



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

FISCALIZACIÓN DE LA EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE GRANADA, S.A. (VISOGSA) Ejercicio 2008

La Cámara de Cuentas de Andalucía, de acuerdo con las funciones atribuidas por la Ley 1/1988, de 17 de marzo, incluyó en el Plan de Actuaciones para 2009 la fiscalización de regularidad correspondiente al ejercicio 2008 de la Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A. (VISOGSA). La Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Granada se constituyó como sociedad anónima el 26 de junio de 1980.

El objeto social de VISOGSA, según el artículo 2 de sus estatutos, consiste en la promoción, construcción y rehabilitación de suelo edificable y equipamiento comunitario de edificios y viviendas, con especial atención a las de protección oficial y prioritariamente a las de promoción pública, mediante la realización de convenios con Ayuntamientos u otras Administraciones o por encomienda de la Excm. Diputación Provincial de Granada, asesoramiento a los municipios de la provincia y a entidades públicas o privadas en materia de dotación de infraestructuras, así como, investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con las infraestructuras, el urbanismo y la vivienda.

La Diputación Provincial de Granada es propietaria de la totalidad del capital social de VISOGSA. La Corporación Provincial acordó crear la Sociedad con fecha 30 de noviembre de 1979. De acuerdo con la modificación estatutaria de 1991, la empresa tiene duración indefinida.

Con fecha 21 de diciembre de 2006 la Diputación Provincial de Granada acordó la autorización del inicio de los trámites necesarios para la fusión por absorción de VISOGSA (sociedad absorbente) y la empresa de Infraestructuras y Equipamientos de Granada, S.A. (INGRA) (sociedad absorbida), ambas empresas de capital 100% propiedad de la corporación provincial.

La fusión implica la disolución sin liquidación de INGRA y la transmisión en bloque a VISOGSA de su patrimonio social, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida, sin limitación alguna, a partir del 1 de Enero de 2007. Se consideran Balances de Fusión de las Sociedades a fusionar los cerrados a 31 de diciembre de 2006. La nueva empresa pasa a denominarse “Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A. (VISOGSA)”.

El capital de la empresa totalmente suscrito y desembolsado asciende, al final del ejercicio 2008, a un total de 10.438.000 €, y está dividido en 1.228 acciones de un valor nominal de 8.500 €. Los fondos propios alcanzan la cantidad de 41.061.009 €. El importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2008 ha sido un total de 6.262.581 € procedente, principalmente, de la venta de promociones de viviendas.



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

Los órganos de dirección y administración de la sociedad son la Junta General, el Consejo de Administración, el Consejero Delegado y la Dirección-Gerencia.

El número medio de trabajadores de la empresa durante el ejercicio 2008 ha sido de 30 empleados. Al final del ejercicio prestaban sus servicios en la empresa un total de 27 trabajadores.

Los objetivos de la fiscalización realizada han sido los siguientes:

- Concluir sobre el cumplimiento de los principios y normas de control interno establecidos para la salvaguarda y control de los activos de la empresa.

- Emitir una opinión sobre si las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2008, expresan en todos sus aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la empresa, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados y que guardan uniformidad con los aplicados en ejercicios anteriores.

Así mismo, se opinará sobre el adecuado cumplimiento de la legalidad aplicable.

Los resultados obtenidos de la fiscalización realizada han sido los siguientes:

Con respecto a los principios y normas de control interno establecidos por la empresa para la salvaguarda y control de sus activos, las debilidades detectadas han sido las siguientes:

1. La empresa no dispone de un inventario de los elementos que conforman el inmovilizado. Además, se ha comprobado que el registro contable utilizado para el cálculo de las amortizaciones está incompleto, por lo que las dotaciones anuales a la amortización contabilizadas no son correctas.
2. La empresa no disponía en sus archivos de la documentación soporte para la verificación del valor de sus activos (escrituras, informes técnicos y otros documentos), por lo que han tenido que ser solicitados durante el trabajo de campo a las correspondientes notarias y/o registros de la propiedad.
3. VISOGSA no tiene definido en su organigrama un puesto de trabajo destinado a realizar las funciones de control interno que, sin dependencia funcional ni orgánica del departamento económico financiero, garantice el adecuado funcionamiento de los sistemas de control administrativo y contable, promoviendo mejoras que redunden en un mayor y mejor control interno de la gestión. La falta de estas funciones tiene como consecuencia que la empresa no haya detectado las numerosas reclasificaciones e incidencias contables que se han puesto de manifiesto durante el trabajo de campo.

4. En ninguno de los expedientes de personal analizados consta la documentación correspondiente a la fase de selección de personal, por lo que no ha sido posible comprobar que el acceso al puesto de trabajo en la empresa pública se ha realizado según los principios de igualdad, mérito y capacidad.
5. Con carácter general, los expedientes carecen de la información correspondiente a la vida laboral del empleado: experiencia profesional, titulación, notificación de los cambios que se hayan producido en su situación laboral, ascensos o mejoras salariales, cursos de formación, estudios complementarios, experiencia laboral, copia de DNI, etc.
6. Para el desarrollo de su actividad VISOGSA dispone de sesenta y siete cuentas corrientes en un total de ocho entidades financiera. Adicionalmente, la sociedad está autorizada para la disposición de fondos en otras once cuentas corrientes cuyos titulares son los Ayuntamientos o empresas municipales con los que VISOGSA tiene firmados convenios. Se han detectado partidas conciliatorias pendientes de ajustar y clasificar en sus correspondientes cuentas contables desde el ejercicio 2007.
7. Respecto a la contabilización y custodia del efectivo en caja se han detectado las siguientes debilidades:
 - No existe segregación de funciones incompatibles desde el punto de vista del control interno, confluyendo en la persona responsable del departamento financiero tanto las funciones de custodia del efectivo en caja, como la de autorización y contabilización del gasto.
 - Los asientos de caja no se realizan con una regularidad establecida.
 - Los documentos se contabilizan (facturas de comidas, taxis, correo, viajes, gasolina, etc.) sin autorización ni aprobación previa del gasto.
 - Se ha comprobado la contabilización por duplicado de cuatro facturas de pequeña cuantía y el registro de un gasto acumulado sin que se aporte documentación justificativa del importe total

En cuanto a la legalidad aplicable a la actividad desarrollada en el ejercicio fiscalizado, las incidencias detalladas en el informe han sido las siguientes:

Actividad contractual

8. En los contratos formalizados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Contratos del Sector Público (30 de abril de 2008), la responsabilidad de todas las fases de la contratación, desde el inicio de la propuesta, valoración de ofertas, hasta el seguimiento de la ejecución y confirmación de los pagos, recaía en el departamento técnico de la empresa (departamento de obras). Las funciones del departamento financiero se limitaban al registro contable de los hechos económicos. La empresa no contaba con un departamento jurídico que asumiera las funciones relacionadas con los procedimientos de contratación.

9. En los expedientes analizados, sólo consta la resolución de la mesa de contratación, copia de la publicación en un único medio de prensa de difusión local y el documento contractual. No consta en el expediente los criterios técnicos por los que se resuelve la adjudicación, ni los pliegos de prescripciones técnicas y económicas, ni las bases de contratación.
10. Respecto a los contratos de servicios vinculados a las obras realizadas (redacción de proyectos, dirección facultativa de las obras, control de calidad, estudios de seguridad y salud) sólo consta en los expedientes los contratos y/o notas de encargos realizadas a los arquitectos y aparejadores seleccionados. En los documentos de encargo no se hace mención expresa del importe total del encargo, remitiéndose a las tablas aprobadas por los correspondientes colegios profesionales.
11. Por lo tanto, en cuanto a los contratos formalizados en estas fechas, no se ha podido comprobar el debido cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.
12. La documentación facilitada respecto al contrato de prestación del servicio de control de calidad de las obras, consiste exclusivamente en el contrato firmado con la empresa “Bureau Veritas” en septiembre del ejercicio 1997. El contrato se firma por un plazo de dos años. Desde la firma no se ha realizado ninguna otra gestión dirigida a la realización de un nuevo contrato, siendo prorrogado tácitamente durante 9 ejercicios. Esta empresa continúa realizando la prestación de servicio de control de calidad en la práctica totalidad de las obras promovidas por VISOGSA.
13. A partir de la entrada en vigor de la LCSP, el Consejo de Administración de la empresa aprueba el 23 de junio de 2008, unas instrucciones internas de contratación, en los términos previstos en el artículo 175 b) de la LCSP. En el análisis realizado se ha podido comprobar el cumplimiento de las instrucciones internas aprobadas por la empresa. El equipo de auditoría sólo ha tenido acceso a la celebración de un contrato de prestación de servicios no relacionados con contrato de obra (contratación de los auditores de cuentas anuales). En este caso, un procedimiento negociado sin publicidad por razón de su importe, se ha comprobado el cumplimiento de las instrucciones aprobadas por la empresa.

Contratación de personal

14. La fusión por absorción entre VISOGSA e INGRA dio lugar a que todos los trabajadores de la empresa absorbida, un total de trece, se integraran en la empresa absorbente en las mismas condiciones de trabajo en las que estaban en ese momento. Todos estos trabajadores disponían en la empresa de origen de un “contrato por obra y servicios de duración determinada”, que oscilaba entre tres a seis meses.
15. Se ha podido comprobar que a ninguno de estos trabajadores se le ha realizado un nuevo contrato de trabajo al vencimiento del antiguo. En todos los casos los contratos originales ya están vencidos sin que la empresa haya realizado ninguna acción tendente a normalizar la situación.

Contratación de asistencia jurídica

16. La empresa recibe los servicios de asistencia jurídica por parte de la Abogacía Provincial (Servicio de Asesoría Jurídica de la Diputación de Granada), en virtud de acuerdo firmado con la Diputación con fecha 19 de octubre de 2007.
17. Los servicios se prestan por tres funcionarios de carrera con puestos en la RPT de la corporación provincial.
18. Estos funcionarios reciben de la empresa retribuciones con el concepto de “honorarios asesoramiento jurídico”, aunque clasificados contablemente como “rendimientos del trabajo”, y se incluyen en el modelo 190 en la agrupación “empleados por cuenta ajena en general”.
19. En los documentos de pago no aparece la correspondiente retención en concepto de IVA, sólo se les descuenta un porcentaje, previamente pactado, en concepto de IRPF.
20. Estos pagos no pueden considerarse “honorarios profesionales” al no imputarse el IVA correspondiente a la prestación de servicios pero, por otra parte, los afectados no son personal de VISOGSA, por lo que tampoco son “rendimientos del trabajo”

Las conclusiones obtenidas del análisis de los Estados Financieros cerrados a 31/12/2008 han sido las siguientes:

21. Las dotaciones anuales a la amortización de construcciones se realizan siempre por el mismo importe y se ha podido comprobar que se siguen realizando dotaciones anuales a elementos que ya están totalmente amortizados desde el ejercicio 2003.
22. Por otro lado, se ha detectado que se están amortizando elementos por su valor total, incluyendo el terreno (sede de las oficinas de la empresa).
23. De esta forma, la dotación de construcciones en el ejercicio 2008 que aparece en los estados financieros es de 42.491 €, cuando debió realizarse por 12.258 €.
24. El efecto conjunto en la amortización acumulada por estas incidencias asciende a 296.946 €.
25. Por acuerdo de 28 de mayo de 2002, la Diputación de Granada transmite la propiedad de cuatro parcelas de terreno a VISOGSA. El acuerdo establece que la empresa realizará las gestiones de urbanización y venta debiendo revertir a la Diputación el importe de las plusvalías obtenidas por la venta de las parcelas, excepto un 10% del precio de venta de éstas que VISOGSA recibirá en concepto de retribución por gestión.
26. Al cierre del ejercicio 2008 VISOGSA no tiene registrado en sus estados financieros el importe correspondiente a la obligación que tiene contraída con la Diputación por las plusvalías obtenidas y que asciende a un total de 7.495.784 €.

27. Como consecuencia de la fusión por absorción en el ejercicio 2007, VISOGSA asume las actividades relacionadas con el plan de inversiones en ejecución y que fue encomendado a la empresa INGRA por la Diputación de Granada (Acuerdo de fecha junio de 2002). En este caso la empresa actúa como intermediaria entre la Diputación, responsable de las obligaciones por las inversiones realizadas, y los contratistas que ejecutan las obras.
28. Se ha comprobado que la información que aparece en la memoria de las cuentas anuales, así como los conceptos y saldos registrados en los estados financieros de VISOGSA, son erróneos.
29. A la fecha de cierre de este informe y a instancias del equipo de fiscalización, la empresa ha contabilizado ajustes y reclasificaciones que afectan a todas las cuentas relacionadas con la ejecución del plan de inversiones.
30. La empresa utiliza la codificación de una cuenta bancaria ya cancelada en una entidad financiera para registrar los ajustes por conciliaciones bancarias que anualmente realizan los auditores externos. Durante el ejercicio 2008 no se han aplicado correctamente los ajustes realizados a las cuentas anuales del ejercicio 2007, permaneciendo los saldos correspondientes a las distintas entidades sin ajustar y el saldo global de los ajustes reflejado en una cuenta financiera ficticia.
31. De la conciliación de saldos llevada a cabo con todas las entidades financieras a 31/12/2008, el saldo en bancos debía ser de 1.258.957 €, un importe de 289.562 € menos de lo reflejado en contabilidad. El valor absoluto de todas las partidas conciliatorias asciende a 1.889.026 €, y son debidas principalmente a movimientos de cuenta (cargos y abonos), correspondiente a los ejercicios 2006, 2007 y 2008, contabilizados por las entidades financieras y no reflejados en la contabilidad de la empresa. Durante el trabajo de campo la empresa ha contabilizado un asiento de regularización de partidas conciliatorias por importe global de 1.687.070 €.
32. Durante el desarrollo del trabajo de campo se han analizado todos los saldos contables que reflejan relaciones de la empresa con terceros (deudores y acreedores) y que pudieran ser considerados como anómalos debido a motivos tales como: saldos contrarios a su naturaleza, saldos sin movimientos durante el ejercicio, saldos deudores a corto plazo sin abonos durante el ejercicio, o bien, saldos acreedores a corto plazo sin cargos durante el ejercicio.
33. Se han seleccionado los saldos de 553 clientes y deudores y 264 saldos de proveedores y acreedores; solicitando a la empresa que procediera a analizar las circunstancias específicas de la situación de cada uno de ellos.
34. Una vez analizados, la empresa ha realizado reclasificaciones y ajustes con el fin de regularizar sus registros contables por un importe global de 11.065.840 €.



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESUMEN DE INFORME

OPINIÓN

35. De acuerdo con el alcance de la fiscalización descrito en el punto 18 de este informe, en opinión de la Cámara de Cuentas de Andalucía, los estados financieros de la Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A. (VISOGSA), correspondientes al ejercicio 2008, expresan, en sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y del resultado económico-patrimonial, excepto por los efectos de las salvedades descritas en los puntos 24, 26,29, 31 y 34. Asimismo, se ha detectado el incumplimiento de la normativa examinada descrito en los puntos 11, 12 y 20.

NOTA: Los resúmenes se realizan para facilitar la labor de los medios de comunicación y contienen las principales conclusiones del informe. Sin embargo, para realizar un análisis completo de los trabajos de fiscalización de la Cámara de Cuentas es necesario conocer el texto completo del informe que se encuentra en www.ccuentas.es.