

LA SINDICATURA DE CUENTAS APRUEBA EL INFORME DE FISCALIZACIÓN SOBRE SOGEPSA

El órgano de control externo recomienda elaborar un plan estratégico con la proyección de la sociedad en el futuro, la composición de su capital social y su estatus jurídico definitivo

Oviedo / Uviéu, 10 de septiembre de 2021

El Consejo de la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias aprobó el 9 de septiembre el informe sobre Sogepsa, ejercicio 2019. La fiscalización tuvo como objetivos comprobar la adecuación a la legalidad de las operaciones de la sociedad en materia de contratación y de transparencia, y mostrar su situación económico-financiera, analizando, por ejemplo, las circunstancias que motivaron que las cuentas hayan sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento y los factores que permiten la continuidad de sus operaciones. La Sindicatura de Cuentas emite una **opinión financiera con salvedades** y una **opinión de cumplimiento desfavorable en materia de contratación**.

AUDITORÍA FINANCIERA

La Sindicatura de Cuentas fundamenta la **opinión financiera con salvedades** en una incorrección. Y es que Sogepsa no contabiliza, al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas por el deterioro del valor de sus existencias de suelo industrial y residencial. Se estima que el importe de esos deterioros asciende a 21.122.131 euros, sin que dicha salvedad tenga impacto sobre la cuenta de pérdidas y ganancias ni en el patrimonio neto, considerando la fórmula de equilibrio de ingresos y gastos contenida en el convenio marco suscrito en 2009 entre Sogepsa y el Idepa, así como en las respectivas subvenciones derivadas de los correspondientes planes de vivienda.

FISCALIZACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La Sindicatura de Cuentas ha detectado varios incumplimientos legales muy significativos o generalizados que dan lugar a emitir la **opinión desfavorable en materia de contratación**. Son los siguientes:

1. Sogepsa aprobó en 2011 el documento “Instrucciones de contratación” que, por sus trascendentes indeterminaciones, no da cumplimiento a los requisitos que impone la Ley de Contratos del Sector Público para garantizar la efectividad de los principios de contratación pública, así como que los contratos se adjudiquen a quienes presenten la mejor oferta. Tampoco se ha dado cumplimiento a la obligación de proceder a la adaptación de esas instrucciones en el plazo establecido en esa ley de 2017.
2. En 2019 Sogepsa no cumplió con su obligación de remisión de información en materia contractual a la Sindicatura de Cuentas.
3. Los contratos fiscalizados de asesoramiento y asistencia jurídica, dotación de la instalación eléctrica en Bobes Fase I, dotación de la infraestructura de gas natural en

- Bobes Fase I, y de electrificación de la 3ª fase del área industrial de Barres se adjudicaron de forma directa, lo que incumple, en atención a su valor estimado, la Ley de Contratos del Sector Público y las propias instrucciones de contratación, sin que consten las razones que justificarían que no se promoviera un procedimiento licitatorio.
4. El servicio externo de auditoría de la sociedad fue adjudicado con un contrato menor. Sin embargo, la duración mínima que exige la Ley de Auditoría de Cuentas para la contratación de esos servicios (tres años) impide su adjudicación a través de esa fórmula contractual, cuya duración máxima e improrrogable es anual.
 5. En el contrato del servicio de dirección de obra para el control, vigilancia y coordinación de seguridad y salud de las obras definidas en el proyecto de obras para la urbanización de Bobes I no se consideran justificadas las razones de su tramitación por vía de urgencia, conforme lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público. En el expediente tampoco se justifican las razones por las que se ha considerado la utilización de la experiencia del personal participante en la ejecución del contrato como criterio de solvencia y, adicionalmente, como criterio de adjudicación.
 6. En el contrato para las obras de urbanización de Bobes Fase I y para la venta de dos de las parcelas no se justifica la necesidad e idoneidad del contrato mixto, lo que también incumple la Ley de Contratos del Sector Público.
 7. Los pagos realizados en 2019 por la prestación de servicios profesionales y asistencia jurídica tienen su origen en sendos contratos formalizados en 2010 y 1994. La duración de estos contratos contraviene lo dispuesto en la legislación contractual aplicable.
 8. La contratación de los servicios de procuraduría abonados en 2019 tuvo carácter verbal, lo que conculca la prohibición expresa de la Ley de Contratos del Sector Público.

INCERTIDUMBRE MATERIAL RELACIONADA CON LA EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La memoria de los estados financieros de Sogepsa establece que la sociedad ha formulado las cuentas anuales según el principio de empresa en funcionamiento, esto es, que pueda seguir en marcha al menos durante otro ejercicio, haciendo referencia a las circunstancias que permiten la continuidad de las operaciones (préstamos formalizados con el Principado de Asturias, renegociación de las deudas con entidades financieras y los compromisos del Idepa para cubrir los déficits de determinadas actuaciones). No obstante, la Sindicatura de Cuentas detecta la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento en su actual configuración.

A) Estructura financiera de la sociedad y su capacidad para hacer frente a los pasivos exigibles.

La estructura financiera de la sociedad al cierre del ejercicio 2019 se caracteriza por un elevado nivel de endeudamiento a largo plazo con entidades de crédito que financian las áreas de actuaciones industriales (Bobes y la Lloreda) y con la Administración del Principado de Asturias, que atiende el servicio de deuda de la sociedad (actuaciones de Bobes, la Lloreda y Guadamía) cuando no dispone de tesorería suficiente para hacerle frente. También cuenta con deudas con entidades financieras a corto plazo, cuya revisión anual y renovación aplazan el momento del vencimiento e incrementan el volumen de endeudamiento. El pasivo exigible por estas deudas del balance arroja un saldo vivo de 148 millones de euros a 31 de diciembre de 2019. La ratio de endeudamiento indica la proporción de la deuda de la entidad en relación con sus fondos

propios, es decir, en qué medida la sociedad es dependiente del capital ajeno. Con un valor de 7,66 indica el importante peso que tienen los recursos ajenos en la entidad con respecto al patrimonio neto.

B) Efectos sobre la situación financiera de la baja rotación de las existencias, así como de su afección al pago de deudas.

El principal activo de la sociedad está constituido por sus existencias de terrenos de promociones en curso y terrenos de promociones terminadas (102.444.716 euros), cuya financiación con recursos ajenos ha generado un elevado nivel de endeudamiento en la entidad. De esta manera, y de cara a analizar la capacidad de Sogepsa para afrontar obligaciones a corto plazo, la prueba de acidez mide la relación entre el activo corriente, descontadas las existencias considerando su baja rotación, y el pasivo corriente, obteniendo un resultado de 0,42 euros de realizable a corto plazo por cada euro de deuda, lo que genera tensiones de liquidez en la entidad. Estas tensiones de liquidez son, a su vez, agravadas por otros motivos, como la crisis del sector inmobiliario y el bajo nivel de demanda de suelo. Además, todas las existencias de suelo industrial están garantizando los préstamos con el Principado de Asturias. Los cobros obtenidos por su venta y arrendamiento están afectados a atender el servicio de deuda.

C) Existencia de pérdidas estructurales.

La cuenta de pérdidas y ganancias de la entidad retornó en 2019 a la senda de las pérdidas, tras los beneficios obtenidos en 2018 como consecuencia de la operación de permuta con la Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos, SL (Sogesproa). En buena medida, dicho resultado negativo tiene su explicación en la estructura financiera de la entidad, basada en un elevado nivel de endeudamiento.

D) Naturaleza jurídica y actuaciones de la sociedad.

La modificación de la Ley 4/2017, de 5 de mayo, en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Trotu), supuso para la sociedad la imposibilidad de que la administración le realizase encargos directos conforme se venía procediendo. Desde ese momento, la adjudicación debe realizarse en régimen de libre concurrencia, con alguna excepción. Como consecuencia, en relación con su actividad urbanizadora, en 2019 no se iniciaron nuevas promociones urbanísticas, ni de suelo residencial ni de suelo industrial. La actividad se centró en desarrollar las promociones procedentes de convenios o encargos pendientes. La sociedad procedió, principalmente, a la comercialización de parcelas y a la prestación de servicios.

Todos estos factores ponen de manifiesto la limitada capacidad de actuación de Sogepsa y su dependiente sistema de financiación, basado en aportaciones de administraciones públicas sometidas, a su vez, a restricciones normativas en materia de presupuestos, estabilidad y endeudamiento que podrían limitar seguir formalizando nuevos acuerdos de financiación.

OTRAS CUESTIONES SIGNIFICATIVAS QUE NO AFECTAN A LA OPINIÓN

En 2018, la sociedad participó con un 49,97 % en la constitución de Sogesproa, formalizando la escritura pública de constitución mediante una aportación no dineraria de activos inmobiliarios

que formaban parte de sus existencias, así como las deudas vinculadas a algunos de esos activos. Respecto a esta operación cabe destacar:

-Entre los activos transferidos existía una promesa de hipoteca de primer rango sobre los activos afectos a la actuación de Bobes, que ejercía como garantía tanto del aval solidario del Principado de Asturias como de los contratos de préstamo formalizados. El traspaso de los activos a Sogesproa alteró las garantías ofrecidas al Principado de Asturias, que tuvieron que ser posteriormente restituidas.

-Sogepsa no ha constituido la hipoteca de primer rango a favor del Principado de Asturias sobre los activos de suelo industrial titularidad de la sociedad.

-Los activos de suelo industrial y de suelo residencial traspasados por Sogepsa a Sogesproa por medio de una operación estrictamente mercantil fueron, en su día, adquiridos a través de procedimientos expropiatorios (excepto las fincas de La Granda), atendiendo a razones de utilidad pública e interés social. La nueva entidad propietaria de los activos es, en cambio, una entidad de capital social mayoritariamente privado, cuya finalidad y régimen jurídico no tienen por qué ser coincidentes con las de una entidad del sector público, produciéndose, como efecto más notable, una merma de las garantías jurídico-administrativas de preservación del interés público subyacente en la gestión de los activos objeto de traspaso.

-La sociedad no dispone de informes jurídicos, expresiones de interés o motivaciones que justificasen en su momento la decisión de participar en la creación de una nueva sociedad, más allá de los acuerdos reflejados en las actas de los órganos de gobierno.

RECOMENDACIÓN

La Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias **recomienda** a los órganos de gestión de Sogepsa aprobar un plan estratégico que, considerando la actual situación jurídica de la entidad en el marco europeo, estatal y autonómico, y bajo la estricta salvaguarda del interés público, contenga una decisión sobre cuál va a ser la proyección de la entidad en el futuro, la composición de su capital social y su estatus jurídico definitivo, así como los objetivos, planes y programas fijados para cada posible escenario planteado en función de la evolución del sector en el que desarrolla su actividad, con sus respectivos estados contables previsionales.

Este resumen pretende facilitar la labor de los medios de comunicación al destacar algunas cuestiones relevantes del informe, pero en modo alguno lo sustituye. Para realizar un análisis completo es preciso conocer el texto íntegro, disponible en <http://www.sindicatur.es/upload/informes/IDSOGEPSA192310.pdf>, junto a sus anexos y a las alegaciones correspondientes.

Contacto para los medios: Teresa Cembranos Moreno. teresacm@sindicatur.es / 684642558