1.2. Ordenación del personal

La sociedad no cuenta con una plantilla o documento específico que detalle la descripción de cada puesto de trabajo, el grupo de clasificación profesional, el sistema de provisión y la retribución de cada uno de ellos.

Tan solo en el documento presupuestario que se remite al Ayuntamiento de Zaragoza cada año con el presupuesto previsto para ZV, se incluye un anexo denominado "plantilla" en el que se relacionan 79 puestos de trabajo en el que solo se especifica la denominación, grupo y nivel. Sin embargo, al cierre de ambos ejercicios había trabajadores que no constan en la plantilla aprobada por el Ayuntamiento (18 en 2017 y 23 en 2018).

Clasificación del personal por áreas o departamentos ejercicio 2018	Nº puestos en "plantilla"	Nº puestos fuera de "plantilla"	TOTAL
Gerencia	4	1	5
Oficina vivienda	3	-	3
Jurídica	12	-	12
Información y organización (RRHH, contabilidad e informática)	20	5	25
Patrimonio	9	7	16
Regeneración urbana e innovación residencial	5	2	7
Económico-financiera y gestión administrativa	6	1	7
Proyectos y obras	7	1	8
Gestión social y alquileres	13	6	19
TOTAL PERSONAL PLANTILLA	79	23	102

En el cuadro siguiente se recoge un resumen de las categorías de los puestos. Las mujeres representan el 75% del total.

Personal	31/12/2017			31/12/2018		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Director Gerente	1	-	1	1	-	1
Jefes de área	3	4	7	2	4	6
Técnicos y jefaturas intermedias	10	28	38	12	27	39
Personal de administración	3	39	42	5	42	47
Oficios y otros	6	3	9	6	3	9
TOTAL	23	74	97	26	76	102

Se observa un alto porcentaje de trabajadores temporales (42% en 2017 y 49% en 2018), principalmente en las áreas de "Regeneración Urbana e Innovación Residencial", "Contratación y Patrimonio" y "Gestión Social":

Tipo de contrato	2017	2018
Alta dirección	1	1
Fijos indefinidos	44	42
Indefinido NO FIJO	11	9
Temporal. Interinidad	20	18
Temporal. Interinidad (para sustitución baja enfermedad)	4	7
Temporal. Jubilación parcial	4	7
Temporal. Contrato relevo jubilación parcial	3	7
Temporal. Obra o servicio	10	11
TOTAL	97	102

Algunos de los contratos temporales superan el plazo máximo previsto legalmente (3 ó 4 años)⁴⁹, lo que ha llevado a que 9 trabajadores hayan obtenido la condición de personal "indefinido no fijo". Esta condición la obtuvo el personal contratado temporalmente que reclamó esa condición judicialmente y obtuvo una sentencia favorable (3 trabajadores) o que, de oficio, le fue reconocida por la empresa (los 6 restantes).

A 31/12/2018 existían otros 11 trabajadores temporales con una antigüedad superior a 3 años y, al cierre de los trabajos de campo, otros 12 trabajadores más.

Desde 2017, el reconocimiento de oficio por la empresa es contrario a lo dispuesto en la DA 34 LPGE 2017 y la DA 43 LPGE 2018, que solo permite atribuir la condición de indefinido no fijo cuando se derive de una resolución judicial.

Además, la DA 29ª LPGE 2018 obliga a las sociedades mercantiles públicas a aprobar procesos de estabilización que deben publicarse entre los ejercicios 2018 a 2020. Deberán ofertarse las plazas de naturaleza estructural que se encuentren desempeñadas por personal temporal y este proceso no podrá suponer un incremento de gasto ni de efectivos. La articulación de estos procesos selectivos que, en todo caso, garantizará el cumplimiento de los principios de libre concurrencia, igualdad, mérito, capacidad y publicidad, podrá ser objeto de negociación colectiva.

A fecha de hoy, la sociedad no ha llevado a cabo estos procesos de estabilización aunque actualmente se está trabajando en un borrador para la "regularización y consolidación de empleo de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU", en el que participan el Departamento de Recursos Humanos, el área Jurídica y el Comité de Empresa de ZV.

7.1.3. Retribuciones de nómina

En la tabla siguiente se resumen los conceptos de la nómina de los ejercicios 2017 y 2018 fiscalizados:

Retribuciones	2017	2018
Retribuciones fijas	3.265.783	3.486.275
Salario Base	905.608	968.402
Complemento Destino	506.320	539.606
Complemento Específico	1.252.154	1.337.749
Antigüedad	139.842	146.281
Pagas extraordinarias	461.858	494.236
Retribuciones variables	117.337	108.988
Plus disponibilidad flexible	39.350	39.413
Productividad	20.789	18.246
Turnicidad	4.687	5.092
Complemento personal transitorio	4.990	4.062
Complemento ILT	4.280	8.403
Complemento de Permanencia	2.939	3.022
Premio antigüedad	1.788	708
Premio jubilación	1.228	-
Indemnizaciones y finiquitos	20.963	18.690
Ayudas sanitarias	14.962	11.353
Atrasos	1.361	-
TOTAL (EN EUROS)	3.383.119	3.595.262

⁴⁹ La duración del **contrato de interinidad** para cubrir temporalmente un puesto de trabajo durante el proceso de selección o promoción para su cobertura definitiva coincidirá con el tiempo que duren dichos procesos conforme a lo previsto en su normativa específica (artículo 4.2 b, párr. 3º Real Decreto 2720/1998), y que según el artículo 70 LEBEP deberá desarrollarse dentro del **plazo improrrogable de tres años**.

Los **contratos temporales por obra o servicio** tienen una duración máxima de tres años (ampliables 12 meses por convenio para los celebrados con posterioridad al 18/06/2010). En este caso, tienen que responder a una actividad independiente, con autonomía y sustantividad propia con respecto a la principal de la empresa so pena incurrir en fraude de ley.

La Cámara de Cuentas ha comprobado la correcta confección de la nómina y la adecuación al convenio colectivo del personal laboral del Ayuntamiento de Zaragoza. Para ello se ha seleccionado una muestra de 15 perceptores (de diferentes niveles, áreas de personal y conceptos retributivo) y se ha revisado la nómina del diciembre 2017 y 2018 y las pagas extras de diciembre de ambos ejercicios.

Las retribuciones del Director Gerente son las fijadas por acuerdo plenario del Ayuntamiento, de 25 de abril de 2014, en la cuantía máxima de la retribución correspondiente a Director General del Ayuntamiento de Zaragoza y un complemento personal transitorio (CPT), equivalente a las cantidades que venía percibiendo en concepto de antigüedad como funcionario del Ayuntamiento. Se ha comprobado que dicho complemento es absorbido por cualquier mejora retributiva posterior.

En los trabajos de fiscalización se han detectado las siguientes incidencias:

— La sociedad tiene concertado un seguro de vida a favor de los empleados que no figura en la nómina ni se declara como retribución en especie, con el consiguiente incumplimiento en las retenciones de IRPF.

— Se ha comprobado que existen dos complementos que no están regulados en el convenio colectivo (señalados en gris en la tabla anterior), que fueron reconocidos por el Director Gerente entre los años 1998 y 2009.

— El **plus de disponibilidad flexible** lo cobran 7 trabajadores: 4 desde 1998 (para regularizar el exceso de retribuciones de estos trabajadores de ZV sobre las retribuciones del convenio municipal justificado, en que estos trabajadores debían estar disponibles en horarios distintos a la jornada ordinaria) y 3 trabajadores más en 2009 (para asimilar la retribución de Jefes de Área de ZV a la de los Jefes de Servicio del Ayuntamiento que realizaban las mismas funciones y la misma responsabilidad). En este último caso hay que tener en cuenta que los trabajadores de ZV son grupo A2, mientras que las Jefaturas de Área del Ayuntamiento de Zaragoza están reservadas a funcionarios del grupo A1.

— El **complemento de productividad** (que no existía como tal en el ayuntamiento de Zaragoza) fue concedido en 2008 a 4 trabajadores para reconocer el especial rendimiento, interés y dedicación extraordinaria en sus puestos de trabajo. Sin embargo, lo que se debía retribuir era una mayor asignación de funciones de dichos puestos, y por lo tanto, reconocer un complemento del puesto de trabajo (destinado a retribuir las condiciones particulares de algunos puestos de trabajo por su especial dificultad técnica, dedicación, incompatibilidad y responsabilidad), de acuerdo con lo que se establece en el artículo 34 del Convenio Colectivo 2016-2019.

7.1.4. Altas y bajas de personal

En la tabla siguiente se resumen las altas y bajas de personal producidas en los ejercicios 2017 y 2018 fiscalizados:

Altas			Bajas		
Motivo del alta	2017	2018	Motivo de la baja	2017	2018
Acumulación de tareas	5	2	Excedencia maternal	-	2
Contrato de relevo	1	2	Excedencia voluntaria	2	-
Contrato obra o servicio	3	6	Finalización contrato	4	4
Interinidad plaza de plantilla	1	4	Jubilación	1	1
Sustitución baja IT	4	2	No superar periodo de prueba	1	1
			Reincorporación titular (alta IT)	4	3
TOTAL	14	16	TOTAL	12	11

Se ha seleccionado una muestra de 12 expedientes de alta con el fin de comprobar el procedimiento establecido por la sociedad y el cumplimiento de los principios de igualdad mérito y capacidad, publicidad y concurrencia en su selección.

Se ha seleccionado una muestra de 8 expedientes baja para analizar la regularidad y la corrección del cálculo de los finiquitos.

Incidencias detectadas:

— La convocatoria de los puestos no incluye el baremo y las reglas de valoración de los criterios de selección ni la composición del órgano de selección, incumpliendo los principios de transparencia y objetividad en la selección de los empleados.

— La preselección de candidatos se realiza por el IMEFEZ o INAEM y posteriormente ZV entrevista a los candidatos a través de una comisión de valoración. De las entrevistas se levanta acta en la que figura la puntuación total obtenida por los candidatos, aunque no se detalla la motivación de la puntuación otorgada.

— En los dos contratos temporales de obra o servicio determinado revisados, la descripción de la actividad específica para la que se contrata se redacta de la siguiente forma:

“Cumplimiento al encargo del Gobierno de Zaragoza a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda de fecha 6 de octubre de 2017, para la promoción de 180 viviendas destinadas al alquiler, en el desarrollo del Plan de Inversión 2017-2023...”.

El mencionado encargo no tiene ni autonomía ni sustantividad propia dentro de la actividad de la empresa. Se trata de actuaciones propias del objeto social de ZV actuando como ente instrumental del Ayuntamiento de Zaragoza y tampoco en los contratos celebrados se identifica el trabajo concreto que va a realizar el empleado relacionado con encargo que lo distinga perfectamente de la actividad normal de la empresa. Esta falta de concreción necesaria ha quedado patente cuando se ha utilizado la misma fórmula para identificar la obra o servicio en la contratación de un ingeniero industrial y de una técnica jurídica.

Por otra parte, la doctrina jurisprudencial y judicial viene rechazando que el objeto de un encargo de ejecución o encomienda de gestión justifique el recurso a la modalidad de contratación temporal para obra o servicio determinado a no ser que se trate de una actividad singular u ocasional.

Por lo tanto, el objeto no puede consistir en atender un plan de 6 años de duración, cuando el plazo legal máximo es de tres años⁵⁰.

7.1.5. Modificaciones de contratos de personal

En el ejercicio 2018 se convocó un proceso selectivo por promoción interna y sistema selectivo de concurso-oposición para la provisión de cuatro plazas para el Grupo C1 (1 plaza reserva para discapacidad), de personal laboral fijo de la Sociedad Municipal, previstas en la plantilla aprobada por el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda, mediante acuerdo adoptado en fecha 29-3-2017.

Las pruebas fueron superadas por las cuatro aspirantes que participaron en el proceso de selección. Se ha comprobado que el procedimiento cumplió con los principios del art. 55 EBEP y en el art. 25 del Convenio colectivo del personal laboral del Ayuntamiento de Zaragoza 2016-1019, que regula la “promoción interna vertical”.

Además, durante los ejercicios 2017-1018 los contratos de 9 trabajadores se han transformado en otros distintos. Estas modificaciones han sido revisadas por la Cámara de Cuentas.

Motivo de la modificación	Número
Transformación contrato indefinido fijo en contrato jubilación parcial	1
Transformación contrato interinidad a contrato jubilación parcial	1
Transformación contrato obra o servicio a contrato interinidad	4
Transformación contrato obra o servicio a contrato jubilación parcial	1
Transformación de contrato obra o servicio a contrato relevo	1
Transformación del contrato indefinido no fijo a contrato de jubilación parcial	1
TOTAL	9

En los 4 contratos de obra y servicio transformados en contrato de interinidad se han detectado las siguientes incidencias:

⁵⁰ **Alegación 15.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

— No hay acuerdo motivado del órgano competente que acredite la necesidad de creación de estos puestos en la estructura de la sociedad, más allá del hecho de normalizar la relación laboral con cuatro trabajadores que se encontraban en una situación irregular, con contratos de obra o servicio de una antigüedad, de entre 7 y 13 años (aunque todos ellos fueron formalizados antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 10/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo, que fijó el plazo máximo para este tipo de contrato en 3 años).

— No se justifica en el expediente las razones por las que el procedimiento de transformación de esos contratos no se ajusta a los principios del artículo 55 LEBEP (publicidad de la convocatoria, transparencia, imparcialidad, independencia y objetividad). Tampoco se justifica en la transformación del contrato obra o servicio a contrato relevo.

— No se ha acreditado la comunicación al Comité de Empresa de la decisión de llevar a cabo las transformaciones de contratos.

7.2. CONTRATACIÓN

7.2.1. Información contractual

Plataforma de contratación del Estado

Durante los ejercicios fiscalizados 2017 y 2018, la sociedad no publicó las licitaciones de sus contratos y los resultados de su adjudicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público (regulada en el artículo 334 TRLCSP), incumpliendo la obligación de publicidad establecida en la disposición adicional tercera de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, que afecta a todas las entidades del sector público estatal, autonómico y local. A partir de 9 de marzo de 2018 se corrigió este incumplimiento.

Rendición de contratos a la Cámara de Cuentas de Aragón

La sociedad cumplió con sus obligaciones de remisión de la información contractual a la Cámara de Cuentas a través de la Plataforma de Entidades Locales de la Cámara de Cuentas de Aragón⁵¹.

Se remitieron la relación anual de contratos formalizados, la documentación sobre los contratos formalizados que superen los umbrales señalados en el artículo 29 TRLCSP, las modificaciones, prórrogas, variaciones de plazos y extinción de los contratos indicados y la relación de contratos menores (excepto aquellos de importe inferior a 5.000 euros que se hubieran satisfecho a través del sistema de anticipo de caja fija u otro similar para realizar pagos menores), tal como prescribe la LCSP.

Portal de transparencia

La sociedad cumplió con la obligación de publicar en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Zaragoza la información sobre todos los contratos adjudicados, incluidos los contratos menores, según prescriben la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón y la Ordenanza sobre Transparencia y Libre acceso a la información, del Ayuntamiento de Zaragoza.

No obstante, respecto de los contratos menores, antes de la entrada en vigor de la LCSP solo se publicaron los contratos menores cuyo presupuesto de licitación estaba entre los umbrales de 6.000 a 18.000 euros en suministros y servicios, y 30.000 a 50.000 euros en obras.

7.2.2. Contratos mayores. Revisión de una muestra de expedientes

En el cuadro siguiente se resume la información de la rendición anual de contratos formalizados en 2017 y 2018. El universo completo se recoge en el anexo 3.

⁵¹ Instrucción 2/2016, de 7 de junio, de la Cámara de Cuentas de Aragón (para el ejercicio 2017) e Instrucción 1/2018, de 5 de julio, de la Cámara de Cuentas de Aragón (para el ejercicio 2018).

Por tipo de contrato	Nº contratos	Importe licitación	Importe adjudicación
Obras	3	7.832.647	6.868.029
Servicios	13	764.550	707.222
Suministros	2	238.491	191.613
TOTAL 2017-2018	18	8.835.687	7.766.864

Por procedimiento de tramitación	Nº contratos	Importe licitación	Importe adjudicación
Ordinaria	17	8.040.064	6.972.832
Urgente	1	795.623	794.032
TOTAL 2017-2018	18	8.835.687	7.766.864

Por Procedimiento de adjudicación	Nº contratos	Importe licitación	Importe adjudicación	% medio de baja sobre importe de licitación
Abierto	13	7.929.714	6.875.582	13%
Abierto simplificado	1	37.000	24.000	35%
Negociado con publicidad	1	795.623	794.032	0%
Negociado sin publicidad	3	73.350	73.250	0%
TOTAL 2017-2018	18	8.835.687	7.766.864	12%

Se han seleccionado 6 expedientes de contratación (uno de ellos con 3 lotes), procurando que la muestra estuviese formada por una adecuada representación de los procedimientos de adjudicación, tramitación y tipos de contratos. En el cuadro siguiente se muestra también la concurrencia alcanzada en los contratos analizados (en tres de ellos solo se presentó un licitador).

Conviene advertir que en el ejercicio 2018 conviven dos textos normativos sobre contratación pública:

— El Real Decreto Legislativo 3/2001, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), aplicable a todos los contratos, excepto al nº 6.

— La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero (LCSP), aplicable solo al contrato nº 6.

Ejerc.	Nº muestra	Objeto del Contrato	Tipo de Contrato	Proc. de adjudic.	Precio de adjudic. (sin I.V.A.)	Adjudicatario	Nº licitadores
2017	1	Servicio de apoyo a la gestión de participación vecinal en el marco del proyecto europeo BUILDHEAT G.A. 680658H2020EEB-2015 en el bloque de viviendas sociales sitas en la calle Maestro Tellería nº 12-14-16-18-20 (barrio Oliver), cofinanciado por la UE dentro del PROGRAMA HORIZONTE 2020.	Servicios	Abierto criterios múltiples	71.250	LA BEZINDALLA, S. COOP.	1
	2	Servicio de mantenimiento de los sistemas informáticos, suministro e instalación de hardware y software y servicio de implantación y capacitación para la virtualización de los sistemas de información de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	Abierto criterios múltiples	402.500	HIBERUS, SISTEMAS INFORMÁTICOS, S.L.	1
	3	Obras de rehabilitación energética del edificio de 53 viviendas, situado en la calle Maestro Tellería nº 12-20 de Zaragoza, a ejecutar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., en el marco del proyecto BUILDHEAT (G.A.: 680658-EEB-2015) por procedimiento negociado.	Obras	Negociado con publicidad	794.032	CONSTRUCCIONES RUBIO MORTE, S.A.	1
	4	Obras de construcción de edificio para 80 viviendas tuteladas con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza, a ejecutar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Obras	Abierto criterios múltiples	5.395.000	DRAGADOS, S.A.	10
2018		(Lote 1) Servicio de asesoramiento para la modificación y redacción de proyectos existentes de las obras a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. para la ampliación del parque público de vivienda social de alquiler (Casco histórico)	Servicios	Abierto criterios múltiples	16.500	ALBERTO HAERING Y OTROS	3
	5	(Lote 2) Servicio de asesoramiento para la modificación y redacción de proyectos existentes de las obras a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. para la ampliación del parque público de vivienda social de alquiler (Valdefierro)	Servicios	Abierto criterios múltiples	18.750	JOAQUÍN SÁNCHEZ CLIMENT Y OTROS	4
		(Lote 3) Servicio de asesoramiento para la modificación y redacción de proyectos existentes de las obras a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. para la ampliación del parque público de vivienda social de alquiler (Otros)	Servicios	Abierto criterios múltiples	16.500	BHAUS ARQUITECTURA EFICIENTE, S.L.	3
	6	Servicio de ejecución de medios de publicidad para la campaña "Alegra tu Vivienda " a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	Abierto simplificado	24.000	PROXIMIA HAVAS, S.L.	3
TOTAL (EN EUROS)					6.738.532		

Los incumplimientos de los expedientes analizados se han clasificado de acuerdo con la Guía Práctica de Fiscalización GPF-OCEX 4320. Esta guía incorpora la clasificación de incumplimientos de legalidad del Tribunal de Cuentas Europeo, que establece tres categorías: **graves** (afectan a principios de contratación y son generalizados), **significativos** (afectan a principios, pero no son generalizados) y **leves** (otros incumplimientos).

Incumplimientos graves y significativos

Preparación del contrato

– Falta de justificación del presupuesto de licitación y su ajuste a valor de mercado. Art. 87.1 TRLCSP y art.100.2 LCSP (nº 1, 5 y 6).

– Indefinición y falta de concreción del objeto del contrato. Se expone la finalidad del contrato, pero no se concretan las acciones que deberán ser ejecutadas para su consecución. Art. 86.1 TRLCSP. (nº 1).

– Los pliegos no recogen criterios de solvencia económica y financiera, solo enumera alternativas para su acreditación, pero no especifica cuáles ni su cuantía. Arts. 62 y 74 TRLCSP. (nº 1, 2, 3, 4 y 5)

– En los contratos nº 3 y 4 se exige clasificación para las empresas españolas, pero para las empresas extranjeras no se establecen criterios de solvencia económica y financiera que permitan acreditarla.

– Los pliegos recogen criterios de solvencia técnica y profesional, pero no concretan ni cuantifican los límites que deben superar. (nº 1, 2 y 3). Arts. 62 y 74 TRLCSP.

– En el contrato nº 3 se exige clasificación para las empresas españolas, pero para las empresas extranjeras no se establecen criterios de solvencia técnica que permitan acreditarla.

– La fórmula de valoración del precio no es adecuada y otorga puntuación a ofertas sin ninguna baja (nº 1, 2, 3, 4, 5 y 6).

Así, en el contrato nº 4, cuatro ofertas con menos del 1% de baja han obtenido el 87% de la puntuación máxima asignada a la oferta económica.

– Mejoras como criterio de valoración sin que figuren detallados sus requisitos, límites, modalidades y características que permitan identificarlas suficientemente. Art. 147.2 TRLCSP. (nº 1, 2, 3, 4 y 5).

Efectos, cumplimiento y extinción del contrato

– En el contrato nº 3, se aprobó primero una modificación de 25.058,37 € justificada en una obra de emergencia. Además de esta modificación, se ejecutaron unidades nuevas por importe de 131.034 € (que representan el 16,5% del presupuesto de adjudicación) sin justificar los requisitos exigibles y prescindiendo del procedimiento regulado en el TRLCSP. Arts. 107 y 108 TRLCSP.

– En el contrato nº 1, el pago no se efectúa de conformidad con la cláusula 6.4.1. del PPT, por los trabajos realmente ejecutados, acreditados por certificaciones mensuales, elaboradas, valoradas y liquidadas por los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, sino mediante facturas mensuales del mismo importe, derivado del prorrateo del importe total adjudicado, porque el expediente no recoge los parámetros a partir de los cuales se pueda establecer el valor económico de los servicios realizados que son objeto de liquidación.

– El contrato nº 5 se ejecutó parcialmente por desistimiento de la sociedad, a causa de la suspensión del "Plan de inversiones". No consta que la resolución del contrato fuera acordada por el órgano de contratación siguiendo el procedimiento y acomodando los efectos de la resolución a lo dispuesto en el TRLCSP, según establece la cláusula 4.4.3. de las Instrucciones de contratación de la sociedad. Tampoco consta la notificación formal a los adjudicatarios ni el pago de la indemnización del 3% que establece el art. 225.5 LCSP.

Contrato nº 5	Adjudicación (€)	Certificación (€)	Factura/pago (€)
Lote 1	19.965	4.538	4.538
Lote 2	22.688	6.353	(*)
Lote 3	19.965	-	-
TOTAL	62.618	10.890	4.538

(*) Certificado en 2020 y pendiente de facturar.

Incumplimientos leves

Preparación del contrato

— Criterios de valoración relativos a características subjetivas de las empresas que deben valorarse en la fase de selección y no de adjudicación. Por ejemplo:

“Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, descripción del material, instalaciones y equipos técnicos y relación de servicios o trabajos similares realizados.”

Estas son condiciones que deben ser tenidas en cuenta para acreditar la capacidad y solvencia de las empresas, por ello deben ser consideradas en la fase de admisión a la licitación como criterios de solvencia y no como criterios de valoración. (nº 1, 2)

Selección del contratista y adjudicación

— En los contratos que superan umbrales "SARA" no se respeta estrictamente el procedimiento y los plazos establecidos en el art. 151 TRLCSP, que es de plena aplicación a la sociedad, de conformidad con el artículo 190 TRLCSP. (nº 2 y 4).

— Ausencia de negociación en un procedimiento negociado en el que solo se ha presentado una empresa. (nº 3).

No debe omitirse la fase de negociación, incluso cuando no se da una situación de competencia real por haber presentado oferta un solo licitador, pues se puede conseguir una mejora de la oferta de ese único licitador.

— El contrato no se formaliza en el plazo de treinta días naturales contados a partir del siguiente al de la notificación de la adjudicación. Art. 4.2 de las Instrucciones internas de contratación y cláusula 16 del PCAP Tipo. (nº 1, 2 y 4).

— La formalización del contrato no se publica en el Perfil de contratante. Art.154.1 y 191 c) TRLCSP. (nº 1, 2, 3, 4 y 5).

Efectos, cumplimiento y extinción del contrato

La modificación del contrato mediante la aprobación de obras de emergencia por importe de 25.058,37 € no se publicó en perfil de contratante. Art. 12 bis.1 LCA. (nº 3)

Especial referencia al contrato nº 4 de la muestra

Construcción de edificio para 80 viviendas tuteladas con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza.

El 21 de septiembre de 2017, Zaragoza Vivienda suscribió con Dragados un contrato para la construcción de un edificio de 80 viviendas tuteladas con servicios comunes situado en la calle Fray Luis Urbano, 92 de Zaragoza. El plazo de ejecución debía ser de veinte meses.

El contrato se adjudicó por 5.395.000 €. La baja fue del 12,97% (804.065,90 €) y las mejoras ofertadas ascendieron a 496.427,87€ (aunque en el informe técnico de valoración se rebajaron a 235.127,34 €).

El 31 de julio de 2018, la empresa adjudicataria presentó solicitud de modificación del contrato y suspensión temporal de las obras. Los informes de la responsable del contrato, de la Jefa del Área de Proyectos y Obras de ZV y de la Dirección facultativa de las obras (CAB Despacho de Arquitectura SLP) concluyen que no procedía ni la modificación del contrato ni la suspensión temporal de las obras.

A la vista de estos informes y del informe jurídico de la Directora de la Secretaría Técnica, el Consejo de Administración, el 22 de octubre de 2018, acordó desestimar la solicitud de la contratista de modificación del contrato y suspensión temporal de las obras.

A partir de este momento se suspendió prácticamente la ejecución de la obra, por decisión unilateral de contratista.

nº de Certificación	Fecha Factura	Importe sin IVA	ret. 5%	Importe
1	12/12/2017	109.624	5.481	104.143
2	22/01/2018	79.362	3.968	75.393
3	27/02/2018	80.798	4.040	76.758
4	15/03/2018	159.452	7.973	151.480
5	16/04/2018	165.485	8.274	157.211
6	21/05/2018	108.396	5.420	102.976
7	20/06/2018	160.067	8.003	152.064
8	10/07/2018	185.552	9.278	176.274
9	14/08/2018	130.453	6.523	123.930
10	17/09/2018	31.403	1.570	29.832
11	15/10/2018	24.902	1.245	23.657
12	19/11/2018	17.131	857	16.274
13	11/12/2018	10.062	503	9.558
14	08/01/2019	8.521	426	8.095
TOTAL		1.271.207	63.560	1.207.647

El 20 de junio de 2019 el Director Gerente ZV inició el procedimiento de resolución contractual que fue ratificado por acuerdo del Consejo de Administración de 30 de julio de 2019.

El 27/02/2020 el Consejo de Administración de ZV, a propuesta del Director Gerente de 2 de diciembre de 2019, acordó por unanimidad, la rescisión del contrato con la empresa Dragados S.A. con las siguientes condiciones:

– Incautar la garantía definitiva prestada mediante aval bancario por importe de 269.750€ y las retenciones del 5% sobre las certificaciones de obra en concepto de garantía complementaria al aval para cubrir las responsabilidades por incumplimiento contractual (63.560,37 € en total).

– Iniciar el procedimiento de cuantificación de daños y perjuicios, que en ese momento se cuantificaban provisionalmente en, al menos, 718.729,64 €.

– Imponer una penalidad, según lo establecido en el contrato, por el retraso final injustificado respecto al “planning” de obra por un importe de 96.000 €.

– Incoar expediente de declaración de prohibición para contratar en los términos establecidos en los art. 17 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Contratos.

Finalmente, el Consejo de Administración autorizó a la Vicepresidenta y al Director Gerente para formalizar un acuerdo transaccional con la empresa contratista con el objetivo de evitar la vía judicial y la demora en la construcción de este nuevo equipamiento (paralizado desde 2017). El acuerdo se firmó el 21 de mayo de 2020.

En dicho acuerdo transaccional se dejó sin efecto la reclamación de indemnización de la propuesta del Director Gerente y aprobada por el Consejo de Administración. La resolución del contrato se saldó con el pago único por parte de Dragados de 333.310,37€. Este importe se corresponde con la suma de las garantías definitiva y complementaria (retención 5% de las certificaciones de obra ejecutada).

La Sociedad ZV renunció a cuantas reclamaciones y acciones legales pudieran derivarse del contrato después de abonar a la empresa Dragados, S.A., el resultado de la liquidación de la obra ejecutada (24%).

Capítulo	Concepto	Presupuesto	Ejecutado	
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	90.364,41	96.068,50	
2	CIMENTACION Y SANEAM. HORIZONTAL	330.323,51	329.665,93	
3	ESTRUCTURA	674.363,20	610.544,41	
4	CUBIERTAS	85.063,09	-	
5	VENTILACION Y SANEAM. VERTICAL	34.272,37	-	
6	ALBAÑILERIA	588.799,07	96.318,42	
7	REVESTIMIENTOS CONTINUOS	723.092,93	24.565,94	
8	CARPINTERIA Y VIDRIOS	665.334,32	-	
9	PINTURAS Y VARIO	234.999,96	718,34	
10	PREVENCION DE INCENDIOS	85.699,16	-	
11	INSTALACIONES	1.607.169,44	1.370,76	
12	URBANIZACION Y EXTERIORES	146.034,13	1.607,52	
13	CONTROL DE CALIDAD	17.400,80	13.134,55	
14	GESTION DE RESIDUOS	22.075,70	22.791,94	
15	SEGURIDAD Y SALUD	85.500,00	81.225,04	
	Precios contradictorios	-	20.536,69	
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	5.390.492,09	1.298.548,04	24%
	9,00 % Gastos generales	485.144,29	116.869,32	
	6,00 % Beneficio industrial	323.429,53		
	PRESUPUESTO (IVA Excluido)	6.199.065,91	1.493.330,25	
	Baja (12,97%)	- 804.018,85	-193.684,93	
	TOTAL CERTIFICADO	5.395.047,06	1.271.207,30	

Examinado el expediente de contratación cabe considerar que la inclusión, como criterio de adjudicación, de mejoras sin que figuren detalladas con expresión de sus requisitos, límites, modalidades y características concretas, así como la previa fijación de un umbral de temeridad para determinar la presunción de una oferta anormal o desproporcionada no son la mejor fórmula para identificar la adecuación de las ofertas al precio de mercado, sino que, por el contrario, pueden dar lugar a no identificar bajas desmesuradas en la oferta que pongan en riesgo la ejecución del contrato.

En este caso concreto, si se hubieran aplicado las reglas generales de la normativa de contratación para determinar la presunción de una oferta anormal o desproporcionada, incorporando en la baja ofertada el importe económico de las mejoras, la oferta de la empresa contratista se habría situado en el umbral de temeridad, por lo que, con carácter previo a la adjudicación del contrato, la empresa debería haber justificado su oferta, dificultando la pretensión posterior de modificación del contrato.

7.2.3. Contratos menores

En los ejercicios fiscalizados 2017 y 2018 se adjudicaron contratos menores por un importe total de 156 y 133 miles de euros, respectivamente.

A partir del universo de contratos menores se ha seleccionado una muestra de 14 contratos menores que representan el 70% del importe adjudicado (ver universo y muestra en anexo 4).

En la revisión de los expedientes se han identificado las siguientes incidencias:

- Las facturas están sin firmar por persona autorizada (nº 2, 5, 7, 8, 13 y 14).
- No se aportan las facturas (nº 11).
- Se excluye a un licitador por presentar un plazo de ejecución que podría hacer inviable la ejecución del contrato. En el acta se dice que se le pedirá aclaración y, sin embargo, el expediente no contiene la justificación del plazo ni el acuerdo de exclusión (nº14).
- Contrato menor de obras que carece del presupuesto de las obras (nº 6).

7.2.4. Gastos tramitados sin cobertura contractual

Se han revisado todos los acreedores cuyo volumen de facturación superaba 18.000€ anuales para comprobar si el gasto estaba amparado por un expediente de contratación.

En total se han analizado 40 proveedores cuyo gasto total ascendía a 12,89 millones de euros (conjuntamente en ambos ejercicios). Se han identificado las siguientes incidencias:

1. Gasto sin contrato en vigor

De los 40 acreedores revisados, se ha identificado gasto sin contrato vigente en 10 proveedores, que suman un total de 2,75 millones de euros (1,55 millones de euros en 2017 y 1,20 millones de euros en 2018).

En la mayoría de los casos se trata de contratos de servicios formalizados en ejercicios anteriores cuyo plazo de ejecución, incluidas las prórrogas, había finalizado sin haber iniciado la sociedad un nuevo procedimiento de contratación y que se han seguido ejecutando, en la mayor parte de los casos, por los mismos adjudicatarios.

En otros supuestos (suministros de energía, telefonía y comunicaciones y seguros) se acudió a la contratación directa sin seguir los procedimientos previstos en la ley, contraviniendo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

El detalle del gasto sin contrato se recoge en la tabla siguiente:

Gasto sin contrato en vigor			
Acreedor	Descripción	2017	2018
EULEN, SA	Mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles gestionados por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. Lote 1 (Expte. 120/2009 vencido)	159.245	
	Mantenimiento de los aparatos elevadores ubicados en inmuebles gestionados por Zaragoza Vivienda (Expte. 15/2012 vencido)		27.596
ENDESA ENERGIA, S.A.U.	Suministro de electricidad y gas en edificios de Zaragoza Vivienda y en viviendas de programas sociales.	391.317	409.741
TIEBEL S.COOP.	Servicio de limpieza de zonas comunes y garajes de inmuebles gestionados por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U.	267.794	272.910
	Servicio de limpieza de las sedes de la sociedad ZV	39.712	40.610
AON GIL Y CARVAJAL, S.A. U	Seguros de la de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U.	174.656	197.710
CONSTRUCCIONES CETON, S.L.	Mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles gestionados por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. Lote 2. (Expte. 120/2009 vencido)	260.768	
ENDESA ENERGIA XXI, S.L.	Suministro de electricidad y gas en edificios de Zaragoza Vivienda y en viviendas de programas sociales.	90.197	103.960
SERRANO ENTIO VICTOR	Servicio consistente en el asesoramiento técnico y coordinación de las actuaciones asociadas a los procesos de promoción inmobiliaria y urbanística que gestiona la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. ⁵² .	32.254	32.254
UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA	Prestación de servicios para Proyecto LIFE 12/ENV/ES/000567	47.995	
	Proyecto regeneración urbana barrio de Las Fuentes (paneles expositivos, elaboración edición libro).		11.770
	Proyecto regeneración urbana barrio de San José (paneles expositivos, elaboración edición libro).	11.770	
	Desarrollo a medida de una plataforma Web para la gestión de usuarios, datos, generación de informes y procesos de trabajo de Zaragoza Vivienda.		15.000
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.	Suministros de telefonía.	47.385	45.815
ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.U.	Suministros de electricidad.	24.184	40.406
TOTAL (en euros, IVA incluido)		1.547.277	1.197.772

2. Ejecución superior al importe de adjudicación

Contrato de servicio de mantenimiento de los inmuebles gestionados por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. (Expte. 4/2014, lotes 1 y 2)

El contrato correspondiente al lote 1 (margen izquierda) fue adjudicado a UTE SERVICIOS MANTENIMIENTO Z y el contrato correspondiente al lote 2 (margen derecha) fue adjudicado a EULEN, S.A.

⁵² **Alegación 29.** Importes modificados en virtud de alegación.

Ambos contratos se formalizaron el 31 de diciembre de 2016 por un periodo de 4 años prorrogable por periodos de un año con un máximo de seis.

– Para el contrato del lote 1, la cláusula 4.1 estableció como importe máximo para los cuatro años 2.896.000 € (3.504.160 €, IVA incluido), lo que representaría una ejecución anual de 876.040 €, IVA incluido.

– Para el contrato del lote 2, la cláusula 4.1 estableció como importe máximo para los cuatro años 1.800.000 € (2.178.000 €, IVA incluido), lo que representaría una ejecución anual de 544.500 €, IVA incluido.

Sin embargo, en los ejercicios fiscalizados, la ejecución ha superado ampliamente la previsión anual en ambos contratos. La sociedad justifica la diferencia en que el contrato incorpora dos sistemas de liquidación, una parte fija y otra que se liquida por precios unitarios dependiendo de los trabajos efectivamente realizados según las necesidades que se van presentando. Esto determina que al final del ejercicio el importe gastado pueda ser mayor o menor del importe de adjudicación dependiendo de las intervenciones realizadas.

Esta explicación es claramente insuficiente para justificar un exceso de ejecución considerable y, de no haber ocurrido un acontecimiento extraordinario, puede significar o que no existe un adecuado control del gasto o que el presupuesto de licitación no estaba correctamente calculado, con menoscabo del derecho de los licitadores a conocer la verdadera magnitud del contrato.

La ejecución acumulada de estos dos contratos hasta la fecha de finalización del trabajo de campo (julio 2020) supera el importe de adjudicación (límite máximo para los contratos con precios unitarios según la LCSP). En el caso del lote 1, el importe ejecutado hasta julio de 2020 llega a duplicar el importe de adjudicación para los 4 años.

	2017	2018	2019	Julio 2020	TOTAL Acumulado
UTE Servicios mantenimiento Z (lote 1)	1.380.672	1.846.649	1.885.732	1.553.820	6.666.873
% sobre importe anual estimado	159 %	211 %	215%	177%	190%
Eulen, S.A. (lote 2)	274.065	948.537	812.009	316.048	2.350.660
% sobre importe anual estimado	50 %	174 %	149%	58%	108%

7.2.5. Encargos de ejecución del Ayuntamiento de Zaragoza

Como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza, la sociedad recibió 19 encargos en los ejercicios 2017-2018 por importe de 16.827.562 €, cuyo detalle se recoge en el anexo 5. En 11 de ellos, los trabajos fueron ejecutados por terceros contratados por la sociedad.

La Cámara de Cuentas ha seleccionado una muestra de 7 expedientes para verificar su adecuación a la normativa en su tramitación y ejecución (sombreados en el anexo 5).

En primer lugar, conviene señalar que en la relación del anexo 5 se incluyen otras figuras denominadas impropiaemente "encargos de ejecución":

– Encomiendas de gestión, reguladas en el art. 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Es el caso de los encargos relativos a la gestión de las ayudas directas al alquiler o de las ayudas a la rehabilitación (nº 1, 3, 8, 13, 17, 18 y 19 del anexo).

Dicho precepto prevé la posibilidad de que la realización de actividades de carácter material o técnico de la competencia de la Administración sea encomendada a otras entidades, siempre que entre sus competencias estén esas actividades, por razones de eficacia, o cuando no se posean los medios técnicos idóneos para su desempeño. El mismo artículo precisa que "las encomiendas de gestión no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos regulados en la legislación de contratos del sector público. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a lo previsto en esta."

– Encargos cuyo contenido consiste en la realización del propio objeto social, para lo cual no es necesario la formalización de ningún encargo. Es el caso de los encargos que se refieren a la gestión de vivienda pública y de su mantenimiento y conservación (nº 12, 14 y 15 del anexo).

– Encargos de ejecución propiamente dichos, regulados en el art. 32 LCSP, en virtud de los cuales una entidad ejecuta de forma directa (es decir, sin ceder la titularidad de la competencia) una prestación propia de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta de naturaleza pública o privada, que tiene la condición de medio propio de la administración encomendante.

Los medios propios regulados en la LCSP carecen de voluntad propia y autónoma, de forma que los encargos realizados son de obligado cumplimiento, es decir, tiene naturaleza de acto jurídico unilateral y no de acuerdo bilateral.

De la revisión de la muestra de expedientes se desprenden las siguientes deficiencias:

Imputables al Ayuntamiento de Zaragoza como entidad que ordena el encargo:

— Incumplimiento del deber de publicar en la Plataforma de contratación del sector público los encargos de ejecución tal como exige el art 32.b) de la LCSP.

— Incumplimiento del deber de publicar en el perfil del contratante la formalización de los encargos de ejecución, de acuerdo con el artículo 63.6 de la LCSP.

— Los expedientes solo contienen un informe propuesta del encargo emitido por Zaragoza Vivienda (en ocasiones sin firmar) y el documento del encargo del Ayuntamiento.

— El encargo por parte del Ayuntamiento no presenta un grado de concreción del objeto suficiente ni precisa los resultados a conseguir.

— El documento de formalización de los encargos no recoge el régimen jurídico ni las condiciones de ejecución (plazo, posibilidad de modificación del encargo, régimen de pagos y anticipos, seguimiento y control del encargo, justificación del encargo y comprobación material de la inversión).

En realidad, es ZV la que define técnica y económicamente el objeto del encargo, lo cual es contradictorio con la esencia misma de los encargos de ejecución. La Administración encomendante debería ser la parte decisoria que ordena la realización de la actividad y que fija las instrucciones y condiciones obligatorias para el medio propio.

— No existe una memoria justificativa de las razones por las que el encargo resulta más eficiente que la contratación pública por el Ayuntamiento.

— Tampoco existe una memoria económica ni un presupuesto que justifique suficientemente la valoración del encargo desglosando el conjunto de costes directos e indirectos.

— No existen tarifas representativas de los costes, de acuerdo con el art. 32.2.a de la LCSP que establece que: *" la compensación se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas. Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio"*.

— Solamente ha quedado acreditado el seguimiento del encargo por el Ayuntamiento en los que el objeto es la ejecución de obras. En estos casos, se pone en conocimiento del Servicio de Arquitectura del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza para el acto de recepción.

Imputables a Zaragoza Vivienda como entidad que ejecuta el encargo

— No recibe la contraprestación por medio de tarifas aprobadas y representativas de los costes reales de ejecución (art. 32.2a LCSP).

— ZV es la que define técnica y económicamente el objeto del encargo, lo cual es contradictorio con la esencia misma de los encargos de ejecución.

— Excepto en los encargos de obras, en el resto de expedientes analizados no consta una liquidación final del resultado del encargo ni tampoco una justificación final al Ayuntamiento que detalle las actividades realizadas y grado de cumplimiento respecto de lo previsto en el encargo.

7.3. SUBVENCIONES

7.3.1. Objetivos de la fiscalización

La fiscalización de legalidad de la concesión de subvenciones por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U, se ha centrado en los siguientes aspectos:

- Analizar el plan estratégico de subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza y los objetivos y efectos que se pretenden con su aplicación.
- Analizar las líneas de subvención, la tipología de los destinatarios de subvenciones y transferencias concedidas por Zaragoza Vivienda S.L.U.
- Comprobar si la sociedad cumple las obligaciones relativas a la publicidad de las subvenciones concedidas y a la remisión de información a la base de datos nacional de subvenciones de la Intervención General de la Administración del Estado.
- Verificar el cumplimiento de la legalidad de los procedimientos de concesión de subvenciones y la justificación del gasto subvencionado sobre una muestra de expedientes.

La sociedad Zaragoza Vivienda ha gestionado varias líneas de ayudas del Plan Estratégico de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza con la finalidad de fomentar actividades de utilidad pública o interés social relacionadas con las competencias del Ayuntamiento de Zaragoza en materia de urbanismo, promoción pública de la vivienda, evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, comprendidas dentro de su objeto social y relacionadas con la actividad que desarrolla.

Sobre el ejercicio por la sociedad mercantil de esta actividad de fomento, debe considerarse que la misma tiene la consideración de medio propio del Ayuntamiento, puede gestionar directamente servicios públicos municipales y puede realizar aportaciones dinerarias sin contraprestación en materias relacionadas con su objeto social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 de Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, y en su desarrollo, en el artículo 2.2 de la Ordenanza General de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza, aprobada por el Pleno el 26 de septiembre de 2016. En aplicación de estas disposiciones, Zaragoza Vivienda debe observar en la gestión de estas aportaciones los principios generales de gestión de las subvenciones establecidos en el artículo 4 de la Ordenanza municipal y cumplir las obligaciones de publicidad de las subvenciones. En aquellos aspectos en los que existan lagunas en estas normas, la sociedad debería aplicar para integrarlas las previsiones de la disposición adicional decimosexta de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de carácter básico, para las fundaciones privadas del sector público.

En la fiscalización se han revisado las subvenciones de la línea de ayuda al alquiler y de rehabilitación de viviendas y se han detectado las siguientes incidencias.

7.3.2. Plan Estratégico de subvenciones

El establecimiento de una línea de subvenciones requiere, con carácter previo, que la administración competente elabore un plan estratégico de subvenciones en el que se concrete los objetivos y efectos que se pretenden con su aplicación, el plazo necesario para su consecución, los costes previsibles y sus fuentes de financiación, supeditándose en todo caso al cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria (art. 8 LGS y art. 5 LSA).

La sociedad ZV, como medio propio y servicio técnico municipal de capital íntegramente del Ayuntamiento de Zaragoza, no tiene un plan estratégico propio, sino que está integrado en el Plan Estratégico de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza (en adelante, PES)

La Cámara de Cuentas ha revisado el **PES 2016-2019**, concretamente, la **Línea estratégica nº 8**, que recoge las **subvenciones dedicadas a vivienda**, cuyo objetivo estratégico es *“incentivar la vivienda social evitando la exclusión residencial atendiendo la demanda de vivienda por parte de los colectivos de especial protección, así como lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana de la vivienda y otras edificaciones o inmuebles de titularidad privada”*. Este objetivo general se divide en los siguientes objetivos específicos:

- Apoyar a los jóvenes en su emancipación mediante el acceso a una vivienda en alquiler, incentivando la renovación demográfica de zonas degradadas.
- Fomentar la rehabilitación de viviendas y edificios cuyos propietario o comunidades acometan obras ecoeficientes e innovadoras.
- Fomentar la cesión de uso en arrendamiento de viviendas particulares para su gestión por ZV con destino a unidades de convivencia con bajos ingresos que no dispongan de vivienda adecuada
- Ayudar en el pago de la renta de alquiler a los arrendatarios de vivienda en función de los ingresos económicos y las circunstancias sociales.

Las cantidades previstas para los ejercicios 2017 y 2018 fiscalizados fueron 6,36 millones de euros y 8,48 millones de euros, respectivamente (ver detalle por línea en apartado 7.3.3 siguiente).

En el informe de fiscalización del Ayuntamiento de Zaragoza 2016-2017, la Cámara de Cuentas de Aragón puso de manifiesto los siguientes incumplimientos respecto del PES 2016-2019 (art. 5, 6 y 7 LSA):

- No incluye una estimación económica de costes y financiación por línea estratégica, sino que únicamente se presenta el importe presupuestado en cada ejercicio y la partida presupuestaria correspondiente.
- La información detallada por línea estratégica es mínima, sin llegar a cumplir con lo exigido en la normativa al no indicar el plazo de consecución de los objetivos estratégicos de la línea.
- No se establecen indicadores para cada línea estratégica que permita evaluar el cumplimiento de objetivos.

7.3.3. Publicidad de las subvenciones concedidas

Publicidad y control de la concurrencia de subvenciones sobre un mismo objeto

– No constan registradas las subvenciones concedidas por la Sociedad Municipal de la Vivienda en la Base de Datos Nacional de Subvenciones⁵³.

– Tampoco consta la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones en la sección de la provincia de Zaragoza del “Boletín Oficial de Aragón, incumpliendo el artículo 22.8 OGS del Ayuntamiento de Zaragoza.

– Sin embargo, sí que se publican en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Zaragoza. No obstante, se han identificado cuatro subvenciones de la línea de “Rehabilitación 2018” por importe de 73.398 euros que no fueron publicadas.

7.3.4. Ejecución ejercicios 2017 y 2018

El PES 2016-2019 establecía para los ejercicios fiscalizados las siguientes cantidades, las cuales se reconocen en el presupuesto del Ayuntamiento y van ejecutando a lo largo de los siguientes ejercicios:

Líneas de subvención	Ppto ayto. 2017			Ppto ayto. 2018		
	Previsión	Ejecución ZV	%	Previsión	Ejecución ZV	%
Ayudas al alquiler jóvenes (C)	245			350	323	92%
Ayudas al alquiler (D)	1.400	1.088	73%	1.500	1.470	98%
Captación vivienda vacía (C)	100			-	-	-
Convocat. Rehabilitación 2016(C)	1.817	1.817	100%	-	-	-
Convocat. Rehabilitación 2017(C)	2.800	(*)	-	3.037	3.037	100%
Convocat. Rehabilitación 2018 (C)	-	-	-	3.600	-	
TOTAL	6.362			8.487		

D: Concesión directa

C: Concurrencia competitiva

(*) Se traslada la cuantía al presupuesto de 2018 por retrasos en la ejecución de la línea.

En la tabla siguiente se muestra la contabilización de la ejecución de las líneas de subvención revisadas por la Cámara de Cuentas:

⁵³ **Alegación 32.** Párrafo modificado en virtud de alegación. Se deja constancia del siguiente hecho posterior: en marzo de 2019 el Ayuntamiento dio de alta a la sociedad en el “Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas de Registro de las Administraciones públicas”, para poder cumplir con las obligaciones de publicación en la BDNS.

Línea de subvención	Cuenta Mayor	2017	2018	2019	07-2020
Ayuda al alquiler vivienda (*)	65200000003	1.689	1.751	Sin datos	Sin datos
Convocatoria rehabilitación 2016	62907000011	160	1.152	-	-
Convocatoria rehabilitación 2017	62907000012	-	658	1.517	489
Convocatoria rehabilitación 2018	629070000xx	-	-	92	282

(*) En 2017 se incluyen 3 meses de la convocatoria de 2016 (el periodo finalizaba en marzo de 2017). A partir de 2018, el periodo de las ayudas al alquiler se ajusta al año natural.

7.3.5. Línea de subvenciones al alquiler de vivienda

Las bases reguladoras de las ayudas al alquiler de los ejercicios 2017 y 2018 fueron aprobadas por el Gobierno de Zaragoza⁵⁴ y se acordó encargar a la sociedad ZV la gestión de dichas ayudas (se gestionan por ZV desde 2014).

Se trata de una **ayuda directa del Ayuntamiento de Zaragoza⁵⁵ a los beneficiarios** que cumplen determinados requisitos de renta, cuyo objetivo es conseguir que las familias no paguen por el alquiler más del 30% de sus ingresos. Además, si su renta es inferior a 1,25 IPREM (9.399,48€/año) solo pagan el 20%. Este límite se incrementa según el número de miembros hasta 1,35 veces IPREM (10.151,44€) para una familia de 5 o más miembros. En todo caso se establece una renta mínima mensual de 85 €/mes. Como se ha indicado en el apartado 6.3, estas ayudas han tenido una repercusión directa en la reducción de impagados.

A continuación, se resumen los principales datos de las convocatorias de 2017 y 2018:

	2017 (9 meses)	2018 (12 meses)
Importe total concedido	1.088.639€	1.469.888€
Unidades de convivencia (familias)	1.004	1.018
Total personas beneficiadas	2.599	2.687
Ayuda media mensual concedida	136,97€	137,42€
Ayuda máxima mensual concedida	291,25€	312,41€
Ayuda mínima mensual concedida	6,15€	12,14€

Se ha seleccionado una muestra de 19 beneficiarios (9 de la convocatoria de 2017 y 10 de la de 2018), cuyo detalle se recoge en el anexo 6. El criterio de selección ha sido los beneficiarios con mayor ayuda concedida y los beneficiarios con menor ayuda concedida.

Incidencias detectadas en la revisión de la muestra:

– No consta la publicación de la de concesión de las subvenciones en la sección de la provincia de Zaragoza del "Boletín Oficial de Aragón, incumpliendo el artículo 22.8 OGS del Ayuntamiento de Zaragoza.

– La resolución de la concesión o denegación de las ayudas por el Director Gerente de la Sociedad, que podrá ser recurrida en el plazo de quince días desde su notificación ante el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

El reintegro de subvenciones de las administraciones públicas es un acto administrativo y, como tal, sujeto al sistema de recursos administrativos.

– Se ha detectado el pago de ayuda indebida (superior a lo que establecen las bases reguladoras) en los siguientes expedientes:

⁵⁴ Acuerdos de 12 de mayo de 2017 (periodo abril-diciembre 2017) y 27 de noviembre de 2018 (periodo enero-diciembre 2018).

⁵⁵ **Alegación 34.** Matización incorporada en virtud de alegación.

Nº 7/2017: el gasto anual de alquiler ascendió a 2.707,56 €/año, que representa un 27% de sus ingresos anuales (10.095,82 euros/año). Según las bases reguladoras le corresponde pagar un 30%. Se actualiza la ayuda en el ejercicio siguiente para pagar realmente el 30% de sus ingresos.

Nº 9/2017: se pagó indebidamente el mes de abril (6,15€ de ayuda), como consecuencia de retrasos en la actualización de los datos de ingresos.

7.3.6. Línea de subvenciones a la rehabilitación

En los ejercicios 2017 y 2018 la sociedad ha gestionado las convocatorias de ayudas a la rehabilitación de 2016 y 2017.

Se trata de una línea de subvenciones tramitada en régimen de **conurrencia competitiva**, que tiene por objeto fomentar la rehabilitación de edificios con fines medioambientales (ahorro energético y utilización de energías renovables) o que resuelvan graves carencias de edificios y/o viviendas en situaciones rentas limitadas, favoreciendo la permanencia de habitantes en barrios consolidados, el empleo y la actividad económica baja en carbono.

En la tabla siguiente se resumen los principales datos de las convocatorias y de las muestras revisadas por la Cámara de Cuentas relativas a los ejercicios fiscalizados (el detalle de la muestra se recoge en el anexo 7):

Ayudas a la rehabilitación 2016 (ejecutada entre 2016 y 2018)	Forma de concesión	Universo			Muestra analizada		
		Tipo beneficiario	Nº	Importe (€)	Nº	Importe (€)	%
L.1 Ayudas zonas delimitadas para la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad (supresión de barreras) en edificios de más de 45 años.	Conurrencia	CP	12	1.266.820	6	693.148	55%
L.2 Ayudas económicas a familiares vulnerables para facilitar la viabilidad de actuaciones en línea 1	Conurrencia	PF	9	34.839	4	14.689	42%
L.3 Ayudas de emergencia colectivos vulnerables, pobreza energética y/o accesibilidad	Conurrencia	CP y PF	10	515.161	4	487.319	95%
TOTALES			31	1.816.820	14	1.195.156	66%
CP: Comunidades de Propietarios PF: Persona Física							

Ayudas a la rehabilitación 2017 (ejecutada entre 2018 y 2020)	Forma de concesión	Universo			Muestra analizada		
		Tipo beneficiario	Nº	Importe (€)	Nº	Importe (€)	%
L.1 Ayudas a CP de edificios >45 años para obras en elementos comunes de mejora eficiencia energética y accesibilidad.	Concurrencia	CP	21	1.900.000	5	587.209	31%
L.2 Ayudas a unidades de convivencia vulnerables en CP con subvención en Línea 1 (complementaria).	Concurrencia	PF	29	159.017	5	26.865	17%
L.3 Ayudas de emergencia a CP vulnerables y PF (obras de todo tipo para situaciones graves).	Concurrencia	CP y PF	15	553.033	4	194.150	35%
L.4 Ayudas de emergencia a unidades de convivencia vulnerables para obras en elementos privativos (pobreza energética y accesibilidad).	Concurrencia	PF	116	424.857	5	23.247	5%
TOTALES			181	3.036.906	19	831.471	27%

CP: Comunidades de Propietarios **PF:** Persona Física

En la tabla siguiente se recoge un resumen del alcance de la inversión fomentada en ambas convocatorias (importes en millones de euros):

	Portales atendidos	Viviendas atendidas	Inversión realizada	Ayudas concedidas
Convocatoria 2016 (ejecutada 2016-2018)	16	196	3,9 M€	1,8 M€
Convocatoria 2017 (ejecutada 2018-2020)	31	475	7,6 M€	3,03 M€

Más del 80% de los beneficiarios se localizan en los distritos de Delicias, Casco histórico, El Rabal, San José, Las Fuentes y Torrero.

Incidencias detectadas en la revisión de la muestra

— Las bases reguladoras de ambas convocatorias han sido aprobadas por acuerdo del Consejo de Administración de ZV⁵⁶, cuando deberían haberse aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza.

La redacción de las bases reguladoras debe realizarla la administración competente (art. 17 LGS), que en el caso de las Corporaciones Locales se realizará "en el marco de las bases de ejecución del presupuesto, a través de una ordenanza general de subvenciones o mediante una ordenanza específica para las distintas modalidades de subvenciones" (art. 17.2 LGS). El contenido mínimo de las bases reguladoras se regula en el art. 17.3 LGS.

— El Consejo de Administración de ZV es el que resuelve la concesión o denegación de las ayudas, que podrá ser recurrida en el plazo de quince días desde su notificación ante el Concejal Delegado de Vivienda como órgano tutelante de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

⁵⁶ Acuerdos de 20/10/2016 y 15/11/2017, respectivamente, para las convocatorias de 2016 y 2017.

Los recursos administrativos están regulados en los artículos 112 y ss. de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y entre los mismos no existe un recurso ante el órgano administrativo de tutela de una sociedad mercantil pública.

— No consta la publicación de la de concesión de las subvenciones en la sección de la provincia de Zaragoza del "Boletín Oficial de Aragón, incumpliendo el artículo 22.8 OGS del Ayuntamiento de Zaragoza.

— El informe de valoración de las solicitudes, que constituye la base de la propuesta de resolución, la efectúa el Jefe del Área de Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial, incumpliendo los artículos 21 LSA, y 20.5 de la OGS del Ayuntamiento de Zaragoza que exigen la intervención de una comisión de valoración, formada por al menos tres miembros, que realizará el examen de las solicitudes y elaborará un informe en el que figurará la aplicación de los criterios de valoración y el orden preferente resultante. Además, la Ley 5/2017, de 1 de junio, de Integridad y Ética Públicas, exige que los miembros de la comisión de valoración sean técnicos.

— El art. 34.5 LGS y art. 40.2 LSA, exigen que los beneficiarios de subvenciones estén al corriente de pago de sus obligaciones tributarias en el momento del pago de la ayuda. En todos los expedientes de la muestra, los certificados que se aportaron con la solicitud estaban caducados, dado que tienen una validez de 6 meses contados desde la fecha de su expedición. Además, falta certificado en 2 de los expedientes de dos subvenciones concedidas en 2017 (LII-016 y LII-017). En las concedidas en 2018 solo hay declaración responsable y en el momento del pago no se aporta certificado.

— En el expediente 2017/LI-016 hubo un error en el cálculo al descontar la cuantía recibida por DGA, quedándose en el 43% por lo que se pagaron 41.906,91 euros de menos. Este edificio realizó satisfactoriamente las obras con las ayudas concedidas y no ha habido reclamación por su parte.

— En tres expedientes (2016/LI-29, 2016/LIII-085 y 2017/LI-019) el informe del auditor no cumple el plazo máximo para justificar las obras que será de 30 días naturales a partir de la fecha de terminación. El informe de auditoría de la cuenta justificativa de uno de los expedientes es anterior a la terminación de la obra (2016/LI-003).

— En el expediente 2016/LI-027 la comunidad de propietarios no ha aportado los tres presupuestos que exige el art. 31.3 LGS.

— En marzo de 2020 se efectuó el pago de la ayuda del expediente 2017/ LIII-040, aunque la comunidad de propietarios no había presentado el informe de auditor exigido por las bases reguladoras para las obras que superan 50.000 €.

— En 2 expedientes (2016/LI-029 y 2016/LIII-060), el porcentaje de ayuda otorgado es inferior a los que les correspondería según las bases reguladoras, debido a que se agotó el presupuesto de la convocatoria. Según indica la sociedad, estos expedientes se quedan en lista de reserva por la parte de subvención no concedida.

ANEXOS

ANEXO 1. Balance de situación.

ACTIVO		Año 2016	Año 2017	Año 2018
A. ACTIVO NO CORRIENTE		110.349	109.251	113.671
I. Inmovilizado intangible	(1)	468	442	428
II. Inmovilizado material	(2)	2.966	3.044	2.972
III. Inversiones inmobiliarias	(3)	104.698	103.579	108.129
V. Inversiones financieras a largo plazo	(4)	2.073	2.088	2.067
VI. Activos por impuesto diferido		4	4	4
VII. Deudas comerciales no corrientes		140	94	71
B. ACTIVO CORRIENTE		29.867	34.440	34.380
II. Existencias	(5)	17.052	17.052	13.168
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(6)	5.178	7.635	8.468
V. Inversiones financieras a corto plazo		10	0	0
VI. Periodificaciones a corto plazo		0	1	2
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(7)	7.627	9.752	12.742
TOTAL ACTIVO		140.216	143.691	148.051

Nota: Importes en miles de euros

(1) Inmovilizado intangible: representa de media un 0,3% del activo y se corresponde principalmente a cesiones de los derechos de superficie para el desarrollo de su actividad y aplicaciones informáticas. Durante los ejercicios en estudio no se han producido ni altas ni bajas por lo que la disminución se ha debido a la amortización de los bienes por el uso normal de la actividad.

(2) Inmovilizado material: representa de media un 2% del activo. Se recogen las construcciones para uso propio, equipamiento, mobiliario, software... Se amortizan entre 108 y 123 miles de euros cada ejercicio.

(3) Inversiones inmobiliarias: representa de media un 73% del activo, siendo por tanto la partida más significativa. Recoge los inmuebles (solares y construcciones) destinados a la obtención de ingresos mediante su arrendamiento.

Los solares y las construcciones en curso no se amortizan y las construcciones se amortizan entre un 2% y un 4%, registrándose un gasto anual medio por amortización de 2.411 miles de euros. Además, la cartera de inmuebles que gestiona la sociedad es sometida a tasación por expertos para detectar posibles deterioros en su valor.

(4) Inversiones financieras a corto y largo plazo: representan de media un 1,4% del activo y corresponden principalmente a la constitución de depósitos y fianzas en el Ayuntamiento de Zaragoza y en la Diputación General de Aragón (700 miles €) y depósitos en Bancos (1.085 miles €). El resto son otros créditos a L/P.

(5) Existencias: representan de media un 11% del activo. En el ejercicio 2018 se observa una fuerte disminución debida al traspaso de varios solares y construcciones en curso de existencias a inversiones inmobiliarias por el cambio de destino inicial de venta a arrendamiento de la obra futura.

(6) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: representan de media un 5% del activo. En los ejercicios 2017 y 2018 han aumentado un 47% y un 10,91%, respectivamente, respecto del ejercicio anterior. Estos saldos recogen principalmente deudas pendientes de cobro del Ayuntamiento de Zaragoza y de la Diputación General de Aragón (6,5 millones y 7,5 millones pendientes en 2017 y 2018).

(7) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: representan de media un 7% del activo y se corresponden con cuentas y depósitos en entidades de crédito a nombre de la Sociedad. En cuanto a la capacidad de la empresa para hacer frente a sus deudas a corto y medio plazo, el activo circulante es un 2,5 veces el exigible a corto plazo, mostrando un buen dato.

PASIVO	Año 2016	Año 2017	Año 2018
A. PATRIMONIO NETO	108.976	114.052	120.422
Fondos propios	44.696	45.931	47.556
I. Capital (1)	1.803	1.803	1.803
III. Reservas (2)	32.006	31.704	31.830
VI. Otras aportaciones de socios (3)	10.463	12.086	13.457
VII. Resultado del ejercicio	424	338	466
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (4)	64.280	68.121	72.866
B. PASIVO NO CORRIENTE	19.303	16.400	13.495
II. Deudas a largo plazo (5)	19.109	16.197	13.279
IV. Pasivos por impuesto diferido	193	202	215
VI. Acreedores comerciales no corrientes	1	1	1
C. PASIVO CORRIENTE	11.937	13.239	14.134
II. Provisiones a corto plazo (6)	536	329	332
III. Deudas a corto plazo (5)	3.818	4.199	4.204
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar (7)	7.583	7.331	7.657
VI. Periodificaciones a corto plazo (8)	0	1.380	1.941
TOTAL PASIVO	140.216	143.691	148.051

Nota: Datos en miles de euros.

(1) Capital: La participación del Ayuntamiento de Zaragoza en el capital social es el 100%.

(2) Reservas: los aumentos se producen por la aplicación del resultado del ejercicio anterior y las disminuciones por diferentes reclasificaciones contables de activo y pasivo contra reservas. Los movimientos más significativos en los ejercicios fiscalizados fueron: en 2016 aumentan en 3.204 miles de euros por la cancelación de saldos contables diversos de la Diputación General de Aragón contra patrimonio neto y en 2018 se reducen en 445 miles de euros por el registro de insolvencias de clientes de años anteriores.

(3) Otras aportaciones de socios: Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables recibidos de socios se registran directamente en los fondos propios (Consulta 8 BOICAC nº 77/2009). En 2016 y 2017 se recibieron 1.623 miles de euros anuales y en 2018 se recibieron 1.371 miles de euros.

(4) Subvenciones, donaciones y legados recibidos: representan de media un 60% del patrimonio de la sociedad y se corresponden con entregas de fondos o de bienes del Ayuntamiento de Zaragoza y otras administraciones, que se destinan a financiar o construir activos fijos y bienes cuyo destino final será el arrendamiento o venta.

Respecto a la proporción entre fondos propios y deudas, en los ejercicios 2016-2018 el patrimonio neto representa entre el 77% y el 81% del pasivo total, es decir, solo el 20% del activo está financiado por terceros.

(5) Deudas a largo y corto plazo: Principalmente se trata de deudas con entidades financieras por préstamos hipotecarios sobre las viviendas (21.050, 18.255 y 15.405 miles de euros, respectivamente en 2016, 2017 y 2018). Por otro lado, el importe registrado en otros pasivos financieros se debe a las fianzas y depósitos recibidos.

(6) Provisiones a corto plazo: corresponden a provisiones por litigios en curso, mayoritariamente con comunidades de propietarios, que se van aplicando al resultado cuando existe una sentencia firme.

(7) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: El saldo principal son los anticipos de clientes por compra de vivienda (6.665 miles de euros de saldo en los tres ejercicios analizados). El resto son los importes pendientes de pago a acreedores por suministros y servicios al cierre de cada ejercicio.

(8) Periodificaciones a corto plazo: corresponden a partidas presupuestarias recibidas en este ejercicio o en anteriores que se van a gastar en años posteriores.

ANEXO 2. Cuenta de pérdidas y ganancias

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 2016	Año 2017	Año 2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios (1)	7.076	7.293	8.319
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	2	-	(681)
3. Existencias de promoción en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (2)	-	-	4.044
4. Trabajos realizados por la empresa para su activo	94	50	109
5. Aprovisionamientos (3)	(426)	(16)	(3.795)
6. Otros ingresos de explotación (4)	2.243	2.512	2.490
7. Gastos de personal (5)	(3.988)	(4.344)	(4.556)
8. Otros gastos de explotación (6)	(5.875)	(5.654)	(7.144)
9. Amortización del inmovilizado (7)	(2.482)	(2.572)	(2.600)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras (8)	3.447	2.512	3.851
11. Deterioro y resultado por enajenac. de inmovilizado	(46)	(21)	180
12. Otros resultados	(26)	281	(100)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	19	41	117
13. Ingresos financieros (9)	900	671	663
14. Gastos financieros (9)	(494)	(373)	(313)
RESULTADO FINANCIERO	406	298	350
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	425	339	467
15. Impuestos sobre beneficios (10)	(1)	(1)	(1)
RESULTADO DEL EJERCICIO	424	338	466

Nota: datos en miles de euros. Ingresos en azul

(1) Importe de la cifra de negocios: la principal fuente de ingresos es el arrendamiento de inmuebles (aproximadamente 5.400 miles de euros cada año), seguido de los ingresos por otros servicios (entre 1.800 y 2.300 miles de euros anuales). La venta de inmuebles es muy variable (14 miles de euros en 2017 y 502 miles de euros en 2018).

(2) Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado: en 2018 se traspasaron de existencias a inversiones inmobiliarias, varios solares y construcciones en curso por cambio de destino inicial de venta a arrendamiento de la obra futura. Esto ha originado el reconocimiento en la cuenta de resultados de la correspondiente variación de existencias en este epígrafe.

(3) Aprovisionamientos: el incremento del gasto de 2018 se debió al reflejo contable en "consumo de terrenos y solares" de la transferencia de existencias a inmovilizado explicado anteriormente.

(4) Otros ingresos de explotación: 2,2 millones en 2017 y 2018 proceden del Ayto. de Zaragoza por encargos de gestión para acciones finalistas (plan vivienda joven, plan de captación de vivienda vacía, acondicionamiento del edificio Harinera, etc). Se incluyen también subvenciones UE (140 y 214 miles de euros en 2018 y 2017, respectivamente). El resto son indemnizaciones de compañías de seguros y otros ingresos menores.

(5) Gastos de personal: el número medio de empleados ha sido de 84, 91 y 96, en los ejercicios 2016 a 2018, respectivamente. La composición del Consejo fue de 11 consejeros en todos los ejercicios (no se han abonado dietas, ni concedido anticipos ni créditos a los consejeros).

(6) Otros gastos de explotación: esta partida se compone principalmente de gastos por servicios exteriores, de los cuales, 2.902 miles de euros en 2018 corresponde a gasto de reparaciones, mantenimiento, conservación, reposición y mejora de los inmuebles gestionados y 3.210 miles de euros a otros servicios (que incluye 1.809 miles de euros de ayudas concedidas a la rehabilitación).

(7) Amortización del inmovilizado: la mayor parte del gasto de amortización corresponde a la amortización de construcciones en arrendamiento (2.343, 2.428 y 2.463 miles de euros en los ejercicios 2016 a 2018, respectivamente).

(8) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras: subvenciones aplicadas al ejercicio procedentes del Ayuntamiento de Zaragoza, Diputación General de Aragón y otras administraciones, que se destinan a financiar o construir activos de inmovilizado o de existencias cuyo destino final será la venta. La imputación a resultados se realiza por la depreciación sufrida y, en el caso de subvenciones que financian existencias, se imputan a resultados al vender estas.

(9) Ingresos y gastos financieros: los gastos financieros son los intereses por la deuda contraída de diversos préstamos hipotecarios con entidades financieras y los ingresos financieros son las subvenciones recibidas por la subsidiación de intereses de dichos préstamos.

(10) Impuesto sobre beneficios: bonificado en el 99% (art. 34 Ley 27/2014), lo que hace un tipo efectivo del 0,25% (frente al tipo general vigente a partir de 2016 del 25%), por tener como actividad la prestación de servicios que son competencia de entidades locales municipales en forma de sociedad mercantil con capital enteramente municipal

ANEXO 3. Rendición de contratos mayores 2017-18

Sombreados los contratos seleccionados en la muestra

nº ORDEN	Objeto del Contrato	Tipo de Contrato	Procedimiento de adjudicación	Importe de adjudicación € (I.V.A. excluido)	Adjudicatario
1	Obras de construcción de edificio para 80 viviendas tuteladas con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza, a ejecutar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Obras	Abierto	5.395.000	DRAGADOS, S.A. - ES
2	Obras de rehabilitación energética del edificio de 53 viviendas, situado en la calle Maestro Tellería nº 12-20 de Zaragoza, a ejecutar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., en el marco del proyecto BUILDHEAT (G.A.: 680658-EEB-2015) por procedimiento negociado.	Obras	Negociado con publicidad	794.032	CONSTRUCCIONES RUBIO MORTE, S.A. - ES
3	Obras de acondicionamiento de las plantas primera y segunda de la Antigua Fábrica de Harinas situada en Avenida de San José nº 201 y 203 de Zaragoza, a ejecutar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Obras	Abierto	678.997	CONSTRUCCIONES MARIANO LÓPEZ NAVARRO, S.A.U. - ES
4	Servicio de mantenimiento de los sistemas informáticos, suministro e instalación de hardware y software y servicio de implantación y capacitación para la virtualización de los sistemas de información de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	Abierto	402.500	HIBERUS, SISTEMAS INFORMÁTICOS, S.L. - ES
5	Suministro y colocación de carpintería exterior en 24 viviendas de los edificios situados en la calle Alejandro Casona nº 29 y nº 37 de Zaragoza, propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Suministro	Abierto	124.113	BERNA OBRAS Y PROYECTOS, S.L. - ES
6	Servicio consistente en el apoyo a la gestión de participación vecinal en el marco del proyecto europeo BUILDHEAT G.A. 680658-H2020-EEB-2015 en el bloque de viviendas sociales situadas en la calle Maestro Tellería nº 12-14-16-18-20 del barrio Oliver de Zaragoza cofinanciado por la Unión Europea dentro del PROGRAMA HORIZONTE 2020	Servicios	Abierto	71.250	LA BEZINDALLA, S. COOP. - ES
7	Servicio de soporte, mantenimiento y mejora de las aplicaciones informáticas desarrolladas a medida para la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	Negociado sin publicidad	48.000	APLICA SOFT SOLUCIONES INFORMÁTICAS, S.L. - ES
8	(Lote 1) Servicio consistente en campaña publicitaria para la producción y divulgación del programa "Alegra tu vivienda" destinado a la movilización y captación de vivienda vacía en el municipio de Zaragoza para su cesión a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. con destino al alquiler	Servicios	Abierto	11.265	ARAGÓN DIGITAL, S.L.
	(Lote 2) Servicio consistente en campaña publicitaria para la producción y divulgación del programa "Alegra tu vivienda" destinado a la movilización y captación de vivienda vacía en el municipio de Zaragoza para su cesión a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. con destino al alquiler	Servicios	Abierto	25.510	PROXIMIA HAVAS, S.L.
9	Servicio consistente en la redacción del proyecto básico y de ejecución, coordinación de seguridad y salud y proyectos de instalaciones necesarios para la ejecución de las obras de acondicionamiento de las tres plantas superiores del edificio antigua harinera sito en avenida San José 201-203 de Zaragoza. Fase II dirección de obra de planta 1ª y 2ª.	Servicios	Abierto	14.105	Teófilo Martín Sáenz y otros
Total contratos 2017				7.564.772	
1	Suministro de mobiliario para acondicionamiento de viviendas propiedad o gestionadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Suministro	Abierto	67.500	MUEBLES NEBRA, S.L. - ES
2	(Lote 1) Servicio de asesoramiento para la modificación y redacción de proyectos existentes de las obras a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. para la ampliación del parque público de vivienda social de alquiler	Servicios	Abierto	16.500	ALBERTO HAERING Y OTROS
	(Lote 2) Servicio de asesoramiento para la modificación y redacción de proyectos existentes de las obras a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. para la ampliación del parque público de vivienda social de alquiler	Servicios	Abierto	18.750	JOAQUÍN SÁNCHEZ CLIMENT Y OTROS
	(Lote 3) Servicio de asesoramiento para la modificación y redacción de proyectos existentes de las obras a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. para la ampliación del parque público de vivienda social de alquiler	Servicios	Abierto	16.500	BHAUS ARQUITECTURA EFICIENTE, S.L.
3	Servicios de consultoría para la adaptación al reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de datos, a adjudicar mediante procedimiento abierto por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	Abierto	33.592	OESIA NETWORKS, S.L. - ES
4	Servicio de ejecución de medios de publicidad para la campaña "Alegra tu Vivienda" a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	Abierto simplificado	24.000	PROXIMIA HAVAS, S.L. - ES
5	Consultoría y asistencia técnica para la adaptación y modificación de los proyectos de ingeniería y/o memorias complementarios a tres proyectos de ejecución en c/ Horno 9 y c/ Horno 14-16 (barrio del Arrabal), c/ Piscis 2 con Aries 5 y c/ Centauro 2-4 (barrio de Valdefierro) de Zaragoza, a realizar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	Negociado sin publicidad	14.900	DISEÑO, DESARROLLO Y DIRECCIÓN DE INSTALACIONES, S.L. - ES
6	Asistencia técnica para la adaptación, modificación y redacción de proyectos de ingeniería y/o memorias complementarios a dos proyectos de ejecución situados en c/ Contamina 4 y edificio sito en c/ Osa 36 de la ciudad de Zaragoza	Servicios	Negociado sin publicidad	10.350	PEDRO FUNES, S.L. - ES
Total contratos 2018				202.092	
Total contratos 2017-2018				7.766.864	

ANEXO 4. Rendición de contratos menores 2017-18

Sombreados los contratos seleccionados en la muestra.

Nº de muestra	Descripción	Tipo contrato	Importe adjudicación € (IVA excluido)	Adjudicatario
1	Servicio consistente en la realización de certificados de eficiencia energética de inmuebles propiedad o gestionados por la Sociedad Municipal Zaragoza vivienda. S.L.U.	Servicios	18.000	ALQUILER SHOP ZARAGOZA -PICASSO 34, S.L.
2	Suministro de mobiliario para el acondicionamiento de 5 viviendas propiedad de Zaragoza Vivienda destinadas al Convenio con el Servicio Municipal de Igualdad.	Suministros	17.223	HIPOPÓTAMO EUROPA, S.L.
4	Suministro e instalación de césped artificial y reacondicionamiento del existente para la zona comunitaria del grupo de viviendas de Parque Goya II.	Suministros	15.679	OBRAS Y CONTRATAS ESPACIOS VERDES, S.L.
6	Obras de acondicionamiento vivienda sita en calle pintor Stolz nº7, Bajo I, propiedad de Zaragoza vivienda, S.L.U.	Obras	16.000	CONSOLIDA OUI VER, S.L.
5	Suministro de fotocopiadoras para distintas Áreas de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Suministros	15.048	CANON ESPAÑA, S.A.
7	Suministro de pinturas y material accesorio para las actuaciones a realizar en los edificios y viviendas propiedad de Zaragoza Vivienda dentro del "Plan de Inclusión Sociolaboral para la ciudad de Zaragoza 2017"	Suministros	14.282	BLANCO FERRETERIA, S.L.
9	Suministro de muebles de cocina y material accesorio para las actuaciones a realizar en viviendas propiedad de Zaragoza Vivienda dentro del "Plan de Inclusión Sociolaboral para la ciudad de Zaragoza 2017"	Suministros	14.820	SUCESORES CASA MARTÍNEZ, S.C.L.
	Suministro e instalación de sensores, equipos y dispositivos en relación con la monitorización de cuatro viviendas propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., dentro del Plan Municipal de Pobreza Energética 2016.	Suministros	5.280	CENTRO DE INVESTIGACIÓN DE RECURSOS Y CONSUMOS ENERGÉTICOS (CIRCE)
	Servicio consistente en el mantenimiento, durante la temporada de verano, de la piscina de la zona comunitaria del grupo de viviendas en Parque Goya II, propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U.	Servicios	5.273	TECMAN S.L.
	Suministro de traviesas de pino y materiales accesorios para las actuaciones a realizar para el acondicionamiento de solares, dentro del "Plan de Inclusión Sociolaboral para la ciudad de Zaragoza 2017"	Suministros	4.521	EIFORSA
	Servicio consistente en el control técnico (OCT) de la calidad del Proyecto y de la ejecución de la Obra de construcción de edificio para 80 viviendas tuteladas con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza, a ejecutar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	4.351	ECA, ENTIDAD COLABORADORA DE LA ADMINISTRACIÓN, S.L.U.
	Servicio consistente en la realización de tasación a efectos del mercado hipotecario de edificio para 80 viviendas tuteladas con servicios comunes, situado en calle Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza, a ejecutar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	2.995	KRATA, S.A.
TOTAL 2017			133.472	
3	Servicio consistente en el análisis del retorno social y económico de medición de impacto de evaluación y de pronóstico de la actividad desarrollada por el Centro Comunitario Oliver y del proyecto de alojamientos con servicios comunes en calle Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza.	Servicios	14.000	FUNDACIÓN ECOLOGÍA Y DESARROLLO
8	Suministro de tres equipos de cardioprotección para las sedes de Zaragoza Vivienda	Suministros	6.196	SERVITRONIX C. TORRES MORENO S.L.
10	Servicio consistente en la realización de Certificados de Eficiencia Energética de inmuebles propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	18.000	MARIA ISABEL GONZALEZ ÁLVAREZ
11	Servicio de elaboración de un programa de dinamización de actividades participativas en torno al proyecto "Azoteas Verdes" en un edificio de alquiler social propiedad de Zaragoza Vivienda, ubicado en calle San Pablo nº 83-85	Servicios	12.000	El Ganchillo Social
12	Servicio postal de recogida, tratamiento, admisión, clasificación, curso, transporte, distribución y entrega de su correspondencia ordinaria y certificada	Servicios	15.000	CORREOS (GRUPO SEPI)
13	Contratación de seguridad para la obra de rehabilitación energética situado en la calle Tellería 12-20 de Zaragoza a ejecutar por Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	10.974	CIS, COMPAÑÍA INTEGRAL DE SEGURIDAD S.A.
14	Suministro de muebles de cocina y material accesorio para las actuaciones a realizar en viviendas propiedad de Zaragoza Vivienda S.L.U. en el marco del Plan de Inclusión Sociolaboral para la ciudad de Zaragoza 2018	Suministros	14.399	SUCESORES CASAS MARTÍNEZ, S.C.L.
	Servicio de dinamización de la campaña "Alegra tu vivienda" promovida por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U.	Servicios	6.150	PEDRO MANUEL CORTÉS MOLES
	Servicio consistente en la realización de tasaciones de inmuebles y solares propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	6.000	TÉCNICOS EN TASACIÓN S.A.
	Suministro de pintura reflexiva aislante para exteriores, para su uso en edificios propiedad de Zaragoza Vivienda	Suministros	4.893	Material Innovative Gesellschaft mbH
	Servicio de conexión wifi de 12 viviendas propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	4.118	PEPEMOBILE, S.L.
	Contrato de servicios de formación presencial "Atención al ciudadano para la UIAC y recepción de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.	Servicios	3.300	AYANET RECURSOS HUMANOS S.L.
	Suministro de mobiliario para pisos compartidos dentro del Convenio con el INJUVE destinado a favorecer la autonomía de jóvenes en alojamiento temporal	Suministros	3.151	HIPOPÓTAMO EUROPA, S.L.
	Servicio especializado de asistencia técnica para la realización del Balance del Bien Común 2017	Servicios	3.000	ANTONIO BRETÓN HERNÁNDEZ
	Suministro de equipo multifuncional para utilización por departamentos de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U.	Suministros	3.000	CANON ESPAÑA, S.A.
	servicios de asistencia técnica a efectos de la preparación y presentación por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. de una propuesta para participar en calidad de socio en el programa de la Unión Europea Horizonte 2020, para la convocatoria denominada H2020-LC-SC3-EE-1-2018	Servicios	3.000	EUROQUALITY SARL
	Servicio consistente en la realización de una certificación georreferenciada de distintos solares de Zaragoza propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U.	Servicios	3.000	INGENIEROS SUPERIORES EN CARTOGRAFÍA, S.C.P
	Resto (inferiores a 3.000€)		26.364	
TOTAL 2018			156.545	
TOTAL 2017- 2018			290.017	

ANEXO 5. Encargos de ejecución 2017-2018

Sombreados los encargos seleccionados en la muestra.

Nº	Ejercicio	Objeto del encargo	Fecha del Acuerdo del encargo	Importe del encargo	% del encargo contratado con terceros	Nº de contratos	Importe adjudicado (IVA incl.)
1	2017	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la gestión de ayudas directas al alquiler para el ejercicio de 2017 conforme al procedimiento de concesión aprobado.	12/05/17	2.172.573	0,0%		
2	2017	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, la ejecución de las obras de acondicionamiento de las plantas 1ª y 2ª de la antigua Fábrica de Harinas, situada en Avda. San José 201-203 de Zaragoza,	18/05/17	800.000	100,0%	3	876.163
3	2017	Encargar a la sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la gestión de ayudas destinadas a la rehabilitación para el ejercicio 2017, conforme al procedimiento de concesión establecido en la normativa reguladora de subvenciones, que deberá ser aprobado por el Consejo de administración de la Sociedad Municipal	26/05/17	2.950.000	0,0%		
4	2017	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda SLU, la gestión de vivienda pública y programas sociales, Centro de Dinamización Social Margen Izquierda (CEDIS) y Centro Comunitario Oliver.	07/07/17	207.200	100,0%	2*	135.000
5	2017	Encargo a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., la promoción de viviendas sociales municipales en alquiler en suelos propiedad de la misma, procediendo, previa adaptación de los proyectos a la normativa vigente, a la posterior ejecución de las obras.	06/10/17	594.926	0,0%		
6	2017	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la continuación de las propuestas de plan de choque contra la pobreza energética iniciado en el año 2016	27/10/17	154.000	100,0%	2*	150.177
7	2017	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, la ejecución del proyecto de "Azoteas Verdes".	10/11/17	100.000	79,2%	5	79.218
8	2017	CAPTACIÓN 2017, Resolución Concejal de Vivienda 20/7/17		1.808.000	3,6%	6	64.947
9	2018	Encargo para la ejecución del Proyecto "Locales Vivos" por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U	12/01/18	230.000	0,0%		
10	2018	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la realización de cuantas actividades de carácter material, técnico o de servicios sean precisas para el acondicionamiento del local sito en Parque Goya II para destinarlo a Centro Comunitario	27/11/18	150.000	100,0%	1	172.643
11	2018	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la realización de cuantas actividades de carácter material, técnico o de servicios sean precisas para la gestión de alojamientos con servicios comunes en la calle Antonio Leyva, nº 92	27/11/18	148.000	91,2%	1	135.000
12	2018	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la realización de cuantas actividades de carácter material, técnico o de servicios sean precisas para la gestión de proyectos de participación vecinal con los arrendatarios de viviendas gestionadas por Zaragoza Vivienda, Proyectos Comunitarios	27/11/18	189.000	0,0%		
13	2018	Encargo a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., la gestión de ayudas destinadas a la rehabilitación en zonas delimitadas conforme al procedimiento de concesión establecido en la normativa reguladora de subvenciones que deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal	27/11/18	2.800.000	0,0%		
14	2018	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la realización de cuantas actividades de carácter material, técnico o de servicios sean precisas para la ejecución de las obras de Rehabilitación del parque público de vivienda social.	27/11/18	1.869.000	50,9%	2	951.969
15	2018	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la realización de cuantas actividades de carácter material, técnico o de servicios sean precisas para continuar con la promoción de viviendas sociales en alquiler	27/11/18	804.863	13,4%	6	107.690
16	2018	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la realización de cuantas actividades de carácter material, técnico o de servicios sean precisas para la ejecución de las obras de rehabilitación del Eje Central del Parque Torre Ramona (Zona 1 del Plan Director).	27/11/18	1.100.000	93,8%	2	1.031.695
17	2018	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la gestión de ayudas destinadas a comunidades de propietarios para su adaptación a vehículos eléctricos	27/11/18	200.000	0,0%		
18	2018	Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la gestión del Plan de Vivienda Joven a través de cesión de suelo de titularidad municipal y de Zaragoza Vivienda a sociedades cooperativas y entidades sin ánimo de lucro para la promoción de viviendas destinadas preferentemente a jóvenes.	27/11/18	400.000	0,0%		
19	2018	CAPTACIÓN 2018 Consignada partida presupuestaria 13/7/18		150.000	34,0%	5	51.051
TOTAL				16.827.562	40,3%	35	3.755.554

* 1 contrato no cuantificado (adjudicación por precios unitarios)

ANEXO 6. Muestra de ayudas al alquiler 2017-2018**2017**

Nº	Beneficiario	Número de meses	Importe subvención 2017	Renta alquiler mensual	Ayuda mensual	Gastos comunidad	Gasto mensual	Ingresos anuales	% gasto alquiler sobre ingresos
1	****222*	9	2.621,28	329,93	253,64	65,13	141,42	8.485,00	20%
2	****804*	9	2.548,44	317,66	283,16	50,7	85,20	5.163,40	20%
3	****711*	9	2.537,73	306,75	281,97	62,91	87,69	6.703,34	20%
4	***868**	9	2.507,31	306,49	278,59	57,3	85,20	5.165,24	20%
5	***764**	2	34,78	150,04	17,39	16,15	148,80	8.927,80	20%
6	***765**	1	30,04	178,67	30,04	23,31	155,36	9.196,60	20%
7	***599**	3	29,67	218,40	36,66	43,89	225,63	10.095,82	27%
8	****461*	1	16,21	307,71	271,65	50	86,06	5.163,40	20%
9	****726*	1	6,15	213,43	6,15	49,07	256,35	15.551,00	20%

Nota: el periodo de ayudas es de 1/3/2017 a 31/12/2017. La convocatoria anterior finalizaba el 31/3/2017. A partir de 2018 es anual. Los expedientes con periodo de ayudas < 9 meses son por fallecimiento (nº 5 y 7) o por inicio alquiler en diciembre (nº 6 y 8).

Justificación porcentajes de ayuda < 20%-30%:

Nº7: debería actualizarse la ayuda hasta el 30%. Se efectúa en el ejercicio siguiente.

Nº 9: El 27/4/2017 se le comunica que no le corresponde ayuda a partir del mes de abril (ayuda indebida en el mes de abril).

2018

Nº	Beneficiario	Número de meses	Importe subvención	Renta alquiler mensual	Ayuda mensual	Gastos comunidad	Gasto alquiler mensual	Ingresos anuales	% gasto alquiler sobre ingresos
1	***250**	12	3.748,92	329,78	312,41	67,63	85,00	8.203,12	12%
2	****436*	12	3.736,08	329,78	311,34	67,63	86,07	5.164,24	20%
3	***868**	12	3.332,40	306,49	277,70	57,30	86,09	5.164,24	20%
4	***109**	12	3.296,52	318,34	274,71	42,45	86,08	5.178,60	20%
5	***678**	12	3.220,80	353,40	268,40	0,00	85,00	8.424,00	12%
6	****016*	0,5	59,23	238,91	108,00	0,00	130,91	7.854,00	20%
7	***907**	2	46,12	138,60	23,06	33,00	148,54	8.927,80	20%
8	***747**	2	28,40	167,48	14,20	0,00	153,28	9.196,60	20%
9	***210**	0,5	24,57	139,20	44,80	0,00	94,40	6.874,00	16%
10	****765*	1,5	12,14	275,14	7,92	0,00	267,22	10.688,88	30%

Nota: el periodo de ayudas es de 12 meses. Los expedientes con periodo de ayudas < 12 meses son por fallecimiento (nº 7) o por inicio alquiler en noviembre/diciembre (nº 6, 8, 9 y 10).

Justificación porcentajes de ayuda < 20%-30%:

Nº1: actualización de la ayuda a partir de abril por cambio de la situación de ingresos. Se efectúa recálculo de la ayuda (247,39€/mes) para no superar el 20%.

ANEXO 7. Muestra de subvenciones a la rehabilitación 2017-2018

MUESTRA DE SUBVENCIONES 2017 (Convocatoria 2016)										
Nº muestra	Beneficiario	Línea	Proyecto	INVERSIÓN		SUBVENCIÓN CONCEDIDA		Observaciones		
				Importe obra ejecutado	Importe obra subvencionable	Subvención concedida ZV	Subvención DGA			
1	C.P. VIALISPANIDAD 1	LI-023	Rehabilitación integral (incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías y ascensor)	506.831,92	490.150,00	294.090,00	0,00	60%	Limite del 60% del presupuesto subvencionable.	
2	C.P. ANZANIGO 004	LI-004	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación de ascensor)	370.526,89	370.526,89	164.483,86	96.387,00	44%	Recálculo por concesión DGA en mismos conceptos de obra. Alcanza el 60% descontando la ayuda DGA.	
3	C.P. ALMUNIA D. DOÑA GODINA 018	LI-003	Rehabilitación integral (incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación ascensor)	151.079,69	151.071,40	58.153,29	54.149,25	38%	Recálculo por concesión DGA en mismos conceptos de obra. Alcanza el 60% descontando la ayuda DGA.	
4	C.P. OTO, JOSE 027	LI-029	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación ascensor)	321.221,19	321.221,19	42.727,36	0,00	13%	El % de subvención no cubre todo el cálculo de ayuda por agotarse el presupuesto asignado a LI.	
5	C.P. CASTAÑALVAREZ 92	LI-007	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías)	61.709,26	61.709,26	13.693,21	38.887,25	22%	Recálculo por concesión DGA en mismos conceptos de obra. Alcanza el 60% descontando la ayuda DGA.	
6	C.P. PEÑA ORDEL 2	LIH-085	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación de ascensor)	314.964,00	310.302,93	248.162,34	0,00	80%	Limite del 80% del presupuesto subvencionable.	
7	C.P. CASTELAR, EMILIO 054	LIH-060	Instalación de ascensor	219.638,08	219.638,08	140.822,04	0,00	64%	El % de subvención no cubre todo el cálculo de ayuda por agotarse el presupuesto asignado a LI.	
8	***673**	LIH-068	Ayuda emergencia colectivos vulnerables rehabilitación vivienda: cambio de bañera por plato de ducha y carpinterías	3.638,93	2.741,30	2.193,04	0,00	80%	Limite del 80% del presupuesto subvencionable.	
9	***413**	LIH-020	Ayuda emergencia colectivos vulnerables rehabilitación vivienda: cambio de carpinterías	2.646,25	2.646,25	2.117,00	0,00	80%	Limite del 80% del presupuesto subvencionable.	
10	C.P. VALE DE PINETA 16	LI-027 y LIH-086	Rehabilitación edificio LI y Ayudas Emergencia LIH: Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación de ascensor)	301.336,55	267.532,32	214.025,00	0,00	80%	Limite del 80% del presupuesto subvencionable.	
11	***152**	LIH-016	Rehabilitación vivienda: complementaria LI-023	506.831,92	490.150,00	5.000,00	0,00	-	80% de la cuota a pagar por el propietario con un límite de 5.000 euros.	
12	***936**	LIH-017	Rehabilitación vivienda: complementaria a LI-023	506.831,92	490.150,00	5.000,00	0,00	-	80% de la cuota a pagar por el propietario con un límite de 5.000 euros.	
13	***609**	LIH-005	Rehabilitación vivienda: complementaria a LI-006. Este proyecto mejora la eficiencia energética mediante incorporación de aislamiento en cubiertas y fachadas, así como la accesibilidad bajando a cota cero (recomiendan el pediloto de salida en rampa)	265.909,76	240.167,43	2.944,51	0,00	-	80% de la cuota a pagar por el propietario con un límite de 5.000 euros (LI + LI2) del presupuesto subvencionable.	
14	***243**	LIH-004	Rehabilitación vivienda: complementaria a LI-006. Este proyecto mejora la eficiencia energética mediante incorporación de aislamiento en cubiertas y fachadas, así como la accesibilidad bajando a cota cero (recomiendan el pediloto de salida en rampa)	265.909,76	240.167,43	2.944,51	0,00	-	80% de la cuota a pagar por el propietario con un límite de 5.000 euros (LI + LI2) del presupuesto subvencionable.	
Total muestra analizada										1.195.156,16

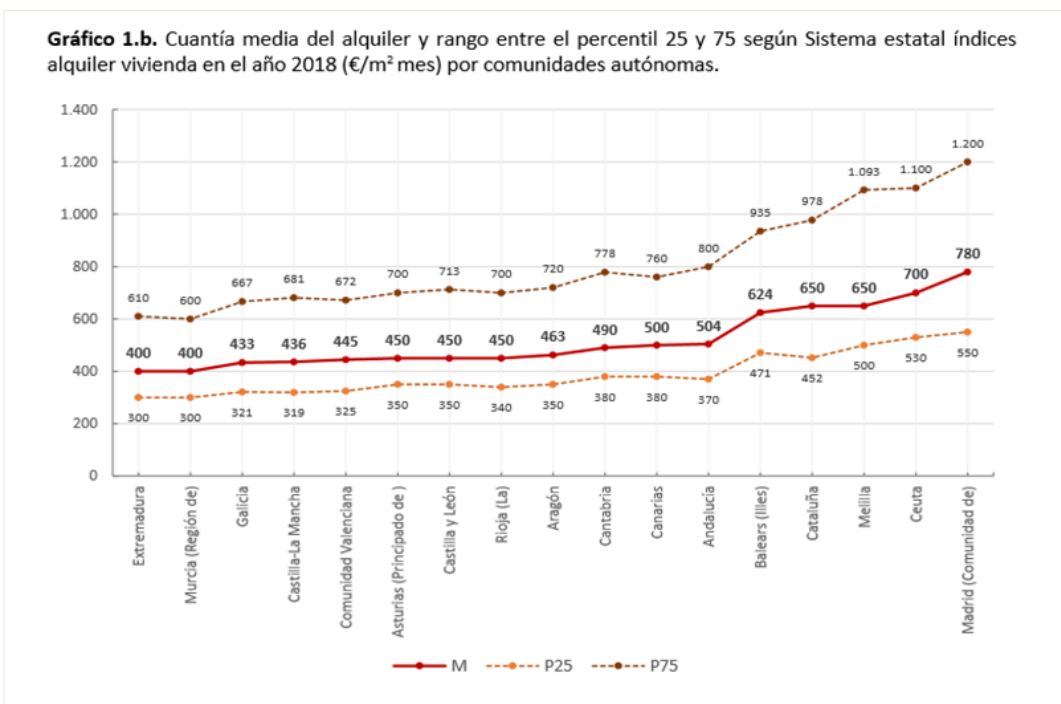
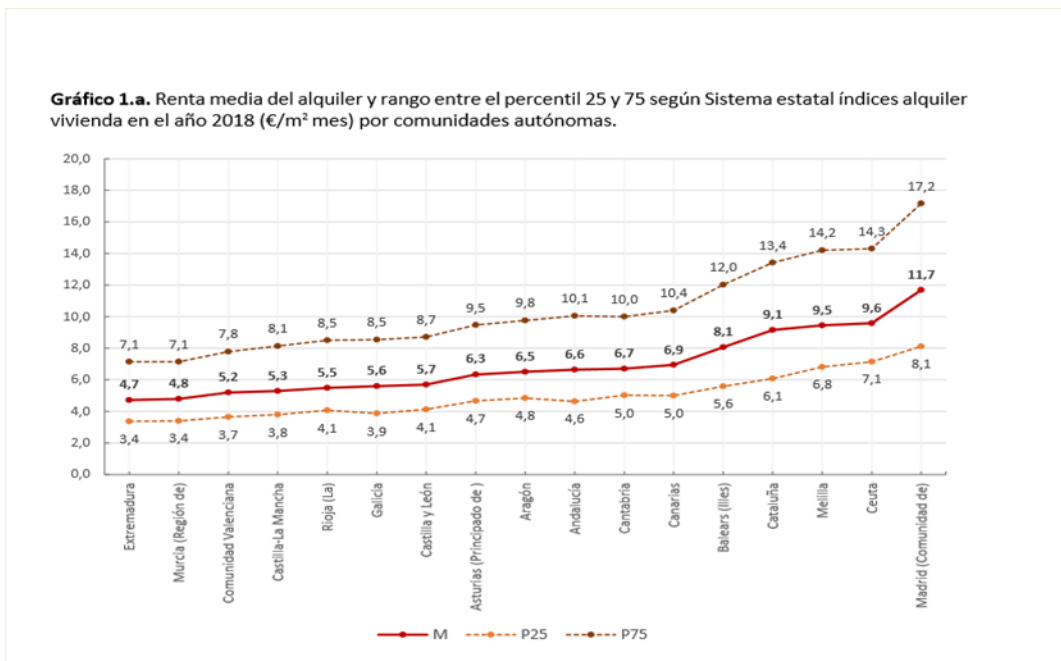
MUESTRA DE SUBVENCIONES 2018 (Convocatoria 2017)										
Nº muestra	Beneficiario	Línea	Proyecto	INVERSIÓN			SUBVENCIÓN CONCEDIDA			Observaciones
				Importe obra ejecutado	Importe obra subvencionable	Subvención concedida ZV	DGA	% ZV		
1	C.P. PIGNATELLI, RAMON VIA 029	LI-0016	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías)	1.270.465,00	1.270.465,00	234.577,22	671.794,79	20%	Recálculo por concesión DGA en mismos conceptos de obra. Alcance al 43% (deducida la ayuda de la DGA)	
2	C.P. ESCORJAZA, VICENTE (P. 22)	LI-0019	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías)	323.642,56	323.642,56	161.821,28	0,00	50%	Límite del 50% del presupuesto subvencionable	
3	C.P. OTO, JOSE 027	LI-0011	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación ascensor)	381.673,57	381.673,57	152.659,43	0,00	40%	Límite del 40% del presupuesto subvencionable (compromiso de fondos propios del 60%, de manera que obtienen 10 puntos más en la valoración, de acuerdo a la base VIGESIMOPRIMERA)	
4	C.P. SANTA LUCIA 007	LI-0027	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías)	178.450,35	178.359,91	10.903,33	131.784,50	6%	Recálculo por concesión DGA (66.960,50 euros) y convocatoria 2016 de Zaragoza Vivienda (66.424 €) en mismos conceptos de obra. Alcance al 80% con el total de ayudas concedidas. (6% + 74%)	
5	C.P. LORENGAS, PILAR 023	LI-0004	Rehabilitación integral (incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías)	18.194,66	18.194,66	7.277,86	0,00	40%	Se aplica límite del 40% del presupuesto subvencionable por ser el más restrictivo (en el certificado de acts de acuerdo se comprometen a la financiación del 60%, de manera que obtienen 10 puntos más en la valoración, de acuerdo a la base VIGESIMOPRIMERA)	
6	***150**	LI-0010	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación ascensor)	358.897,17	375.370,59	6.000,00	0,00	-	70% de la cuota a pagar por el propietario con un límite de 6.000 euros (complementaria de LI)	
7	***132**	LI-0009	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación ascensor)	358.897,17	375.370,59	6.000,00	0,00	-	70% de la cuota a pagar por el propietario con un límite de 6.000 euros (complementaria de LI)	
8	***970**	LI-0002	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación ascensor)	24.637,50	24.697,50	6.000,00	0,00	-	70% de la cuota a pagar por el propietario con un límite de 6.000 euros (complementaria de LI)	
9	***395**	LI-0029	Rehabilitación integral (instalaciones comunes de acuerdo a la normativa vigente, incorporación de aislamiento en fachadas, cubiertas, cambio de carpinterías e instalación ascensor)	No ejecutado	218.345,59	4.113,73	0,00	-	Denegada por incumplimiento en el plazo para justificación	
10	***250**	LI-0020	Incorporación de aislamiento en fachadas y cubiertas	7.920,51	7.920,51	2.375,72	0,00	30%	Ayuda personal para poder afrontar las obras en elementos comunes del edificio (complementaria de LI). 40% LI + 30% LI. Llegando al límite del 70%.	
11	C.P. SAN JUAN D LA PEÑA A Y 181	LI-0005	Instalación de ascensor	151.157,93	151.157,93	1.000.000,00	0,00	66%	OBRAS COMUNES. ACCESIBILIDAD: hasta 10.000 euros/vivienda- 36n.10 viviendas	
12	C.P. ALVAREZ, CESTA 053	LI-040	Subsanación de requerimiento urbanístico- orden de ejecución: obras de conservación del edificio	110.825,80	110.825,80	83.920,90	4.191,74	76%	Recálculo por concesión DGA en mismos conceptos de obra. Alcance al 80%	
13	C.P. SAN LAZARO 011	LI-031	Subsanación de requerimiento urbanístico- orden de ejecución: obras de conservación del edificio	8.984,80	8.984,80	7.187,84	0,00	80%	80% del presupuesto subvencionable	
14	C.P. CASAMAYOR, M. ANDREA G. 001	LI-042	Obras de conservación en zonas comunes del edificio	3.801,55	3.801,55	3.041,24	0,00	80%	80% del presupuesto subvencionable	
15	***418**	LI-007	Cambio ducha por bañera y cambio de ventanas.	12.654,02	12.654,02	10.000,00	0,00	79%	80% del presupuesto subvencionable con un límite de 10.000 euros (accesibilidad)	
16	***690**	LI-006	Instalación eléctrica (punto de minualido) y cambio de ventanas	9.875,25	9.875,25	7.900,20	0,00	80%	80% del presupuesto subvencionable con un límite de 10.000 euros (accesibilidad)	
17	***645**	LI-108	Cambio ducha por bañera.	863,20	863,20	690,56	0,00	80%	80% del presupuesto subvencionable con un límite de 10.000 euros (accesibilidad)	
18	***469**	LI-093	Puerta de doble balcon	775,00	775,00	620,00	0,00	80%	80% del presupuesto subvencionable con un límite de 10.000 euros (accesibilidad)	
19	***663**	LI-009	Asociado a LI-0010 y LI-009. Aislamiento térmico con doble ventana.	5.045,18	5.045,18	4.035,14	0,00	80%	80% del presupuesto subvencionable con un límite de 6.000 euros (mejora eficiencia energética)	
20	***663**	LI-0018	Asociado a LI-0010 y LI-009. Aislamiento térmico con doble ventana.	7.920,51	7.920,51	2.375,72	0,00	30%	80% del presupuesto subvencionable con un límite de 6.000 euros (mejora eficiencia energética)	
				Total muestra anafada			831.471,17			

ANEXO 8. Resumen plan de inversiones

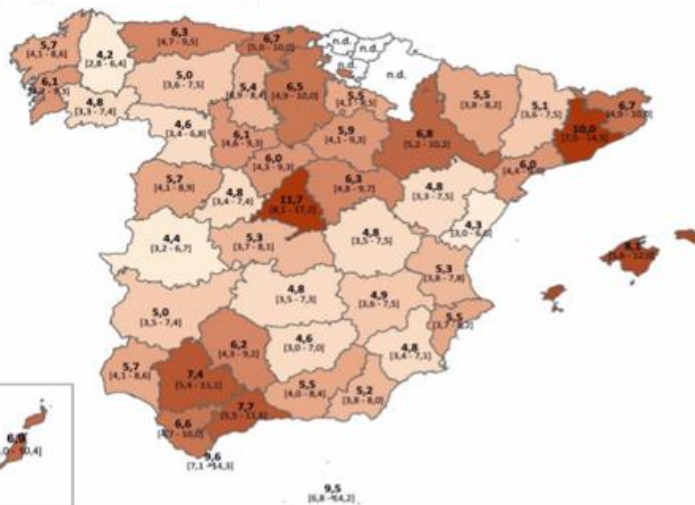
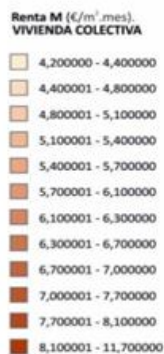
Descripción de la obra	PLAN DE INVERSIONES 2018-2023						EJECUTADO HASTA 2018				Observaciones		
	Viviendas (número)	Tamaño medio	Locales	Ganajes	Trasteros	Inversión prevista	Valor suado	Ejecutado hasta 2016	Ejecutado en 2017	Ejecutado en 2018		TOTAL ejecutado	contratista/s
C/ Frai Luis Urbano 52	80	46 m ²	8	87		6.990.300	2.854.034	0	188.986	1.082.221	1.271.207	DRAGADOS S.A.	Resolución contrato por incumplimiento plazos
Valdeffero (C/ Ota Mayor 36)	9	72 m ²	2	9	9	1.455.428	990.545						
Valdeffero (C/ Júpiter 2)	12	69 m ²	1	12	12	2.026.216	427.968						
Valdeffero (C/ Plaza 2)	32	76 m ²	2	32	32	5.450.953	690.760						
Valdeffero (C/ Arcedimeda 8)	24	74 m ²	2	45	24	4.978.773	727.559						
Valdeffero (C/ Mercurio 24-26)	12	79 m ²	2	12	12	2.107.692	275.516						
Arabal (C/ Torrecillas 18)	17	80 m ²	1	19	17	2.718.470	483.258						
Las Fuentes (C/ Padre Chaminada)	77	90 m ²	1	87	77	13.663.316	2.367.656						
CASO HISTÓRICO (C/ Armas 89)	15	60 m ²	1	20	15	2.552.664	498.974						
CASO HISTÓRICO (C/ Contamina 4)	6	37 m ²	2		6	576.831	133.880						
CASO HISTÓRICO ARRABAL (C/ Homo 14)	6	46 m ²	1		6	675.076	99.452						
CASO HISTÓRICO ARRABAL (C/ Homo 16)	6	59 m ²	1		6	720.275	162.187						
REHABILITACIÓN INTEGRAL CASO HISTÓRICO ARRABAL (C/ Homo 9)	6	50 m ²	1			532.632	162.187						
REHABILITACIÓN INTEGRAL CASO HISTÓRICO ARRABAL (C/ Enses 45)	6	55 m ²	1		6	641.787	100.351						
TOTAL OBRA NUEVA	308	55	26	323	222	45.080.413	9.124.327	0	188.986	1.082.221	1.271.207		
Pedro Saputo / Margrita Xigu / Alejandro Casona	192	83				6.193.536							
Emmaline de Pankhurst 26-46	160	68				5.161.280							
Emmaline de Pankhurst 8-24	128	68				4.129.024							
Plaza San Bruno	153	67				4.925.474							
Heracio 5-7	53	68				1.709.674							
C/ Oleta 16-22	45	46				1.451.610							
C/ maestro Tellería 12-20	53	73				1.709.674							
Pta. Penetas 3 (Mirabueno)	50	65				1.612.900							
C/ Armas 49	8	81				258.064							
TOTAL REHABILITACIÓN ENERGÉTICA	842	70	0	0	0	27.161.296		0	0	697.426	697.426		
TOTAL INVERSIÓN PRE-VISTA	1.150	70	26	323	222	72.191.649		0	188.986	1.779.647	1.968.633		

ANEXO 9. Informe de situación del alquiler en España (ejercicio 2018)

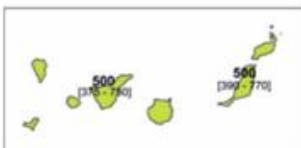
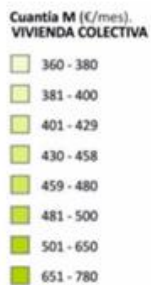
Fuente: Índice Estatal de Alquiler de Vivienda (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana). Sin información en las CCAA de País Vasco y Navarra.



Mapa 1.a. Renta media del arrendamiento por provincias según información del Sistema estatal de índices alquiler vivienda para la tipología de vivienda colectiva (€/m².mes).



Mapa 1.b. Cuantía media del arrendamiento por provincias según información del Sistema estatal de índices alquiler vivienda para la tipología de vivienda colectiva (€/mes).



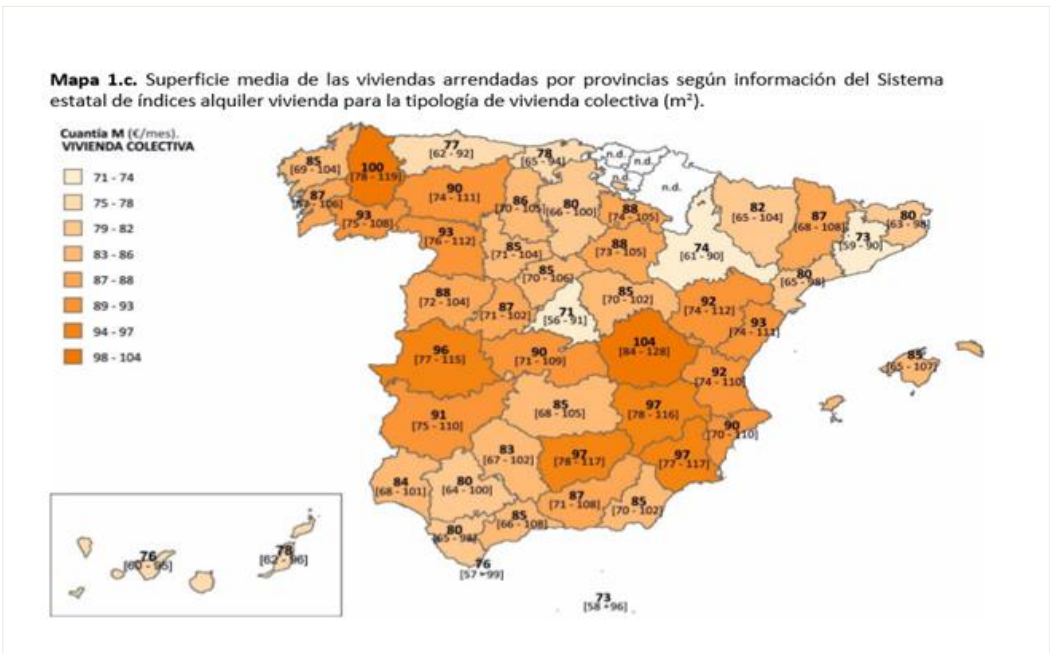


Gráfico 2.a. Renta media del alquiler según Sistema estatal índices alquiler vivienda en el año 2018 (€/m².mes). Municipios de más de 100.000 habitantes.

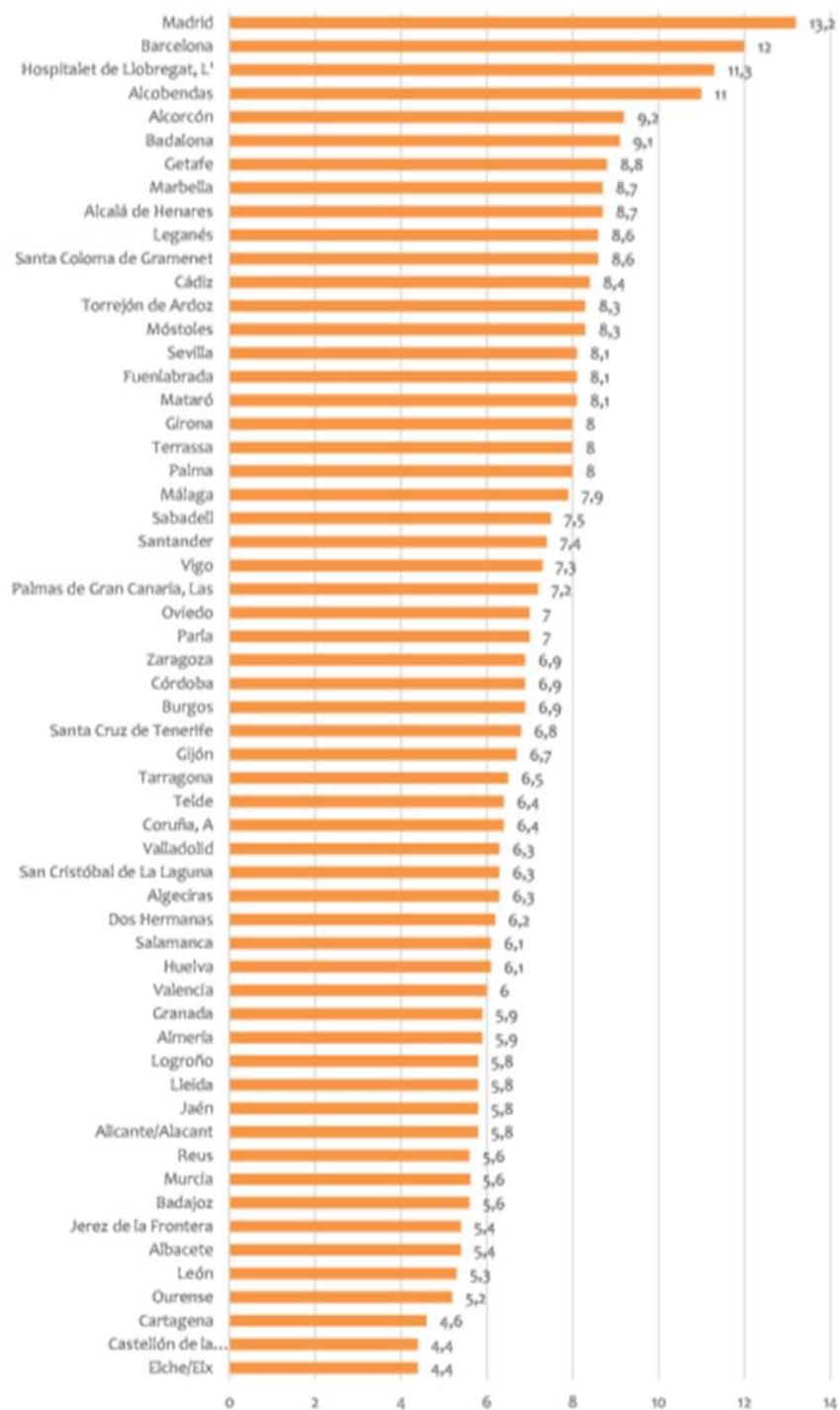
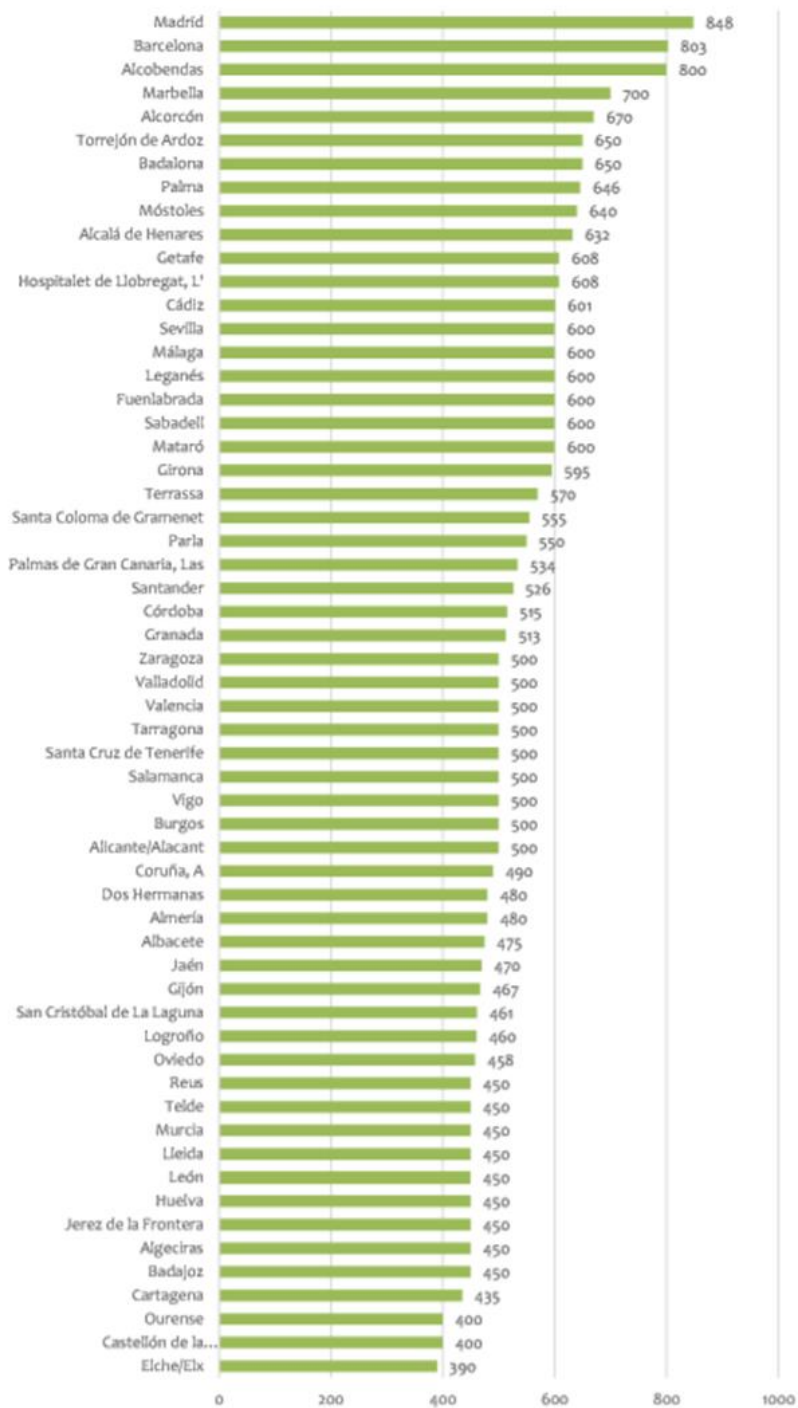


Gráfico 2.b. Cuantía media del alquiler según Sistema estatal índices alquiler vivienda en el año 2018 (€/mes). Municipios de más de 100.000 habitantes.



ALEGACIONES RECIBIDAS

[Las alegaciones se encuentran a disposición de las diputadas y diputados en la Secretaría General de la Cámara].

TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

OBSERVACIONES DE LA CÁMARA DE CUENTAS

Alegación 1

Contestación de la Cámara de Cuentas

El Director Gerente alega que de la plantilla de 102 personas, no todos trabajan a tiempo completo, y que suponen 96 trabajadores equivalentes a tiempo completo.

Conviene aclarar que la plantilla aprobada (documento que se incorpora al presupuesto del Ayuntamiento) cuenta con 79 puestos y, por lo tanto, existen 23 trabajadores "fuera de plantilla", tal como se explica en la conclusión nº 5 del informe.

No se acepta la alegación, aunque se incorpora esta precisión en la conclusión.

Alegación 2

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 3

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la falta de ejecución del Plan de Inversiones obedece a la falta de aprobación del Presupuesto General del Ayuntamiento de Zaragoza para el ejercicio 2019.

Efectivamente, el art. 50 del TRLRHHLL exige para "*la concertación de cualquiera de las modalidades de crédito previstas ... que la corporación o entidad correspondiente **disponga del presupuesto aprobado** para el ejercicio en curso, extremo que deberá ser justificado en el momento de suscribir el correspondiente contrato, póliza o documento mercantil en el que se soporte la operación, ante la entidad financiera correspondiente y ante el fedatario público que intervenga o formalice el documento*".

Sin embargo, conviene señalar que, una vez aprobado el presupuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza, también es necesaria la previa autorización de la operación de endeudamiento por el Pleno de conformidad con el art. 54 del TRLRHHLL. No obstante, en el ejercicio 2020 que el Ayuntamiento sí dispuso de presupuesto municipal aprobado tampoco se autorizó la financiación por el Pleno.

En consecuencia, se admite parcialmente la alegación y se modifica el informe.

Alegación 4

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que en el cálculo del coste unitario de gestión de inmuebles deberían considerarse también los garajes y trasteros porque también suponen un trabajo de gestión.

Efectivamente, para el cálculo del coste unitario de la actividad de "gestión del alquiler social", la Cámara de Cuentas no ha considerado ninguno de los garajes y trasteros, por entender que, en general, van asociados a una vivienda o local. Lógicamente, el alquiler de garajes y trasteros como único inmueble tiene un gasto de gestión, aunque muy inferior al coste de gestión de las viviendas y locales (que incluyen otros gastos rele-

vantes como los de conservación y reparación o el gasto de personal de seguimiento familiar). Por lo tanto, de considerar también los garajes y trasteros no asociados a una vivienda o local, el coste de gestión de los inmuebles se reduciría.

Los modelos para el cálculo de los costes unitarios no son unívocos y, por ello, el criterio adoptado por la Cámara de Cuentas en el informe se puso en conocimiento de la entidad fiscalizada, que mostró su conformidad con el modelo de imputación de costes propuesto.

En esta fase del procedimiento de alegaciones al informe, la Cámara de Cuentas no puede comprobar la veracidad de los datos aportados en la alegación sobre la vinculación o no a viviendas y locales.

En consecuencia, no se acepta la alegación, aunque se incorpora una aclaración en una nota al pie del informe para su mejor comprensión.

Alegación 5

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación recoge aclaraciones que corroboran lo indicado en el informe.

Alegación 6

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se solicita la sustitución del término "ociosos" para evitar confusión, ya que no se trata de viviendas inactivas, sino que se encuentran en proceso de puesta a punto para destinarse al alquiler.

La Cámara de Cuentas ya explica en la conclusión que la existencia de viviendas sin alquilar está suficientemente justificada y enumera las causas. También consta en el informe la rotación de las viviendas.

No obstante, se admite la alegación y se modifica el informe para mayor claridad.

Alegación 7

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación aclara que el plazo de duración mínimo del alquiler no es de un año, sino el que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos (5 o 7 años según la redacción que ha tenido desde 1995). A continuación, la alegación reproduce la cláusula de la duración del contrato de arrendamiento de vivienda, que textualmente dice: "el plazo de duración del arrendamiento...es de un año y, de conformidad..."

La alegación no contradice lo indicado en el informe, no obstante, para mayor claridad se incorpora una matización al informe.

Alegación 8

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad alega que los 29 casos en los que no se tienen datos sobre ingresos pueden obedecer a aquellas tipologías que no lo requieren, como alojamientos de universitarios o compra aplazada.

Las conclusiones de fiscalización se obtienen de las bases de datos que fueron proporcionados por la sociedad. Efectivamente, en la tabla del informe no se detallan aquellos supuestos que, por distintas causas, aparecían en la Base de Datos con un guion (-); se trata de 226 supuestos que se incluyeron en la categoría "< 10.000 €".

Son los siguientes:

Causa justificada "SIN INGRESOS"	Nº viviendas
Venta aplazada	53
Estudiantes y habitaciones compartidas	52
Perceptores de IAI, incapacidad permanente, pensión alimenticia...	30
Erradicación chabolismo	23
Otros (reserva DGA y Zaragoza Alquiler)	9
Datos sin ingresos por baja alquiler en el año	59
TOTAL	226

Con respecto a las penalizaciones y al cruce de información con la Agencia Tributaria, las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Se acepta parcialmente la alegación y se incorpora una nota al pie del informe, aunque se mantiene la incidencia sobre la ausencia de ingresos en 29 supuestos, diferentes de los 226 señalados en la tabla anterior, en los que no se especifica la causa de la ausencia de ingresos de la unidad familiar.

Alegación 9

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación no contradice lo indicado en el informe y, además, la sociedad se compromete a incorporar esta mejora en próximos ejercicios.

Como se indica en la conclusión nº 5 del informe, el documento denominado "plantilla" que acompañan al presupuesto solo recoge 79 puestos con una descripción incompleta. Existen 23 trabajadores "fuera de plantilla" al cierre de 2018.

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 10

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que los contratos temporales que mencionan en las conclusiones no todos superan el plazo máximo previsto legalmente.

La Cámara de Cuentas ya indica en el informe que "algunos" contratos temporales superan el plazo máximo previsto legalmente y se detallan los trabajadores que han obtenido la condición de personal indefinido no fijo al cierre de 2018 (9 en total, de los cuales únicamente 3 mediante sentencia, el resto reconocidos de oficio).

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 11

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se aclara que "al cierre de los trabajos de campo (julio 2020) no existían 12 trabajadores más sino 1 más".

De acuerdo con la información aportada a la Cámara de Cuentas sobre antigüedad de la plantilla, a fecha 15/07/2020 había 23 trabajadores con contratos temporales que superaban el periodo de 3 años. En fase de alegaciones se han revisado de nuevo las fechas de alta de los contratos temporales vigentes a julio de 2020 y se ha comprobado que 23 trabajadores superan la duración de 3 años.

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 12

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que, desde finales de 2019, se está trabajando en la redacción de una oferta de empleo para que se puedan realizar las convocatorias en cumplimiento de la Disposición Adicional 29ª LGPE 2018 y que estos procesos deberán aprobarse y publicarse en los ejercicios de 2018 a 2020, por lo que legalmente todavía se está en plazo legal para poder aprobarlo.

La alegación no contradice lo indicado en el informe, aunque para mayor claridad se incorpora esta matización en la conclusión.

Alegación 13

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 14

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 15

Contestación de la Cámara de Cuentas

En la primera parte de la alegación, se indica que el Plan de Inversiones Zaragoza Vivienda 2018-23 no ha perdido su vigencia, ya que fue aprobado por Gobierno de Zaragoza en sesión de fecha 18 de mayo de 2018 y en la actualidad no ha sido revocado y continúa en vigor.

Efectivamente, el plan de inversiones seguía en vigor, pero no se estaba ejecutando de acuerdo con el calendario previsto por falta de acceso a la financiación (según lo indicado por la sociedad en el trabajo de campo).

Hay que señalar que los contratos temporales por obra o servicio tienen una duración máxima de tres años, por lo que no puede constituir su objeto el cumplimiento de un plan de 6 años de duración. Estos contratos tienen que responder a una actividad independiente, con autonomía y sustantividad propia con respecto a la principal de la empresa.

La segunda parte de la alegación indica que los dos contratos temporales analizados, sólo uno de ellos continúa de alta en la sociedad, lo cual ha sido confirmado en fase de alegaciones.

En conclusión, se admite parcialmente la alegación y se modifica el informe.

Alegación 16

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad aporta en fase de alegaciones un acta de fecha 22-12-2016 para acreditar que se ha cumplido con la obligación de informar al Comité de Empresa.

Lo que consta en el acta es la comunicación al Comité de Empresa de la creación de cinco puestos de trabajo, pero no la comunicación de la transformación de 4 contratos de obra y servicio en contratos de interinidad.

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 17

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 18

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad alega que ha venido asegurando la transparencia y el acceso público a la información de su actividad contractual dando publicidad a sus licitaciones en su Perfil de Contratante y para los contratos SARA en el Diario Oficial de la Unión Europea.

Lo que no se cumplía hasta marzo de 2018 era la publicación de las licitaciones de los contratos y los resultados de su adjudicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público (regulada en el artículo 334 TRLCSP), establecida en la disposición adicional tercera de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, que aplica directamente a las sociedades mercantiles incluidas en el artículo 3.1 d) TRLCSP.

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 19

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que en el contrato nº 5 de la muestra, el precio base de licitación (PBL) resulta del precio de ejecución material (PEM) de cada obra, en relación con la superficie útil de las viviendas.

Si bien es cierto que en la cláusula 5 del PCAP hay una relación uniforme (sin justificar) entre superficie y PEM, no se justifica la relación entre el PEM y el precio base de licitación del servicio de asesoramiento.

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 20

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que en la cláusula 5 del PPT se describen detalladamente las actividades que debe ejecutar el adjudicatario del contrato en la prestación del servicio.

La cláusula 5 del PPT recoge un conjunto de acciones que se describen de forma genérica sin concretar número mínimo de actuaciones, calendario, frecuencia de las mismas..., a excepción de la realización de un "InfoDay" (día de puertas abiertas del edificio para que todos conozcan las actuaciones) y la exigencia de un "Punto De Información y Asesoramiento Energético" abierto a toda la ciudadanía del barrio.

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 21

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que las mejoras se describen y valoran por el responsable de cada contrato en su informe técnico y se otorga una puntuación o, si se considera que no tienen valor económico, se valoran a cero. Además, se somete a la Mesa de Contratación que revisa la valoración técnica efectuada y tiene la potestad de validarla o no.

Los requisitos, límites, modalidades y características que permitan identificar suficientemente las mejoras deben estar incluidos en los pliegos y deben ser conocidos por los licitadores con anterioridad a la presentación de proposiciones.

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 22

Contestación de la Cámara de Cuentas

No se trata de una alegación, sino de una propuesta de redacción de recomendación de la Cámara de Cuentas sobre la "necesidad de que entidades del Sector público como la Sociedad Municipal, que es servicio técnico y medio propio del Ayuntamiento de Zaragoza, pueda acceder a la Plataforma de Intermediación de datos para facilitar la comprobación de datos y cumplir lo que dispone la Ley 39/2015, evitando al ciudadano la aportación constante de los datos que ya constan en otras Administraciones".

Se incorpora esta precisión en la recomendación nº 6 del informe.

Alegación 23

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que el ajuste calculado por la Cámara de Cuentas en el cómputo de los ingresos para comprobar la adecuada clasificación de la sociedad según la normativa SEC debería ser 289 miles de euros (en vez de 681 miles de euros) porque 392 miles de euros corresponden a traspasos de existencias a inmovilizado.

Efectivamente, de acuerdo con el Manual de la IGAE para el cálculo del déficit en Contabilidad Nacional (adaptado a las Corporaciones Locales), los ingresos por trabajos realizados para su propio inmovilizado no computan como "ventas", por lo que el ajuste debería ser sólo por 289 (el porcentaje calculado sube del 41 al 42 %).

En consecuencia, se admite la alegación y se modifica el informe.

Alegación 24

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Cámara de Cuentas comprobó en los trabajos de fiscalización que en el cómputo de ingresos que se consideran para el cálculo de la regla del 50%, se incluyen las ayudas al alquiler de vivienda.

La alegación explica el procedimiento de contabilización de las ayudas directas al alquiler pagadas por el Ayuntamiento de Zaragoza, el cual ya fue revisado por la Cámara de Cuentas durante el trabajo de campo.

Al respecto, conviene destacar la complejidad y la opacidad de la forma de contabilización de estas ayudas directas (que terminan reflejándose como ingresos por alquileres en la misma cuenta 704), dado que no se informa del importe de las ayudas pagadas por el Ayuntamiento por cuenta de los inquilinos en ninguna de las notas de la memoria de las Cuentas Anuales.

Por otro lado, tampoco es correcto que las cuentas 652 y 759 queden saldadas porque las ayudas concedidas son inferiores a la transferencia del Ayuntamiento para el pago de estas ayudas, por lo que en la cuenta 7590300004 queda un sobrante que tampoco son "ingresos de mercado" y que deberían ajustarse para el cálculo del porcentaje según la normativa SEC.

En cualquier caso, el cálculo del porcentaje de ingresos de mercado sobre los costes de producción para comprobar si es correcta la sectorización de la sociedad como "productor de mercado" está siendo revisado actualmente por la IGAE, como se indica en el informe.

Por ello, la conclusión de la Cámara de Cuentas está redactada de forma condicionada a la resolución que adopte la IGAE al respecto.

En consecuencia, no se acepta la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 25

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Cámara de Cuentas ya indica en su informe que se trata de una obligación del Ayuntamiento y que el cálculo se realiza de acuerdo con las instrucciones de la Intervención.

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 26

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación recoge justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 27

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la falta de certificaciones mensuales en el contrato nº 1 se debe a un error de redacción del PPT, ya que esta forma de pago sólo se prevé para los contratos de obras y no de servicios.

Para la justificación de la ejecución de un contrato de servicios es perfectamente admisible la exigencia de certificaciones mensuales.

La alegación recoge justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 28

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que al presentarse un solo licitador, una vez analizado el contenido de la plieca y la puntuación obtenida, el Secretario de la Mesa propuso dar por finalizado el proceso, considerando que no había más aspectos sobre los que se pudiera negociar al haber obtenido la máxima puntuación.

La negociación es elemento sustancial del procedimiento negociado y su elemento diferenciador.

La alegación no contradice lo indicado en el informe, en consecuencia, no se modifica el informe.

Alegación 29

Contestación de la Cámara de Cuentas

Respecto del importe de gasto sin contrato en vigor de los servicios prestados por uno de los acreedores analizados, se alega que la Cámara de Cuentas ha incurrido en un importante error al haber incluido también los pagos por "suplidos" (gastos abonados por el abogado por cuenta de la sociedad). Se adjunta en fase de alegaciones la documentación acreditativa de los pagos realizados por cuenta de la sociedad (peritaciones, impuestos, facturas de notarios y de registros de la propiedad...).

La Cámara de Cuentas quiere puntualizar que los auditores no dispusieron de esta documentación durante los trabajos de campo; únicamente se aportó en su momento el contrato vencido (4 años de duración entre diciembre 2010 a diciembre 2014) y las dos prórrogas formalizadas (2015 y 2016).

La Cámara de Cuentas ha revisado la documentación aportada en fase de alegaciones, aunque no se han fiscalizado los gastos ni la corrección del procedimiento seguido, porque durante el trámite de audiencia no procede realizar trabajos de fiscalización.

No obstante, a la vista de los justificantes presentados, se corrigen las cuantías de los servicios prestados sin contrato en vigor (32.254 euros, Iva incluido, en cada ejercicio fiscalizado).

Se admite la alegación y se modifica el informe.

Alegación 30

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 31

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que es el Ayuntamiento quien define el objeto del encargo y su cuantía a través de sus partidas presupuestarias.

No se aporta nueva documentación justificativa que corrobore la alegación. Los informes aportados durante el trabajo de campo habían sido elaborados por la sociedad.

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 32

Contestación de la Cámara de Cuentas

La primera parte de la alegación señala que la sociedad cumple con la obligación de registrar las subvenciones en la BDMS desde 2014 y, con base en esos datos, se elaboran las Memorias anuales y se suministra la información al portal de transparencia. La Cámara de Cuentas ha comprobado que la información sobre subvenciones se publica en el Portal de Transparencia, por lo que se deduce la corrección de lo alegado. Se acepta la alegación.

La segunda parte de la alegación hace referencia a la falta de publicidad en la BSNS y explica que desde el 27 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Zaragoza dio de alta a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en el "Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas de Registro de las Administraciones públicas", debiendo cumplir a partir de dicha fecha con las obligaciones de publicación en la BDNS. Se incorpora este hecho posterior en nota al pie.

En relación con las subvenciones de rehabilitación 2018 sin publicar por valor de 73.398€, la sociedad solicita que se especifiquen los expedientes para subsanarlo. El detalle de las subvenciones sin publicar es el siguiente:

CP DAROCA 60/LI	53.613 €
***293**/ L4	6.000 €
***874**/L2	6.000 €
***242**/ L2 y L4	7.785 €
TOTAL	73.398 €

En conclusión, se acepta parcialmente la alegación y se modifica el informe.

Alegación 33

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que las ayudas directas al alquiler no se publican en el BOPZ teniendo en cuenta el objetivo de estas ayudas y en cumplimiento de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. Esta excepción está prevista en el artículo 22.8, párrafo segundo de la OGS del Ayuntamiento.

Al respecto, conviene aclarar que el art. 22.8 también exige que la normativa reguladora de las ayudas prevea la exclusión de la publicación en la BDNS y, sin embargo, las bases reguladoras de estas ayudas no recogen la exclusión.

Por otro lado, las ayudas directas al alquiler sí se publican en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento con los datos anonimizados mediante la ocultación parcial del DNI, sin que se haya cuestionado la debida protección del derecho al honor, la intimidad personal y familiar y la propia imagen.

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 34

Contestación de la Cámara de Cuentas

Con respecto a las ayudas al alquiler, la sociedad solicita que se precise que se trata de una ayuda directa del Ayuntamiento de Zaragoza.

Se admite la alegación y se incorpora la matización en el párrafo el informe.

Alegación 35

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que algunas líneas van destinadas a unidades de convivencia vulnerables, por lo que les es de aplicación la innecesaridad de la publicación en el BOPZ establecida en el apartado segundo del punto 8 del artículo 22 de la OMS del Ayuntamiento de Zaragoza.

Se reiteran las observaciones de la Cámara de Cuentas a la alegación nº 33.

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 36

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 37

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 38

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

Alegación 39

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que en el Expte. 2016/L1-027, la Comunidad de Propietarios no presentó los 3 presupuestos porque inició las obras antes de la publicación de la convocatoria y, conforme a la base 5ª de las bases reguladoras apartado f), no era necesaria su presentación.

La publicación de la convocatoria fue el 27/10/2016 y la concesión de la licencia de la obra se otorgó el 20/09/2018. Las fechas de las facturas que se detallan en la cuenta justificativa anexa al informe del auditor comprenden el periodo mayo 2018 a mayo 2019, fechas posteriores a la publicación de la convocatoria. Por otro lado, y según se establece en la base 5ª de las bases reguladoras apartado f), "en el supuesto de que ya tengan asignada la empresa constructora, deberán incluir informe indicando las razones que lo motivaron y los criterios utilizados". Dicho informe no ha sido aportado.

En consecuencia, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación 40

Contestación de la Cámara de Cuentas

Las alegaciones recogen justificaciones o aclaraciones que no modifican el informe.

ÍNDICE DEL BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES DE ARAGÓN

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS
 - 1.1. Proyectos de Ley
 - 1.1.1. Aprobados
 - 1.1.2. En tramitación
 - 1.1.3. Rechazados
 - 1.1.4. Retirados
 - 1.2. Propositiones de Ley
 - 1.2.1. Aprobadas
 - 1.2.2. En tramitación
 - 1.2.3. Rechazadas
 - 1.2.4. Retiradas
 - 1.3. Iniciativas legislativas populares
 - 1.3.1. Aprobadas
 - 1.3.2. En tramitación
 - 1.3.3. Rechazadas
 - 1.3.4. Retiradas
 - 1.4. Procedimientos legislativos especiales
 - 1.4.1. Lectura única
 - 1.4.1.1. Aprobados
 - 1.4.1.2. En tramitación
 - 1.4.1.3. Rechazados
 - 1.4.1.4. Retirados
 - 1.4.2. Proyecto de Ley de Presupuestos
 - 1.4.2.1. Aprobado
 - 1.4.2.2. En tramitación
 - 1.4.2.3. Rechazado
 - 1.4.2.4. Retirado
 - 1.4.3. Reforma del Estatuto de Autonomía
 - 1.4.3.1. Aprobada
 - 1.4.3.2. En tramitación
 - 1.4.3.3. Rechazada
 - 1.4.3.4. Retirada
 - 1.4.4. Procedimientos legislativos ante las Cortes Generales
 - 1.4.4.1. Aprobados
 - 1.4.4.2. En tramitación
 - 1.4.4.3. Rechazados
 - 1.4.4.4. Retirados
 - 1.4.4.5. Caducados
 - 1.4.5. Delegaciones legislativas
 - 1.4.5.1. Comunicación del uso de la delegación legislativa
 - 1.4.5.2. Control del uso de la delegación legislativa
 - 1.4.6. Decretos Leyes
 - 1.5. Reglamento y resoluciones interpretativas
 - 1.5.1. Reglamento
 - 1.5.2. Resoluciones interpretativas
2. PROCEDIMIENTOS DE INVESTIDURA Y RESPONSABILIDAD POLÍTICA
 - 2.1. Sesión de investidura
 - 2.2. Moción de censura
 - 2.3. Cuestión de confianza
3. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL E IMPULSO
 - 3.1. Propositiones no de Ley
 - 3.1.1. Aprobadas
 - 3.1.1.1. En Pleno
 - 3.1.1.2. En Comisión
 - 3.1.2. En tramitación
 - 3.1.2.1. En Pleno
 - 3.1.2.2. En Comisión
 - 3.1.3. Rechazadas
 - 3.1.3.1. En Pleno
 - 3.1.3.2. En Comisión
 - 3.1.4. Retiradas
 - 3.1.5. Caducadas
 - 3.2. Interpelaciones
 - 3.2.1. En tramitación
 - 3.2.2. Retiradas
 - 3.3. Mociones
 - 3.3.1. Aprobadas
 - 3.3.1.1. En Pleno
 - 3.3.1.2. En Comisión
 - 3.3.2. En tramitación
 - 3.3.2.1. En Pleno
 - 3.3.2.2. En Comisión
 - 3.3.3. Rechazadas
 - 3.3.3.1. En Pleno
 - 3.3.3.2. En Comisión
 - 3.3.4. Retiradas
 - 3.4. Preguntas
 - 3.4.1. Para respuesta oral
 - 3.4.1.1. En Pleno
 - 3.4.1.2. En Comisión
 - 3.4.1.3. En Diputación Permanente
 - 3.4.1.4. Retiradas
 - 3.4.2. Para respuesta escrita
 - 3.4.2.1. Preguntas formuladas
 - 3.4.2.2. Respuestas
 - 3.4.2.3. Retiradas
 - 3.5. Comparecencias
 - 3.5.1. De miembros del Gobierno de Aragón
 - 3.5.1.1. En Pleno
 - 3.5.1.2. En Comisión
 - 3.5.2. De autoridades, funcionarios y otras personas
 - 3.5.3. De colectivos y otras personas físicas o jurídicas
 - 3.5.4. Retirada de solicitudes de comparecencia
 - 3.6. Comunicaciones de la DGA
 - 3.6.1. Comunicaciones
 - 3.6.2. Propuestas de resolución
 - 3.6.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.7. Planes y programas remitidos por la DGA
 - 3.7.1. Planes y programas
 - 3.7.2. Propuestas de resolución
 - 3.7.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.8. Debate sobre el estado de la Comunidad Autónoma
 - 3.8.1. Comunicación del Presidente de la Diputación General
 - 3.8.2. Propuestas de resolución
 - 3.8.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.9. Comisiones de investigación
 - 3.10. Comisiones especiales de estudio
 - 3.11. Ponencias especiales
4. PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A OTRAS INSTITUCIONES Y ÓRGANOS
 - 4.1. Tribunal Constitucional
 - 4.2. Tribunal de Cuentas
 - 4.3. Procedimientos ante otros órganos del Estado
 - 4.4. Otras instituciones y órganos

5. CONVENIOS DE GESTIÓN Y ACUERDOS DE COOPERACIÓN
 - 5.1. Convenios y acuerdos
 - 5.2. Ratificación

6. ELECCIONES, DESIGNACIONES Y PROPUESTAS DE NOMBRAMIENTO
 - 6.1. Senadores en representación de la Comunidad Autónoma
 - 6.2. Justicia de Aragón
 - 6.3. Auditor General
 - 6.4. Vocales de la Junta Electoral
 - 6.5. Terna del Tribunal Superior de Justicia de Aragón
 - 6.6. Consejo Asesor de RTVE en Aragón
 - 6.7. Consejo de la Corporación Aragonesa de Radio y Televisión
 - 6.8. Otras designaciones y propuestas de nombramiento

7. ACTAS
 - 7.1. De Pleno
 - 7.2. De Diputación Permanente
 - 7.3. De Comisión

8. COMPOSICIÓN DE LOS ÓRGANOS DE LA CÁMARA
 - 8.1. Mesa
 - 8.2. Grupos Parlamentarios
 - 8.3. Diputación Permanente
 - 8.4. Comisiones
 - 8.5. Ponencias

9. ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN PARLAMENTARIA
 - 9.1. Organización y normas de funcionamiento
 - 9.2. Régimen interior
 - 9.3. Personal
 - 9.4. Otros

10. JUSTICIA DE ARAGÓN
 - 10.1. Informe anual
 - 10.2. Informes especiales
 - 10.3. Organización y normas de funcionamiento
 - 10.4. Régimen interior

11. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN

12. CÁMARA DE CUENTAS
 - 12.1. Informe anual
 - 12.2. Otros informes
 - 12.3. Organización y normas de funcionamiento
 - 12.4. Régimen interior

13. OTROS DOCUMENTOS
 - 13.1. Cuenta General de la Comunidad Autónoma
 - 13.1.1. Aprobada
 - 13.1.2. En tramitación
 - 13.1.3. Rechazada
 - 13.2. Expedientes de modificación presupuestaria
 - 13.2.1. Aprobados
 - 13.2.2. En tramitación
 - 13.2.3. Rechazados
 - 13.2.4. Retirados
 - 13.3. Resoluciones de modificaciones presupuestarias
 - 13.4. Otros documentos

