



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

1) INTRODUCCIÓN

El presente informe se emite en ejecución del “Plan de Control Financiero 2024”, en desarrollo de la Actuación 4 denominada “Control financiero de seguimiento de recomendaciones”.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de las Bases de Régimen Local, la función pública de control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria, en su triple acepción de función interventora, función de control financiero y función de control de eficacia, corresponde a la Intervención General Municipal. En el caso del presente informe, relativo a control financiero y de eficacia, éste se emite por el Área Técnica de Control Financiero de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza.

2) OBJETO

El informe tiene por objeto el seguimiento de las recomendaciones de **control financiero y de eficacia del informe definitivo de 1 de febrero de 2021 en expediente administrativo 0438785/2020 emitido por esta Intervención General.**

1 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	1 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

3) ÁMBITO TEMPORAL

El control financiero a que se refiere este informe se extiende **desde la fecha de la emisión del informe definitivo, 1 de febrero de 2021, hasta la fecha de emisión del presente informe.**

4) NORMATIVA APLICABLE

- **Ley 7/1985**, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).
- **Ley 10/2017**, de 30 de noviembre, de régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón.
- **Real Decreto 2/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLHL).
- **Real Decreto 424/2017**, de 28 de abril, por el que se regula el régimen del control interno en las entidades del Sector Público Local.
- **Resolución de la Intervención General del Estado (IGAE) de 30 de julio de 2015**, por la que se dictan instrucciones para el ejercicio de la auditoría pública.
- **En materia de personal**, Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, el Título VII de la Ley 7/1985, de 2

2 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	2 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

- 30 de julio de 2024
- 30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

de marzo, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Título VII del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, el Real Decreto 861/1986, de 25 de abril, por el que se establece el régimen de las retribuciones de los funcionarios de Administración Local, el Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionarios de Administración Local, el Decreto Legislativo 1/1991, de 19 de febrero de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación de la Función Pública de la Comunidad Autónoma de Aragón, supletoriamente, la legislación estatal sobre los funcionarios civiles del Estado y el Convenio aplicable al personal del Ayuntamiento de Zaragoza.

- **En materia de contratación**, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Ley 11/2023, de 30 de marzo, de uso estratégico de la contratación pública de la Comunidad Autónoma de Aragón.

-**Legislación en materia de transparencia**, esto es, Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón, y la normativa reglamentaria municipal en la materia contenida en la Ordenanza sobre Transparencia y libre acceso a la información. De toda esta normativa se desprende que existe una obligación expresa de publicidad activa en materia de contratos públicos.

3 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	3 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

5) OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES

El objetivo del presente informe es el seguimiento de recomendaciones de control financiero y de eficacia del trabajo de control financiero relativo a la auditoría operativa y de cumplimiento de legalidad de Zaragoza Vivienda S.L.U.

El alcance del presente trabajo se concreta en los siguientes **objetivos**:

1. Conclusiones emitidas en el trabajo anterior y situación actual de los aspectos auditados en materia operativa y de cumplimiento de legalidad de Zaragoza Vivienda S.L.U.
2. Seguimiento de las recomendaciones para la mejora de la gestión.

No han existido limitaciones que hayan afectado a la realización del trabajo.

6) PROCEDIMIENTO

Se emitió informe provisional con fecha 9 de julio de 2024, que fue remitido a la Gerencia y Vicepresidencia de la Sociedad Zaragoza Vivienda, a la Coordinadora General de Hacienda y Fondos Europeos y a la Oficina Jurídica de Hacienda para, en **plazo de quince días hábiles**, pudiesen formular alegaciones, aportaciones y sugerencias. Durante dicho plazo la Directora gerente de la sociedad ha presentado escrito con fecha 29 de julio de 2024 en el que indica lo siguiente: "*El Informe provisional de seguimiento de*

4 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	4 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

- 30 de julio de 2024
- 30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

recomendaciones de control financiero de auditoría operativa y de cumplimiento de legalidad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, de fecha 9 de julio de 2024, cuyo objeto es el seguimiento de las recomendaciones del informe de control financiero y de eficacia del informe definitivo de 1 de febrero de 2021 en expediente administrativo 0438785/2020, pone de manifiesto que continúa vigente, entre otra, la recomendación tercera en materia de la contratación, concretamente la relativa al contrato de "los servicios de asesoría de promoción inmobiliaria". En las Conclusiones emitidas en el trabajo anterior y situación actual de la auditoría operativa y de cumplimiento de legalidad de Zaragoza Vivienda S.L.U., en el Objetivo 1, ya se indicaba que existió contrato (expte. 120/2010) del Servicio de Auditoría de Promoción Inmobiliaria, adjudicado a Víctor Serrano Entío, y que finalizó el 30 de noviembre de 2016. A partir de esa fecha este servicio se ha realizado directamente por Zaragoza Vivienda, por lo que no cabe que conste en el informe como "servicios sin cobertura contractual". Lo indicado en el citado escrito se refleja en el presente informe definitivo.

7) RESULTADOS DEL TRABAJO

OBJETIVO 1: Conclusiones emitidas en el trabajo anterior y situación actual de la auditoría operativa y de cumplimiento de legalidad de Zaragoza Vivienda S.L.U.

Las conclusiones emitidas en el trabajo de control anterior fueron las siguientes:

"PRIMERA.- La SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL es una **sociedad mercantil de carácter unipersonal**, y se rige por sus Estatutos y por lo

5 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	5 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social se fija en la ciudad de Zaragoza, sito en calle San Pablo n.º 61. La Sociedad tiene la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza.

El objeto de la Sociedad es lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanización del suelo, para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes. Zaragoza Vivienda S. L. U. se centra en la actividad arrendadora de vivienda, representado más del 69 % del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad, seguida de la prestación de servicios con más del 30 % y la venta de inmuebles, que tan solo asciende al 0,18 %. **En el ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios ascendió a la cantidad de 7.897.485,87 €.**

Dentro de la actividad arrendadora se incluye el alquiler de vivienda social de la propia Sociedad que cuenta con un parque de viviendas de alrededor de 1.700, el alquiler de viviendas cedidas por particulares en los programas "Zaragoza Alquila" y "captación de vivienda vacía" y el arrendamiento de viviendas cedidas por entidades financieras para alquiler social. La actividad arrendadora ha ocasionado ingresos por importe de 5.503.000,37 €.

Los ingresos por venta de inmuebles ascienden a la cantidad de 14.500 €. En el ejercicio 2019 tan solo se ha producido la venta de una plaza de garaje.

Los ingresos por prestación de servicios de la Sociedad provienen del contrato de gestión de inmuebles de Cerro Murillo S.A., gestión de viviendas cedidas por entidades financieras y la gestión de programas y encargos realizados por el Ayuntamiento de Zaragoza en base a su condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza. En el ejercicio 2019 estos ingresos ascienden a la cantidad de 2.379.985,50 €.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda es una **sociedad perteneciente al sector público, sectorizada como sociedad no financiera de mercado**, según se desprende de la aplicación de la regla del 50 %, que se utiliza para definir cuando la producción se vende a precios económicamente significativos: las ventas cubren más del 50 % de los costes de producción. En el ejercicio 2019, la Sociedad calculó que los ingresos privados de mercado constituyeron el 53,75 % de los costes de producción computables, si bien en el ejercicio anterior se calculó en un 61 %. La Sociedad ha obtenido resultados positivos en los últimos ejercicios, alcanzando la cuantía de 465.735,16 € en el ejercicio 2018 y 613.025,95 € en el ejercicio 2019.

Las **cuentas anuales** de la Sociedad se aprobaron por la Junta General Ordinaria celebrada el día

6 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	6 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

29 de julio de 2020, de acuerdo a la formulación aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda el día 8 de julio de 2020. Dichas cuentas han sido depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza en fecha 26 de agosto de 2020. El informe de auditoría de fecha 24 de julio de 2020 que acompaña a las cuentas anuales e informe de gestión ha sido realizado por la firma Grant Thornton, S.L.P.

SEGUNDA.- Por acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de julio del año 1992, se declaró la no sujeción de la Sociedad a las tasas e impuestos de carácter municipal de la Sociedad Municipal de la Vivienda, en aquellos casos en que la misma actúa en promociones cuyo gestor directo sea el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza. La Sociedad únicamente abona el impuesto de circulación y algunas tasas pero no el impuesto de actividades económicas, los impuestos de bienes inmuebles, los impuestos sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ni los impuestos de construcciones, instalaciones y obras.

Se ha estudiado la legalidad de dicho acuerdo entendiéndolo, según se expone en el objetivo 1 de este informe, que el mismo no se ajusta a la normativa vigente en materia de Haciendas Locales ya que declara la no sujeción de la Sociedad de forma genérica en relación a las tasas e impuestos de carácter municipal. Tanto los supuestos de no sujeción como de exención deben venir expresamente previstos en una norma con rango de ley. Del mismo modo, pueden reconocerse aquellos beneficios fiscales que las entidades locales establezcan en sus ordenanzas fiscales en los supuestos expresamente previstos en la Ley, y no otros.

Por tanto, siempre que la Sociedad resulte sujeto pasivo del impuesto y no encontrándose la sociedad mercantil municipal dentro de los supuestos de exención del TRLRHL, únicamente, podrían aplicarse las bonificaciones previstas en algunas figuras impositivas cuando se haya declarado el especial interés o utilidad municipal y se haya recogido en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

TERCERA.- Se ha analizado la financiación del programa de captación de vivienda vacía y los costes que conlleva. Los ingresos obtenidos hasta el ejercicio 2019 suman la cantidad de 4.158.769 € y los gastos del programa, según informe facilitado por el Director de Recursos Operativos y Financieros en fecha 17 de agosto de 2020, suman la cantidad de 4.053.550,55 €, por lo que el programa se encuentra equilibrado en cuanto a financiación se refiere.

La gestión del programa de captación y movilización de vivienda vacía en Zaragoza por la

7 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	7 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

Sociedad Zaragoza Vivienda en su condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza, surge con el encargo acordado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 4 de diciembre de 2015, con un coste previsto de 1.470.170 €, a sufragar por el Ayuntamiento de Zaragoza. El programa tiene por **objetivo principal** ampliar la oferta municipal de viviendas en alquiler mediante incentivos a los propietarios de viviendas vacías que las cedan a la bolsa municipal a cambio de una gestión integral, garantías, beneficios económicos y fiscales. Los objetivos, en cuanto a número de viviendas movilizadas, se establecieron en **300 viviendas anuales**.

El programa se ha desarrollado en los ejercicios 2017, 2018 y 2019:

En el ejercicio 2017 se adoptó por el Vicepresidente resolución por la que se modificaron las medidas del programa, consistentes en:

- Establecer un mínimo de 225 € mensuales en concepto de renta a pagar a propietarios para favorecer la cesión de viviendas pequeñas.*
- Incrementar la renta máxima a pagar a propietarios hasta los, 4,75 €/m² mensuales (antes era de 4,25 €/m²).*
- Reducir a 3 meses la exigencia de haber estado vacía la vivienda antes de su cesión (antes lo era de 6 meses).*

Para realizar el ejercicio 2018 se incluyen nuevas medidas en el Programa, aprobadas por el Gobierno de Zaragoza de fecha 13 de julio de 2018, consistentes en:

- Ampliar el programa de cesión de viviendas a personas jurídicas, tanto públicas como privadas, que sean propietarias o gestionen viviendas vacía en Zaragoza.*
- Iniciar el pago del alquiler a los propietarios con la asignación de la vivienda a una unidad de convivencia, hito previo a la firma del contrato de arrendamiento.*
- Siempre que haya disponibilidad presupuestaria, incluir una nueva línea de ayudas a la rehabilitación en las futuras convocatorias que se realicen por la Sociedad Municipal, destinadas a la rehabilitación energética y accesibilidad por un importe máximo de 6.000€ cuyos beneficiarios serían los propietarios de viviendas que las cedan al Programa de Captación por un periodo de 9 años.*
- Mejorar las condiciones en los convenios que se suscribieron con los colegios profesionales de administradores de fincas y agentes de la propiedad inmobiliaria, incentivando la cesión de viviendas al Programa con el abono de una mensualidad a los administradores y agentes por cada vivienda que aporten y otra mensualidad adicional si se renueva el contrato de cesión por el propietario.*

8 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	8 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

- ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
- JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

- 30 de julio de 2024
- 30 de julio de 2024


C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

En virtud de lo acordado en el apartado 3) de estas nuevas medidas, en el **ejercicio 2019** se relaciona el programa de Captación y Movilización de Vivienda Vacía con la convocatoria de Ayudas a la Rehabilitación Edificatoria de Uso Residencial, creando una nueva línea de ayudas (Línea 5), destinadas a propietarios que cedan sus viviendas al programa por un periodo de 9 años siempre que lleven a cabo obras de rehabilitación energética y accesibilidad, pudiendo beneficiarse de una ayuda de hasta 6.000 €. Las bases de la convocatoria fueron aprobadas por el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda por acuerdo de 27 de marzo de 2019 y publicadas en el BOPZ de 9 de mayo y resueltas por el mismo órgano en sesión de 18 de diciembre de 2019.

El coste del programa por conceptos y años, ha resultado el siguiente:

CONCEPTOS	DESDE 01-05-2016	2017	2018	2019
Campaña publicitaria	97.989,20	65.020,38	51.177,38	1.182,70
Diferencia alquiler	15.715,00	131.210,00	286.455,00	335.587,00
Gastos comunidad	10.684,55	92.125,60	186.719,21	260.184,65
Compensación IBI	1.603,66	14.809,06	30.311,21	41.218,56
Seguro hogar	6.173,75	33.962,50	60.596,25	75.018,27
Subvención inquilino	28.287,00	155.610,00	277.420,65	316.360,65
Agentes movilización	11.420,00	68.520,00	72.000,00	24.000,00
Contratos vinculados	30.922,00	81.449,04	118.335,00	145.586,00
Subven. Rehabilitación	40.260,20	16.495,06	23.064,29	29.319,25
Gtos. Mantenimiento	3.907,99	20.639,73	37.189,76	64.878,64
Costes indirectos	137.640,00	206.460,00	206.460,00	206.460,00
Total	384.603,35	886.301,37	1.349.728,75	1.432.917,08
Viviendas cedidas	101	284	427	468
Coste vivienda año	3.808	3.121	3.161	3.062
Coste vivienda mes	317	260	263	255

El coste total del programa desde su inicio hasta el 31 de diciembre de 2019 ha sido de **4.053.550,55 €**. De las 468 viviendas que había cedidas a fecha 31 de diciembre de 2019, 197 viviendas provenían del antiguo programa de Zaragoza Alquiler, cuyos propietarios, una vez finalizado el contrato de cesión a este programa, decidieron hacer una nueva cesión al programa de Captación y Movilización de Vivienda Vacía.

Como conclusiones del análisis de este programa, en primer lugar, **el programa contempla unos**

9 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	9 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	--------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

- ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
- JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

- 30 de julio de 2024
- 30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

beneficios económicos y fiscales para el propietario de las viviendas cedidas a la bolsa municipal, entre los que se encuentra la reducción del 50 % en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles. No se trata de una reducción del 50 % del impuesto propiamente dicha, sino que una vez abonado el impuesto al Ayuntamiento de Zaragoza, la Sociedad reintegra el 50 % del mismo al propietario de la vivienda. De acuerdo con las normas generales que regulan los beneficios fiscales en el ámbito local, solo pueden reconocerse los que las entidades locales establezcan en sus ordenanzas fiscales en aquellos supuestos expresamente previstos en la Ley y no otros. En este caso, el artículo 74 del TRLRHL dedicado a las bonificaciones potestativas del IBI, en su apartado 6, dispone que los ayuntamientos, mediante ordenanza fiscal, puedan establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

En segundo lugar, destaca el **elevado coste de personal que se imputa al programa, cerca de 400.000 € en el ejercicio 2019, sobre un presupuesto de gasto de 1.432.000 €; comparativamente resulta un gasto mayor que el de las ayudas destinadas a los inquilinos, que asciende a 316.000 €.** Teniendo en cuenta la justificación contable de los conceptos de gasto por agentes de movilización, contratos vinculados y costes indirectos, un total de 9 puestos de trabajo están implicados en este programa.

De acuerdo a los datos estadísticos facilitados por la Sociedad, 277 de las 468 viviendas del programa provienen del programa anterior o de medios propios, 18 viviendas han sido captadas por los agentes de movilización, 1 vivienda en virtud del convenio suscrito con administradores de fincas y agentes de la propiedad inmobiliaria y el resto de viviendas se han incorporado al programa a través de campañas publicitarias en diversos medios (radio, prensa, tv, redes, mupis, otra publicidad). Teniendo en cuenta que el coste presupuestado en concepto de gasto "Agentes de movilización" suma la cantidad de 175.940 € en los cuatro ejercicios de duración del programa, supone que cada una de las 43 captadas por estos agentes ha soportado un coste de 4.091,62 €. Ahora bien, más de la mitad de las viviendas inicialmente captadas por los agentes de movilización se rechazaron y únicamente se incorporaron al programa 18 viviendas, por lo que el coste soportado por vivienda incorporada al programa asciende a 9.774 €.

Comparativamente, el coste de captación del convenio con los administradores de fincas supuso una mensualidad de alquiler por vivienda captada, es decir, un máximo 375 € (3,75 €/m², con un máximo de 100 m²) y las campañas publicitarias captaron 395 viviendas con un coste de 215.267,08 €, lo que supuso un coste unitario de 545 € por vivienda, aunque finalmente solo se incorporaron 171 al programa. **La contratación de personal específico para captar viviendas no resultó eficaz, eficiente ni conforme a**

10 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	10 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

los principios de buena gestión financiera, elevando y desvirtuando los costes del programa. En abril de 2019 la Sociedad rescindió el contrato laboral de los agentes de movilización.

Y por último, la finalidad del programa es cumplir con el acceso a una vivienda adecuada a las personas en situación de vulnerabilidad y con menos recursos a través de dinamización de viviendas de los particulares, no propias, teniendo en cuenta que los gastos que conlleva la gestión de alquileres siempre resultará menor que la construcción de nuevas viviendas. Sin embargo, no se aportan estudios de costes de cada una de las posibles líneas de actuación que abarcarían desde la promoción de vivienda destinada al alquiler social en suelo residencial municipal hasta el desarrollo de convenios con diversas entidades, o la captación propia. Con el programa de captación de vivienda vacía se pretende dinamizar las viviendas vacías de los distintos barrios de la ciudad ofertando una serie de ventajas a los propietarios, que obtienen una renta estable y segura, además de asegurar la dispersión de la población a la que va dirigido, evitando los "guetos" que podrían producirse con el alquiler de vivienda social en bloque.

CUARTA.- *En materia información sobre contratación, debido a diversos errores, resulta difícil casar la información interna de Zaragoza Vivienda sobre los contratos formalizados y adjudicados en 2019 con la información publicada en la página web municipal y en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Esta falta de fiabilidad de la información existente supone una clara debilidad en la gestión y una lacra a efectos de transparencia, pues dificulta la comprensión de los datos publicados.*

QUINTA.- *En cuanto a los contratos menores adjudicados en 2019, se ha observado que hay 9 de ellos que no se han publicado en la página web municipal, según Zaragoza Vivienda por tratarse de "gastos menores sin contrato", aunque sí aparecen publicados en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Por otra parte, hay que indicar que una vez analizados los conceptos e importes de los contratos menores de 2019 no se aprecia fraccionamiento, si bien en el caso del contrato de servicio postal existe recurrencia. Además, puede considerarse que en algunos casos se ha empleado la contratación menor para satisfacer necesidades planificables y no ocasionales y difíciles de prever, por lo que en su lugar debería haberse recurrido a un procedimiento ordinario de contratación. Finalmente, partir del examen de una muestra de 7 expedientes se ha llegado a la conclusión de que, con carácter general, el procedimiento de contratación menor seguido por Zaragoza Vivienda cumple con los requisitos establecidos en el artículo 118 de la LCSP. Asimismo, se ha observado que la sociedad sigue para la contratación menor un esquema general muy similar al del procedimiento abierto de contratación.*

SEXTA.- *Respecto de los gastos sin cobertura contractual del ejercicio 2019, son elevados, lo*

11 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	11 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

que implica debilidad en la gestión de contratación. Según la información facilitada por Zaragoza Vivienda ascendieron a un total de 1.198.255,58 € más IVA y corresponden a las siguientes prestaciones:

Servicio de limpieza de las sedes de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S. L. U.. En este caso existió contrato en su momento (expte. 26/2012), adjudicado a TIEBEL S. COOP., pero finalizó el 1 de noviembre de 2016.

- *Servicio de limpieza de zonas comunes y garajes de inmuebles gestionados por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S. L. U.. En este caso también existió contrato en su momento (expte. 25/2012), adjudicado a TIEBEL S. COOP., pero finalizó el 1 de noviembre de 2016.*
- *Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los aparatos elevadores ubicados en inmuebles gestionados por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S. L. U.. También existió contrato (expte. 15/2012), adjudicado a EULEN S. A. que finalizó el 1 de noviembre de 2018.*
- *Servicio de asesoría de promoción inmobiliaria. En este caso existió contrato (expte. 120/2010), adjudicado a Víctor Serrano, que finalizó el 30 de noviembre de 2016.*
- *Servicio de mediación de seguros. En este caso, nunca ha habido contrato, prestando el servicio AON.*
- *Servicio de seguro de inmuebles, viviendas, vehículo y personal. Tampoco ha habido nunca contrato, prestando el servicio MAPFRE y VIDA CAIXA S. A..*
- *Suministro de electricidad, sin contrato, prestado por ENDESA ENERGÍA y ENDESA XXI.*
- *Servicio de teléfono, sin contrato, prestado por TELEFÓNICA ESPAÑA S. A..*

De acuerdo con lo indicado por Zaragoza Vivienda, actualmente se encuentran en preparación los nuevos contratos de limpieza, mantenimiento de ascensores, de seguro de inmuebles, vehículo y personal y de mediación de seguros, mientras que el servicio de asesoría inmobiliaria ha pasado a realizarse con medios propios. En el resto de casos se sigue sin iniciar los correspondientes expedientes de contratación para su posterior licitación. Por otra parte, hay que indicar que, a partir de un examen de las cuentas de

12 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	12 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

- 30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892

n.º Interv.: 02762-0/24

acreedores y proveedores del Libro Mayor, se han detectado otros gastos superiores a 3.000,00 € y sin contrato, correspondientes al ejercicio 2019, no informados por Zaragoza Vivienda:

- Durante 2019 las obligaciones con la Universidad de Zaragoza ascendieron a 107.120,00 €. Conforme a las aclaraciones proporcionadas por Zaragoza Vivienda, parte del importe adeudado se encuadra en el Acuerdo de colaboración con la Universidad para un proyecto de investigación a través de la OTRI, si bien existen facturas al margen de dicho acuerdo y también al margen del otro convenio celebrado con la Universidad de Zaragoza (la financiación prevista para ambos convenios asciende en total a 67.000 €).
- Los gastos derivados de la prestación de los servicios de cerrajería, que ascendieron a un total de 7.155,00 €.
- Los gastos derivados de suscripciones a Wolters Kluwer España, que ascendieron a 6.273,73 €.
- Los gastos derivados de la prestación de servicios jurídicos, que no están excluidos del ámbito de aplicación de la LCSP, sino únicamente de la regulación armonizada (art. 19.2.e) de la LCSP. Durante 2019 las obligaciones con Peire Procuradores S. C. ascendieron a 10.987,98 € "por intervención profesional en procedimientos judiciales"; las obligaciones con Natalia Ferrer Pérez en concepto de "derechos y suplidos por intervención profesional en procedimientos judiciales" ascendieron a 4.159,75 €; las obligaciones con el Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza ascendieron a 61.229,86 € por "servicios de mediación hipotecaria y un curso de formación"; y las obligaciones con el Colegio Profesional de Trabajadores Sociales ascendieron a 60.499,92 € por "servicio de mediación hipotecaria y curso de mediación de conflictos"¹. Todos estos gastos carecen de cobertura contractual.

1 Cabe señalar que en los ejercicios 2014 a 2018 se suscribieron convenios anuales entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza a través de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda S. L. U., con el objeto de colaborar en la gestión del programa de asesoramiento y mediación en deuda hipotecaria y del programa de alquiler social en el municipio de Zaragoza. Precisamente, con la financiación proporcionada por el Gobierno de Aragón en el marco del citado convenio, Zaragoza Vivienda satisfacía las obligaciones derivadas de la prestación de los servicios de mediación hipotecaria por el Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza y por el Colegio Profesional de Trabajadores Sociales de Aragón. Hay que hacer hincapié en que el convenio de colaboración correspondiente al ejercicio 2018 ni se prorrogó para el ejercicio 2019 mediante adenda por escrito ni fue sustituido por la formalización de un nuevo convenio para el ejercicio 2019, por lo que en este ejercicio Zaragoza Vivienda no recibió financiación alguna del Gobierno de Aragón para la prestación del servicio de asesoramiento y mediación en deuda hipotecaria.

13 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	13 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

- Los gastos de lectura y el mantenimiento de contadores tampoco cuentan con cobertura contractual, ascendiendo a 5.155.90 € en 2019.

SÉPTIMA.- Respecto de la **actividad contractual de Zaragoza Vivienda en el ejercicio 2019**, podríamos decir que a grandes rasgos el volumen de contratación ascendió a 13 contratos administrativos y 36 contratos menores, debiendo tener en cuenta que la tramitación de los menores requiere menos tiempo y recursos (el 73,46 % de los contratos son menores). A efectos comparativos se han examinado las contrataciones de los ejercicios 2017 y 2018, sin tener en cuenta modificaciones, resultando que se formalizaron 9 y 6 contratos administrativos por procedimiento ordinario, respectivamente; y 12 y 17 contratos menores.

Lo anterior debe ponerse en relación con el número de efectivos con funciones en materia de contratación de la sociedad: 1 Jefa de Área Jurídica al 20 %, 1 técnico jurídico de contratación al 100 %, 1 Jefa de Sección administrativa al 100 % y 3 auxiliares administrativos al 100 %. Por tanto, en 2019 la sociedad contaba con 5,2 trabajadores para gestionar 13 contrataciones ordinarias y 36 contratos menores a lo largo del año. Esto supone aproximadamente: por un lado, 2,5 contratos administrativos ordinarios por trabajador al año y 0,21 al mes; y por otro, 6,92 contratos menores por trabajador al año y 0,5 al mes.

Resulta evidente, pues, la falta de eficiencia en la gestión de los recursos en materia de contratación. Por ello, se ha procedido a examinar los expedientes de los contratos administrativos (excluidos los menores) formalizados durante 2019, al objeto de identificar las causas. Así, se concluye que la demora en la contratación de Zaragoza Vivienda tiene su origen, principalmente, en la preparación del expediente. Recordemos que los documentos e informes que deben formar el expediente de contratación con carácter previo a la licitación del contrato son de carácter predominantemente jurídico-administrativo. Esto debe ponerse en relación con la existencia de un contrato de servicios de asesoría jurídica integral sobre normativa aplicable en materia de contratación del sector público, que se encuentra actualmente en licitación.

OCTAVA.- En cuanto a la **contratación electrónica**, hay que señalar que la Sociedad no realiza tramitación electrónica de los expedientes ni, en general, contratación electrónica. No obstante, el 27 de noviembre de 2020 Zaragoza Vivienda presentó declaración responsable para el acceso y uso del entorno de pruebas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

14 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	14 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

La licitación electrónica viene impuesta, en primer lugar, por la Directiva 2014/24/UE, la cual entró en vigor el 18 de abril de 2016. Tal y como se analiza en la Resolución de 16 de marzo de 2016, de la Dirección General del Patrimonio del Estado, por la que se publica la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, en virtud del efecto directo de las Directivas comunitarias, la contratación y de forma concreta la licitación son obligatoriamente electrónicas en España, a más tardar desde el 18 de octubre de 2018 (fecha de finalización del plazo de transposición de la Directiva 2014/24/UE).

La aprobación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que entró en vigor el 9 de marzo de 2018, adelantó la fecha de entrada en vigor de la licitación electrónica prevista en la Directiva, al margen de que esté pendiente de desarrollo reglamentario en algunas cuestiones.

Por otra parte, según la doctrina administrativista mayoritaria, la entrada en vigor el 2 de octubre de 2016 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACA), y de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), ya afectó profundamente al procedimiento de contratación, antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en tanto que se trata de un procedimiento administrativo.

Todo lo anterior al margen de las sucesivas modificaciones de la Disposición Final 7.ª de la LPACA para retrasar la entrada en vigor de las previsiones de la ley relativas al Registro Electrónico de Apoderamientos, el Registro Electrónico, el Registro de Empleados Públicos Habilitados, el Punto de Acceso General Electrónico de la Administración y el Archivo Único Electrónico (en la actualidad, hasta el 2 de abril de 2021), la última de ellas operada mediante el Real Decreto-Ley 28/2020, de 22 de septiembre.

NOVENA.- La plantilla de personal laboral de la Sociedad está formada por un total de **79 plazas, 41 de ellas en puestos singularizados y 38 no singularizadas**. Dicho personal se rige por el Convenio de Personal del Ayuntamiento de Zaragoza desde el 1 de enero de 1998, según acordó el Consejo de Administración de la Sociedad, en fecha 25 de noviembre de 1997. Aunque la plantilla del personal fijo de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. para el ejercicio 2019 fue de 79 efectivos, en el mes de mayo de 2019 la Sociedad contó con 97 trabajadores, dentro de los cuales 21 eran contratos temporales fuera de plantilla, incluyendo 6 relevistas que complementaban la jornada de trabajo de los jubilados parciales. Por lo tanto, **el número de efectivos reales en dicha fecha ascendió a 91 trabajadores**.

15 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	15 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

DÉCIMA.- El número de trabajadores fijos que accedieron por convocatoria pública fue tan solo de 46. La relación laboral de 10 trabajadores de plantilla proviene de la ejecución de convenios con el Gobierno de Aragón que finalmente se ha convertido en relación laboral indefinida por Sentencia Judicial. **El número de trabajadores temporales es elevado (35 trabajadores contratados temporalmente por interinidad para cubrir plazas de plantilla, por obra o servicio determinado y por acumulación de tareas),** realizándose su contratación a través de IMEFEZ o INAEM, existiendo un alto riesgo de que dichas contrataciones puedan convertirse también en indefinidas, sin pasar por un procedimiento selectivo que cumpla con los principios de acceso al empleo público. Teniendo en cuenta que en mayo de 2019 el número de efectivos era de 91, podemos decir que la **contratación de personal temporal de la Sociedad se sitúa en torno al 38 %**, ello sin contar los trabajadores temporales que adquirieron fijeza por sentencia, ya que de otro modo, se situaría en un 49 %.

UNDÉCIMA.- En el ejercicio 2019 se realizaron 7 procesos selectivos para contrataciones laborales temporales. **Se han analizado 3 procesos selectivos y no se observa el cumplimiento de los principios rectores del acceso al empleo público regulados en el artículo 55 del TRLEBEP.** En general no se da la publicidad suficiente para que exista verdadera concurrencia y tampoco se demuestra en las pruebas realizadas (una entrevista a las personas candidatas) que la selección se haya realizado de acuerdo a los principios de mérito y capacidad, careciendo de criterios objetivos de valoración.

DUODÉCIMA.- A lo largo del ejercicio 2021 la Sociedad pretende realizar los **procesos selectivos** para cubrir definitivamente las plazas vacantes ocupadas interinamente **sin aportar calendario o previsión de fechas de realización de los procesos selectivos.**

DECIMOTERCERA.- Respecto de la **estructura de las tablas retributivas** facilitadas por la Sociedad, se ha podido comprobar que se corresponden en grupo, nivel, estrato y categoría con las tablas retributivas del Ayuntamiento de Zaragoza de funcionarios, distinguiendo entre sueldo, complemento de destino y complemento específico y no con las de personal laboral que distingue entre sueldo, plus de convenio y complemento de puesto de trabajo. Además, las tablas retributivas de la Sociedad, en cómputo anual, resultan significativamente superiores a las del Ayuntamiento de Zaragoza con carácter general, en los grupos más altos, existiendo pequeñas diferencias negativas en los grupos inferiores. A este respecto, como ya se ha indicado en otros informes de control financiero de retribuciones de personal de otras

16 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	16 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

Sociedades municipales, es recomendable que la Sociedad adapte sus tablas retributivas a las del personal laboral del Ayuntamiento de Zaragoza, y solo en el caso de no existir categoría profesional equivalente, como sucede en los puestos de jefaturas, adopte una equivalencia con las previstas para el personal funcionario en cómputo anual para puestos similares.

DECIMOCUARTA.- Se han analizado todas las **nóminas** del personal de la Sociedad correspondientes al mes de mayo de 2019. Las nóminas facilitadas por la Sociedad corresponden a 97 trabajadores (91 efectivos si tenemos en cuenta los 6 trabajadores relevistas que complementan la jornada de los jubilados parciales) cuando la plantilla es de 79 plazas.

Como ya se ha indicado en el apartado de tablas retributivas de este informe, determinados estratos que en el Ayuntamiento de Zaragoza se atribuyen a puestos muy concretos como son los casos del Jefe de Brigadas (estrato 12007) y de los empleados de la "Unidad de Información ORC" (estratos 3112, 5112 y 7112), se aplican a 3 jefaturas del subgrupo A2 y a 8 puestos administrativos que realizan tareas de información.

Por otra parte, se ha verificado que 3 trabajadores, perciben **plus de productividad** con carácter fijo y periódico por importes de 582,15 €, 485,47 € y 306,40 € mensuales; 13 trabajadores perciben **plus de disponibilidad** de importes varios que van de 1.009,64 € a 3,25 € mensuales; 8 trabajadores perciben **plus de turnicidad** y 3 trabajadores perciben las cantidades de 218,93 €, 18,75 € y 24,43 € en concepto de "a cuenta de convenio". Además, a 2 trabajadores se les abona en concepto de **complemento específico** un importe superior al establecido las tablas retributivas para el estrato indicado en su nómina.

DECIMOQUINTA.- En la nómina mensual, se ha detectado que **la categoría profesional de cada trabajador viene definida por grupo, nivel y estrato, sin que en algunos casos se defina el puesto que desempeñan**. A pesar de ello, a partir de los listados facilitados por la Sociedad de trabajadores que ocupan puestos singularizados y no singularizados se ha podido verificar el puesto de trabajo que ocupa cada uno de ellos, a excepción de los **21 trabajadores que no ocupan plazas de plantilla**. Según explica la Sociedad, el motivo de contratación es llevar a cabo determinados encargos del Ayuntamiento de Zaragoza a través de la modalidad de obra o servicio determinado. Sin embargo, dentro de esta relación también se incluyen contratos de interinidad, por acumulación de tareas y contratos de relevo por jubilaciones parciales.

Se ha constatado que los **6 trabajadores contratados por "obra o servicio determinado"** en los ejercicios 2016 y 2017 **continúan su relación laboral con la Sociedad transcurridos los 3 años de**

17 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	17 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

duración máxima. Por tanto, puede entenderse que dichos contratos temporales podrán convertirse en "indefinidos no fijos" por resolución judicial si existe demanda laboral en caso de despido.

DECIMOSEXTA.- En cuanto al seguro de vida a favor de los empleados previsto en Convenio Colectivo, **no figuraba en la nómina ni se declaraba como retribución en especie**, con el consiguiente incumplimiento en las retenciones de IRPF. A este respecto hay que añadir que el mismo se ha tenido en cuenta a efectos de cotización a la Seguridad Social, y la Sociedad ha indicado que en el mes de diciembre de 2020 ha regularizado la retención no practicada a lo largo del ejercicio, de forma que esta deficiencia queda corregida.

DECIMOSÉPTIMA.- Los **contratos de relevo** formalizados por la Sociedad para complementar la jornada de trabajo de los trabajadores jubilados parciales, fueron objeto de estudio en el informe definitivo de control financiero de fecha 15 de junio de 2018 relativo a "Análisis de los contratos de relevo en los supuestos de jubilación parcial en las Sociedades Mercantiles Municipales" (expediente 0191815/2018), en el que se verificó el incremento de la jornada de los relevistas al 100 % con el consiguiente aumento del número de plazas de plantilla. Desde la fecha de emisión del citado informe de control financiero, la Sociedad ha formalizado 2 nuevos contratos de relevo en fechas 29 de mayo y 10 de septiembre de 2018, ambos con categoría de "auxiliar administrativo" y 75 % de jornada laboral, para complementar la jornada de trabajo de 2 trabajadoras con jubilación parcial en puestos de trabajo de "administrativo" y "auxiliar administrativo" con el 25 % de jornada laboral. Por resolución de fecha 23 de noviembre de 2018 del Director Gerente, se incrementó la jornada de trabajo al 100 % de uno de ellos a pesar de las recomendaciones del citado informe.

DECIMOCTAVA.- Por parte de este Área Técnica, **han sido objeto de análisis los encargos que la Sociedad Zaragoza Vivienda ha recibido en el ejercicio 2019: "Programa Viviendas Compartidas para Jóvenes", "Plan de Acción integral de Rehabilitación sostenible de edificios residenciales en la ciudad de Zaragoza" y "Programa de regeneración y renovación urbana en el Área de Regeneración y renovación urbana de Zaragoza (ARRU)".** En todos los casos analizados se ha concluido que el objeto del encargo está contenido en el propio objeto social de la Sociedad, razón por la cual no sería necesaria la formalización de un encargo, sin perjuicio de la financiación correspondiente, en su caso.

La **financiación municipal de la actividad desarrollada por Zaragoza Vivienda**, se ha realizado hasta el momento a través de las transferencias genéricas o específicas con cargo a aplicaciones del

18 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	18 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

capítulo 4 y 7 del Presupuesto Municipal de Gastos. En el ejercicio 2019, según datos de la ejecución presupuestaria, se transfirió a la Sociedad un total de 6.724.736 €, correspondiendo 4.750.873 € a transferencias corrientes y 1.973.863 € a transferencias de capital, y dentro de estas transferencias, se distinguen unas con carácter genérico para el desarrollo de los fines de la Sociedad y otras específicas para determinados programas. En estas últimas, no se tiene constancia de que se acredite la correspondiente justificación y liquidación a la finalización de la actividad desarrollada. Además, en el capítulo 2 del Presupuesto Municipal de Gastos de 2019 se registra la ejecución de una aplicación específica para la gestión de encargos.

En el ejercicio 2019, las obligaciones netas reconocidas por el Ayuntamiento de Zaragoza referidas a la gestión de encargos a Zaragoza Vivienda ascendieron a 622.671 €. Dicho importe se corresponde con el total de la factura G-1/19 de fecha 08/10/19 emitida por la Sociedad Zaragoza Vivienda al Ayuntamiento de Zaragoza en concepto de "Remuneración a Zaragoza Vivienda por los servicios prestados en relación a la gestión de los siguientes encargos realizados por el Ayuntamiento de Zaragoza: Gestión de la adecuación del precio del alquiler de viviendas sociales municipales (167.406,00 €); Gestión del programa de movilización y captación de vivienda vacía (167.265,00 €) y Gestión del ayudas destinadas a la rehabilitación privada de edificios (288.000,00 €)".

La información facilitada por la Sociedad acerca del cálculo de las cantidades facturadas es que se ha establecido una remuneración de gestión del 8% sobre las cantidades que el Ayuntamiento de Zaragoza prevé en concepto de financiación, que se reflejan en los capítulos 4 y 7 de su presupuesto. Estas remuneraciones, basadas en un porcentaje sobre las previsiones municipales, no se corresponden con los costes reales de prestación del servicio de gestión.

En relación con la financiación de encargos, dado que **su objeto son prestaciones propias de los contratos** de obras, suministros, servicios, concesión de obras o concesión de servicios, dichas prestaciones **deberían compensarse mediante "tarifa"** en cumplimiento del apartado segundo del artículo 32 de la LCSP. En todo caso, las **tarifas** han de ser **aprobadas por el Ayuntamiento de Zaragoza**, "atendiendo al coste efectivo soportado por la Sociedad para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas" y dichas tarifas "se calcularán de manera que representen los coste reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio". Además de lo anterior, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del citado artículo 32 de la LCSP".

19 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	19 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

- 30 de julio de 2024
- 30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

La situación actual de la Sociedad, de acuerdo a la información facilitada por la Sociedad Zaragoza Vivienda, por la Oficina Jurídica de Hacienda y la publicada en la página web de la Sociedad, especialmente la referida a las cuentas anuales del ejercicio 2023, **ha experimentado algunos cambios** desde que se realizó el anterior trabajo de control.

El **objeto de la Sociedad** se sigue centrando en la **actividad arrendadora**, representando un **74,57 % del importe neto de la cifra de negocios** que ascendió a 8.253.435,81 € en el ejercicio 2023. Los ingresos por venta de inmuebles y por prestación de servicios constituyeron el 6,42 % y el 19,01 % de la cifra de negocios del ejercicio 2023. Dentro de la actividad arrendadora, se incluye el alquiler de 1.916 viviendas sociales propias de la sociedad y el arrendamiento de 573 viviendas cedidas para su gestión. De estas últimas, 12 viviendas son propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, 28 viviendas han sido cedidas por entidades bancarias, 191 viviendas han sido cedidas por los particulares dentro del programa "Alquila Zaragoza" y 342 viviendas de particulares provienen del programa "captación de vivienda vacía".

Zaragoza Vivienda es una **sociedad perteneciente al sector público que en 2023 se mantiene sectorizada como productor no de mercado, con efectos del ejercicio 2021, incluyéndose dentro del sector de las Administraciones Públicas (S.1313) de la contabilidad nacional**, de acuerdo a la regla del 50% del Sistema Europeo de Contabilidad (SEC). No obstante en el año 2023 sus ingresos privados de mercado representaron el 55,54 % de sus costes de producción. La previsión, parece ser, que en 2024 la sociedad vuelva estar sectorizada como empresa de mercado.

En la actualidad, **las ordenanzas fiscales** reguladoras de las principales figuras impositivas han incorporado las bonificaciones fiscales previstas por la Ley de Haciendas Locales para las sociedades declaradas de interés o utilidad municipal, como es el caso

20 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	20 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

de la Sociedad Zaragoza Vivienda. La Oficina Jurídica de Hacienda, en su informe emitido en fecha 19 de junio de 2024, entiende que el acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de julio del año 1992 por el que se declaró la no sujeción de la Sociedad a las tasas e impuestos de carácter municipal no está vigente ni es aplicable.

El programa “captación de vivienda vacía” a la vista de sus elevados costes, sobre todo en materia de personal, se consideró que no alcanzaba los objetivos de racionalidad económico-financiera y se reorientó. La admisión de solicitudes se cerró el 31 de diciembre de 2019 y el programa quedó sin efecto por acuerdo de Gobierno de Zaragoza de 23 de diciembre de 2020. Se ofreció a sus propietarios pasarlas al nuevo programa de vivienda asequible “Alquila Zaragoza” o recuperarlas si estaban vacías. Durante la vigencia del programa se formalizaron 485 contratos de cesión de los cuales 341 continúan en vigor. De los 144 contratos rescindidos, 21 viviendas han pasado al nuevo programa “Alquila Zaragoza” y el resto han sido recuperadas por los propietarios.

En materia de contratación, el perfil del contratante de Zaragoza Vivienda está alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público a la que se puede acceder directamente o a través de la web de Zaragoza Vivienda, en el enlace “Perfil del contratante”. Esta misma información está disponible a través de la web municipal. Para la contratación menor se siguen las Instrucciones aprobadas por el Gobierno de Zaragoza en sesión de fecha 25 de febrero de 2022 que son de aplicación al sector público local. En el año 2020 se tramitaron 31 expedientes de contrato menor mientras que los años posteriores, entre 2021 y 2023, se tramitaron 16, 7 y 1 expedientes respectivamente. Se han licitado casi todos los servicios que se recibían sin cobertura contractual que fueron detectados en el anterior trabajo de control, se utilizan de forma sistemática medios electrónicos para la publicación y tramitación de los expedientes de contratación. Desde el mes de enero del año 2021 se viene cumpliendo con la obligación de contratación electrónica.

21 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	21 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

En materia de personal, la Sociedad informa que la plantilla de personal recoge a todo su personal permanente. A final de 2022 se incluyeron las plazas que estaban incluidas en el proceso de estabilización aprobado y en 2023 se aprobó la oferta de empleo público. Los conceptos de las nóminas del personal laboral y las tablas retributivas no se han adaptado al Convenio Municipal. No se ha reclasificado ningún puesto de trabajo porque la Sociedad cree que están adaptados a la categoría correspondiente. El plus de “productividad” ha pasado a denominarse “Plus Complemento de Trabajo” y el plus de “disponibilidad flexible” no se ha modificado. Respecto de las recomendaciones del informe de control financiero en relación a los contratos de relevo (expediente 0191815/2018), la Sociedad ha informado que no se aumenta la jornada de trabajo en los nuevos contratos formalizados a salvo de una excepción.

Con referencia a los **encargos recibidos del Ayuntamiento de Zaragoza**, la Directora Gerente de la Sociedad aclara que según criterio de la Asesoría Jurídica Municipal los encargos se ejecución se han sustituido por la “asignación de tareas”, por lo que Zaragoza Vivienda ya no recibe encargos municipales desde el ejercicio 2022. Se informa que en el Presupuesto general municipal del ejercicio 2020 y siguientes, se ha incluido una aplicación denominada “VIV 1521 22799 A Zaragoza Vivienda: gestión de encargos”, donde se incluyen los gastos de gestión por parte de la Sociedad Zaragoza Vivienda S.L.U., de los programas de “Captación y movilización de vivienda vacía”, “Alquila Zaragoza”, Ayudas destinadas a la rehabilitación y la adaptación de las rentas de las viviendas de alquiler social municipal a los ingresos de los arrendatarios. Se ha comprobado que en el ejercicio 2024, esta aplicación presupuestaria se denomina “VIV 1521 22799 A Zaragoza Vivienda: contraprestaciones de servicios.”

OBJETIVO 2: Seguimiento de las recomendaciones para la mejora de la gestión.

22 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	22 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

Las recomendaciones emitidas en el trabajo de control financiero fueron las siguientes:

“PRIMERA.- De acuerdo con la conclusión segunda de este informe se recomienda al Área de Hacienda y Régimen Interior del Ayuntamiento de Zaragoza iniciar los trámites que procedan para revisar el acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de Zaragoza de 21 de julio de 1992.

SEGUNDA.- En cuanto al “Programa de captación de vivienda vacía”, a la vista de sus elevados costes, sobre todo en materia de personal, se considera que el programa no alcanza los objetivos de racionalidad económico financiera y por ello se recomienda su reorientación, teniendo en cuenta la realidad actual del mercado de vivienda social y los distintos agentes que intervienen en el mismo. A estos efectos, sería necesario realizar un estudio detallado de costes y financiación de las distintas líneas de actuación con el fin de determinar cuál es la mejor opción en relación a este programa, ya resulte la construcción de vivienda social por la Sociedad Zaragoza Vivienda, la compra de vivienda vacía, la colaboración con otras entidades con fines comunes, la ayuda directa a los inquilinos, o la gestión propia del programa, todo ello conforme a principios de buena gestión financiera.

TERCERA.- En materia de contratación, se recomienda:

1.- Mejorar el tratamiento de la información sobre contratos de la que dispone la sociedad, de manera que tanto los listados internos como los datos publicados en el Perfil del Contratante y en la Plataforma de Contratación del Sector Público coincidan. Una posibilidad sería la interconexión del Registro interno de contratos con el Perfil del contratante, la Plataforma de Contratos y el Portal de Transparencia, lo que permitiría automatizar la publicación abierta y periódica de la información.

2.- No emplear la contratación menor para satisfacer necesidades planificables y necesidades recurrentes, recurriendo en su lugar a un procedimiento ordinario de contratación.

3.- Proceder a la licitación, con la mayor celeridad posible, de todos los servicios que actualmente se reciben sin cobertura contractual.

4.- Agilizar la tramitación de los expedientes de contratación, mediante la utilización de los medios electrónicos que son obligatorios y los demás que procedan, sin perjuicio de otras posibilidades como el apoyo que puede proporcionar el Servicio de Contratación del Ayuntamiento

23 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	23 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

de Zaragoza, por ejemplo mediante el suministro de pliegos-tipo. En este mismo sentido, se recomienda simplificar los trámites del procedimiento de contratación menor, de modo que se realicen únicamente los necesarios para el cumplimiento de la legalidad.

5.- Aplicar e impulsar la contratación electrónica.

CUARTA.- En materia de personal, se recomienda:

1. La plantilla de personal debería recoger todo el personal permanente de la Sociedad.

2. Proceder a realizar procesos selectivos para cubrir las plazas de plantilla. Los procesos selectivos se deberán realizar de acuerdo a los principios rectores del acceso al empleo público del artículo 55 del TRLEBEP.

3. Adaptar las tablas retributivas a las del convenio municipal que le son de aplicación tras su adhesión.

4. Reclasificar aquellos puestos de trabajo cuyas funciones no se adaptan a la categoría atribuida.

5. Revisar y eliminar los pluses que no correspondan cuando no tengan carácter consolidable.

6. Atender las recomendaciones del informe de control financiero en relación a los contratos de relevo (expediente 0191815/2018).

QUINTA.- De acuerdo a la conclusión decimoctava se deberían analizar todos los encargos realizados por los servicios gestores municipales a la Sociedad Zaragoza Vivienda, de forma que únicamente tengan la consideración de "encargos" propiamente dichos aquellos cuyo objeto venga definido en el artículo 32 de la LCSP, procediendo en estos casos a calcular la compensación tarifaria que corresponda y al cumplimiento de normas y reglas previstas para los mismos en la normativa de contratación".

En fechas 14 de marzo y 27 de junio de 2024 la **Directora Gerente de la Sociedad Zaragoza Vivienda** emitió informes acerca del cumplimiento de las

24 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	24 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

recomendaciones segunda a quinta del anterior informe de control financiero.

Por su parte, la **Oficina Jurídica de Hacienda, en fecha 19 de junio de 2024 emitió informe del cumplimiento de la recomendación primera** referida a la revisión del acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de julio de 1992 por el que se declaró la no sujeción de la Sociedad a las tasas e impuestos de carácter municipal, determinando la ausencia de efectos de dicha resolución por incumplir el principio de reserva de ley y de jerarquía normativa en el ámbito de los beneficios fiscales. Indica que en el ejercicio 2023 se analizó el escenario con la Oficina de Gestión Tributaria y se concluyó la necesidad de prevenir la aplicación de cualquier tipo de exención o no sujeción de la Sociedad en los tributos municipales, previa declaración de interés o utilidad municipal que pudiese justificar la menor afectación de los impuestos liquidados a la Sociedad como son el impuesto de bienes inmuebles (IBI), el impuesto de actividades económicas (IAE), el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) y el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

La recomendación primera se ha cumplido. En la actualidad no se aplica el acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de julio de 1992 y las ordenanzas fiscales municipales para el año 2024 del IBI, IAE, IIVTNU e ICIO incorporan una bonificación del 95 % por ciento de la cuota íntegra cuando la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda resulta el sujeto pasivo del impuesto dada su condición de sociedad mercantil local que desarrolla actividades económicas consideradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales en el desarrollo de su objeto social.

En cuanto a la recomendación segunda referida al programa de captación de vivienda vacía, la Directora Gerente de Zaragoza Vivienda informa que debido a sus elevados costes, sobre todo en materia de personal, se consideró que el programa no alcanzaba los objetivos de racionalidad económico financiera y quedó sin efecto por

25 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	25 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

acuerdo de Gobierno de Zaragoza de 23 de diciembre de 2020. A los propietarios de las viviendas adheridas se les ofreció pasar al nuevo programa de viviendas asequible "Alquila Zaragoza" (ALZA) o recuperarlas si éstas se encontraban vacías.

La gestión del nuevo programa ALZA resulta más eficiente. Su finalidad es la de recuperar viviendas vacías en la ciudad de Zaragoza y así incrementar el número de viviendas en alquiler, garantizando a los propietarios el cobro y la gestión integral de su vivienda y a los inquilinos un precio asequible, un 20% inferior al precio de mercado. Para facilitar la gestión previa a la cesión de la vivienda por el propietario y el acceso a la misma por el inquilino, se cuenta con la participación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria como agente colaborador. En comparación con el programa anterior, se exige que las viviendas tengan dados de alta los suministros de agua, electricidad y gas. Zaragoza Zaragoza Vivienda ya no abona parte del IBI al propietario ni los gastos de comunidad que ahora pasan a ser a cargo del inquilino. Además, en concepto de gastos de gestión cobra al arrendador la cantidad del 5% + IVA sobre la renta pactada, la cuál solo se percibe cuando la vivienda está arrendada.

Respecto de recomendación tercera relativa a la contratación, se han cumplido casi todas las recomendaciones realizadas en esta materia. Se ha mejorado el tratamiento de la información sobre contratos. Se trata de la misma información a la que se accede de distintas formas, bien directamente desde la Plataforma de Contratación del Sector Público o bien a través del enlace "Perfil del Contratante" en la web de Zaragoza Vivienda.

Por otra parte, se ha ido reduciendo considerablemente el uso de la contratación menor desde el año 2020 en el que se tramitaron 31 expedientes, de forma que se realizaron 16 contratos menores en el año 2021, 7 contratos menores en el año 2022 y tan solo 1 contrato menor en el año 2023. Asimismo la Directora Gerente manifiesta el

26 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	26 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

seguimiento de las instrucciones aprobadas por el Gobierno de Zaragoza en sesión de fecha 25 de febrero de 2022 de aplicación a la contratación menor del sector público local. En el expediente de contratación se utilizan los modelos de documentos que aprueba la instrucción previamente adaptados a las particularidades de la sociedad municipal. La Sociedad indica, respecto del contrato menor 10/2023, que éste no consta en la web de transparencia ya que por error se omitió la comunicación.

Se informa que de los servicios que se recibían sin cobertura contractual en el informe de control anterior se han licitado y formalizado los siguientes contratos:

- Expediente 12/2021: servicio de limpieza de los inmuebles de titularidad y gestionados por la sociedad municipal.
- Expediente 10/2021: servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los aparatos elevadores de los inmuebles de titularidad y gestión de la sociedad municipal
- Expediente 6/2022: servicio de mediación de los seguros privados de la sociedad municipal.

Sin embargo, nada se dice respecto de los servicios de telefonía o del suministro de electricidad. En cuanto a los servicios de asesoría de promoción inmobiliaria, según informa la directora gerente, actualmente se prestan directamente por la sociedad.

Por otra parte, la Directora Gerente de la sociedad informa que no se han recibido otras prestaciones sin cobertura contractual.

Además del cumplimiento de la obligación de contratación electrónica desde enero del 2021, la Directora Gerente informa del uso sistemático de medios electrónicos (en concreto, los servicios de licitación electrónica para la preparación y presentación de

27 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	27 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

ofertas telemáticamente por el licitador, la custodia electrónica de las mismas por el sistema y la apertura y la evaluación electrónica de la documentación por los miembros del órgano de asistencia) para la publicación y tramitación de los expedientes de contratación. Sin embargo, no se dispone de medios electrónicos en la tramitación previa a la aprobación del expediente por parte del órgano de contratación.

Por lo que se refiere a la recomendación cuarta en materia de personal, se entiende cumplida parcialmente. La Directora Gerente informa que la plantilla ya recoge a todo el personal permanente de la Sociedad desde final del año 2022 cuando se incluyeron las plazas que estaban de los procesos de estabilización aprobados. Sin embargo, no se ha llevado a cabo la adaptación de las tablas retributivas ni la reclasificación de puestos de trabajo cuyas funciones no se adaptan a la categoría atribuida por considerarlos adaptados a la categoría correspondiente. Por lo que afecta a la revisión y eliminación de los pluses que no corresponden cuando no tienen carácter consolidable, se informa que los pluses de productividad han cambiado de denominación, ahora pasan a denominarse "plus complemento de trabajo" y que el plus de "disponibilidad flexible" no se ha modificado, entendiéndose por tanto que no se ha llevado a cabo una completa revisión ni como consecuencia de la misma, la eliminación de los que no proceden.

En relación a los contratos de relevo y seguimiento de recomendaciones contenidas en el expediente 0191815/2018, de los 4 contratos vigentes con el 50% de jornada laboral, tan solo se ha aumentado la jornada al 100% de un trabajador relevista con efectos 1 de marzo de 2023 por las razones expuestas en el informe emitido por la Directora Gerente de la Sociedad Zaragoza Vivienda. Dicho contrato se había formalizado el 12 de noviembre de 2021 y finalizará el 2 de octubre de 2024.

Y finalmente, respecto de la recomendación quinta, referida a los encargos recibidos del Ayuntamiento de Zaragoza, se informa que Zaragoza Vivienda ya no recibe

28 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	28 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

encargos municipales desde el ejercicio 2022 ya que según criterio de la Asesoría Jurídica Municipal, los encargos de ejecución se han sustituido por la "asignación de tareas".

8) CONCLUSIONES

PRIMERA.- La situación actual de la Sociedad ha experimentado algunos cambios desde que se realizó el anterior trabajo de control. El objeto de la Sociedad se sigue centrando en la actividad arrendadora, representando un 74,57 % del importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio 2023. Los ingresos por venta de inmuebles y por prestación de servicios alcanzaron el 6,42 % y el 19,01 % de la cifra de negocios respectivamente. Zaragoza Vivienda se mantiene sectorizada como **sociedad no financiera de mercado** de acuerdo a la regla del 50% del Sistema Europeo de Contabilidad (SEC). En el año 2023 sus ingresos privados de mercado representaron el 55,54 % de sus costes de producción.

En la actualidad no se aplica el acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de julio del año 1992 por el que se declaró la no sujeción de la Sociedad a las tasas e impuestos de carácter municipal y **las ordenanzas fiscales** reguladoras de las principales figuras impositivas **han incorporado las bonificaciones fiscales** previstas por la Ley de Haciendas Locales para las sociedades declaradas de interés o utilidad municipal como es el caso de Zaragoza Vivienda.

El programa "captación de vivienda vacía" quedó sin efecto por acuerdo de Gobierno de Zaragoza de 23 de diciembre de 2020 al no alcanzar los objetivos de racionalidad económico-financiera y se reorientó. Durante la vigencia del programa se formalizaron 485 contratos de cesión de los cuales 341 continúan en vigor. De los 144

29 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	29 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

contratos rescindidos, 21 viviendas han pasado al nuevo programa “Alquila Zaragoza” (ALZA) y el resto han sido recuperadas por los propietarios. La gestión del nuevo programa resulta más eficiente.

En materia de contratación, el perfil del contratante de Zaragoza Vivienda está alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público a la que se puede acceder directamente o a través de la web de Zaragoza Vivienda, en el enlace “Perfil del contratante”. Se han licitado casi todos los servicios que se recibían sin cobertura contractual que fueron detectados en el anterior trabajo de control, se ha reducido paulatinamente la contratación menor, se utilizan de forma sistemática medios electrónicos para la publicación y tramitación de los expedientes de contratación y desde el mes de enero del año 2021 se viene cumpliendo con la obligación de contratación electrónica.

En materia de personal, la plantilla recoge a todo su personal permanente, a final de 2022 se incluyeron las plazas que estaban incluidas en el proceso de estabilización aprobado y en 2023 se aprobó la oferta de empleo público. Sin embargo, los conceptos de las nóminas del personal laboral y las tablas retributivas no se han adaptado al Convenio Municipal, no se ha reclasificado ningún puesto de trabajo ni se han revisado los pluses. Respecto de las recomendaciones del informe de control financiero en relación a los contratos de relevo (expediente 0191815/2018), la Sociedad ha informado que no se aumenta la jornada de trabajo en los nuevos contratos formalizados a salvo de una excepción.

Con referencia a los **encargos recibidos del Ayuntamiento de Zaragoza**, se han sustituido por la “asignación de tareas”, según criterio de la Asesoría Jurídica Municipal.

30 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	30 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

SEGUNDA.- la Directora Gerente de la Sociedad Zaragoza Vivienda emitió informes acerca del cumplimiento de las recomendaciones segunda a quinta del anterior informe de control financiero en fechas 14 de marzo y 27 de junio de 2024. Por su parte, la Oficina Jurídica de Hacienda, en fecha 19 de junio de 2024 emitió informe del cumplimiento de la recomendación primera referida a la revisión del acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de julio de 1992 por el que se declaró la no sujeción de la Sociedad a las tasas e impuestos de carácter municipal, determinando la ausencia de efectos de dicha resolución por incumplir el principio de reserva de ley y de jerarquía normativa en el ámbito de los beneficios fiscales.

La recomendación primera se ha cumplido. El acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de julio de 1992 no se aplica y las ordenanzas fiscales municipales para el año 2024 del IBI, IAE, IIVTNU e ICIO incorporan una bonificación del 95 % por ciento de la cuota íntegra cuando la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda resulta el sujeto pasivo del impuesto dada su condición de sociedad mercantil local que desarrolla actividades económicas consideradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales en el desarrollo de su objeto social.

En cuanto a la recomendación segunda referida al programa de captación de vivienda vacía, la Directora Gerente de Zaragoza Vivienda informa el programa quedó sin efecto por acuerdo de Gobierno de Zaragoza de 23 de diciembre de 2020 al no alcanzar los objetivos de racionalidad económico financiera. A los propietarios de las viviendas adheridas se les ofreció pasar al nuevo programa de viviendas asequible "Alquila Zaragoza" (ALZA) o recuperarlas si éstas se encontraban vacías. La gestión del nuevo programa resulta más eficiente y en comparación con el programa anterior, se exige que las viviendas tengan dados de alta los suministros de agua, electricidad y gas, ya no se abona parte del IBI al propietario ni los gastos de comunidad que pasan a ser a cargo del inquilino y se cobran gastos de gestión al arrendador sobre la renta pactada, la cuál solo

31 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	31 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

se percibe cuando la vivienda está arrendada.

Respecto de recomendación tercera relativa a la contratación, se han cumplido casi todas las recomendaciones realizadas en esta materia. Se ha mejorado el tratamiento de la información sobre contratos de forma se trata de la misma información a la que se accede de distintas formas, bien directamente desde la Plataforma de Contratación del Sector Público o bien a través del enlace "Perfil del Contratante" en la web de Zaragoza Vivienda; se ha cumplido con la obligación de contratación electrónica; se ha ido reduciendo considerablemente el uso de la contratación menor; se siguen las instrucciones aprobadas por el Gobierno de Zaragoza en sesión de fecha 25 de febrero de 2022 de aplicación a la contratación menor del sector público local; se han licitado casi todos los servicios que se recibían sin cobertura contractual en el informe de control anterior y se comunica que no se han recibido otras prestaciones sin cobertura contractual. En cuanto a los servicios de asesoría de promoción inmobiliaria, según informa la directora gerente, actualmente se prestan directamente por la sociedad. Sin embargo, nada se dice respecto de los servicios de telefonía o del suministro de electricidad que carecían de cobertura contractual en el anterior trabajo de control.

Por lo que se refiere a la recomendación cuarta en materia de personal, se entiende cumplida parcialmente. La plantilla ya recoge a todo el personal permanente de la Sociedad desde final del año 2022 cuando se incluyeron las plazas que estaban de los procesos de estabilización aprobados. Sin embargo, no se ha llevado a cabo la adaptación de las tablas retributivas ni la reclasificación de puestos. Tampoco se han revisado ni eliminado los pluses que no corresponden cuando no tienen carácter consolidable, se informa que los pluses de productividad han cambiado de denominación, ahora pasan a denominarse "plus complemento de trabajo" y que el plus de "disponibilidad flexible" no se ha modificado, entendiéndose por tanto que no se ha llevado a cabo una completa revisión ni como consecuencia de la misma, la eliminación de los que

32 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	32 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

FECHA FIRMA

- 30 de julio de 2024
30 de julio de 2024



C-004227892
n.º Interv.: 02762-0/24

no proceden.

En relación a los contratos de relevo y seguimiento de recomendaciones contenidas en el expediente 0191815/2018, de los 4 contratos vigentes con el 50% de jornada laboral, tan solo se ha aumentado la jornada al 100% de un trabajador relevista con efectos 1 de marzo de 2023 por las razones expuestas en el informe emitido por la Directora Gerente de la Sociedad Zaragoza Vivienda. Dicho contrato se había formalizado el 12 de noviembre de 2021 y finalizará el 2 de octubre de 2024.

Y finalmente, respecto de la recomendación quinta, referida a los encargos recibidos del Ayuntamiento de Zaragoza, se informa que Zaragoza Vivienda ya no recibe encargos municipales desde el ejercicio 2022 ya que según criterio de la Asesoría Jurídica Municipal, los encargos de ejecución se han sustituido por la "asignación de tareas".

9) RECOMENDACIONES

ÚNICA.- Continúan vigentes las recomendaciones tercera y cuarta en materia de contratación y personal en la parte en la que no se ha acreditado su cumplimiento de acuerdo a las comprobaciones realizadas en el presente trabajo de control.

I. C. de Zaragoza, en el día de la fecha.

33 INFORME DEFINITIVO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE CONTROL FINANCIERO DE AUDITORÍA OPERATIVA Y DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA S. L. U.

Este documento contiene datos meramente identificativos relacionados con la organización (art 15.2 Ley 19/2013 TAIBG)

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO SEGUIMIENTO AUDITORÍA OPERATIVA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	12421562	PÁGINA	33 / 33
-----------	--	----------	----------	--------	---------

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA

1. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO
2. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL

30 de julio de 2024
30 de julio de 2024