

Comisión no Permanente de Investigación para analizar la gestión de la contratación realizada por el Ayuntamiento de Madrid, sus organismos autónomos y las empresas municipales en los tres últimos mandatos, y la gestión y el origen del endeudamiento en el Ayuntamiento de Madrid.

DICTAMEN

**Empresa Municipal de la Vivienda y
Suelo**

ÍNDICE

I. Preámbulo.

II. Exposición de los hechos objeto de la comisión.

Proceso público de venta de las viviendas.

2.1.1 Antecedentes.

2.1.2 Desarrollo del proceso público de venta de viviendas.

2.1.3 Actuaciones previas a la publicación del anuncio de venta de viviendas.

2.1.3.1 Contrato de mediación.

2.1.3.2 Contrato con PWC

2.1.3.3 Negociaciones con diversos actores del mercado inmobiliario.

2.1.3.4 Plan de Viabilidad de la EMVS.

2.1.4 Régimen legal aplicable.

2.1.5 Aspectos económicos del procedimiento.

2.1.6 Procedimiento administrativo e Informe de Valoración.

2.1.7 Garantías de solvencia del comprador.

2.2 Informe de la Cámara de Cuentas.

2.3 Ejercicio de la función fiscalizadora.

2.4 Afectados por la venta de las viviendas.

2.4.1 Proceso judicial.

2.4.2 Condición de interesados de los arrendatarios.

2.4.3 Consecuencias para los arrendatarios de la EMVS.

2.5 Recursos interpuestos contra el proceso de adjudicación.

2.5.1 Recurso de Canary Top

2.5.2 Reclamación de Urban Glocal Solutions.

2.6 Contrato de Mediación.

2.7. Responsabilidad de la Comunidad de Madrid

III. Conclusiones.

IV. Recomendaciones.

V. ANEXOS

I. PREÁMBULO

En cumplimiento de lo dispuesto en artículo 138.2 del Reglamento Orgánico del Pleno, en su sesión del 30 de marzo de 2016, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó –con el único voto en contra por parte del grupo municipal del Partido Popular– la creación de una Comisión no Permanente de Investigación para analizar la gestión de la contratación realizada por el Ayuntamiento de Madrid, sus organismos autónomos y las empresas municipales en los tres últimos mandatos, y la gestión y el origen del endeudamiento en el Ayuntamiento de Madrid.

La portavoz del grupo municipal del Partido Popular, Esperanza Aguirre, mostró su firme repulsa a la celebración de esta comisión de investigación y manifestó que su grupo no participaría en la misma. Además, la señora Aguirre intentó bloquear la celebración de la Comisión de Investigación interponiendo una denuncia en la Junta Electoral por considerar ilegal analizar la gestión de Alberto Gallardón y de Ana Botella antes de los comicios electorales del 26 de junio de 2016. No obstante, el 12 de mayo de 2016 la Junta Electoral Central dio vía libre a la puesta en marcha de la Comisión de investigación. Según el dictamen del citado organismo, el inicio de este procedimiento está “dentro de la autonomía municipal” y “no contraviene la ley relativa al periodo de campaña”.

Ninguno de los miembros del Partido Popular ha asistido a ninguna sesión de la comisión, salvo a la sesión constitutiva para asegurar los puestos que le correspondían. Los portavoces de los grupos Ahora Madrid, PSOE y Ciudadanos denunciaron reiteradamente los intentos del grupo municipal del Partido Popular por boicotear un mecanismo de transparencia democrática.

La Junta de Portavoces, reunida el día 4 de mayo de 2016, aprobó el número de miembros de la comisión y su distribución entre los cuatro grupos políticos municipales, resultando que estaría integrada por once miembros, con la siguiente distribución: cuatro concejales de Grupo Municipal Popular, cuatro concejales del Grupo Municipal Ahora Madrid, dos concejales del Grupo Municipal Socialista de Madrid y un concejal del Grupo Municipal Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía. De esta forma, la comisión se constituye en su sesión de 1 de junio de 2016.

En la Junta de Portavoces previa a la sesión constitutiva se fija el calendario provisional de sesiones, acordándose que las siguientes se celebrarán en las fechas que a continuación se indican: viernes, día 17 de junio de 2016 y miércoles, día 13 de julio de 2016, estipulándose que las sesiones de junio y julio, tratarán de los asuntos que se susciten en relación con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S. A. (EMVS).

Con posterioridad se establece una convocatoria adicional el día 1 de julio de 2016, trasladándose la tercera sesión al 15 de julio. De esta forma, la Comisión no permanente de Investigación relativa a los asuntos suscitados en relación con la EMVS se ha articulado en tres sesiones.

Los trabajos de la comisión se han basado en los testimonios de los distintos comparecientes, en la documentación remitida por la EMVS y recabada por los órganos municipales, así como en el informe de Auditoría de la Cámara de Cuentas.

En este sentido, la relación de la documentación facilitada a los distintos miembros de la comisión ha sido la siguiente:

1. Estatutos de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS).
2. Actas del Consejo de Administración de la EMVS
3. Plan de Viabilidad de la EMVS
 - ACUERDO DE APROBACIÓN. PLAN DE VIABILIDAD JUNIO 2013
 - ANEXO 18.06.2013
 - PLAN VIABILIDAD 18.06.2013
4. Actuaciones previas al proceso de venta
 - 4.1. Informe PricewaterhouseCoppers
 - 4.2. Intervenciones en el Pleno del Ayuntamiento de Madrid.
5. Documentación relativa al expediente de venta de viviendas.
 - 5.1. Anuncio y documentación publicada Web.
 - 5.2. Ofertas
 - 5.3. Precontrato de compraventa.
 - 5.4. Autorización de la Comunidad de Madrid.
 - 5.5. Informes fiscales.
 - 5.6. Escritura de Compraventa.
 - 5.7. Acta de entrega del precio.
 - 5.8. Recursos
6. Documentación referida a los Contratos de Mediación.
7. Anteproyecto de Informe de Cámara de Cuentas.
8. Cuentas anuales e Informe de Gestión EMVS

Por lo que respecta a las comparencias, estas se han articulado a lo largo de las tres sesiones que se han dedicado a la EMVS.

En la sesión del día 17 de junio se solicitaron las siguientes comparencias:

- 9:00 horas: D. Fermín Oslé Uranga
- 10:00 horas: D. Juan José de Gracia Gonzalo
- 11:00 horas: D. Pablo Caveró Martínez de Campos
- 12:00 horas: D. Rafael Requena Castañol
- 13:00 horas: D.ª Ana Botella Serrano

- 15:00 horas: D. Pablo Olangua Fernández
- 16:00 horas: D. Francisco de Borja Carabante Muntada
- 17:00 horas: D. Javier Tena Ruiz
- 18:00 horas: D.ª María Paz González García
- 19:00 horas: D. Juan Van Halen Rodríguez
- 20:00 horas: D.ª Ana Gomendio López

De los comparecientes citados no asistió ninguno, excusándose D. Rafael Requena Castañol al encontrarse fuera de Madrid, poniéndose a disposición de la comisión para posteriores sesiones, y D. Javier Tena Ruiz, mediante escrito nº 2016/603291, con fecha de 10 de junio de 2016.

En la sesión del día 1 de julio se solicitaron las siguientes comparecencias:

- 9:00 horas: D. Rafael Requena Castañol
- 10:00 horas: D.ª Beatriz Vigo Martín
- 11:00 horas: D.ª María Álvarez Fernández
- 12:00 horas: D.ª Arantxa Mejías
- 13:00 horas: D. José Mariano Benítez de Lugo
- 14:00 horas: D. Manuel Márquez Ortiz

Al contrario que en la sesión anterior asistieron todos los convocados, siendo acompañado D. Manuel Márquez Ortiz de D. Enrique Used Alonso.

Finalmente, en la sesión del día 15 de julio se solicitaron las siguientes comparecencias:

- 9:00 horas: D.ª Patricia Julia Sainz Sanz - ITACA DESARROLLOS URBANOS.
- 10:00 horas: D. Guillermo Barturen Panera - ITACA DESARROLLOS URBANOS.
- 11:00 horas: D.ª Marisela Otilia González López – BNP PARIBAS REAL STATE ADVISORY.
- 12:00 horas: D. Luis Amate Cuevas - GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL.
- 13:00 horas: D.ª Ana María Díaz Saavedra - CANARY TOP GC S. L.
- 14:00 horas: D. Alfonso Benavides Grases - FIDERE SOCIMI.
- 15:00 horas: D. Anthony Myers - BLACKSTONE GROUP INTERNATIONAL PARTNERS.
- 16:00 horas: D. Carlos García Álvarez - URBAN GLOCAL SOLUTIONS.

De los convocados asistieron D. Pablo Jorge García, en representación de CANARY TOP GC S. L. y D. Carlos García Álvarez, excusándose D.ª Marisela Otilia González López, al ser ajena al tema relativo a la EMVS y no mantener actualmente relación laboral con BNP Paribas Real State Advisory.

La Comisión no Permanente de Investigación, en este Dictamen, expresa que es un órgano de carácter político que no sustituye en ningún caso los procedimientos judiciales que pudieran abordarse por el propio Ayuntamiento o terceros.

Esta Comisión, tras haber analizado toda la documentación e interrogado a los comparecientes, se pronuncia sobre aquellos apartados más relevantes y realizará, en este Dictamen, unas conclusiones de las que se derivan una serie de recomendaciones a tomar en cuenta por parte del Gobierno Municipal,

Por otra parte, los miembros de esta comisión lamentan la falta de colaboración de determinadas personas que, habiendo sido convocadas, se han negado a ayudar en el

esclarecimiento de los hechos objeto de la comisión, especialmente de aquellas que han tenido participación directa en las actuaciones estudiadas en el ejercicio de un cargo público al servicio de los ciudadanos.

Esta Comisión denuncia profundamente la postura antidemocrática del grupo municipal del Partido Popular, consistente no sólo en negarse a colaborar en este ejercicio de transparencia sino también en tratar de impedir su celebración.

Por último, esta Comisión deplora también la actitud de la empresa Fidere que ha decidido de forma unilateral y sin mediar motivación no renovar el contrato a la familia de la Presidenta de la asociación de afectados y afectadas por la venta de viviendas de la EMVS, sin que se tenga constancia de que haya ocurrido lo mismo con otras familias. La presidenta acudió al llamado de esta Comisión a plantear su perspectiva de los hechos, al contrario que los representantes de Fidere. La actitud de Fidere apunta a un acto de matonismo antidemocrático, más doloroso por cuanto se realiza con bienes que fueron públicos y que tenían como destino garantizar los derechos constitucionales de los ciudadanos.

II. EXPOSICIÓN DE LOS HECHOS OBJETO DE LA COMISIÓN.

En el ejercicio 2013 la EMVS procede a la venta de 1.860 viviendas de su propiedad, todas ellas de protección pública, calificadas bajo el régimen de Arrendamiento (VPPA), arrendamiento con opción de compra (VPPA-OC) y arrendamiento con opción de compra para jóvenes (VPPA-OCJ), totalizando 18 promociones que se venden de forma unitaria a una persona jurídica que se subroga frente a los inquilinos, asumiendo las obligaciones que la EMVS había contraído con estos.

Junto con las citadas viviendas se venden también 1.797 garajes y 1.569 trasteros vinculados. Se venden también en la misma operación 89 inmuebles no vinculados, todos acogidos también a los regímenes de protección de sus respectivas promociones.

2.1. Proceso público de venta de viviendas.

2.1.1. Antecedentes.

Este proceso de venta de vivienda debe enmarcarse correctamente dentro de las distintas circunstancias que rodean a la EMVS durante los últimos ejercicios, tanto de carácter normativo como económico, y que condicionan su actuación.

En primer lugar, debe resaltarse la evolución negativa de los resultados de la EMVS durante los ejercicios 2011 y 2012, en los que acumuló importantes pérdidas, por importe de 26,3 y 33,7 millones de euros respectivamente. Estos resultados negativos se debían fundamentalmente a un fuerte peso de los costes financieros, originado por un alto endeudamiento que deberá ser objeto de un análisis pormenorizado, y por otra parte a las dotaciones por pérdida de valor de determinados activos de la empresa, aspecto que también deberá ser tratado posteriormente.

Además, en su sesión celebrada el 12 de junio de 2013, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó el Plan de Reestructuración del Sector Público del Ayuntamiento de Madrid, con el objetivo de reducir el sector público local, adecuarlo al ámbito competencial municipal y reducir el gasto mediante la implementación de medidas de eficiencia y eliminación de duplicidades.

Por otra parte, en enero de 2013, la Intervención General de la Administración del Estado comunicó al Ayuntamiento de Madrid el cambio de clasificación institucional de la EMVS, que quedaba encuadrada dentro del sector Administraciones Públicas. Esto implica que sus cuentas se consolidan con las del resto del grupo público municipal a efectos del cálculo del déficit/superávit en términos de SEC 95 y que su endeudamiento financiero tiene la misma consideración que el municipal, computando a efectos de los límites legalmente establecidos, siéndole de aplicación para su concertación el mismo régimen de autorizaciones por el órgano de tutela financiera al que se ve sometido el Ayuntamiento de Madrid.

En 2013 además se produce la aprobación de la ley 27/2013 de 27 de diciembre de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, que introduce en la Ley reguladora

de las de Bases del Régimen Local la disposición adicional novena, de redimensionamiento del sector público local, por la que se establece que *“Aquellas entidades que a la entrada en vigor de la presente Ley desarrollen actividades económicas, estén adscritas a efectos del Sistema Europeo de Cuentas a cualesquiera de las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley o de sus organismos autónomos, y se encuentren en desequilibrio financiero, dispondrán del plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley para aprobar, previo informe del órgano interventor de la Entidad Local, un plan de corrección de dicho desequilibrio [...] Si esta corrección no se cumpliera a 31 diciembre de 2014, la Entidad Local en el plazo máximo de los seis meses siguientes a contar desde la aprobación de las cuentas anuales o de la liquidación del presupuesto del ejercicio 2014 de la entidad, según proceda, disolverá cada una de las entidades que continúe en situación de desequilibrio. De no hacerlo, dichas entidades quedarán automáticamente disueltas el 1 de diciembre de 2015.”*

Finalmente, el Consejo de Administración de la EMVS aprobó el 19 de junio de 2013 el Plan de Viabilidad de la Sociedad, que fue ratificado el 20 de junio de 2013 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid. Entre otras medidas incluidas en el plan se contemplaba como fundamental la finalización con éxito del proceso de venta de los inmuebles, si se quería garantizar la continuidad de la entidad. En este sentido, la Dirección General de Sector Público estimaba que de no llevarse a cabo la venta, la EMVS necesitaría *un apoyo extraordinario del Ayuntamiento de Madrid para hacer frente a sus obligaciones de pago en el mismo año 2013*. Así mismo, el Informe de la Intervención General advierte de que, en caso de materializarse la venta por menores ingresos de los previstos, el aumento de las pérdidas de la sociedad durante el ejercicio 2013 podría conducir a la disolución de la sociedad debido a un *posible estado de insolvencia sobrevenida por la imposibilidad de atender sus necesidades inmediatas de tesorería, con la consiguiente incoación del correspondiente proceso concursal*.

Por otro lado, el Informe de la Intervención General sugería como posible otro escenario diferente al de la enajenación como es el de las aportaciones del Ayuntamiento para salvar esos desequilibrios, lo que pone en evidencia que los desequilibrios económicos y financieros no justificaban necesariamente la venta de las 18 promociones ni pueden ser la causa para que las viviendas de esas 18 promociones dejaran de cumplir el fin social para el que fueron promovidas. Por otra parte, cabe señalar que no se trata de la primera operación de este tipo que se desarrolla por parte de la EMVS que ya en los ejercicios 2010 y 2011 procedió a la enajenación de 4 y 3 promociones de vivienda en alquiler respectivamente. La enajenación se realizó en ambos casos por el procedimiento de subasta, resultando adjudicataria la empresa Lazora, también en ambos casos. Estas enajenaciones supusieron para la EMVS unas plusvalías de 23 y 13,1 millones de euros respectivamente.

2.1.2. Desarrollo del proceso público de venta de viviendas.

La operación de venta de las viviendas objeto de informe tiene su inicio de forma pública a través de un anuncio en prensa (diario El País) publicado el 3 de mayo de 2013. En este anuncio se recogen las promociones objeto de venta así como las principales condiciones que deberán reunir las ofertas. Se explicita a su vez que las ofertas se realizarán sobre la totalidad de las promociones, entendiéndose de forma indivisible, y que el adjudicatario deberá mantener los

contratos existentes hasta su vencimiento, así como el régimen de vivienda con protección pública aplicable. Se otorga un plazo de presentación de ofertas de 14 días naturales.

Igualmente, se publicaron en el perfil del contratante de la página web de la EMVS las condiciones y requisitos a los que quedaba sujeta la enajenación de las promociones.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas el 17 de mayo a las 14 horas, se reciben cuatro ofertas firmes y una carta. Las ofertas correspondían a:

- Harbor Group International LLC y Álvarez & Marsal Capital Real Estate LLC.
- Azora y Morgan Stanley REF VII Global-GP-
- Lone Star Real Estate Fund
- Magic Real Estate y Blackstone Group International Partners LLC.

La carta correspondía a Goldman Sachs y se limitaba a presentar interés por el proceso de enajenación, no indicando precio por los activos ofertados, por lo que no se tuvo en consideración entre las ofertas.

A continuación se inicia un proceso de negociación entre los ofertantes relativo no sólo al precio sino a distintos aspectos de las ofertas presentadas, relativos a garantías y plazos. Durante este proceso Lone Star no realiza cambios en la oferta inicialmente presentada, por lo que se descarta como adjudicataria.

El 3 de junio, el Consejero delegado de la EMVS, Fermín Oslé, se pone en contacto telefónico con los representantes de la oferta de Harbor Group International LLC y Álvarez & Marsal Capital Real Estate LLC, a fin de manifestarles que habían resultado adjudicatarios en el proceso de venta de las viviendas.

El 5 de junio de 2013, la EMVS se dirige a los distintos licitantes solicitando una oferta definitiva y vinculante, en el marco de las negociaciones que se han venido desarrollando. Este nuevo plazo de oferta finaliza el 14 de junio.

El 6 de junio, Fermín Oslé, remite una carta a los representantes de Harbor Group International LLC y Álvarez & Marsal manifestándoles que se ha *“detectado un error, y por consiguiente el proceso aún no se ha cerrado”*.

Finalmente el 14 de junio se cierra el plazo para la presentación de las ofertas definitivas, presentándose las siguientes: Azora-Morgan Stanley, 118,5 millones de euros; Magic Real Estate-Blackstone Group International Partners, 127, 5 millones de euros; Harbor Group International LLC y Álvarez & Marsal, 130 millones de euros.

En la sesión del Consejo de Administración de 19 de junio el Consejero Delegado da cuenta, por primera vez, del proceso de enajenación de inmuebles, explicitando que *el procedimiento de enajenación no está sometido a ningún requisito reglado*.

El 20 de junio se suscribe por parte del Jefe del Departamento de Contratación, el Director de los Servicios Jurídicos y Suelo y el Director General de Gestión, el informe de valoración de las ofertas, en el que se consideran aspectos como el precio ofertado, la financiación de la compra, la forma de pago, el reparto de gastos y otros aspectos. El informe señala como conclusión que la oferta más ventajosa corresponde a la presentada por Magic Real Estate, por 127,5 millones de euros.

El 26 de junio, Magic Real Estate designa como coinversores a las sociedades Fidere Gestión S.L.U. y Fidere Vivienda S.L.U., que serán las suscriptoras de las escrituras de compra. Con la misma fecha la sociedad Tethis Investments S.A.R.L., accionista único de las dos anteriores sociedades, constituye el depósito de 10 millones de euros en concepto de señal de compra.

El 12 de julio, Magic Real Estate manifiesta que la morosidad en el pago de las rentas es superior a la que figura en los datos inicialmente publicados por la EMVS, solicitando en consecuencia una rebaja del precio por importe de 2 millones de euros. No se adjunta soporte documental del estudio de la morosidad, no obstante la EMVS asume la rebaja. Paralelamente, se realiza también oferta por los elementos no vinculados, a pesar de que no aparecían en la nota de prensa, lo que explica que las otras empresas no hubiesen pugnado por ellos. Según las declaraciones de Benítez de Lugo, abogado de la Plataforma de afectados por la venta de viviendas de la EMVS, durante su comparecencia en la comisión, éste fue uno de los elementos que marcó la distinción entre empresas ofertantes y que demuestra la posición privilegiada de Magic Real Estate.

En la sesión del Consejo de Administración de 24 de julio el Consejero Delegado informa de la elección definitiva de la oferta presentada por Magic Real Estate, estableciéndose el precio final en 128,5 millones de euros, correspondientes a 125,5 por los inmuebles objeto de la venta y 3 millones por los inmuebles no vinculados.

El 26 de julio se solicita la autorización a la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para la enajenación de las promociones conforme exige el artículo 18 del Reglamento de VPP de 2009, que se había modificado mediante Decreto 59/2003, de 18 de julio, facilitando las condiciones para la venta a fondos de inversión inmobiliaria y empresas de las promociones de VPP en alquiler o en alquiler con opción a compra.

El 13 de agosto se firma el precontrato de compraventa, firmándose el 31 de octubre finalmente las escrituras de compraventa de las 18 promociones, no con la adjudicataria Magic Real Estate, sino con Fidere Vivienda y Fidere Gestión, creadas respectivamente, el 8-2-2013 y el 16-5-2013, ambas con un capital social de 3.000 €. El precio de compra de las 18 promociones asciende a 128,5 millones de euros, de los que 75.202.220 euros corresponden a los inmuebles enajenados a Fidere Vivienda y 53.297.780 a los inmuebles transmitidos a Fidere Gestión. De estos importes, 78.8383.395 euros corresponden a la subrogación por parte del comprador de la hipoteca existente sobre las promociones, abonándose 45.956.965 euros, mediante la entrega de cheques bancarios.

2.1.3. Actuaciones previas a la publicación del anuncio de venta de viviendas.

Con carácter previo al anuncio publicado en prensa por parte de la EMVS relativo a la venta de los inmuebles, que cabe señalar como primer trámite oficial de la venta, la EMVS desarrolló una serie de actuaciones que, de forma directa o indirecta, tienen relación con la venta de los inmuebles.

No obstante, de cara a contextualizar adecuadamente estas operaciones previas, cabe señalar que el Consejero Delegado, Fermín Oslé, el 17 de abril de 2013, ante la Comisión Permanente Ordinaria de Urbanismo y Vivienda del Pleno del Ayuntamiento de Madrid negó tajantemente que por parte de la EMVS hubiese en marcha alguna operación de venta de viviendas “[...] no

hay ningún tipo de operación. Evidentemente hay interés por determinadas empresas [...] y se han dirigido a la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo para valorar y estudiar el patrimonio de la empresa municipal, pero de momento no hay ninguna operación, no hay ningún procedimiento, no hay absolutamente nada”.

Contrato de mediación.

En la sesión del consejo de Administración del 12 de noviembre de 2012 se adopta el acuerdo por el que se adjudica el procedimiento abierto para la contratación de un servicio de intermediación inmobiliaria para la gestión de venta de inmuebles propiedad de la EMVS, que se formaliza el 12 de diciembre.

Este contrato tenía por objeto la intermediación inmobiliaria para la venta de determinados inmuebles propiedad de la EMVS. Estos inmuebles se concretaban en un Anexo al contrato, aunque se establecía la previsión de que a lo largo del contrato podrían incorporarse o eliminarse inmuebles del listado, previa notificación a los adjudicatarios.

En este sentido, entre los inmuebles recogidos inicialmente en el Anexo no constan las 18 promociones de vivienda pública en alquiler y en alquiler con opción a compra enajenadas por la EMVS, tratándose exclusivamente de una serie de solares y parcelas. Por otro lado, en la documentación del contrato remitida por la EMVS no consta notificación a las adjudicatarias de la inclusión en el Anexo de las promociones finalmente enajenadas.

No obstante lo anterior, una de las adjudicatarias de los servicios de intermediación, la UTE Ítaca –Creazione, finalmente medió entre la EMVS y la empresa adjudicataria de la venta de viviendas, recibiendo en concepto de esa mediación el importe de 1.977.500 euros (IVA excluido) mediante el abono de dos facturas, en diciembre de 2013 y enero de 2014.

Como justificación de los servicios de intermediación, la UTE aporta carta de confirmación de cliente, en la que alude a una reunión inicial mantenida el 18 de febrero de 2013 entre la EMVS, la intermediadora, y dos representantes del Grupo Blackstone (adjudicatarios finales de la venta de viviendas). De acuerdo con la mencionada carta, se iniciaron conversaciones para la adquisición del portfolio inmobiliario de la EMVS, aunque el objeto inicial del contrato de intermediación consistía en (únicamente) solares. En la carta, a su vez, se alude a una oferta inicial del Grupo Blackstone.

Estas cuestiones han sido objeto de las comparecencias realizadas en el marco de la Comisión, particularmente, en la desarrollada por el entonces Director de Servicios Jurídicos y Suelo, D. Rafael Requena Castañol, que manifestó que en el contrato *“No aparecían esas promociones ni muchos otros inmuebles que luego se van incorporando, tal y como dice el propio contrato. Había una relación de inmuebles que luego se va modificando y comunicando no a Ítaca sino a todos, los cinco intermediarios...”*. No obstante, en el expediente del contrato no consta notificación ninguna a los distintos adjudicatarios, por lo que es imposible conocer desde qué momento se trasladó a los intermediarios el interés por la enajenación de las promociones.

Contrato de asesoría con PriceWaterhouse Coppers.

El 1 de marzo de 2013 la EMVS suscribe un contrato con la consultora Price Waterhouse Coppers (PwC) para “la prestación del servicio de consultoría y asesoramiento para la elaboración de un informe de análisis del plan estratégico de la EMVS”, por importe de 58.000 euros.

En el marco de este contrato, y obrante en el expediente, la consultora entrega a la EMVS un primer documento, con carácter de borrador y fechado el 2 de abril de 2013, titulado “Análisis de la cartera, estimación del valor de la misma y aspectos clave de un potencial proceso de venta”. No se tiene constancia de una versión definitiva de dicho documento. (Los comparecientes de PwC alegaron que no lo enviaron por motivos de discrecionalidad, asegurando que si la EMVS les daba permiso por escrito, lo entregarían).

En este documento, PwC realiza un estudio de valoración ante un potencial proceso de venta, pero no de la cartera concreta de la EMVS, sino exclusivamente de las promociones que posteriormente serían objeto de venta.

PwC valora el total de las promociones mediante la metodología de actualización de flujos de caja, estableciendo una horquilla de precios entre los 117 y los 135 millones de euros, en función de distintos escenarios, y en base a una tasa de retorno de entre el 17 y el 23 por ciento.

En el mismo documento, PwC alude a distintas ofertas que habrían realizado distintas empresas a la EMVS por la cartera concreta de las 18 promociones. No se especifican cuáles son estas ofertas, ni su grado de definición, pero en el documento se recogen cinco ofertas distintas con importes que varían entre los 106 millones de euros a los 145 millones de euros.

También el documento recoge la indicación de que la EMVS debería seguir buscando *potenciales compradores adicionales* y optar por un procedimiento de venta competitivo y ordenado.

Finalmente, el 9 de mayo de 2013, PwC entrega el Informe “Diagnóstico y análisis del plan estratégico” en cumplimiento del contrato de 1 de marzo, en el que entre las distintas medidas que propone se encuentra la *“venta de una cartera de 1.860 viviendas dedicadas al alquiler, para la generación a corto plazo de la liquidez necesaria para la asunción de los pagos corrientes y pendientes”*.

En la comparecencia mantenida por los representantes de PwC, estos aclararon de forma taxativa que el primer documento, relativo al 2 de abril, en ningún caso podía tratarse como un documento de valoración de activos, ni una tasación, ni una asesoría en un proceso de venta. Declaran también que el documento fue elaborado a petición de la EMVS, que fue quien delimitó el alcance del mismo a las 18 promociones concretas, y quien facilitó los datos referidos a ofertas ya recibidas. No obstante, los representantes

de PwC no fueron capaces de determinar quién fue el responsable concreto del encargo del informe.

En definitiva, el informe elaborado por PwC no puede tener en ningún caso la consideración de tasación de los inmuebles de las 18 promociones de VPP, ya que PwC no es una empresa tasadora homologada en el Registro de Empresas Tasadoras por el Banco de España. Además en el informe elaborado por PwC no se identificaron individualmente y de manera precisa y detallada los bienes inmuebles valorados.

Negociaciones con diversos actores del mercado inmobiliario.

De cara al establecimiento de las actuaciones que hubiera podido desarrollar la EMVS con respecto a la venta de las promociones de vivienda con carácter previo a la publicación de la oferta cabe reseñar la comparecencia del representante de Urban Glocal Solutions, D. Carlos García Álvarez, representante en el proceso de la oferta de Harbor Group y Álvarez & Marsal.

De acuerdo con las declaraciones realizadas ante la comisión, ya desde finales de 2011 la EMVS busca inversores para la adquisición del parque de vivienda en alquiler, de forma que la empresa adquiere un prelistado de los activos de la EMVS. En 2012, tras analizar la operación, la empresa está en condiciones de realizar una oferta, de forma que la EMVS les solicita una oferta vinculante

“Nosotros, en ese mismo año, yo creo que 2012, una vez analizados ya –estamos hablando de 2011 y nos tiramos un año analizando [...] Entonces, durante todo ese tiempo, pues, la información fluía, no había un concurso como tal, de hecho a nosotros nos pidieron que presentáramos una oferta, presentamos una oferta vinculante [...] nos pidieron que presentásemos otra, presentamos otra con una valoración más tal; a la vez estaban diciendo a otros que presentaran otras.”

“Antes del anuncio en prensa hay dos procesos donde se piden ofertas vinculantes para esas viviendas”

Esta información es coherente con otros documentos existentes en el expediente o en actuaciones relacionadas, como las ofertas cuya existencia manifiesta el informe de PwC, o la carta de cliente que presenta la UTE Ítaca-Creazione referida a negociaciones para la enajenación de las 18 promociones con anterioridad a la publicación del anuncio en prensa.

Plan de Viabilidad de la EMVS

El Plan de Viabilidad elaborado por la EMVS contiene entre sus medidas, en el punto 4.5, la enajenación de patrimonio de viviendas en alquiler. En concreto recoge la enajenación de las 1.860 viviendas correspondientes a las 18 promociones, por las que estima un ingreso de 112 millones de euros.

Este Plan de Viabilidad fue sometido a la aprobación del Consejo de Administración de la EMVS el 19 de junio, y finalmente es aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento en calidad de Junta General de la EMVS, con informe de la Intervención general.

Por tanto, estas actuaciones de aprobación, tanto del Consejo de Administración como de los órganos municipales, son en cualquier caso posteriores al inicio del proceso público de venta de las viviendas, que se encuentra prácticamente finalizado en el momento de aprobación del Plan de Viabilidad. Por tanto, éste no puede ser tomado como causa justificativa de la venta de las viviendas, ni antecedente de la misma, sino una que se trata de una aprobación, a posteriori e incompleta que en ningún caso daría carta de legitimidad a las posibles omisiones e irregularidades del procedimiento.

Incluso el Informe de la Intervención General, por otro lado, sugería como posible otro escenario diferente al de la enajenación como es el de las aportaciones del Ayuntamiento para salvar esos desequilibrios, lo que pone en evidencia que los desequilibrios económicos y financieros no justificaban necesariamente la venta de las 18 promociones ni pueden ser la causa para que las viviendas de esas 18 promociones dejaran de cumplir el fin social para el que fueron promovidas.

2.1.4. Régimen legal aplicable.

Una cuestión fundamental que se ha puesto de manifiesto a lo largo del estudio del expediente y las distintas comparecencias y que reviste una alta importancia de cara a evaluar la actuación desarrollado por la EMVS es sin duda la categorización jurídica del tipo de actuación desarrollada.

De esta forma, la postura mantenida por la EMVS a lo largo de todo el procedimiento de venta y que se pone de manifiesto en varios informes, establece que la EMVS *“en cuanto a sociedad mercantil de capital íntegramente municipal, conforme al artículo 85 ter de la ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se rige íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, sin perjuicio de la aplicación de la normativa jurídico-pública en materia de contratación”* *“En este aspecto hay que señalar que el propio TRLCSP excluye expresamente de su ámbito de aplicación, artículo 4.1.p) los negocios jurídicos patrimoniales. Dado que en el presente caso nos encontramos ante una enajenación de inmuebles que se incardina conceptualmente dentro de los negocios jurídicos patrimoniales (compraventa) no estamos en la esfera de aplicación de la normativa sobre contratación aplicable al sector público.*

Además de lo anterior, no es aplicable la normativa patrimonial de las Administraciones Públicas (LPAP, RBEL, TRDVRL) dado que la EMVS no es ni administración territorial ni organismo público conforme determina el artículo 2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.”
[Extracto del informe de valoración de ofertas]

Esta postura, fue sostenida de forma reiterada en la propia comparecencia por parte del entonces Director de Servicios Jurídicos y Suelo, D. Rafael Requena Castañol.

Esta interpretación jurídica se extendería también a encontrarse la actuación patrimonial fuera del ámbito de las normas de contratación de la propia EMVS, tal y como declaró d. Rafael Requena Castañol *“La instrucción no resulta aplicable a este tipo de procedimientos. Me imagino que se refiere o a las instrucciones en materia de contratación o a la instrucción que había entonces de la Delegada de Hacienda, que son instrucciones que se refieren al ámbito de la contratación pública en materia de obras, servicios y suministros, es decir, el ámbito de*

aplicación de las directivas comunitarias traspuestas en el TRLCSP y que se refieren sólo a obras, servicios y suministros.”

No obstante, la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid no comparte esta interpretación, estimando que *“La EMVS, además, pertenece al sector público del Ayuntamiento de Madrid, aunque no tiene la consideración de Administración Pública sí es poder adjudicador. Por ello todos los contratos que celebra tienen la naturaleza de privados. Pero en la selección de los contratistas y la adjudicación debe observar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, desarrollados en unas instrucciones de contratación que pondrán a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de licitación y publicarse en el perfil del contratante, de acuerdo con los artículos 1, 3, 4.1.p), 20.2 y 189 a 192 del TRLCSP”*.

La postura sostenida por la EMVS tampoco es compartida por la Intervención General del Ayuntamiento de Madrid. Así, en la comparecencia mantenida por la Interventora General del Ayuntamiento de Madrid, Dña. Beatriz Vigo Martín, esta declara:

“nosotros hemos mantenido en el Plan de Auditoría que debería verificarse o que debía verificarse en las enajenaciones patrimoniales, con carácter general en todas las empresas, no en la Empresa Municipal del Suelo, el cumplimiento de esos principios [de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad]. No significa que el resto de las empresas compartan el criterio, pero nosotros en el Plan de Auditoría así lo hemos dicho con carácter general en los ejercicios.”

En este sentido también se ratifica la Subdirectora General de Control de Auditorías: *“Yo lo que considero, por supuesto, es que es necesario el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad. Desde la Intervención siempre se ha mantenido ese criterio, aunque somos conscientes de que hay opiniones jurídicas divergentes, pero nosotros siempre lo hemos considerado necesario y siempre lo hemos puesto de manifiesto en nuestros planes de auditoría.”*

Por otra parte, el informe jurídico encargado por la EMVS trata este aspecto con mayor detenimiento, estimando que

“El análisis del ordenamiento jurídico no permite defender, a nuestro juicio la cuando menos, simplista conclusión de que un negocio jurídico patrimonial realizado por una mercantil 100% pública; sobre bienes que tienen una determinada finalidad pública o de satisfacción del interés general; y que son una herramienta competencial para la consecución de los fines que el Ordenamiento Jurídico impone a las Administraciones matrices de esas mercantiles, se sometan sin matiz alguno al Derecho privado, no están sometidas a ningún requisito reglado y sean compraventas sometidas exclusivamente al Código civil.

En la Administración General del Estado y en los entes y entidades del sector público estatal que de ella dependen, las enajenaciones de inmuebles están sometidas a un procedimiento de preparación y adjudicación reglado que tiene por objeto garantizar la publicidad, concurrencia, transparencia, objetividad ligada a la igualdad de trato entre todos los interesados y todo ello con la finalidad de la consecución del mejor precio u oferta económica para los intereses públicos.

En la Administración de las Comunidades Autónomas y los entes y entidades que de ella dependen, se sigue idéntico parámetro para la mejor defensa de los intereses públicos.

En la Administración Local se sigue el mismo modelo.

En estas condiciones jurídicas carece de lógica jurídica una interpretación que pretenda la desregulación plena de un esquema normativo que se aplica en todo el sector público, y que sin desvirtuar el carácter jurídico privado de los contratos de compraventa de inmuebles, mantiene que los principios de concurrencia, publicidad, transparencia e igualdad de trato típicos de la contratación del sector público así como las normas procedimentales para hacerlos efectivos, son de directa aplicación en los procesos de enajenación de patrimonio público.

La aplicación conjunta e integrada de las previsiones del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) en sus artículos 1.2 y 112.1; Ley de Bases (LBRL) y Texto refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local (LRRL) en sus respectivos artículos 80; Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas estatal (LPAP) y autonómica (LPCM), en sus artículos 2.2, 8.1, 30.2 y 110.3 y 50 respectivamente; y, finalmente, la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP) en sus artículos 4.2, 1 y correlativos, conduce a la afirmación de que la preparación y adjudicación de los contratos de compraventa de inmuebles por parte de entidades del sector público municipal deben observar las normas especiales, del ámbito del Derecho público, que sean de aplicación a las mismas.”

En definitiva, la circunstancia de que la EMVS tenga naturaleza mercantil y adopte la forma de sociedad anónima, no autoriza para afirmar, automáticamente, que la forma mercantil o el tipo societario defina sin más precisión que el marco contractual aplicable sea el derecho privado. Más bien al contrario, con el fin de evitar las denominadas “huidas del derecho administrativo” en materia contractual, lo que el Derecho UE ha impuesto y las normas de transposición han incorporado en el Derecho interno, es que lo procedente sea analizar la realidad material de la actividad del ente societario, en orden a que sea ella y no la mera apariencia o forma jurídico-societaria, la que determine el marco contractual aplicable a las personificaciones societarias públicas.

En el caso que nos ocupa, el juego conjunto de las remisiones realizadas en la LBRL y el RBEL a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales (hoy contenidas en el TRLCSP), permite concluir que las aplicaciones supletorias de la LPAP, LPCM y la remisión directa que se hace en el RBEL a la normativa contractual y a la aplicación supletoria de la legislación estatal somete al bloque normativo mencionado las enajenaciones de inmuebles de Corporaciones Locales, constituyendo dicho bloque las “normas especiales” mencionadas en el artículo 4.2 TRLCSP.

Todo lo hasta aquí afirmado en relación con el bloque de legalidad al que se ha de someter la enajenación de bienes patrimoniales de las Administraciones Locales se mantiene inmutable y sigue siendo predicable para el caso de que la enajenación del bien se efectúe por una entidad instrumental y fiduciaria que, como la EMVS, no es ni administración territorial ni organismo autónomo.

Y ello porque, la EMVS 100% municipal constituye un instrumento propio del Ayuntamiento de Madrid para la ejecución de las finalidades públicas que el mismo tiene legalmente encomendadas en materia de vivienda y, además, porque se mantiene inalterable la finalidad pública o de satisfacción de intereses generales a la que los bienes de la EMVS están, indefectiblemente y por mandato legal, adscritos en razón de aquella naturaleza instrumental

de la EMVS como mera herramienta competencial para el cumplimiento de las finalidades y desempeño de las funciones que el Ayuntamiento tiene legalmente encomendadas.

El conocimiento y la conciencia de este hecho –titularidad pública del patrimonio y carácter instrumental y fiduciario de la EMVS– era conocida y aceptada por los responsables de la sociedad municipal, se pone de manifiesto en la afirmación de su Presidenta realizada en la sesión del Consejo de Administración de 12/03/2013, con ocasión de un debate sobre la política de desahucios y lanzamientos, y subrayando el carácter fiduciario de la EMVS, que: “...la EMVS gestiona un patrimonio de viviendas que es público, que no es de la Sociedad, que es de todos los madrileños...” (pág. 25 del acta).

Por consiguiente, no puede existir duda alguna sobre el procedimiento que debía de aplicarse a la enajenación de las 18 promociones de VPP, porque como bien señala el Informe de la Cámara de Cuentas en su página 47: “...se ha puesto de manifiesto el defecto fundamental de este proceso, el de las inexistencias del Pliego de Condiciones, de la Mesa de contratación, de los criterios de valoración de las ofertas, etc., que invalidan, por sí mismas, las actuaciones del proceso general utilizado en esta venta de inmuebles. Y ... careciendo de los requisitos formales necesarios para garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación al que debe ajustarse la contratación de la EMVS según lo previsto en el artículo 4.2 del TRLCSP”.

Este razonamiento jurídico supone un aporte sólido a valorar la actuación de la EMVS en su tráfico patrimonial, como sujeta a las normas del Derecho público en lo que se refiere a la preparación y adjudicación de los contratos.

Por otra parte, la EMVS se encuentra sujeta al Reglamento de Adjudicación de Viviendas aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, el 30 de octubre de 2012. Este reglamento es de aplicación en la adjudicación de todas las viviendas de la EMVS afectas a los programas de vivienda del Ayuntamiento.

En este sentido, la actuación de la EMVS se acoge a lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que, tras su modificación de julio de 2013 establece que *“Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, podrán ser enajenadas por sus titulares por promociones completas, de manera parcial, incluso individualmente, y a precio libre, en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de uso , previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.”*

No obstante, si bien el Reglamento mencionado permitiría la venta libre de promociones completas a personas jurídicas, no así el Reglamento del Ayuntamiento de Madrid, que en su artículo 19.9 establece esta venta como una excepcionalidad, de forma que sólo *“si, tras la oferta descrita en el párrafo anterior, existieran viviendas vacantes, podrán comercializarse, de acuerdo con su calificación de protección pública, directamente mediante venta directa a no inscritos en el RPSV, bien a través de procedimientos que, al efecto, se acuerden a favor de particulares, o bien a favor de entidades públicas, privadas o cooperativistas de acuerdo con lo*

previsto en el artículo 1 del presente Reglamento.” Por lo que estaríamos aquí ante un incumplimiento de la normativa interna que no puede entenderse convalidado en el marco de la aprobación del Plan de Viabilidad de la EMVS por parte de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid.

2.1.5. Aspectos económicos del procedimiento.

Uno de los aspectos clave que pretende determinar esta comisión, además de si se perjudicaron los intereses de la ciudadanía de Madrid a través de la venta del patrimonio municipal, si se produjo una vulneración de la legalidad o si se menoscabaron los derechos de los inquilinos de las viviendas objeto de la venta, es si se produjo un quebranto económico a la Hacienda municipal.

En este sentido resulta clave determinar por una parte si el precio se ajustó a mercado y si el procedimiento seguido garantizaba la adecuada concurrencia entre empresas que favoreciese mejores ofertas para el Ayuntamiento.

Valoración de los inmuebles.

El precio final que resultó de la enajenación de las viviendas fue de 128,5 millones de euros. Este precio incluía por una parte los 125,5 millones de euros finalmente ofertados por el parque de viviendas licitado más 3 millones de euros, por los inmuebles no vinculados a las VPP. Este precio es en cualquier caso inferior al Valor Neto Contable de los inmuebles, que asciende a 159.375.025,53 euros, de acuerdo con lo que recoge el Informe de la Cámara de Cuentas, e inferior también al precio máximo establecido en tanto VPP, que ascendería a 151.211.518 euros.

No obstante, en el Consejo de Administración de 24 de julio de 2013 el Consejero Delegado explicitó que *“El cierre, por tanto, de las dos operaciones es de 128,5 millones, siendo el resultado contable para la EMVS prácticamente neutro una vez aplicadas las subvenciones”*

Sin la aplicación de las subvenciones, el resultado contable es negativo para la EMVS en casi 31 millones de euros.

Si bien es cierto que el valor contable o el valor de venta de la vivienda pública no aproximan necesariamente el precio de mercado, especialmente en un contexto económico de crisis, particularmente en el sector inmobiliario.

De este modo, absteniéndonos de establecer un juicio sobre la oportunidad de la venta en ese contexto, podemos acudir a otras referencias.

En este sentido, la primera es la ya mencionada e incorporada en el expediente, la estimación del valor para un inversor elaborada por PwC, que ofrecía una horquilla de precio entre los 117 y los 135 millones de euros. No obstante, como ya ha quedado claro, este informe en cualquier caso no puede ser tomado en cuenta a efectos de tasación de los bienes.

Por otra parte, existe un informe de tasación encargado recientemente por la EMVS a una entidad tasadora oficial, que, tomando en cuenta las características de los bienes y dado el mercado inmobiliario contemporáneo al proceso de venta, establece una tasación de

249.272.310,92 euros. No obstante, y tal y como explicita dicho informe, *“Los valores obtenidos son de inmuebles susceptibles de comercialización individualizada y sin tener en cuenta la posible incidencia por venta global conjunta.”* Por lo que, si bien, la valoración es indicativa para conocer un precio estimativo de los bienes enajenados, no sirve de referencia para calibrar el ajuste de la operación al precio de mercado.

Por otra parte, las declaraciones efectuadas ante la Comisión por parte de D. Carlos García Álvarez, representante en el proceso de la oferta de Harbor Group y Álvarez & Marsal, establecen una valoración de mercado en base a los fondos opuesta, declarando que *“la valoración de ese parque de vivienda, para esos fondos puramente de compra de activos de cualquier tipo es de 50 o 60 millones de euros” “Nosotros estábamos convencidos también de que, fuera de un fondo especializado que viniera a quedarse a largo plazo, nadie pagaría 120 millones de euros por esas viviendas en aquel momento, porque no era ese el valor de mercado”.*

Por otro lado, cabe referirse a las ofertas de adquisición que había recibido la EMVS y que se recogen en el informe de PwC, que oscilan entre los 106 y los 145 millones de euros. Aunque se carece de información concreta de las características de la oferta y los bienes objeto de la misma para determinar si esas ofertas resultaban o no más ventajosas que la finalmente adjudicada, sí pueden ser tomadas como referencia aproximada de la valoración ofrecida por el mercado.

Finalmente, si se tuviera en cuenta la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, de Precios de Viviendas de Protección Pública, vigente en el momento de la enajenación, y no en el momento de calificación de las viviendas, tal como calcula la Cámara de Cuentas, el valor del conjunto de los inmuebles enajenados en la 18 promociones de VPP superaría los 288 millones de euros.

Si a ello añadimos que MRE adquiere también 25 locales, 62 garajes y 2 trasteros no vinculados valorados según la citada Orden en aproximadamente 3,4 millones euros. El total de inmuebles enajenados supone al menos 291,4 millones de euros.

Es por ello, que el perjuicio patrimonial ocasionado a la EMVS sería superior a 162 millones de euros, es decir el valor patrimonial de los inmuebles enajenados superaría los 291,4 millones de euros frente a la cantidad finalmente abonada.

Características de la operación.

Existe una serie de características en el desarrollo de la operación de venta de las viviendas que inciden directamente en la posibilidad de alcanzar un precio y condiciones óptimas para la EMVS. En este sentido, son varios los aspectos del procedimiento finalmente seguido por la empresa que contradicen la racionalidad económica de la operación.

- **Diseño de la operación:** La determinación de enajenar las 18 promociones de forma unitaria no se encuentra motivada en el expediente. Dicha exigencia, que figura en el

anuncio publicado en prensa, configura una operación de una magnitud extraordinaria en el mercado inmobiliario, a la que pueden concurrir muy pocos agentes dentro del panorama nacional e internacional. Supone en cualquier caso una limitación importante de la concurrencia que no encuentra justificación.

- **Ausencia de valoración de los bienes a enajenar y de precio en el contrato:** la EMVS afrontó la operación sin tener un conocimiento cierto del valor objetivo de los bienes a enajenar. Renunció a marcar un precio objetivo dentro del contrato que pudiera servir de referencia y orientar las ofertas de los licitadores. El precio fue totalmente marcado por el comprador.
- **Procedimiento poco transparente:** La inexistencia de un procedimiento reglado ni de un Pliego de Prescripciones Técnicas limita la capacidad de las ofertas para ofrecer unas condiciones más ventajosas en interés de la EMVS, al carecer de criterios para valoración de las distintas propuestas y de elementos objetivos sobre los que se puedan plantear mejoras, más allá del precio.
- **Plazo de licitación insuficiente:** La publicación del anuncio establece un plazo de presentación de ofertas de 14 días. Dada la complejidad y magnitud de la operación, sus requerimientos técnicos y legales, así como las enormes exigencias financieras que conlleva, resulta imposible que ninguna empresa que no tuviese conocimiento previo de la operación pudiese presentar una oferta adecuada y competitiva.

La corta duración del plazo de presentación de ofertas introduce por tanto una nueva limitación a la concurrencia, de forma que a la licitación sólo pueden acudir aquellas empresas que previamente tenían información de la operación, por lo que la publicidad del proceso es puramente testimonial sin efectos reales.

- **Descuento de 2 millones de euros:** la empresa finalmente adjudicataria solicita un descuento de 2 millones de euros sobre su oferta vinculante, como resultado de la due dillingence. Este descuento es aceptado por la EMVS sin que medie una justificación motivada por parte de la empresa o documentación que avale las razones que se aducen para el descuento, ni motivación del importe del mismo. No existe constancia de estos aspectos en el expediente, sino únicamente de la aceptación por parte de la EMVS sin expresar ninguna objeción al respecto.
- **Incorporación de elementos no vinculados.** En el último momento de la operación se introducen en la transacción determinados inmuebles no vinculados a las viviendas objeto del procedimiento. Estos inmuebles no constaban en la oferta inicial, ni fueron por tanto objeto de licitación con el resto de concurrentes, ni se estableció valoración (ni siquiera valoración por concurrencia) sino que se enajenaron al precio que ofertó la empresa. Por otra parte, la oferta de la empresa corresponde a 76 inmuebles, siendo finalmente 89 los enajenados por el mismo precio.

Todo ello pone de manifiesto no solo una deficiente gestión de la EMVS en el diseño y desarrollo de la operación de venta, que en el mejor de los casos no presta la oportuna diligencia para velar por los intereses económicos de la empresa. Si no que además, la ausencia de justificación de la necesidad de la enajenación de las promociones de VPP, la inexistencia de una tasación de los

bienes a enajenar y de un precio, que finalmente fijó el comprador, la ausencia de un pliego de condiciones que definiera los elementos y características esenciales del objeto de la enajenación, o la carencia de una mesa de contratación en el proceso de enajenación suponen la más flagrante vulneración del procedimiento legalmente exigible de acuerdo con el bloque de legalidad preceptivo que rige la enajenación de bienes patrimoniales de una sociedad mercantil de capital íntegro municipal.

II.1.6. Procedimiento administrativo e Informe de Valoración.

Tal y como señalaba el Consejero Delegado Fermín Oslé ante el Consejo de Administración de la EMVS en su sesión del 19 de junio de 2013, en la que dio cuenta por primera vez del proceso de enajenación de inmuebles *“este proceso es de negociación competitiva, que se establece entre distintos ofertantes, pudiendo los mismos ir modificando las características de sus ofertas en función de las cuestiones que se han ido planteando [...] Este procedimiento no ha estado sometido a ningún requisito reglado”*.

En este sentido, se observa que el proceso administrativo adolece de documentos básicos: no existe, como tal, una resolución de inicio del expediente de venta ni constancia de ninguna actuación administrativa previa a la publicación del anuncio, no existen los informes que justifiquen la viabilidad técnica, jurídica y económica de la enajenación propuesta ni del tipo de procedimiento elegido, ni existe tampoco informe justificativo de la necesidad de la venta, sino exclusivamente dentro del Plan de Viabilidad que como ya se ha señalado tiene carácter posterior al desarrollo de las actuaciones.

No existe, tampoco, Pliego de condiciones que fije aspectos elementales en cualquier procedimiento de esta naturaleza, como la determinación de una mesa de contratación que evalúe la documentación de forma transparente, los criterios de valoración de las distintas ofertas que permitan una concurrencia objetiva entre las empresas, las garantías exigibles a las mismas, los plazos y aspectos de negociación o la determinación de un precio objetivo.

La ausencia de este tipo de documentos y cualquier otro desarrollo reglado determinaron un proceso arbitrario y opaco, que pone de manifiesto irregularidades como la adjudicación en falso a una de las empresas.

La ausencia de elementos objetivos de valoración se pone también especialmente de manifiesto en el Informe de valoración de las ofertas, suscrito el 20 de junio de 2013 por la Jefe del Departamento de Contratación, el Director de Servicios Jurídicos y Suelo y el Director General de Gestión.

En el informe se justifica régimen legal del procedimiento y se detallan y evalúan distintos aspectos de las ofertas presentadas, obteniendo como conclusión que *“De las consideraciones expuestas, que responden al parecer de quienes suscriben el presente informe, se concluye que la oferta presentada por Magic Real Estate y Blackstone Group International Partners LLP resulta más ventajosa en su conjunto para los intereses de la EMVS respecto al resto de ofertas presentadas. Por tanto, se somete a la consideración del Consejero Delegado la conveniencia de iniciar con la empresa señalada el periodo de Due Dilligence en exclusiva, tendente a la consecución de la tasación.”*

Dado la ausencia de los Pliegos de condiciones y de un establecimiento previo de los aspectos objeto de negociación así como su relevancia, existe un alto grado de discrecionalidad a la hora de valorar las distintas ofertas presentadas.

La oferta más cuantiosa, presentada por Harbor Group, no es la finalmente elegida. A este respecto se tienen en consideración otros aspectos que no suponen un beneficio especial para la EMVS, como la cuantía final del depósito previo, que no parece haber sido objeto de negociación por la EMVS.

También se tienen en consideración en la valoración aspectos que luego no fueron objeto del contenido del contrato de compraventa, como el compromiso de la adjudicataria de realizar un determinado nivel de inversión en las viviendas o la posibilidad de contratar entre 6 y 10 empleados de la EMVS para la gestión de la cartera de activos. A este respecto se considera bastante extraordinario que un informe de valoración entre a contemplar intenciones o posibilidades expresadas por una de las licitantes, en lugar de compromisos firmes y vinculantes.

Respecto a los gastos de la operación, se valora especialmente *“Que Magic respeta lo expuesto en las condiciones de enajenación publicadas, mientras que Azora y Harbor las incumplen al establecer que cada parte asumirá sus propios costes”*. Por una parte, el anuncio en prensa no fija entre las condiciones ninguna precisión sobre la asunción de los costes de la operación. Por otra parte, según recoge el propio informe, tanto Magic como Harbor asumirán sus propios gastos.

Se pone por tanto otra vez de manifiesto un procedimiento expuesto a arbitrariedades, poco transparente y en el que la concurrencia legítima puede verse alterada, con el consiguiente perjuicio para la EMVS y los derechos de las empresas concurrentes.

Este cúmulo de arbitrariedades tiene su máxima expresión en la adjudicación “en falso” anunciada telefónicamente por parte del Consejero Delegado, Fermín Oslé Uranga, al representante del grupo Harbor, para desdecirse poco después aduciendo *“un error”* que nunca fue explicado ni motivado.

En este sentido, destacan las declaraciones efectuadas por D. Carlos García Álvarez durante la tercera sesión de la Comisión de Investigación: *“Cuando ahora ustedes me envía en informe de valoración se entiende todo. Esto no se sostiene por ningún lado. Es una sarta de inexactitudes. Esto es un traje a medida mal construido.”*

El también compareciente en la Comisión Benítez de Lugo se expresó de forma similar, llegando incluso a sugerir una motivación oculta: *“Se les llena la boca a los señores de la EMVS con la frase ‘conurrencia competitiva’; ¡falso totalmente! (...) “Se quería hacer un regalo a ese fondo de inversión. ¿Y por qué? Tiremos del hilo, que viene a través de numerosas relaciones de fondos de inversión con la familia Aznar Botella. Y lo dejo ahí dicho.”*

2.1.7. Garantías de solvencia del comprador.

Como se ha dicho, el 3 de mayo de 2013 se anuncia por la EMVS, en un periódico de tirada nacional, la enajenación de las 18 promociones de VPP en alquiler y en alquiler con opción a compra, con sus respectivos garajes y trasteros vinculados, sin pliego de condiciones ni acuerdo alguno acorde a la legislación básica de las Entidades Locales, al TRLCSP o a las Instrucciones internas de contratación aprobadas por el Consejo de Administración de la EMVS de 11-6-2008, y aún hoy vigentes. Y mucho menos sin mención alguna al Reglamento de Adjudicación de viviendas de la EMVS aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 30-10-2012, o a la Ley de Suelo de la CM.

El anuncio se remite a la página web de la EMVS donde se encuentran relacionadas las 18 promociones, respecto de cada una de las cuales se especifican los siguientes detalles: número de viviendas, superficie construida, dormitorios, trasteros y garajes vinculados; estimación de las rentas anuales generadas y de las cuotas de comunidad satisfechas; los préstamos afectos y las cuotas anuales de amortización y los planes de vivienda a los que están acogidas...

Igualmente se establecen las condiciones de solvencia que deberá cumplir el comprador:

- Certificado bancario de solvencia expedido con una antelación máxima de los tres meses anteriores a la fecha de escritura de compra-venta.
- Cuentas anuales de los dos últimos años, presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o documentos alternativos para el caso de que el empresario no tenga obligación de depositar dichas cuentas.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al año siguiente al de las últimas cuentas depositadas en el Registro, en el supuesto de que este periodo haya transcurrido.
- Certificado del órgano de administración acreditativo de que la ratio de solvencia del comprador es superior a 1,5 (entendiendo por ratio de solvencia el cociente entre el activo circulante y pasivo circulante) y de que los fondos propios del licitador sean superiores al precio del activo o activos del precio de compra adjuntando el Balance auditado del año 2011”.

Sin embargo, el 31 de octubre de 2013, se firman las dos escrituras de compraventa de las 18 promociones, **firma que no se realiza con MRE** que se supone es la oferta seleccionada en el informe de valoración de 20-5-2013 y que el 24-7-2013 el Consejero-Delegado informa al Consejo de Administración, **sino con las empresas Fidere Vivienda SL y Fidere Gestión Vivienda SL**, creadas respectivamente, el 8-2-2013 y el 16-5-2013, ambas con un capital social de 3.000 €:

- 6 promociones de VPPA-OCJ con Fidere Gestión SLU por 53 mill. €.
- 12 promociones de VPPA con Fidere Vivienda SLU por 75,2 mill.€.

Al ser creadas ambas sociedades en 2013 difícilmente podrían cumplir la condición de solvencia planteada al inicio del proceso por los responsables de la EMVS, sobre la condición requerida de que los fondos propios de la compradora superaran el precio del activo a comprar según el Balance auditado en 2011.

Pero es más, al día de hoy Fidere Gestión Vivienda SLU en su Balance de 2014 arroja un Patrimonio Neto de 12.962.664 €, muy inferior al contrato suscrito de compraventa por 53 millones de euros. Además, su ratio de solvencia en 2013 (cociente entre el activo circulante y pasivo circulante) fue de 1,16, pasando a 1,44 en 2014, por debajo del ratio de solvencia requerido de 1,50.

Igualmente, al día de hoy Fidere Vivienda SLU en su Balance de 2014 arroja un Patrimonio Neto de 20.907.583 €, muy inferior al contrato suscrito de compraventa por 75,2 millones de euros. Además, su ratio de solvencia en 2013 (cociente entre el activo circulante y pasivo circulante) fue de 0,25, pasando a 0,88 en 2014, muy por debajo del ratio de solvencia requerido de 1,50.

Preguntado al respecto D. Rafael Requena, en la sesión de la Comisión de Investigación celebrada el 1 de julio de 2013, de cómo se garantizó por la EMVS el ratio de solvencia del comprador y que los fondos propios del licitador fueran superior al precio del activo a comprar, textualmente respondió: “Es una cuestión que, en virtud de lo que dice el Reglamento de Adjudicación de Viviendas de la Comunidad de Madrid, controla la propia Comunidad de Madrid en la autorización de venta que dispone, y la comunidad consideró que estaba ajustado a los parámetros que se establecen en las condiciones de enajenación”.

Sin embargo, no existe referencia alguna en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, ni en el Decreto 59/2013, de 18 de julio de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

En definitiva, nunca se cumplió en la compraventa materializada las supuestas condiciones de solvencia establecidas presuntamente por la propia EMVS.

II.2. Informe de la Cámara de Cuentas.

Con fecha de 23 de febrero la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid remite al Ayuntamiento de Madrid el Anteproyecto de Informe relativo a la fiscalización de operaciones de enajenaciones del patrimonio inmobiliario de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. y controles realizados por las instituciones.

Este anteproyecto, entre otros aspectos, entra a estudiar de forma pormenorizada la enajenación de las 18 promociones de viviendas de protección pública desarrollada por la EMVS. Entre las principales conclusiones extraídas del informe en relación a esta venta, cabe destacar que la Cámara de Cuentas considera que:

- La EMVS, ha vendido 18 promociones de viviendas protegidas sin elaborar un pliego de condiciones de la venta, ni hacer el estudio o informes de necesidad y viabilidad técnica y jurídica de la operación, ni fijar con carácter previo al proceso de publicación de la venta el valor de las promociones a enajenar. Han sido los interesados en la compra los que han fijado el precio de venta que ha sido aceptado por el órgano de contratación.
- La venta de las 18 promociones de viviendas contraviene el contenido del Reglamento de Adjudicación de viviendas de protección pública de la EMVS aprobado por el Ayuntamiento de Madrid, que impide la venta de viviendas de protección pública a entidades jurídicas, que previamente no hayan quedado vacantes en los procedimientos de adjudicación previstos en el propio Reglamento.
- La EMVS no ha promovido una verdadera concurrencia de interesados en la compra, dado que con carácter previo al anuncio de la misma el 3 de mayo de 2013 ha facilitado el acceso, de manera privilegiada, al menos a cuatro entidades jurídicas, una de las cuales resultará ser la adjudicataria de la venta.
- La EMVS desconocía el valor objetivo de mercado de los bienes a enajenar, teniendo solo como referencia una estimación por aproximación que carece de la condición de informe técnico de valoración, hecha por PwC, que no solo carece de validez como tasación de la cartera inmobiliaria a enajenar según sus propias manifestaciones, sino

que además se revelará, en la fase de negociación posterior con la que resultaría la adjudicataria, como asesora de esta última.

- El precio de venta de las 18 promociones resulta inferior al valor contable e inferior también al valor máximo posible de venta conforme a su calificación de VPP.
- La EMVS, en el proceso de venta de las 18 promociones, que afecta a intereses de los arrendatarios de las viviendas, les ha negado la condición de interesados en el procedimiento, en contra de lo establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.
- La EMVS no ha establecido ningún instrumento de seguimiento y control para asegurar el cumplimiento por la compradora de las obligaciones en las que esta se ha subrogado.
- El contrato de intermediación para la venta de determinados bienes inmuebles carece de justificación respecto a la idoneidad de su contenido y distorsiona la concurrencia de los licitadores en las enajenaciones de inmuebles de la EMVS. Por otro lado, la ampliación a otros inmuebles exigía la comunicación con 15 días de antelación, sin que se haya aportado la misma, y no queda otra constancia de la intermediación realizada que las facturas por dichas intervenciones.

Finalmente, y una vez realizadas las pertinentes alegaciones por parte de los distintos interesados en el procedimiento, se procede a la aprobación por Acuerdo del consejo de la Cámara de Cuentas de 30 de junio de 2013 del Informe de fiscalización de operaciones de enajenaciones del patrimonio inmobiliario de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. y controles realizados por las instituciones competentes, ejercicios 2012 y 2013.

En el informe definitivo la Cámara de Cuentas se ratifica en todas las conclusiones, a excepción de la relativa a la condición de interesados por parte de los arrendatarios de las viviendas de acuerdo con lo establecido por la LRJAPPAC, cuyo epígrafe queda eliminado sin que conste ninguna explicación sobre ello.

II.3. Ejercicio de la función fiscalizadora.

Teniendo en cuenta la documentación que obra en poder de esta Comisión, los informes de auditoría y de fiscalización de cada uno de los años y de acuerdo con la sesión de la Comisión celebrada el 12 de julio de 2016, en la cual se requiere la presencia de la Intervención General, en concreto de la Interventora General del Ayuntamiento de Madrid y la Subdirectora de control y auditoría, se abordan tres aspectos importantes:

- **Respecto al Plan de Viabilidad**, en el informe de dicho Plan que suscribe la Intervención General hace referencia a que se emitirá un informe de fiscalización, ya que el traspaso de suelo requiere expediente individualizado para la aprobación por el órgano competente, al tener contenido económico; la Intervención alega respecto a este tema, que al realizar un control financiero en la sociedades, las enajenaciones no las fiscaliza pero si lo hace en las del Ayuntamiento y sus Organismos Autónomos.

Por otra parte, en el informe de la Intervención de 19 de julio relativo al Plan de Viabilidad de la EMVS explicita que *“en todo caso las enajenaciones que lleve a cabo la sociedad, tanto de suelos disponibles como de viviendas que se enuncian en el plan de*

Viabilidad, será objeto de control financiero por esta Intervención, en virtud del artículo 220 del TRLH, donde se verificará, entre otras cuestiones, el respeto a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad". Inquirida la Interventora General sobre este aspecto y la ausencia de informes respecto al proceso de venta de las 18 promociones, manifestó que el control financiero se realizaba a través del informe de cumplimiento de la gestión de la empresa, y no sobre operaciones específicas.

- **Patrimonio Municipal del Suelo.** También se han detectado numerosas liquidaciones de titularidades fiduciarias cedidas a la EMVS por parte del Ayuntamiento que no han sido correctamente liquidadas en los últimos años. La Intervención General tuvo conocimiento de la venta realizada en 2011 y 2014 por parte de la EMVS de dos inmuebles cuya titularidad fiduciaria había sido cedida a la sociedad por parte del Ayuntamiento. La transmisión de estos inmuebles no fue correctamente registrada en la contabilidad, ni registrada debidamente en el inventario de viviendas municipal.

Respecto al resto de inmuebles, la Interventora manifiesta que no tuvieron conocimiento de las enajenaciones realizadas por la EMVS, ya que no les notificaron las actuaciones, por lo que *"No, pero la Intervención fiscaliza cuando se le remite un expediente. Si no se le remite un expediente, la Intervención no puede fiscalizar."*

- **Competencias de control que ejerce la Intervención respecto de las sociedades mercantiles:** la Intervención General realiza un control financiero, y dicho control se ejerce por dos vías, a través del Plan de Auditorías y en base al informe que realicen los auditores de una empresa externa, informe que es obligatorio, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 220 del TRLHL.

Al Interventor le corresponde ejercer las funciones de control interno respecto de la gestión económica de la entidad local, de los organismos autónomos y de las sociedades mercantiles de ellas dependientes, en su triple acepción de función interventora, función de control financiero y función de control de eficacia (art. 213 TRLHL).

El control financiero tiene por objeto comprobar el funcionamiento en el aspecto económico-financiero de los servicios de las entidades locales, de sus organismos autónomos y de las sociedades mercantiles de ellas dependientes. Dicho control tendrá por objeto informar acerca de la adecuada presentación de la información financiera, del cumplimiento de las normas y directrices que sean de aplicación y del grado de eficacia y eficiencia en la consecución de los objetivos previstos. Como resultado del control efectuado habrá de emitirse informe escrito en el que se haga constar cuantas observaciones y conclusiones se deduzcan del examen practicado. (art. 220 TRLHL).

Por tanto, la Intervención no procede a revisar los expedientes sino a ejercer un control financiero que se realiza sobre la base de los informes que ha elaborado previamente el auditor externo.

En general, el trabajo de control financiero que se vaya a realizar debe planificarse previamente fijando de antemano un plan de actuación (en el caso de Ayuntamiento de Madrid la Intervención general elabora anualmente un Plan de auditorías para las

sociedades con capital total o mayoritariamente municipal) dichos Planes anuales de auditoría del Ayuntamiento recoge, entre otros aspectos el contenido mínimo que se debería incluir en el informe, tales como la verificación en los contratos celebrados del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Competencia de adjudicación
- Cumplimiento del contrato
- Conformidad técnica
- Adecuación de los pagos a los términos establecidos en los contratos, convenio y acuerdos
- Conformidad técnica en los pagos
- Cumplimiento de los requisitos formales del soporte documental.

En base a lo anterior, en cuanto a los informes de auditoría y su contenido deberá hacerse mención expresa de cada uno de los incumplimientos de la normativa legal aplicable detectados.

Esta revisión se hace, no obstante, por muestreo, y no es absoluta sobre la totalidad de los contratos. De acuerdo con las declaraciones de la Subdirectora General de Control Auditorías, la muestra la determinan los auditores y con una finalidad no tanto de realizar un análisis exhaustivo de las actuaciones sino de precisamente verificar que se cumple la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

Finalmente, en la fase de informe, la Intervención realizara un control de calidad sobre las auditorías realizadas por las empresas, para ello se podrán supervisar los procedimientos, la autenticidad de las conclusiones y recomendaciones reflejadas en el mismo.

En este sentido, el Informe de Auditoría de Cumplimiento del ejercicio 2013 de la EMVS recoge expresamente que *“La firma auditora informa que en los contratos de contenido patrimonial, la modalidad de contratación ha sido la adecuada para cada una de las operaciones indicadas siguiendo los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad.*

Asimismo, la firma auditora manifiesta que se ha verificado, en cuanto a la enajenación de activos (viviendas, locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros) el Acuerdo de dejar sin efecto las normas por las que se regula el régimen de adjudicación de locales comerciales, plazas de aparcamiento y otros bienes inmuebles cuya titularidad corresponde a la EMVS y que ha comprobado no obstante que cumple con los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad.”

No obstante, en el mismo Informe, la Intervención afirma, y se ratifica en su informe definitivo, que no consta *“la forma en que la Sociedad ha dado cumplimiento a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad en la enajenación de activos”*.

No existe sin embargo en el informe una mayor concreción respecto a la operación de venta de las 1.860 viviendas. En este sentido, resulta aclaratoria la comparecencia de la Subdirectora General de Control Auditorías, que explicita que *“Nunca hemos realizado un control específico de ninguna de las operaciones, ni de esta empresa ni de ninguna*

otra, porque ya le digo que los aspectos que se recogen en el Plan de Auditoría son diversos y son con carácter general; es decir, la auditoría no tiene como finalidad una fiscalización a posteriori de las operaciones ni una revisión del expediente, porque si tuviera por finalidad eso, significaría una revisión pormenorizada de todas las actuaciones de la sociedad, y eso es incompatible con la auditoría que, por naturaleza, utiliza técnicas de muestreo”.

En este sentido es la propia voluntad de legislador la que limita el control de las actuaciones *“El control financiero de las sociedades tiene una configuración legal que es la que es. Y es así en el Ayuntamiento, en los restantes ayuntamientos, en el Estado y en las comunidades autónomas; es la que es, no es otra. [...] el legislador ha querido expresamente que las sociedades mercantiles no tengan un control administrativo ni un control previo por la Intervención y que ha querido que sus operaciones se rijan por el ordenamiento privado y someterlas exclusivamente a un control financiero”.*

Ante la laxitud manifiesta del control que legalmente se establece sobre las empresas públicas, y ante la pregunta del Concejal Carlos Sánchez Mato sobre la posibilidad de que hechos como el estudiado en la comisión volviesen a ocurrir, la Subdirectora General fue tajante *“Esto ocurre constantemente en las empresas del Ayuntamiento, de las comunidades y del Estado, porque ya le digo que el marco normativo es el mismo, todavía más escaso en el ámbito local. Pero es lo que ha querido el legislador.”*

II.4. Afectados por la venta de las viviendas.

Un aspecto sin duda relevante es el relativo a las condiciones y situación de los inquilinos de la EMVS cuyas viviendas han sido enajenadas. A este respecto, la Comisión contó con la participación de Arantxa Mejías Cano, presidenta de la Asociación de afectados y afectadas por la venta de viviendas de la EMVS, y José Mariano Benítez de Lugo Guillén, abogado representante de la asociación.

II.4.1 Proceso judicial.

La Asociación de afectados y afectadas por la venta de las viviendas de la EMVS ha ejercido la acción penal contra el Consejero Delegado de la EMVS, Fermín Oslé Uranga, y el apoderado de las sociedades Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. y Fidere vivienda S.L.U. por los delitos de sustracción de cosa propia a su utilidad social (artículo 289 del Código Penal), malversación de caudales públicos (artículos 432 a 434) fraude (artículo 436) y prevaricación (artículo 404).

La querrela recayó en el Juzgado de Instrucción número 38 de Madrid, que abrió Diligencias Previas, solicitando a la EMVS informe sobre los hechos objeto de la denuncia. La EMVS solicitó el archivo y sobreseimiento de las diligencias, archivo y sobreseimiento provisional que se produjeron a través del auto de 08/01/2015, al entender el Instructor que los hechos carecían de relevancia penal.

Particularmente, la sentencia señala que *“se está ante una querrela y una denuncia interpuesta contra una actuación de la Administración fundada en una decisión política, en cuanto que, opción admitida en derecho y que es facultativa y no reglada, tal cual es la de transmitir la*

titularidad de unos bienes de titularidad o uso público o para funciones sociales a terceros. Dicha decisión se efectúa en el marco de una legislación vigente y se desarrolla hasta su momento final a través de un procedimiento público y susceptible de impugnación en cualquiera de sus fases, sin que haya elemento o indicio alguno ni de que exista perjuicio alguno en la situación jurídica de los titulares de los contratos de alquiler querellantes en esta causa, por cuanto lo único que se ha producido es una subrogación en la titularidad debiendo de respetar el nuevo propietario las condiciones de dichos contratos.”

Dicho auto fue objeto de recurso de apelación ante la Sección 30 de la Audiencia Provincial, que confirmó el auto del Juzgado de Instrucción, por el Auto 892/2015 de 24/09/2015. En su resolución, la Audiencia Provincial ratificó la inexistencia de ilícitos penales en los hechos denunciados.

Ante este archivo provisional, d. Mariano Benítez de Lugo lamentó que ante hechos análogos, como la venta de viviendas realizada por el IVIMA, un Juzgado distinto sí había considerado posible existencia de infracción penal: *“un supuesto idéntico: la venta de viviendas del IVIMA. En ese caso, eran los mismos delitos, eran las mismas circunstancias, ahí sí había pliego de condiciones y el juzgado 48 toma una resolución, que dice textualmente que: «Los hechos que resultan de las anteriores actuaciones presentan características que hacen presumir la posible existencia de infracción penal»”*.

El abogado manifiesta que la diferencia radica en la actuación de la EMVS: *“¿Por qué ese cambio de actitud cuando tanto el fiscal como el juez habían dicho que había indicios presumibles? Por culpa de la EMVS, porque sin ser querrelada ni parte en el procedimiento, se personó a través de un letrado externo que hizo toda esa amalgama de conclusiones sobre si los vecinos no habían recurrido —que no podían recurrir—, sobre si había una situación en la que era un aspecto o era un ámbito administrativo el que se trataba, cuando realmente lo que nosotros planteábamos era un delito del 289 del Código Penal”*.

II.4.2 Condición de interesados de los arrendatarios.

Como ya se ha destacado anteriormente, el Anteproyecto de Informe de la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid, recogía entre sus conclusiones que la EMVS había negado la condición de interesados en el procedimiento a los arrendatarios de las viviendas enajenadas, en contra de lo establecido en la LRJAPPAC. Esta conclusión se argumentaba en el informe, en base al reglamento de Adjudicación de Viviendas de la EMVS, que en su artículo 2 establece que *“Los procedimientos objeto del presente Reglamento se regularán por lo dispuesto en el mismo, y supletoriamente por la legislación administrativa, y en especial por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común”*.

A este respecto, el artículo 31 de la citada Ley establece que se considerarán interesados en el procedimiento administrativo los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte, siendo en este caso obvia la posible afectación de los derechos de los arrendatarios como consecuencia del cambio de propiedad de las viviendas en las que habitan.

No obstante, tal y como también se ha señalado anteriormente, el Informe Definitivo de la Cámara de Cuentas elude este aspecto y no entra a valorarlo, sin que por ello pierdan validez ni se vean rebatidas las argumentaciones jurídicas que obraban en el Anteproyecto.

En este sentido, el abogado de la asociación de afectados y afectadas afirmó en su comparecencia respecto a esta supresión *“A mí me ha parecido muy sorprendente, la verdad; es decir, yo solo lo atribuyo a presiones políticas respecto de... No conozco cómo funciona la Cámara de Cuentas, pero presiones políticas respecto de la ponencia o de los técnicos que hicieron el anteproyecto. Que, por otra parte, no creo que fuera especialmente gravoso reconocerlo; es decir, la exclusión de los arrendatarios como interesados es que va de suyo, es que va de suyo. ¿Por qué se ha querido suprimir? Pues, no sé; la verdad es que yo no sé si esta comisión de investigación podría preguntar a la Cámara de Cuentas por qué suprime un párrafo que... Porque yo entiendo que alguna conclusión se pueda modificar, pero ¿por qué se suprime un párrafo, un párrafo? Es inexplicable, cuando realmente es cierto la razón de fondo: a los interesados no se les tuvo para nada en cuenta y, como la presidenta ha explicado, se enteraron por un cartel, ella dice que creía que era de publicidad, y era del nuevo propietario.”*

II.4.3 Consecuencias para los arrendatarios de la EMVS.

A raíz de la venta de las 18 promociones de VPP, se sucedieron de manera ininterrumpida todo tipo de desahucios y modificaciones de las condiciones contractuales que venían disponiendo los arrendatarios de dichas viviendas. Hubo tantos problemas que el propio gabinete de D^a Ana Botella tuvo que acudir a un proyecto de 400 viviendas solidarias para dar un techo a las personas que desalojaba el fondo al que vendió sus pisos protegidos.

Panorama que parece se puede volver a reproducir, según vayan cumpliendo los contratos de arrendamientos vigentes. Solo este año caducan 351 alquileres de esas promociones ubicadas vendidas por el Gobierno de la Sra. Botella. En 2017 caducan otros 352. Y en 2018, serán 690 los alquileres que expiren.

El contrato de compraventa suscrito por Fidere con la EMVS incluía la subrogación por parte del comprador en los derechos y obligaciones que corresponden al vendedor, en tanto arrendador. En consecuencia, Fidere se obligaba a respetar los plazos, condiciones y rentas máximas establecidas por la EMVS.

No obstante, tal y como manifestó D^{ña}. Arantxa Mejías Cano en su comparecencia, una vez transcurrido el plazo de alquiler original, el nuevo contrato ofrecido por la compradora empeoraba de forma sensible las condiciones del arrendamiento, suponiendo un fuerte incremento de cuotas, una reducción del plazo del contrato así como la posibilidad de no renovar el contrato: *“Pues bien, o vecinos que para quedarse en su casa han tenido que firmar esas condiciones, es una subida progresiva de un 43 %, teniendo que pagar otra vez la fianza que ya habíamos pagado hace diez años con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, y solo es un contrato a tres años”*.

Estas afirmaciones se sustentan también en contratos aportados en los que se delimita el plazo de validez máximo a tres años, recogándose los incrementos anuales del 10%, y un 15% en el precio del primer año sobre el que se abonaba a la EMVS.

Por otra parte, se señala también el interés en la venta de esas promociones dado que los contratos existentes con los arrendatarios se encontraban próximos a su finalización. Así, Dña. Arantxa Mejías Cano sostiene que *“Es que ellos han hecho la venta cuando ya sabían que iban a vencer los contratos, han sido muy inteligentes”*.

Por otra parte, la Presidenta de la Asociación de afectados y afectadas se ratificó en la información de que, ni por parte de la EMVS ni por parte de la compradora se había producido comunicación alguna para informar a los inquilinos del procedimiento ni del cambio de arrendador.

Respecto a las viviendas con opción de compra, todavía no se ha activado la contingencia en ninguna de las promociones enajenadas. No obstante, el Anteproyecto de la Cámara de Cuentas sí señala un perjuicio evidente para los arrendatarios que suscribieron sus contratos con la EMVS: *“Por el sólo hecho de la enajenación de aquéllas [las promociones] a Fidere, cuando el arrendatario ejerciera su derecho de comprar a la nueva propietaria, en lugar de tributar por la operación al tipo reducido del 4% de IVA, tendrán que tributar al 7% del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (6% a partir de enero de 2014) por tratarse de segundas transmisiones”*.

Finalmente, cabe señalar que ningún representante de la empresa accedió a comparecer ante la comisión para presentar su explicación de los hechos.

II.5. Recursos interpuestos contra el proceso de adjudicación.

Las operaciones de venta de viviendas realizadas en 2012 y 2013 por la EMVS fueron recurridas por dos empresas por motivos diversos, en cuanto a la primera, Canary Top :

II.5.1 Recurso de Canary Top.

La empresa Canary Top presenta un escrito con fecha de 25 de julio de 2013, en la oficina de registro de Economía y Hacienda con destino al registro de Coordinación General de Alcaldía, en el cual manifiestan que, habiendo encontrado información en prensa relativa a la enajenación de las promociones de vivienda pública, no encuentran información alguna sobre dicho procedimiento en el perfil del contratante de la EMVS.

Con fecha 6 de agosto el Director de los Servicios Jurídicos y suelo procede a responder a la empresa Canary Top, que el proceso de venta se inició el 3 de mayo mediante una publicación en el diario el país y de forma simultánea se anunció en el perfil del contratante de la EMVS. En este mismo escrito el Director le informa que este proceso de venta se encuentra finalizado.

Con fecha 9 de agosto de 2013, Canary Top registra nuevo escrito dirigido a la EMVS, donde alega no haber recibido ninguna contestación a su carta de fecha 25 de julio de 2013, que ha tenido conocimiento mediante información de ámbito nacional que el adjudicatario de todo este proceso es la empresa MAGIC REAL ESTATE-BLACKSOTONE GROUP y considerando que todo este proceso de venta es nulo por infracción del ordenamiento jurídico al existir falta de competencia absoluta por parte de la EMVS para proceder a la enajenación de estos activos y

que el plazo que se estableció para concurrir a la oferta, dos semanas, era imposible para poder presentar una oferta seria.

El 16 de septiembre de 2013, mediante escrito suscrito por el Director de los Servicios Jurídicos y Suelo de la EMVS, procede a dar contestación alegando, que la carta de fecha 25 de julio de la empresa Canary Top fue debidamente contestada y enviada, y asegurando que el proceso de venta se ha realizado por el cauce y procedimiento correcto al tratarse de una sociedad mercantil y regirse por el Ordenamiento Jurídico privado y no resultando de aplicación las normas administrativas ni la normativa patrimonial.

El 8 de noviembre, la empresa presenta escrito a la Subdirección General de Coordinación de los Servicios y fondos Europeos y a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, donde solicitan que se proceda a la revisión de oficio del acto de transmisión y se declare nulo todo este proceso de venta.

En su escrito, la empresa argumenta por una parte la falta de la competencia de la EMVS para proceder a la venta, al alterar el objeto social; y por otra parte, la vulneración de los principios de publicidad, igualdad y libre concurrencia.

Finalmente, el 23 de enero de 2014 tiene entrada en el Ayuntamiento escrito de Canary Top dirigido a la Subdirección General de Coordinación de los Servicios y fondos Europeos, reiterando la solicitud para que se proceda a la revisión de oficio del acto de transmisión y se declare nulo el acto de venta de las promociones.

En su comparecencia ante la comisión, el representante legal de Canary Top, d. Pablo Jorge García, manifestó que solicitaron información acerca del proceso de venta a la EMVS, al contar con un inversor interesado. Aunque esta solicitud fue extemporánea, consideran el proceso de venta realizado nulo de pleno derecho.

En este sentido, d. Pablo Jorge García informó a la comisión de que se pusieron en contacto con el fondo Blackstone al objeto de comunicarles las actuaciones que estaban realizando contra el procedimiento, a fin de que no alegaran en el futuro la condición de tercero de buena fe.

Según declaró el representante, entienden que el órgano competente para la resolución de la venta de las viviendas enajenadas no era la EMVS, *“nosotros entendimos que el competente para resolverlo no era, ni mucho menos, la EMVS, su consejo de administración o la persona responsable sino la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, y es a quien le hemos dirigido los escritos, la solicitud de nulidad y sobre los que nunca hemos tenido ningún tipo de respuesta”*.

Además, el aspecto fundamental de su recurso es que consideran que el procedimiento de venta debería haberse regido por el ordenamiento jurídico administrativo. Afirman también que la duración del plazo de presentación de ofertas fijado por la EMVS imposibilitaba un adecuado estudio de la operación *“Yo de lo que estoy convencido es que no hubo transparencia ni garantía de la libre concurrencia y que con la información publicada era imposible presentar una oferta seria.”*

Finalmente, manifiestan que ante el silencio administrativo expuesto por el Ayuntamiento de Madrid su cliente optó por no continuar con la vía contencioso-administrativa.

II.5.2 Reclamación de Urban Glocal Solutions.

El 18 de julio de 2013 la empresa Urban Global Solution presenta un escrito en el registro de entrada de la EMVS, solicitando acceso al expediente de venta de las viviendas por entender que la desestimación hecha por la EMVS a la oferta presentada carece de la debida motivación, todo ello de acuerdo con la Ley de Contratos.

La EMVS contesta a Urban Global Solution mediante escrito firmado por el Director de los Servicios Jurídicos y Suelo, d. Rafael Requena Castañol de fecha 25 de julio, alegando que dicha empresa se rige únicamente por el régimen privado y no por la Ley de Contratos ni la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, por lo que no tiene obligación de motivar sus adjudicación ni de darles acceso al expediente.

Respecto a la respuesta de la EMVS, el representante de Urban Global Solutions, d. Carlos García Álvarez declaró ante la comisión *“Entonces, que no se sepan ni las condiciones de la oferta que gana, ya no digo las otras que concursan, pero la que gana tendremos que saber por qué ha ganado, cuánto paga, etcétera, etcétera. Entonces no dan ninguna información. Se les pide, se les protesta por carta y tienen el descaro todavía de contestar a esa carta diciendo: Efectivamente, como usted muy bien dice, usted protesta por informaciones aparecidas en prensa, porque no tienen ningún dato cierto de cuál... Oiga, esto es una cosa kafkiana y terriblemente irregular, ¿no? [...] Esto, la sensación de toparse contra una pared y que actúan, en fin, de forma absolutamente arbitraria”*. [...] *“Había personas a las que no le interesaba que unos fondos extranjeros que estaban especializados en alquiler social pudieran empezar a operar en España”*.

Inquirido sobre si pensaron en continuar un proceso contencioso administrativo, d. Carlos García Álvarez expresó *“Sí; nosotros sí, pero los fondos lo desestimaron. Dijeron: No queremos saber nada más de esto. Lo damos por fallido. Habían venido aquí, había venido el responsable internacional de inversiones... [...] Hicieron una apuesta importante tres veces y tres veces se la birlaron en la línea de meta con malas artes.”*

II.6. Contrato de Mediación.

Como ya se ha señalado en apartados anteriores, la EMVS formalizó en diciembre de 2012 un contrato que tenía por objeto la intermediación inmobiliaria para la venta de determinados inmuebles propiedad de la EMVS.

En este contrato resultaron adjudicatarias las empresas Grupo Inmobiliario Ferrocarril, Bunch Arquitectura y Gestión Inmobiliaria, Domo Gestora de Viviendas, UTE Ítaca Desarrollos Urbanos – Promociones y Desarrollos Creazione, y BNP Paribas Real Estate Advisory Spain.

Como resultado de la ejecución de este contrato, la EMVS realizó, entre otros, un desembolso de 2.392.775 euros (IVA incluido) mediante el abono de dos facturas, en diciembre de 2013 y enero de 2014. Este desembolso se justifica en base a la labor de intermediación que habría realizado la UTE Ítaca –Creazione, de acuerdo con la carta de presentación de cliente que esta aporta.

Respecto a esta intermediación concurren varias irregularidades, algunas de las cuales ya se han manifestado anteriormente en este documento:

- Dado el carácter público del procedimiento, formulado a través de un anuncio en prensa solicitando ofertas al que las empresas concurren de forma directa, resulta dudoso que sea un servicio necesario la intermediación de un tercero, toda vez que no parece aportar ningún otro servicio a la EMVS.
- Las 18 promociones objeto de la venta no se incluían dentro del objeto del contrato, ni consta en el expediente notificación alguna a las distintas adjudicatarias informando de la inclusión de nuevos inmuebles.
- El importe global facturado a las distintas intermediarias supera el importe máximo previsto en los pliegos del mismo (2.260.000 euros, IVA no incluido).
- Se realizan dos facturas con idéntico importe, con conceptos distintos y años de imputación distintos (honorarios de la fase 1 y honorarios de la fase 2 en diciembre de 2014 y enero de 2014 respectivamente), a pesar de que la operación es única, o en su caso hubiera debido corresponderse con las dos escrituras de compraventa distintas, con importes distintos. No se aclara en ningún caso en que consisten las citadas fases.
- No existe liquidación del precio que justifique el importe finalmente abonado, ni cálculo en base a ninguna de las tarifas recogidas en el pliego del contrato. En este sentido, inquirido sobre el particular por el concejal Carlos Sánchez Mato, d. Rafael Requena Castañol informó a la comisión de que se había limitado a tramitar la factura. Respecto a la determinación y justificación del importe de las mismas, manifiesta *“Lo desconozco. Existe una serie de parámetros en el contrato, que seguro que usted puede calcularlos mejor que yo, y que aplicando determinados porcentajes en función de determinados importes de venta, pues sale esa cantidad”*. *“Son cuestiones económicas que le repito que desconozco”*. No obstante, una de las facturas consta conformada por d. Rafael Requena Castañol mientras que la segunda carece de conformidad y sello de la empresa.

2.7. Responsabilidad de la Comunidad de Madrid

La EMVS ejerce funciones fiduciarias del Ayuntamiento de Madrid, y en concreto las que el Ayuntamiento le ha encomendado a través de los denominados Planes de vivienda de la EMVS, recogidos en el Reglamento de Adjudicación. Funciones y obligaciones propias, las encomendadas por el Ayuntamiento, que la diferencian de los simples promotores de viviendas de protección pública.

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de esas funciones propias de la EMVS, en lo que afecta a las 18 promociones, se ha trasladado por efecto de la subrogación, y a tenor del tan repetido artículo 18 del Reglamento de VPP de la Comunidad de Madrid y la cláusula de la Escritura de compraventa, a las sociedades Fidere, quienes deberán seguir el referido Reglamento de adjudicación para cada tipología de viviendas en el mismo establecida.

Sin embargo no consta, ni en la Escritura ni en ningún otro documento, que se haya constituido una comisión u órgano que pudiera llevar a cabo el seguimiento y control de esas obligaciones

específicas asumidas por el comprador, respecto de las 18 promociones, que no son coincidentes con la propias y específicas de las viviendas de protección pública, sino propias y adicionales a las generales de dichas viviendas. Entre otras la inversión de 2,3 millones € comprometida por los compradores en el mantenimiento de los edificios adquiridos.

Por ello concluye la Cámara de Cuentas: “la EMVS era responsable de aquéllas obligaciones que la propia empresa había asumido respecto de cada contrato y por aplicación de sus decisiones de aplicación general establecidas respecto de aquéllos o de las obligaciones que sobre las mismas le impone el Ayuntamiento. Al haberse trasladado esas responsabilidades por virtud de la subrogación a la compradora, la EMVS debería haber previsto los mecanismo necesarios para hacer cumplir a la compradora esas obligaciones propias, que son adicionales a las exigencias y limitaciones generales de las viviendas de protección pública, y no lo ha hecho, con lo que se ha desentendido de posibles incumplimientos en que la compradora pueda incurrir en la ejecución de sus obligaciones asumidas por la subrogación.

Se incumple de esta manera el mandato del Ayuntamiento de velar por el fin social que dichas viviendas han de cumplir y que se refleja, fundamentalmente, en el referido Reglamento de adjudicación de viviendas de la EMVS, y demás decisiones de la propia EMVS tomadas sobre las viviendas de su propiedad de iguales características.”

Como se ha dicho anteriormente, el 25 de julio de 2013 se solicita por el Consejero-Delegado la autorización a la CM de la venta de las 18 promociones de VPP, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del reglamento de VPP de la Comunidad de Madrid. Fecha en que también se solicita por el Director de Gestión de la EMVS la renuncia de la Comunidad de Madrid al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cosa que no había ocurrido anteriormente con las 1.081 VPP enajenadas en 2012, ni con los suelos.

El 4 de septiembre se producen las 18 resoluciones por las que la Comunidad de Madrid autoriza la venta de las 1.860 VPP, con sus respectivos 3.430 garajes y trasteros y 25 locales comerciales, así como la renuncia de la Comunidad de Madrid a ejercitar los derechos de tanteo y retracto, previstos en los artículos 182.1.b y siguientes de la LSCM, en relación con la Orden 2907/2005, de 23 de septiembre, de la Consejería de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de la CM.

Según nuestros datos, lamentablemente la Comunidad de Madrid no sólo no veló por el cumplimiento de las preceptivas normas en la enajenación de 2.956 viviendas, en su inmensa mayoría protegidas (con los 3.842 garajes y trasteros, y los 46 locales comerciales) de diferentes promociones entre 2012 y 2013, sino que se convirtió en el colaborador necesario en este expolio del patrimonio público de vivienda del Ayuntamiento de Madrid, como a continuación demostraremos:

1. El Reglamento de la EMVS de 2008 que estuvo en vigor hasta el 30 de octubre de 2012, no se contemplaba la posibilidad de vender viviendas protegidas calificadas a entidades o personas jurídicas. Justo lo que ocurrió en la venta de viviendas a dos entidades jurídicas: Inversiones Avellanar y Madrid Town.
2. Esta posibilidad se abre a partir del Reglamento aprobado el 30 de octubre de 2012, y solo para las segundas y posteriores transmisiones, siempre que su adjudicación a persona física hubiese quedado desierta por dos veces consecutivas en las respectivas fases del procedimiento

de ofertas a aquellas, lo que tampoco se cumplió en las 18 promociones vendidas a FIDERE. Normas que nunca se cumplieron.

3. Por lo que respecta a la venta de suelo realizada en el 2012 a la sociedad Amenábar por una parcela en las Tablas por un valor de 3,3 millones de euros, cuando solo su valor catastral era en esa misma fecha de 2,3 millones de euros (según el catastro el valor catastral representa el 50% del valor de mercado), no existe en la documentación aportada a esta Comisión expediente preparatorio alguno de dicha enajenación, por lo que se conculca no solo lo dispuesto en los artículos 1, 3, 4, 20, 189 a 192 del TRLCSP, sino lo previsto en las propias instrucciones de contratación de 2008 de la misma EMVS. Igualmente y sobre todo se conculca lo establecido en el artículo 178.1.d de la citada LSCM, sin que la CM moviera un dedo ante su flagrante incumplimiento.

4. Respecto a las 1.096 viviendas enajenadas en 2012 (con sus respectivos 412 garajes y trasteros y 21 locales comerciales) es preciso llamar la atención que excepto 15 viviendas todas eran viviendas protegidas: 24 eran de rehabilitación régimen especial, 3 viviendas de integración social, 198 de VPO de régimen especial, 23 de VPO de régimen general, 209 viviendas de protección pública, 358 viviendas de protección pública de régimen básico, 265 de protección pública de precio limitado y 1 vivienda de precio tasado. Es decir, la mayoría de estas viviendas por su calificación son las que van destinadas a los hogares con menores rentas (815 viviendas protegidas, es decir el 74%).

En consecuencia y de acuerdo con lo previsto en los artículos 182.1.b y siguientes de la LSCM, en relación con la Orden 2907/2005, de 23 de septiembre, de la Consejería de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de la CM, y de acuerdo con lo previsto en el propio Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, la EMVS para poder vender en segundas o posteriores transmisiones las 1.081 viviendas protegidas debería haber pedido autorización de venta a la CM, así como la renuncia de la Comunidad de Madrid al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cosas que jamás ocurrieron como se deduce de la documentación remitida a esta Comisión. Hecho ante el que las autoridades de la CM dieron la callada por respuesta consintiendo tan flagrante vulneración de sus propias normas.

Respecto a la venta de las 1.860 viviendas a MRE y FIDERE, con sus respectivos 3.430 garajes y trasteros y 25 locales comerciales, curiosamente si se produce la petición de autorización, pero la autorización por parte de la EMVS no se solicita por su Consejero-Delegado hasta el 25-7-2013, fecha en que también se solicita por el Director de Gestión de la EMVS la renuncia de la Comunidad de Madrid al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Cuando desde el 3 de mayo se había anunciado en un periódico de tirada nacional la enajenación de las 18 promociones que tenían 1.208 viviendas calificadas como viviendas de protección pública en régimen de alquiler, cuya calificación como viviendas protegidas se extendía hasta el 2020; y junto a ellas 652 viviendas de protección pública en alquiler con opción a compra cuyo régimen de protección se extendían hasta 2017 y 2018, y que por consiguiente necesitaban de la preceptiva autorización de la Comunidad de Madrid.

Sin embargo, no es hasta el 25-7-2013 la fecha en que se solicita a la CM la autorización de la venta, así como la renuncia de la Comunidad de Madrid al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Dos días antes había entrado en vigor la modificación del artículo 18 del Reglamento de Viviendas protegidas de la CM realizada.

Un cambio que permite salvar la operación, y además abría la posibilidad de que el fondo inversor adquirente pudiese desde el primer momento vender tanto las viviendas protegidas en alquiler, como las viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, sin tener que esperar 5 años desde su calificación definitiva,

Así el nuevo adquirente (Fondo de Inversión), podía vender, o alquilar, de manera completa o individualmente, como mejor cuadrara a su negocio.

Así, el 4 de septiembre se producían las 18 resoluciones por las que la Comunidad de Madrid autorizaba la venta de las 1.860 viviendas a MRE y FIDERE, con sus respectivos 3.430 garajes y trasteros y 25 locales comerciales, así como la renuncia de la Comunidad de Madrid a ejercitar los derechos de tanteo y retracto previstos en los artículos 182.1.b y siguientes de la LSCM, en relación con la Orden 2907/2005, de 23 de septiembre, de la Consejería de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de la CM.

Lamentablemente las autoridades de la CM no solo no velaron por el cumplimiento de las adecuadas normas (LSCM, TRLCSP, Reglamento Vivienda de la EMVS), sino que colaboraron activamente modificando el Reglamento de VPP de la CM, haciendo traje a medida para la enajenación de las 1.860 viviendas protegidas, y mirando para otro lado en el resto de enajenaciones que violentaron ostensiblemente la Ley de Suelo de la propia CM, permitiendo este expolio del patrimonio público de todos los madrileños y condenando al ostracismo a las cerca de 2.000 familias que desde entonces han visto permanentemente violentados sus derechos como arrendatarios de buena fe y que deberían haber sido los destinatarios finales del patrimonio público de vivienda del Ayuntamiento de Madrid, puesto que este era su objeto societario, en vez de verse tratados como pura mercancía por sociedades expertas en hacer caja, con cargo a los fondos públicos, produciendo el correspondiente quebranto patrimonial al Ayuntamiento de Madrid.

Esta conclusión, coincide plenamente con el Informe de la Cámara de Cuentas que recoge: “Como viviendas de protección pública que son las de las 18 promociones, están sujetas, a las exigencias y limitaciones derivadas de la aplicación general del ordenamiento de viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid, cuyos controles de cumplimiento siguen siendo responsabilidad de la Comunidad y no de la EMVS. Dentro de esos controles están los de visados de los nuevos contratos de arrendamiento y enajenación de esas viviendas cuya obligación de solicitarlos es del titular de la propiedad de las viviendas protegidas, cuyos cumplimientos se han analizado por esta fiscalización siendo los resultados los que se especifican en los apartados siguientes”.

“El número de contratos de arrendamiento de viviendas presentados por Fidere para ser visados por la Consejería de Vivienda (Oficina de la Vivienda) correspondientes a las seis promociones de viviendas en arrendamiento con opción compra (VPPAOC) y arrendamiento con opción compra Plan Joven (VPPACO-J), asciende a 263, desde la fecha de firma de escritura (31 de

octubre de 2013) hasta mayo de 2015. De los 263 contratos de arrendamiento presentados por Fidere para su visado, se han seleccionado 16 con objeto de verificar los controles realizados por la Consejería respecto al cumplimiento por la empresa compradora de las exigencias normativas. En la mitad de ellos, en el primer año de la vigencia de sus respectivos nuevos contratos se han mantenido en el importe (referido a los gastos comunes y los impuestos que se repercuten) que la EMVS venía repercutiendo a esas mismas viviendas, en función de su correspondiente coeficiente de participación. Sin embargo en el segundo año, esas repercusiones se han incrementado entre un 143% y un 194% respecto de los que se habían repercutido por la EMVS en el último año de la propiedad de esta.

También se solicitó a la Oficina de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, información sobre el visado de escrituras de compraventa suscritas por Fidere con los arrendatarios de viviendas de protección pública de arrendamiento con opción a compra y opción a compra jóvenes. Según ha manifestado la Oficina, respecto de ninguna de las promociones que figuran a nombre de Fidere Vivienda SLU y Fidere Gestión de Vivienda SLU, han transcurrido los siete años desde la fecha de calificación definitiva, por lo que ningún inquilino ha podido ejercer la opción de compra; no consta tampoco que se haya ejercido la opción de compra a fecha de realización de este trabajo (12 de septiembre de 2015), por acuerdo entre inquilino y propietario, tal y como establece la normativa vigente.

Igualmente, Fidere ha presentado para su visado 301 nuevos contratos de VPPA a la Consejería de Vivienda (Área de Calificaciones); han sido visados de conformidad 25; respecto a 69 se ha emitido certificado de actos presuntos; 2 resoluciones son denegatorias y 205 pendientes de tramitar.

De dichos contratos se han seleccionado 9 con el objeto de verificar que se comprueba que los contratos de arrendamiento reúnen los requisitos exigidos por la normativa de Protección Pública, que según el visado es conforme a la misma. Los gastos comunes repercutidos por Fidere a los nuevos inquilinos de esas 9 viviendas, en el primer año de la vigencia de sus respectivos nuevos contratos se han mantenido en el importe que la EMVS venía repercutiendo a esas mismas viviendas, en función de su correspondiente coeficiente de participación. Sin embargo en el segundo año, esas repercusiones se han incrementado entre un 35 y un 39% en cuatro de los contratos; entre un 86 y un 89% en otros tres y en 150% y 152% en los dos restantes.

Esta Cámara ha tenido acceso a contratos suscritos por la EMVS en agosto de 2004 y transmitidos a la empresa compradora al haber finalizado su vigencia de 10 años tras las prórrogas sucesivas. En agosto de 2014 Fidere Vivienda, S.L.U. ha suscrito nuevos contratos con los mismos arrendatarios habiendo modificado las condiciones contractuales en varios aspectos y sin que se haya presentado por la empresa a la Consejería para su visado, al haber concluido su régimen de protección en junio de ese mismo año.

En cuanto a contratos de venta, el área de Calificaciones y visados ha comunicado a esta Cámara que no consta que Fidere haya vendido viviendas calificadas para arrendamiento a ningún particular, al no haber entrado ninguna solicitud de visado.

La Cámara de Cuentas solicitó información a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid en relación con las actividades de tutela, control e inspección realizadas en relación con las viviendas enajenadas a Fidere Vivienda S.L.U y Fidere Gestión

Viviendas S.L.U. Entre otros aspectos, se solicitaba información sobre los controles que había realizado dicha Dirección General respecto de las actividades de la empresa sobre el mantenimiento de obligaciones de dicha entidad en cuanto a las viviendas que han sido enajenadas por la EMVS; igualmente se han requerido datos de las denuncias presentadas por los inquilinos de las viviendas enajenadas a Fidere. Sin que se haya dado respuesta a dicha petición.

En definitiva, ni la EMVS estableció Comisión o instrumento adecuado de seguimiento y control para asegurar el cumplimiento por la compradora de las obligaciones correspondientes, ni la Comunidad de Madrid ha ejercido el correspondiente control e inspección de las VPP enajenadas, antes al contrario la CM no solo no velaron por el cumplimiento de las adecuadas normas (LSCM, TRLCSP, Reglamento Vivienda de la EMVS), sino que colaboraron activamente modificando el Reglamento de VPP de la CM, haciendo un traje a medida para la enajenación de las 1.860 viviendas protegidas, y mirando para otro lado en el resto de enajenaciones que violentaron ostensiblemente la Ley de Suelo de la propia CM, permitiendo este expolio del patrimonio público de todos los madrileños y condenando al ostracismo a las cerca de 2.000 familias que desde entonces han visto permanentemente violentados sus derechos como arrendatarios de buena fe.

III. CONCLUSIONES.

La Comisión de Investigación termina sus trabajos respecto a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo y aprueba este Dictamen poniendo de manifiesto las siguientes conclusiones.

- 1) Incumplimiento de la función de la EMVS: La enajenación de viviendas realizada por parte de la EMVS no sólo incumple, sino que impide el desarrollo de la finalidad básica de la empresa municipal y su fin social. La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo nace para desarrollar competencias propias del Ayuntamiento de Madrid en materia de vivienda y urbanismo, recogidas en el artículo 25.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Esta finalidad desaparece al poner a la venta vivienda pública en régimen de alquiler patrimonio de la EMVS y por lo tanto de los ciudadanos. Toda vez que, -aunque se realizasen cambios estatutarios para modificar el objeto social de la EMVS, eliminando su finalidad en la promoción de vivienda- sigue manteniendo su objeto de proporcionar alquiler social. Esta venta, por tanto, sólo puede entenderse como una operación de despatrimonialización de la empresa únicamente beneficiosa para la parte compradora.
- 2) La negativa situación económica es consecuencia de una mala gestión política: La precaria situación económica de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, en base a la cual se justifica la necesidad de la venta de las promociones, no es una situación sobrevenida ni una consecuencia inevitable de la coyuntura económica general, sino que es el resultado de continuados años de mala gestión en los que la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo vio alterado su fin, convirtiéndose en un mecanismo de financiación de la política municipal del despilfarro, a través de la adquisición de activos inservibles para el cumplimiento de su fin social, a costa de un endeudamiento desorbitado y asumiendo costes de financiación y funcionamiento muy elevados.
- 3) Ausencia de justificación objetiva a la necesidad de enajenación de los inmuebles: A pesar de lo expuesto en el Plan de Viabilidad, existían otras alternativas distintas a la venta del patrimonio municipal que no conculcaban los derechos de los arrendatarios, ni el desarrollo por parte del Ayuntamiento de Madrid de su obligaciones básicas para con sus ciudadanos.
- 4) Incumplimiento de la legalidad básica: El proceso de venta realizado por la EMVS contravino la legislación básica de aplicación en su preparación y adjudicación, no sólo en lo que respecta al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público sino al Reglamento de Adjudicación de Viviendas del Ayuntamiento de Madrid y las propias normas internas de contratación de la EMVS. En contra de lo sostenido en el auto del Juzgado de Instrucción número 38, esta comisión considera, a la vista de los hechos, que existen serios incumplimientos de la legislación vigente, tanto en lo referido a la normativa municipal propia como a las leyes que regulan el procedimiento administrativo. Del mismo modo, se entiende que la actuación desarrollada sí puede

haber producido perjuicio tanto a los arrendatarios titulares de los contratos como a la EMVS y por extensión, a su accionista único, el Ayuntamiento de Madrid.5) Opacidad en las actuaciones preparatorias de la venta de inmuebles: No se respetaron los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en el desarrollo del procedimiento, quedando acreditado que, con carácter previo a la publicación oficial de la oferta, varias empresas disponían de información abundante y concreta de la operación. Además, el proceso incurre en varias arbitrariedades, de forma que se puede afirmar que el mismo sólo persigue una apariencia de legalidad sin contenido real que garantice adecuadamente los mencionados principios.

- 6) Inaplicación de las garantías de solvencia del comprador: Nunca se cumplieron las supuestas condiciones de solvencia establecidas presuntamente por la propia EMVS.
- 7) Quebranto económico y perjuicio patrimonial para la EMVS: El importe finalmente obtenido por la EMVS de 128,5 millones de euros supuso una pérdida contable de 31 millones de euros para la entidad. Pero el perjuicio patrimonial ocasionado a la EMVS sería superior a los 162 millones de euros, es decir, el valor de los inmuebles enajenados superaría los 291,4 millones de euros, frente a los 128,5 millones pagados, teniendo en consideración los precios oficiales de las VPP y sus anejos fijados en la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, vigente en el momento de la enajenación.
- 8) Inexistencia de control legal y financiero en la EMVS: Dadas las conclusiones anteriores, se observa que los mecanismos de control, político, de legalidad y financiero, existentes en la EMVS han resultado ineficaces e insuficientes.
- 9) Actuación despreciable ante los derechos de los arrendatarios: La EMVS y el equipo de gobierno de Ana Botella actuaron con desprecio absoluto a los derechos y dignidad de los arrendatarios de las viviendas enajenadas, negándoles la condición de interesados en el procedimiento. A consecuencia de la venta, las condiciones para los interesados se han visto deterioradas, tanto en lo económico como en la estabilidad requerida para el desarrollo de un proyecto vital, que actualmente no queda garantizada en el marco de los nuevos contratos ofrecidos por la empresa Fidere.
- 10) Irresponsabilidad y falso testimonio por parte del Consejero Delegado de la EMVS: El por aquel entonces Consejero Delegado de la EMVS, Fermín Oslé Uranga, faltó a la verdad en su comparecencia ante la comisión del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, ocultando a los representantes democráticos de los ciudadanos de Madrid la información relativa a la operación de venta de las viviendas.
- 11) Connivencia por acción y omisión en las irregularidades detectadas por parte de la Comunidad de Madrid

La Comunidad de Madrid no sólo no veló por el cumplimiento de las adecuadas normas de control e inspección de las VPP enajenadas sino que colaboró activamente modificando el Reglamento de VPP de la CM, permitiendo este expolio del patrimonio público.

IV. RECOMENDACIONES.

Por otra parte, como resultado de estas sesiones de la comisión se ha puesto de manifiesto la ineficacia o insuficiencia de mecanismos de control adecuados, tanto los propios sistemas de control inherentes al funcionamiento de las empresas, como el debido control político y democrático de las mismas, sin dejar de lado el papel desarrollado por la Intervención General del Ayuntamiento, aún con las limitaciones legales que se han puesto de manifiesto en las comparecencias.

En este sentido, aún cuando unas recomendaciones más exhaustivas y pormenorizadas deban realizarse una vez que esta Comisión haya finalizado el bloque destinado a las Empresas Municipales, conviene señalar los siguientes aspectos:

- 1) Debe clarificarse el ámbito normativo en el que se desarrollan las actividades de las empresas, haciendo necesario el desarrollo de una normativa interna que evite los problemas de interpretación que se han puesto de manifiesto y que impida que cualquier actuación económica pueda eludir los requisitos de la contratación pública en lo que respecta a un procedimiento reglado al menos en la preparación y adjudicación del expediente.
- 2) Debe realizarse un análisis de la estructura de funcionamiento de las empresas, de los sistemas de gestión administrativa y control existentes, auditando su funcionamiento y su capacidad para evitar, con carácter previo, actuaciones lesivas para las empresas y los ciudadanos.
- 3) Debe estudiarse el papel de la Intervención General en las empresas municipales, sus atribuciones competenciales y su capacidad de inspección en el marco del control financiero de las mismas.
- 4) Finalmente, debe reglamentarse el papel de los consejos de administración, de forma que no sean meros órganos vacíos, limitando las delegaciones que se puedan realizar al Consejero Delegado a las de tránsito habitual de la empresa.

Como consecuencia de las conclusiones señaladas, la Comisión de Investigación propone las siguientes recomendaciones, que deberán ser asumidas por el equipo de gobierno, responsabilizándose los distintos Grupos Municipales del control de su cumplimiento.

Las conclusiones de carácter contencioso tendrán que ser en cualquier caso previamente negociadas con Área, para ser coherentes con los estudios jurídicos y las medidas ya anunciadas. Básicamente serían dos:

- 1) Interponer querrela o adherirse al procedimiento penal existente contra los anteriores directivos de la EMVS, ampliando el ámbito del proceso contra quien hubiese desarrollado actuaciones lesivas para la EMVS en claro incumplimiento de la legalidad, especialmente en lo referido a los señalados artículos 289, 432 a 434, 436 y 404 del Código Penal, por los delitos de sustracción de cosa propia a su utilidad social, malversación de caudales públicos, fraude y prevaricación respectivamente.
- 2) Proceder al ejercicio de acciones de responsabilidad contable ante el Tribunal de Cuentas contra los directivos, empleados o funcionarios públicos quienes, apareciendo

como gestores de los caudales integrantes de la EMVS han generado perjuicio a dichos caudales.

- 3) Proceder a declarar de oficio la nulidad de pleno derecho del acto de venta de las 18 promociones de viviendas, previsto en la letra e) del artículo 62.1 de la LRJPAC, o en su defecto en el supuesto de anulabilidad previsto en el artículo 63.1 de la LRJPAC.
- 4) Teniendo en consideración la posible infracción del derecho de la competencia, previsto en los artículos 101 y siguientes del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, cabría interponer denuncia por tales hechos ante la Comisión Europea.
- 5) Instar a la reprobación en Pleno del Ayuntamiento de Madrid de los responsables políticos que permitieron e impulsaron la enajenación de viviendas de la EMVS a fondos buitres.