

**RESOLUCION de 13 de noviembre de 1995,
aprobada por la Comisión Mixta para las relaciones
con el Tribunal de Cuentas con relación a la Caja
Postal, ejercicios 1989, 1990 y 1991.**

INFORME DE FISCALIZACION

DE

CAJA POSTAL

El Pleno del Tribunal de Cuentas, a tenor de lo dispuesto en los artículos 9, 12 y 14 de la Ley 2/1982, de 12 de mayo, Orgánica del Tribunal de Cuentas y 3.c), 28 y 44 de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento, ha acordado, en sesión celebrada el 26 de julio de 1995, la formulación del presente Informe con los resultados de la fiscalización realizada a Caja Postal y su elevación a las Cortes Generales.

INDICE

- I. INTRODUCCION. ASPECTOS GENERALES RELATIVOS A LA ENTIDAD
 - I.1 NATURALEZA JURIDICA Y NORMATIVA APLICABLE
 - I.2 PERFIL FUNCIONAL Y ORGANICO
- II. NATURALEZA DE LA FISCALIZACION
 - II.1 ALCANCE DE LA FISCALIZACION
 - II.2 LIMITACIONES
 - II.3 OBJETIVOS DE LA FISCALIZACION
 - II.4 ESTADOS FINANCIEROS DE LA CAJA PARA EL PERIODO FISCALIZADO
 - II.5 TRATAMIENTO DE ALEGACIONES
- III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACION
 - III.1 MARCO JURIDICO. SISTEMAS INFORMATIVO-CONTABLE Y DE CONTROL INTERNO. CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD ESTATAL CAJA POSTAL, S.A. Y EXTINCION DEL ORGANISMO AUTONOMO CAJA POSTAL DE AHORROS
 - III.2 INVERSIONES CREDITICIAS Y AVALES
 - III.3 INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - III.3.1 PARTICIPACIONES SOCIETARIAS
 - III.3.2 INVERSIONES CREDITICIAS Y AVALES
 - III.3.3 SERVICIOS PRESTADOS A LA CAJA POR SOCIEDADES FILIALES
 - III.4 RIESGOS CREDITICIOS Y OTRAS OPERACIONES REALIZADAS POR LA CAJA Y SOCIEDADES DE SU GRUPO CON LA EMPRESA PRIVADA PROINSUR, S.A.
 - III.5 GASTOS DE PERSONAL

III.6 RELACIONES ECONOMICAS Y FINANCIERAS DE LA CAJA CON LA DIRECCION GENERAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS

IV. CONCLUSIONES

V. RECOMENDACIONES

I. INTRODUCCION. ASPECTOS GENERALES RELATIVOS A LA ENTIDAD

I.1 NATURALEZA JURIDICA Y NORMATIVA APLICABLE

La Caja Postal de Ahorros (en adelante la Caja) fue creada por la Ley de Bases del Correo de 14 de junio de 1909 como un servicio integrado en la Administración Postal, adquiriendo con la Ordenanza Postal de 1960 personalidad jurídica y patrimonio propios como Entidad de Derecho público que bajo la garantía del Estado tenía por objeto "recoger y administrar el ahorro nacional, fomentar esta virtud y cooperar en realizaciones económicas de interés público o sentido social". Este cometido ha evolucionado con la Caja, alcanzando una mayor concreción en 1981 con la entrada en vigor del Real Decreto 3303/81 por el que se autoriza a la Caja a realizar todas las operaciones prestadas por las Cajas de Ahorros con los siguientes fines: "captación de ahorro, administración del mismo, prestación de servicios bancarios y de asesoramiento financiero a sectores crecientes de la población española y la cooperación en realizaciones económicas de interés público o sentido social, utilizando los medios de la Administración Postal."

El Real Decreto 1097/1977, de 1 de abril, clasificó a la Caja como Organismo Autónomo de carácter financiero adscrito al Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, situación en la que permaneció hasta marzo de 1991 en que, por Real Decreto 298/1991, fue adscrito al Ministerio de Economía y Hacienda.

El Real Decreto-Ley 3/1991, de 3 de mayo⁽¹⁾, por el que se establece una nueva estructura organizativa de las Entidades Públicas de crédito, emplazó al Gobierno para que en el plazo de tres meses constituyese una sociedad estatal de las previstas en el art. 6.1.a) del texto

⁽¹⁾ Convalidado por la Ley 25/1991, de 21 de noviembre.

refundido de la Ley General Presupuestaria, con la denominación de "Caja Postal, S.A." y capital inicial enteramente de la titularidad del Estado.

En cumplimiento del mandato descrito, el 23 de julio de 1991 se otorgó la escritura pública de constitución de "Caja Postal, S.A." con capital social inicial suscrito en su totalidad por la Dirección General del Patrimonio del Estado del Ministerio de Economía y Hacienda. La citada escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de julio de 1991, quedando extinguida la personalidad jurídica del Organismo Autónomo "Caja Postal de Ahorros".

La nueva sociedad anónima se integró en octubre de 1991 en el Grupo de la Corporación Bancaria de España, S.A. (en el momento de redactar este Informe, "Argentaria, Corporación Bancaria de España, S.A.") mediante la aportación por la Dirección General del Patrimonio del 100% de las acciones de Caja Postal, S.A. en la ampliación de capital instrumentada al efecto por la mencionada Corporación.

De acuerdo con la evolución descrita, la Entidad fiscalizada ha sido desde 1977 hasta el 31 de julio de 1991 un Organismo Autónomo de carácter financiero que ha desarrollado los servicios de una caja de ahorros y en dicha fecha se transformó en una Sociedad Anónima estatal con estatuto de banco prosiguiendo su actividad bancaria.

En cuanto a la normativa aplicable, la Caja presenta determinadas particularidades dimanantes de su naturaleza jurídica y de la actividad desarrollada. En efecto, durante la etapa en que fue Organismo Autónomo, su actividad económico-financiera ha estado sometida a la siguiente normativa:

- Las operaciones mercantiles y bancarias se encuadran en el ámbito del derecho privado, según establece el Real Decreto 3303/81.
- La contratación por la Caja de obras y suministros, según se contempla en el art. 5º del mencionado Real Decreto, ha de efectuarse de acuerdo con la regulación de la Ley de Contratos del Estado, ateniéndose a los pliegos de condiciones generales y particulares aprobados al efecto.
- De acuerdo con su configuración como Organismo Autónomo ha estado sometido a la normativa general desarrollada en la Ley General Presupuestaria y a la correspondiente Instrucción de Contabilidad.
- Por la actividad bancaria desarrollada, también le eran de aplicación las disposiciones de la Autoridad Monetaria en materia de regulación de las Entidades de Crédito y Ahorro, con determinadas excepciones, entre las que cabe destacar la no pertenencia a ningún Fondo de Garantía de Depósitos por tratarse de una Entidad con la garantía del Estado.
- La Ley de Presupuestos para 1991, en su disposición adicional vigésimo primera, previó una nueva regulación de la actividad de la Caja al contemplar el mantenimiento del ordenamiento jurídico privado para la actividad mercantil y bancaria y la aplicación del régimen de derecho

privado también al resto de la contratación del Organismo, si bien ajustada a los principios de publicidad, concurrencia, salvaguarda del interés de la Entidad y homogeneización en el sector público, autorizándose al Gobierno el establecimiento de normas específicas para el régimen del personal funcionario y la aprobación, en el plazo de seis meses, de un nuevo Estatuto del Organismo Autónomo Caja Postal de Ahorros. Estas previsiones legales quedaron superadas con la publicación del citado Real Decreto-Ley 3/1991, de 3 de mayo, y la posterior configuración de la Caja Postal como sociedad estatal.

- Finalmente, junto a las normas generales descritas, la Caja ha estado sometida a su ordenamiento específico en el que cabe destacar la citada Ordenanza Postal de 1960, los Estatutos de la Caja aprobados por Decreto 2121/1972, el mencionado Real Decreto 3303/1981, denominado de regulación de determinados aspectos de la Caja, y el Real Decreto 1287/1984 que recoge su estructura orgánica. Estas normas regulan materias tan significativas como son los órganos de gobierno, las relaciones con la Administración Postal y la distribución de beneficios.

La transformación de la Caja en sociedad anónima estatal con estatuto de banco en 31 de julio de 1991 determinó su nuevo entorno jurídico, quedando sometida su actividad al ordenamiento privado, salvo las materias reguladas por la Ley General Presupuestaria para las sociedades estatales, y a las disposiciones de la Autoridad Monetaria sobre las Entidades de Crédito y Ahorro. La integración de la Caja en el Fondo de Garantía de Depósitos se ha producido, a todos los efectos, el 1 de enero de 1994.

1.2 PERFIL FUNCIONAL Y ORGANICO

El ámbito funcional de la Caja en su etapa de Organismo Autónomo y en su etapa de Sociedad Estatal se encuadra en el negocio bancario, actividad desarrollada principalmente a través de su propia red de sucursales y secundariamente a través de la red postal de Correos, cuya utilización se sustenta en la normativa específica de la Caja y de la Administración Postal.

El desarrollo territorial de la red propia de la Caja se muestra en el detalle siguiente por Comunidades Autónomas para el periodo fiscalizado.

COMUNIDADES AUTONOMAS	Nº DE SUCURSALES		
	1989	1990	1991
ANDALUCIA	90	97	111
CASTILLA-LA MANCHA	27	31	39
CASTILLA-LEON	29	32	35
CATALUÑA	47	53	64
GALICIA	32	34	36
MADRID	92	100	112
VALENCIA	47	52	56
OTRAS	117	125	140
TOTALES	481	524	593
Nº Índice, base 100: 1989	100	109	123

La actividad bancaria de la Caja se ha centrado principalmente en la denominada banca de particulares, prestando especial atención a las

modalidades tradicionales de ahorro -cuentas corrientes y de ahorro- y a la financiación hipotecaria de la adquisición de viviendas. Este enfoque del negocio se ha complementado con la creación de un Grupo de empresas financieras integradas en la Corporación Financiera Postal, Finampostal, S.A., encargadas de los nuevos servicios y productos financieros -Fondos de inversión, Planes de Ahorro y Pensiones, Seguros, Leasing,....-

Adicionalmente, dentro de la actuación estratégica comentada, es necesario señalar que en los últimos años de la década de los 80 y en los primeros de la de los 90, la Caja, Organismo Autónomo, y su Grupo empresarial, aumentaron significativamente sus posiciones de riesgo en el sector inmobiliario, financiando la construcción de todo tipo de viviendas y de oficinas y la compra de terrenos y solares, así como adquiriendo directamente inmuebles y sociedades instrumentales, con consecuencias patrimoniales negativas para la Entidad- como se analiza a lo largo del Informe- sin adecuarse al interés público o sentido social previsto para la Caja como Organismo Autónomo.

La organización mantenida por la Caja ha estado condicionada por su naturaleza jurídica. Así, como Organismo Autónomo, su estructura orgánica se define exhaustivamente en su normativa específica -Ordenanza Postal, Estatutos, Real Decreto 1287/1984 y O. Ministerial de 28 de agosto de 1984 principalmente-, la cual establece como órganos de gobierno de la Entidad: el Consejo Superior, el Consejo de Administración y el Consejero-Delegado, con la siguiente composición y funciones.

-Consejo Superior.-

Funciones: tutela de los intereses de la Entidad, aprobación de las directrices económicas y administrativas, fiscalización de los actos de gestión de toda clase, inspección de las cuentas y balances reglamentarios y aprobación de las cuentas anuales y memoria del ejercicio.

Composición⁽¹⁾.- **Presidente:** Ministro de Transportes, Turismo y Comunicaciones; **Vicepresidente:** Subsecretario de Transportes, Turismo y Comunicaciones; **Vocales:** Consejero-Delegado del Consejo de Administración de la Caja; Subgobernador del Banco de España; Presidente del Instituto de Crédito Oficial; Director General de Correos y Telecomunicación; Director General del Tesoro y Política Financiera y el Interventor General de la Administración del Estado; **Secretario:** Director General de Recursos de la Caja.

- Consejo de Administración.-

Funciones: órgano permanente del gobierno y representación de la Caja.

Composición.- **Presidente:** Secretario General de Comunicaciones; **Vicepresidente:** Director General de Correos y Telecomunicación; **Vocales:** un representante del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones; un representante del Banco de España; un representante del Instituto de Crédito Oficial; dos titulares de libretas de ahorro o de cuentas corrientes y un representante del personal de la Caja; **Secretario:** Director General de Recursos de la Caja.

- **Consejero-Delegado.**- Este cargo fue creado en 1981 -Real Decreto 3303- como órgano ejecutivo con las atribuciones delegadas por el Consejo de Administración.

El Organigrama del Organismo Autónomo se completa con 3 Direcciones Generales -Planificación y Control de Gestión; Operaciones y Recursos- de las que dependen verticalmente las diferentes unidades orgánicas jerarquizadas en direcciones adjuntas, servicios, secciones y negociados.

La transformación en sociedad anónima supuso una profunda reorganización de la estructura orgánica de la Caja en la que destacan, junto a los órganos sociales recogidos en los Estatutos de la nueva sociedad -Junta General de Accionistas y Consejo de Administración- las figuras del Presidente y el Consejero -Delegado, el Comité Ejecutivo Permanente con amplias facultades ejecutivas y el Comité de Control al que se le encomiendan las funciones relacionadas con el control de la Entidad en todas sus vertientes -interno, auditoría externa, Banco España,....-

II. NATURALEZA DE LA FISCALIZACION

La fiscalización de la Caja, cuyos estados financieros para el periodo fiscalizado se recogen en el epígrafe II.4 de este apartado, se ha realizado, a iniciativa del Tribunal, con el alcance y objetivos que se describen a continuación:

II.1 ALCANCE DE LA FISCALIZACION

El alcance asignado a la fiscalización ha sido el siguiente:

a) **Temporal.**- La fiscalización se ha referido a los ejercicios 1989, 1990 y 1991⁽¹⁾. En cuanto ha sido necesario a los fines de la fiscalización, el seguimiento de determinadas operaciones y procedimientos se ha remontado a años anteriores al periodo descrito e, igualmente, se han analizado actuaciones mantenidas durante los ejercicios 1992, 1993, 1994 hasta el momento de la redacción del presente Informe.

b) **Sectorial.**- La fiscalización se ha referido fundamentalmente a las áreas: Inversiones Crediticias y Aavales; Inversiones en Empresas del Grupo

⁽¹⁾ En el ejercicio 1991 la transformación jurídica de la Entidad fiscalizada motivó dos cierres contables, uno en el primer semestre (30-6-1991) correspondiente al Organismo Autónomo y otro en el segundo semestre (31-12-1991) correspondiente a la Sociedad Anónima Estatal.

⁽¹⁾ La adscripción del Organismo Autónomo al Ministerio de Economía y Hacienda (marzo de 1991) vino acompañada de la modificación de la composición de los Consejos Superior y de Administración de la Caja, la cual quedó establecida en el Real Decreto 755/1991 (B.O.E. de 14 de mayo) y en la O. Ministerial de 17-5-1991 (B.O.E. de 18 de mayo) respectivamente, y cuya vigencia se circunscribió solamente al periodo comprendido entre las fechas descritas y el 31-7-1991, fecha de la transformación de la Caja en sociedad anónima estatal.

y Asociadas; Gastos de Personal y Relaciones de la Caja con la Administración Postal. Asimismo, se han analizado cuantos hechos jurídicos y económico-financieros se han estimado necesarios en relación con las áreas descritas.

Dado el elevado volumen de la cartera de inversiones crediticias y ayaes mantenida por la Caja, su examen y comprobación se ha realizado, fundamentalmente, sobre aquellos préstamos, créditos, ayaes y otras posiciones crediticias por importe superior a 1.000 millones de pesetas; este criterio de selección se ha completado con operaciones de menor cuantía, en función de la concentración de riesgos por acreditados y la situación regular o irregular (mora, dudoso cobro,...) de los mismos.

c) **Territorial.**- El trabajo de campo se ha realizado en la sede central de la Caja en Madrid.

Debe destacarse que, si bien, de acuerdo con el alcance descrito, la fiscalización no se ha dirigido al análisis de la solvencia patrimonial de la Entidad, se considera que los quebrantos que se recogen a lo largo del Informe no suponen contingencias patrimoniales que pongan en cuestión, actualmente, la solvencia de Caja Postal, S.A.

II.2 LIMITACIONES

Los trabajos de verificación programados y llevados a cabo se han visto afectados por el transcurso del tiempo desde que se realizaran las actuaciones fiscalizadas y por las frecuentes e importantes modificaciones introducidas en la organización de la Caja. A estas limitaciones temporales y organizativas hay que agregar la ausencia de explicación documental suficiente que justifique las numerosas modificaciones en las decisiones de gestión introducidas a lo largo de la vida de determinadas operaciones crediticias, que posteriormente serán analizadas. Esta falta de explicación del devenir de las operaciones aparece, en ocasiones, acentuada porque determinadas actuaciones en inversiones crediticias e inversiones en empresas participadas no han sido adecuadamente soportadas a pesar de haber sido requerida la

correspondiente documentación expresamente en la fiscalización. Así, cabe destacar, entre otras, la falta de tasaciones inmobiliarias y la carencia de justificación de movimientos de cuentas bancarias. Sobre estas carencias o deficiencias justificativas no ha podido conocerse si son consecuencia del deficiente sistema de organización de los archivos, que ha originado que la documentación de los expedientes se encuentre dispersa e incompleta, o dimanen de la realización de las operaciones sin el suficiente soporte documental.

La limitación al alcance descrita ha imposibilitado el conocimiento y análisis de todos los extremos pertinentes de las operaciones afectadas y se ha visto agravada por la circunstancia de no haber podido disponer de las oportunas aclaraciones de los que fueron responsables directos de la Caja durante el periodo en que la Entidad fue Organismo Autónomo. Las limitaciones concretas y su incidencia sobre las operaciones correspondientes se reflejan en los diferentes epígrafes de los resultados de la fiscalización.

II.3 OBJETIVOS DE LA FISCALIZACION

Los objetivos perseguidos en la fiscalización han sido fundamentalmente los siguientes:

a) Evaluación de los procedimientos administrativos y contables y del sistema de control interno mantenidos por la Caja, identificando las debilidades más significativas.

b) Verificación y análisis, para las áreas objeto de la fiscalización, del cumplimiento de la normativa legal aplicable a la Caja y de la corrección de su registro contable de acuerdo con los principios y criterios contables que le son de aplicación.

II.4 ESTADOS FINANCIEROS DE LA CAJA PARA EL PERIODO FISCALIZADO

Los Estados Financieros de la Caja para el periodo fiscalizado -Balances de situación públicos, Cuentas de resultados públicas y Estados de liquidación de los Presupuestos de los ejercicios correspondientes- se recogen a continuación en los cuadros núms. 1 a 3, respectivamente.

CUADRO Nº 1
BALANCES DE SITUACION PUBLICOS EJERCICIOS 1989; 1990; 30-6-1991 Y 31-12-1991
(Millones de pesetas)

ACTIVO					PASIVO				
CONCEPTO	31/12/91	30/6/91	31/12/90	31/12/89	CONCEPTO	31/12/91	30/6/91	31/12/90	31/12/89
CAJA Y BANCO DE ESPAÑA	45.451	19.574	23.915	106.331	CAPITAL Y RESERVAS	79.731	79.731	43.602	37.626
ACTIVOS MONETARIOS	288.823	224.534	237.584	116.286	BANCO DE ESPAÑA Y FONDOS				
INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	274.745	178.994	167.072	109.875	GARANTIA DE DEPOSITOS	65.000	—	7.000	10.000
INVERSIONES CREDITICIAS ^(A)	565.465	531.473	483.573	453.261	INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	89.835	71.453	74.206	43.183
CARTERA DE VALORES ^(A)	104.529	124.058	100.346	135.523	ACREEDORES	1.036.590	915.170	845.489	793.059
INMOVILIZADO ^(A)	55.636	44.160	41.089	37.562	EMPRESTITOS	34.427	29.137	24.529	21.385
CUENTAS DIVERSAS	23.274	41.564	32.424	15.190	OTRAS OBLIGACIONES A PAGAR	870	517	723	1.150
					CUENTAS DIVERSAS	51.670	68.349	90.454	67.625
TOTAL ACTIVO	1.357.923	1.164.357	1.086.003	974.028	TOTAL PASIVO	1.357.923	1.164.357	1.086.003	974.028
CUENTAS DE ORDEN	1.056.634	1.159.089	879.413	815.992	CUENTAS DE ORDEN	1.056.634	1.159.089	879.413	815.992

^(A) Estas masas patrimoniales se presentan por el montante neto de las correspondientes provisiones para insolvencias, para depreciación de la Cartera y del Fondo de amortización acumulada respectivamente

CUADRO Nº 2
CUENTAS DE RESULTADOS PUBLICAS EJERCICIOS 1989; 1990; 30-6-1991 Y 31-12-1991
(Millones de pesetas)

D E B E					H A B E R				
CONCEPTO	31/12/91 ^(A)	30/6/91 ^(B)	31/12/90	31/12/89	CONCEPTO	31/12/91 ^(A)	30/6/91 ^(B)	31/12/90	31/12/89
COSTES FINANCIEROS	44.285	40.136	67.190	48.692	PRODUCTOS DE LA ACTIVIDAD FINANCIERA	68.544	63.975	115.742	92.303
INSOLVENCIAS, amortizaciones y dotaciones	9.429	6.758	8.371	4.543	COMISIONES	3.489	1.183	3.948	1.746
SANEAMIENTO DE LA CARTERA DE VALORES	5.144	357	2.924	—	BENEFICIOS NETOS POR DIFERENCIAS DE				
DOTACIONES A OTROS FONDOS ESPECIALES	546	11.818	18.351	10.967	CAMBIO	126	69	284	194
PERDIDAS POR ENAJENACIONES	1.156	1.865	1.134	1.449	BENEFICIO EN ENAJENACIONES	1.377	3.944	4.286	3.982
GASTOS DE EXPLOTACION	17.659	14.459	23.864	19.055	FONDOS ESPECIALES QUE HAN QUEDADO				
OTROS CONCEPTOS	140	75	1.576	3.073	DISPONIBLES	10.315	12.250	11.190	183
BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	6.534	7.026	13.364	11.950	OTROS PRODUCTOS	567	523	873	694
					PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	475	530	471	627
TOTAL	84.893	82.494	136.794	99.729	TOTAL	84.893	82.494	136.794	99.729

^(A) Correspondiente al periodo de seis meses comprendido entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 1991.

^(B) Correspondiente al periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 1991.

CUADRO Nº 3
ESTADOS DE LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO DEL ORGANISMO AUTONOMO CAJA POSTAL DE AHORROS
EJERCICIOS 1989, 1990 Y 30-6-1991
(Millones de pesetas)

GASTOS		1989			1990			Hasta 30-6-1991		
CAP.	DENOMINACION	Créditos definitivos	Obligaciones Recon. Netas	% Ejecución	Créditos definitivos	Obligaciones Recon. Netas	% Ejecución	Créditos definitivos	Obligaciones Recon. Netas	% Ejecución
I	Gastos de Personal	10.096	9.529	94	11.801	10.529	89	12.965	5.764	44
II	Gastos en bienes corrientes y servicios	1.358	1.110	82	1.386	771	56	1.371	202	15
IV	Transferencias Corrientes	1.894	513	27	1.494	1.411	94	144	144	100
	Total Operaciones Corrientes	13.348	11.152	84	14.681	12.711	87	14.480	6.110	42
VI	Inversiones Reales	10.057	7.806	78	10.380	6.203	60	9.797	4.647	47
	Total Operaciones de Capital	10.057	7.806	78	10.380	6.203	60	9.797	4.647	47
	TOTAL GASTOS	23.405	18.958	81	25.061	18.914	75	24.277	10.757	44

INGRESOS		1989			1990			Hasta 30-6-1991		
CAP./ART.	DENOMINACION	Previsiones definitivas	Derechos Recon. Netos	% Realización	Previsiones definitivas	Derechos Recon. Netos	% Realización	Previsiones definitivas	Derechos Recon. Netos	% Realización
54	Renta Inmuebles	0,3	34	11.133	0,3	33	11.100	0,3	28	8.667
57 y 58	Resultados oper. comerciales y variación fondo manobra	23.387	N/A	N/A	25.043	N/A	N/A	25.759,6	N/A	N/A
	Total Operaciones Corrientes	23.387,3	34	N/A	25.043,3	33	N/A	25.759,9	28	N/A
	Enajenación Invers. Reales	18	258	1.433	18	20	111	17,9	52	289
VI	Total Operaciones de Capital	18	258	1.433	18	20	111	17,9	52	289
TOTAL INGRESOS		23.405,3	292	N/A	25.061,3	53	N/A	25.777,8	78	N/A

II.5 TRATAMIENTO DE ALEGACIONES

Las actuaciones practicadas en la tramitación del procedimiento fiscalizador, de acuerdo con lo prevenido en el art. 44 de la Ley de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, se han puesto de manifiesto a los responsables de la Entidad y de las Sociedades participadas, a las que se alude en el Informe, en el periodo fiscalizado, al Banco de España, a la Intervención General de la Administración del Estado, al Ministerio de Economía y Hacienda, al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y al Instituto de Crédito Oficial.

A solicitud del Centro Directivo y de las Entidades citadas -excepción hecha del Instituto de Crédito Oficial- se concedió la prórroga prevista en el mencionado precepto, para formular alegaciones y presentar cuantas justificaciones se estimara pertinente.

III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACION

III.1 MARCO JURIDICO. SISTEMAS INFORMATIVO-CONTABLE Y DE CONTROL INTERNO. CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD ESTATAL CAJA POSTAL, S.A. Y EXTINCION DEL ORGANISMO AUTONOMO CAJA POSTAL DE AHORROS

En la evaluación del marco jurídico y de los sistemas informativo-contable y de control interno de la Caja se han puesto de manifiesto, como deficiencias más significativas, las siguientes:

A) MARCO JURIDICO

1) El marco jurídico en el que la Caja, como Organismo Autónomo, ha desarrollado su actividad puede considerarse de confuso y, por ende, complejo, ya que en él concurren normas de los ordenamientos público y privado, con excepciones diversas, y con difícil delimitación explícita en la actividad económico-financiera de la Entidad de las áreas sometidas a dichos ordenamientos.

2) El ámbito funcional y orgánico de la Caja presenta dos lagunas relevantes en su reglamentación correspondientes a las áreas siguientes:

- Las relaciones económico-financieras con la Dirección General de Correos y Telecomunicación han estado reguladas por una normativa

genérica, sin el oportuno desarrollo, lo que ha permitido un elevado grado de discrecionalidad en la definición, valoración y liquidación de los servicios intercambiados. Con posterioridad al periodo fiscalizado, se ha superado la laguna normativa mediante la formalización de un acuerdo marco entre Caja Postal, S.A. y el Organismo Autónomo de Correos y Telégrafos en el que han quedado reguladas sus relaciones económico-financieras.

- No se ha regulado reglamentariamente el procedimiento para la designación de los representantes en el Consejo de Administración de la Caja (Organismo Autónomo) correspondientes a los dos titulares de libretas de Ahorro o de cuentas corrientes. Esta laguna legal ha permitido su nombramiento discrecional por el Ministro de T.T. y Comunicaciones, siendo destacable que el Consejero-Delegado de la Caja durante el periodo fiscalizado fue nombrado inicialmente miembro de dicho órgano directivo en representación de los mencionados titulares.

Asimismo, respecto al representante del personal de la Caja en su Consejo de Administración, es necesario señalar que, desde 1986 hasta la extinción del Organismo Autónomo, su designación fue asumida discrecionalmente por el Jefe del mencionado Departamento Ministerial, a pesar de estar expresamente regulada su elección según las normas publicadas en el B.O. de Correos y Telecomunicación del 31-12-1981.

B) El SISTEMA INFORMATIVO-CONTABLE implantado por la Caja durante el periodo fiscalizado debe calificarse de muy deficiente con importantes carencias y disfunciones, en cuya corrección se ha observado un notable impulso a partir de su transformación en sociedad estatal, mediante el desarrollo de un nuevo sistema de contabilidad mecanizado implantado en 1993. Entre las deficiencias observadas para el periodo fiscalizado cabe destacar las siguientes:

1) La Caja carecía de Manual de procedimientos contables.

2) Como Organismo Autónomo la Caja mantenía, de acuerdo con su normativa reguladora, dos sistemas contables correspondientes a la contabilidad financiera y la contabilidad presupuestaria que no estaban integrados, lo que motivaba la conciliación manual de los estados financieros dimanantes de cada sistema y la correspondiente duplicidad administrativa.

3) Respecto a la contabilidad financiera el sistema no disponía de una aplicación informática que integrara las diferentes aplicaciones sectoriales

auxiliares (riesgos, tesorería,...) y, por tanto, la Caja no disponía de contabilidad diaria.

El sistema implantado suponía que la contabilidad oficial de la Caja se realizaba manualmente a fin de mes mediante asientos globales, según los saldos remitidos por las mencionadas aplicaciones sectoriales; este proceso resultaba muy laborioso y carente de las necesarias garantías, sometido esencialmente a un mero control aritmético.

La ausencia de una contabilidad diaria por partida doble ha motivado que la Entidad tuviera que utilizar más de 400 cuentas corrientes abiertas a nombre de Caja Postal en las que se registraban operaciones de diversa naturaleza (anticipos, compensaciones internas y externas, gastos generales, cámara de compensación). El gran número de estas cuentas ha supuesto un riesgo objetivo para la Entidad.

4) En cuanto a la contabilidad presupuestaria, prácticamente limitada a los capítulos I y VI de Gastos y a los resultados de operaciones comerciales y variación del fondo de maniobra como Ingresos, el sistema implantado también respondía a procedimientos manuales con asientos globales mensuales, presentando importantes carencias y deficiencias que configurarían una precaria organización de la contabilidad pública e impedirían objetivamente satisfacer los fines que para la misma establece la Instrucción de Contabilidad de los OO. AA. A continuación se destacan los aspectos en que las deficiencias han resultado relevantes:

- El Plan contable utilizado es consistente con el previsto en la mencionada Instrucción; sin embargo, dadas las características de la actividad de la Caja, para un correcto registro de sus operaciones debería haberse elaborado un plan contable especial adaptado a la Entidad de forma que la contabilidad presupuestaria reflejara adecuadamente las correspondientes transacciones.
- Los registros contables mantenidos se han ceñido solamente al diario general de operaciones (asientos mensuales), mayor de cuentas y mayor de conceptos presupuestarios, no habiéndose implantado el resto de los libros principales y auxiliares previstos en las reglas 44 y 51 de la mencionada Instrucción.

De la evaluación de las carencias y deficiencias de que ha adolecido el sistema informativo-contable implantado por la Caja durante el periodo fiscalizado, se desprende que los órganos directivos de la Caja no han actuado con la necesaria diligencia al mantener un sistema tan deficiente a pesar del volumen de negocio desarrollado.

La necesidad de disponer de unos estados financieros adecuados se desprende, entre otras, de las normas sobre disciplina e intervención de las Entidades de Crédito (Ley 26/1988, de 29 de Julio) que contemplan como infracción grave, el incumplimiento de las normas vigentes sobre contabilización de operaciones y sobre formulación de balances, cuentas de pérdidas y ganancias y estados financieros de obligatoria comunicación al órgano administrativo competente.

A este respecto, se estima oportuno señalar que la Caja estaba sometida a la Inspección del Banco de España y al control de la Intervención General de la Administración del Estado que, en cuanto Organismo Autónomo, ha mantenido funcional y físicamente, como intervención delegada, una unidad administrativa permanente en la Caja. El deficiente sistema contable de la entidad fiscalizada se había puesto de manifiesto por la Intervención Delegada en el ejercicio del control financiero y por el Banco de España en las inspecciones realizadas a dicha Entidad en 1987 y 1992, así como en las recomendaciones de aquélla y en los requerimientos expresos de la Autoridad Monetaria para que se acometiera la corrección de la organización contable.

C) El SISTEMA DE CONTROL INTERNO de la Caja, se ha manifestado prácticamente inexistente, de acuerdo con lo comentado en el epígrafe anterior y las múltiples irregularidades y deficiencias evidenciadas en la fiscalización. En este deficiente entorno de control de la Entidad, destaca la inadecuada organización de la unidad de auditoría interna destinada básicamente a la tradicional inspección de sucursales. Caja Postal, S.A., como se manifiesta en alegaciones, ha reestructurado el Departamento de auditoría interna, aumentando sus recursos humanos y su ámbito funcional.

D) CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD ESTATAL CAJA POSTAL, S.A. Y EXTINCIÓN DEL ORGANISMO AUTÓNOMO CAJA POSTAL DE AHORROS

La transformación jurídica de la Caja de Organismo Autónomo de carácter financiero a Sociedad Anónima se estableció en el mencionado Real Decreto-Ley 3/1991 de 3 de mayo con los siguientes requisitos:

- "Caja Postal, Sociedad Anónima", que tendrá la consideración de Entidad de Crédito y Estatuto de Banco, proseguirá desde su efectiva constitución las actividades que como Entidad de Crédito ha venido desarrollando el Organismo Autónomo "Caja Postal de Ahorros", subrogándose en la totalidad de los derechos y obligaciones del citado organismo.
- Una vez que se inscriba en el Registro Mercantil, la escritura de constitución de la Sociedad "Caja Postal, Sociedad Anónima" se producirá la extinción de la personalidad jurídica del Organismo Autónomo "Caja Postal de Ahorros".
- El capital social inicial de "Caja Postal, Sociedad Anónima" estará cifrado en aquella parte del patrimonio neto contable que resulte del balance del Organismo Autónomo "Caja Postal de Ahorros" cerrado el último día del mes anterior al otorgamiento de la escritura pública de constitución de la nueva Sociedad, y que sea el necesario para el normal desarrollo de su actividad como subrogada en la posición jurídica del referido Organismo Autónomo.
- "Caja Postal, Sociedad Anónima", se subrogará desde su efectiva constitución en los contratos de arrendamiento de inmuebles

concertados por el Organismo Autónomo "Caja Postal de Ahorros", sin que tal subrogación implique alteración en las relaciones derivadas de tales contratos.

- Se declaran exentas de cualquier tributo estatal, autonómico o local, las transmisiones, actos y operaciones que se efectúen o documentos que se otorguen como consecuencia de este proceso.
- Los funcionarios públicos que presten sus servicios en el Organismo Autónomo "Caja Postal de Ahorros", podrán optar por su integración plena en régimen de derecho laboral, en las plantillas que se establezcan en la Sociedad "Caja Postal, Sociedad Anónima" con reconocimiento, en todo caso, de la antigüedad que les corresponda por razón de los servicios prestados en dicho Organismo Autónomo quedando en sus cuerpos de origen en situación de excedencia voluntaria, o por su reincorporación a los puestos de trabajo que les correspondan en el Ministerio o centro a que sean destinados. El personal laboral del Organismo Autónomo quedará integrado en la nueva Sociedad, conservando la antigüedad, categoría y retribuciones que le correspondiese en dicho Organismo.

En cumplimiento del citado Real Decreto la transformación jurídica de la Caja se materializó en los siguientes términos:

- Con fecha 16 de julio de 1991, el Ministerio de Economía y Hacienda autorizó la creación del Banco privado "Caja Postal, Sociedad Anónima".
- Con fecha 19 de julio de 1991 el Consejo de Ministros acuerda la constitución de la nueva sociedad estatal.
- La escritura pública de constitución de Caja Postal, S.A. se otorgó el 23 de julio de 1991 bajo las condiciones que se expresan a continuación:

El capital social inicial se fija en 15.000.000.000 de ptas. representado por treinta millones de acciones nominativas de 500 ptas. de valor nominal cada una, las cuales se emiten con una prima de 2.157,68 ptas. por acción que totalizan 64.730.514.738 ptas. Dicho capital social y la prima de emisión fueron establecidos por el Consejo de Ministros en el Acuerdo mencionado.

Las acciones emitidas se suscriben en su totalidad por el Estado Español -Dirección General del Patrimonio del Estado del Ministerio de Economía y Hacienda- y se desembolsan mediante la aportación del patrimonio neto del Organismo Autónomo "Caja Postal de Ahorros" a través de la subrogación legal en la titularidad de todos los derechos y obligaciones de dicho Organismo según balance de situación auditado al 30 de junio de 1991.

La mencionada escritura de constitución se inscribió en el Registro Mercantil el 31 de julio de 1991, fecha en la cual se produce la constitución efectiva de "Caja Postal, S.A." y la extinción de la personalidad jurídica del Organismo Autónomo "Caja Postal de Ahorros".

De acuerdo con las condiciones que informaron la transformación jurídica de la Caja, la nueva sociedad estatal debió iniciar su actividad el 31 de julio de 1991 ("desde su efectiva constitución", según establece el Real Decreto-Ley 3/1991); sin embargo, la sociedad anónima ha asumido las operaciones realizadas por la Caja desde el 1 de julio de 1991 y, en consecuencia, sus cuentas aprobadas y rendidas a este Tribunal para el ejercicio 1991 corresponden al periodo comprendido entre el 1 de julio de 1991 y el 31 de diciembre de 1991. Por otra parte, el Organismo Autónomo Caja Postal de Ahorros ha aprobado y rendido sus cuentas para dicho ejercicio correspondientes a la actividad desarrollada en el primer semestre del mismo.

La situación comentada pone de manifiesto que Caja Postal, S.A. ha asumido como propias las operaciones realizadas durante el mes de julio de 1991 cuando aún no estaba efectivamente constituida y por tanto, correspondían al Organismo Autónomo. La trascendencia del problema es fundamentalmente jurídica ya que, de acuerdo con la naturaleza jurídica de ambas Entidades, dichas operaciones estarían informadas y sometidas a diferente normativa.

III.2 INVERSIONES CREDITICIAS Y AVALES

En este apartado del Informe se recogen los riesgos mantenidos por la Caja en inversión crediticia y avales, cuyos saldos para el periodo fiscalizado se muestran a continuación en los cuadros núms. 4 y 5 respectivamente.

CUADRO Nº 4
INVERSIONES CREDITICIAS Y FONDOS PROVISION INSOLVENCIAS
(millones de pesetas)

SECTORES	SALDOS				VARIACION INTERANUAL Nº INDICE Base: 100: 31-12-1989			
	31-12-1989	31-12-1990	30-6-1991	31-12-1991	1989	1990	6-1991	12-1991
SECTOR PUBLICO	58.243	65.941	59.618	67.735	100	113	102	116
CREDITOS Y PRESTAMOS	10.216	17.362	19.774	29.448	100	170	194	288
DESCUBIERTOS CTAS/CTES	47.562	48.120	39.152	37.549	100	101	82	79
MORA, LITIGIO O DE COBRO DUDOSO	465	459	692	738	100	99	149	159
SECTOR PRIVADO	419.804	447.012	503.974	533.868	100	106	120	127
CREDITOS Y PRESTAMOS	390.832	414.658	462.739	464.275	100	106	118	119
OTROS DEUDORES	8.130	4.857	6.450	4.516	100	60	80	56
MORA, LITIGIO O DE COBRO DUDOSO	20.842	27.497	34.785	65.077	100	132	167	312
SECTOR NO RESIDENTES	406	2.001	1.991	2.935	100	493	490	723
CREDITOS Y PRESTAMOS	389	1.994	1.985	2.935	100	513	510	754
MORA, LITIGIO O DE COBRO DUDOSO	17	7	6	-	100	41	35	-
TOTAL INVERSIONES CREDITICIAS	478.453	514.954	565.583	604.538	100	108	118	126
Menos Fondos Provisión Insolvencias	25.192	31.381	34.110	39.073	100	125	135	155
INVERSIONES CREDITICIAS NETAS	453.261	483.573	531.473	565.465	100	107	117	125

CUADRO Nº 5
AVALES PRESTADOS Y FONDOS PROVISION INSOLVENCIAS
(millones de pesetas)

	SALDOS				VARIACION INTERANUAL Nº INDICE Base 100:31-12-1989			
	31-12-1989	31-12-1990	30-6-1991	31-12-1991	1989	1990	6-1991	12-1991
AVALES EN SITUACION REGULAR	11.259	12.673	18.706	18.043	100	113	166	160
AVALES DUDOSOS	2.113	2.342	2.239	1.074	100	111	106	51
TOTAL AVALES PRESTADOS	13.372	15.015	20.945	19.117	100	112	157	143
FONDOS PROVISION INSOLVENCIAS	2.024	2.334	968	729	100	115	48	36

El riesgo crediticio de la Caja presenta las siguientes características estructurales:

1ª) La composición del crédito al sector público según los diferentes subsectores que lo integran se muestra en el detalle siguiente: (Millones ptas.)

SUBSECTORES	SALDOS A 31 DE DICIEMBRE						VARIACION INTERANUAL Nº INDICE BASE 100: 31-12-1989		
	1989	%	1990	%	1991	%	1989	1990	1991
ADMINISTRACION DEL ESTADO	23.398	40	38.599	59	37.946	56	100	165	162
ADMINISTRACIONES TERRITORIALES	8.803	15	15.174	23	18.159	27	100	172	206
RESTO SECTOR PUBLICO	26.042	45	12.168	18	11.630	17	100	47	45
TOTALES	58.243	100	65.941	100	67.735	100	100	113	116

% Relativo s/ Inversión crediticia total: 12,2 % 12,8 % 11,2 %

incremento importante en el riesgo de las Administraciones Territoriales. Asimismo, en cuanto a la naturaleza de los riesgos del sector, en el cuadro nº 4 se refleja que los créditos y préstamos se han incrementado significativamente en el periodo y que los descubiertos en cuentas corrientes, a pesar de su disminución, representan el epígrafe más importante; estos descubiertos se analizan posteriormente en este apartado del informe y respecto a los créditos y préstamos, el detalle de los mismos se muestra a continuación para los principales titulares.

TITULAR	(Millones de ptas.) SALDOS A 31 DE DICIEMBRE		
	1989	1990	1991
DIRECCION GENERAL DEL TESORO	500	381	5.500
JUNTA DE ANDALUCIA	—	5.000	5.000
GENERALITAT DE CATALUÑA	1.200	2.200	3.200
AYUNTAMIENTO DE MADRID	1.882	2.088	2.618

La evolución durante el periodo fiscalizado refleja que el peso relativo del crédito al Sector Público ha sido uniforme con un

TITULAR	(Millones de ptas.) SALDOS A 31 DE DICIEMBRE		
	1989	1990	1991
	INSTITUTO CATALAN DE FINANZAS	—	—
PATRONATO DE CASAS DE LA PRESIDENCIA GOBIERNO	1.189	1.075	902
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID	—	—	1.000
AYUNTAMIENTO DE BARCELONA	527	831	964
COMUNIDAD AUTONOMA DE MURCIA	800	—	—
JUNTA DE GALICIA	750	750	750
INSTITUTO BALEAR DE SANEAMIENTO	—	200	700
INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA	500	619	500
CABILDO INSULAR DE TENERIFE	541	464	161
PRINCIPADO DE ASTURIAS	—	500	500
RADIODIFUSION DE MADRID	—	—	500
GIRO NACIONAL	471	1.076	2.180
OTROS	1.856	2.178	2.973
TOTALES	10.216	17.362	29.448

2ª) El crédito al sector privado presenta en el periodo una alta concentración en el negocio inmobiliario según se desprende de su distribución por finalidades recogida en el detalle siguiente: (Millones ptas.)

FINALIDAD	SALDOS A 31 DE DICIEMBRE						VARIACION INTERANUAL Nº INDICE BASE 100: 31-12-1989		
	1989	%	1990	%	1991	%	1989	1990	1991
	- Promoción/construcción por Empresas	100.803	24	128.463	29	162.012	30	100	127
- Adquisición y Rehabilitación de viviendas por particulares	192.001	46	206.950	46	241.305	45	100	108	126
- Otros	127.000	30	111.599	25	130.551	25	100	88	103
TOTALES	419.804	100	447.012	100	533.868	100	100	106	127

Esta concentración sectorial, que alcanza el 75% del riesgo crediticio del sector en 1990 y 1991, es consecuente con la vocación histórica de la Caja en la financiación a particulares para la adquisición de viviendas y el fuerte incremento que ha experimentado en el periodo la financiación a empresas inmobiliarias y constructoras, cuyo peso relativo se ha incrementado en seis puntos porcentuales.

En consonancia con las finalidades comentadas, la inversión crediticia del sector se encuentra también polarizada en porcentajes superiores al 60% para los siguientes tipos de riesgos:

- riesgos con garantía hipotecaria.
- riesgos con plazos de amortización superior a 3 años.
- riesgos superiores a 400 millones e inferiores a 10 millones.

3ª) La distribución geográfica de la inversión crediticia refleja también una fuerte concentración en Madrid y en aquellas Comunidades Autónomas con mayor implantación de la red de sucursales propias de la Caja. En el detalle siguiente se muestra la distribución territorial del crédito, con indicación de las Comunidades y Provincias más importantes durante el periodo fiscalizado. (Millones de ptas.)

COMUNIDAD/PROVINCIA	SALDOS A 31 DE DICIEMBRE						VARIACION INTERANUAL Nº INDICE BASE 100: 31-12-1989		
	1989	%	1990	%	1991	%	1989	1990	1991
	MADRID	229.339	48	233.734	45	251.320	42	100	102
ANDALUCIA	76.019	16	95.040	18	121.613	20	100	125	160
Sevilla	15.725	3	25.404	5	35.601	6	100	162	226
Málaga	18.943	4	17.444	3	25.064	4	100	92	132
Granada	13.542	3	18.306	4	19.288	3	100	135	142
Cádiz	12.555	3	13.453	2	16.700	3	100	107	133
otras provincias	15.224	3	20.433	4	24.960	4	100	134	164
CATALUÑA	24.336	5	23.690	5	38.391	6	100	87	158
Barcelona	18.477	4	17.805	3	30.694	5	100	95	166
otras provincias	5.859	1	5.885	2	7.697	1	100	104	131
PAIS VALENCIANO	27.214	6	30.503	6	42.168	7	100	112	155
Valencia	13.738	3	14.177	3	17.562	3	100	103	128
Alicante	11.772	3	14.518	3	21.126	3	100	123	179
Castellón	1.704	-	1.808	-	3.480	1	100	106	204
OTRAS COMUNIDADES	121.545	25	131.987	26	151.046	25	100	109	124
TOTALES	478.453	100	514.954	100	604.838	100	100	108	126

La fiscalización de la inversión crediticia y avales del periodo analizado se ha realizado con el alcance descrito en el Apartado II.1 del informe, con los resultados que se sistematizan en los epígrafes siguientes:

A) La política crediticia de la Caja durante el periodo fiscalizado ha estado informada por un fuerte incremento de los riesgos mantenidos en el sector inmobiliario con un aumento desmesurado de la financiación de promociones inmobiliarias en todos los subsectores -viviendas, oficinas, naves industriales y solares-. En el análisis de este enfoque del negocio y de sus procedimientos de gestión se han puesto de manifiesto las siguientes deficiencias más significativas:

1) El ámbito competencial para la concesión de riesgos crediticios y de avales presenta la siguiente observación:

- Hasta julio de 1990 el Consejero Delegado y los tres Directores Generales han mantenido facultades delegadas por el Consejo de Administración de la Caja -acuerdo adoptado en julio de 1986- para conceder préstamos sin límite alguno en "aquellos casos de urgencia o por razones de índole varia" con el único requisito de informar a dicho órgano o a la Comisión de préstamos de los servicios centrales en la sesión posterior a su concesión.
- En la fecha descrita, el Consejo de Administración de la Caja estableció nuevas facultades para la concesión de riesgos crediticios y avales en las cuales se limitaba la competencia de los mencionados responsables hasta un límite de 200 millones de ptas.

La delegación de facultades descrita, tanto por el Consejo de Administración de la Caja como por los que la mantuvieron hasta julio de 1990, máxime si se atiende a la concreción de la misma, permite valorarse como una delegación excesiva que ha privado de las necesarias garantías en la utilización de los recursos financieros al otorgar facultades ilimitadas a responsables individuales sin exigir ningún tipo de estudio previo de los riesgos y con el único control de la

mera información posterior, como hechos consumados, de las operaciones crediticias concedidas.

2) La Caja ha financiado promociones inmobiliarias por importes muy significativos asumiendo riesgos excesivos dimanantes de la aplicación de procedimientos inadecuados para la evaluación, instrumentación y seguimiento de las operaciones. Las principales carencias y deficiencias que presenta esta política crediticia de la Caja se resumen en los siguientes epígrafes:

- La Caja ha asumido riesgos elevados por titular y Grupos de Empresas financiando en exclusiva o mayoritariamente toda la actividad inmobiliaria de determinadas sociedades. Esta concentración de riesgos no ha estado justificada, en la mayoría de los casos, por un análisis riguroso sobre la repercusión favorable en el negocio bancario y su posible incidencia patrimonial para la Caja.
- La Caja ha financiado operaciones de empresarios sin experiencia probada en el sector inmobiliario, cuyas expectativas de negocio no obedecían al desarrollo de la promoción, sino a la venta del proyecto a terceros.
- Los criterios utilizados para la evaluación de las operaciones se han fundamentado principalmente en la garantía hipotecaria de las futuras construcciones, careciendo en muchos casos de un análisis adecuado sobre la necesaria generación de recursos por los acreditados que posibilitara la recuperación del crédito.
- La determinación del montante a financiar se ha basado normalmente en el futuro valor de venta de las construcciones con un límite de hasta el 80%. Esta cuantificación del riesgo ha supuesto para la Caja la financiación de la totalidad de la promoción, alcanzando en muchos casos incluso la compra del solar y los gastos de venta, con mínimas aportaciones de los promotores y, en consecuencia, sin riesgo para los mismos, hecho que incide en su vinculación al buen desarrollo de los proyectos.
- La financiación de las promociones se ha instrumentado, habitualmente en tres fases: una entrega inicial del 20% del límite concedido, una fase de construcción (55%) y una fase de venta a terceros (25%). Los procedimientos y cautelas establecidas en la normativa interna de la Caja para la disposición de los fondos, según las fases descritas, han sido obviados con frecuencia en la gestión de las operaciones, destacando las siguientes irregularidades:
 - a) En algunas operaciones autorizadas con garantía hipotecaria, la entrega inicial se ha abonado al prestatario con anterioridad a la acreditación ante la Caja de la preceptiva inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y de la inexistencia de cargas anteriores en la finca. Sobre estas actuaciones debe manifestarse que la Caja ha actuado imprudentemente asumiendo riesgos innecesarios contrarios a una adecuada práctica bancaria.
 - b) La Caja ha seguido el procedimiento de abonar directa y fraccionadamente a los promotores los fondos correspondientes a la fase de construcción, según las certificaciones de obra presentadas por los mismos o el grado de avance de las obras

certificado por las inspecciones realizadas normalmente por Gesbisa o por una sociedad de tasaciones del Banco Hipotecario. Este procedimiento presenta una contingencia significativa ya que se permite la discrecionalidad del promotor en la aplicación final de los recursos, riesgo que se ha incrementado en algunas operaciones por la disposición de fondos con anterioridad a la formalización de las correspondientes certificaciones y por la aceptación de certificaciones de obra sin el preceptivo visado del Colegio de Arquitectos o de los propios arquitectos de la Caja, hechos que evidencian el deficiente control y seguimiento de las promociones financiadas.

- La Caja ha iniciado la financiación de promociones con anterioridad a la constatación de su regularidad urbanística -licencia de obras, aprobación planes parciales,...-, actuación que debe calificarse en los mismos términos que los descritos en el punto a) anterior.
- Finalmente, es preciso señalar que los expedientes de los riesgos analizados presentan una documentación desordenada e incompleta que ha dificultado y dilatado los trabajos de verificación.

Caja Postal, S.A. explicita en alegaciones que, tras la transformación en sociedad estatal, se ha establecido una nueva política crediticia, sustentada en nuevos principios orgánicos y funcionales con el objetivo básico de una actuación profesionalizada, bajo los siguientes criterios de inversión: seguridad, proporcionalidad del riesgo, diversificación de riesgos, estudio prospectivo de la solvencia del deudor y las garantías aportadas, recuperación de la deuda y seguimiento periódico de todos los riesgos superiores a un importe determinado. Asimismo, manifiesta respecto a la financiación de promociones inmobiliarias que, dadas las especiales características del sector, sólo la acertada evaluación del proyecto por parte de la entidad prestamista, la diversificación de riesgos, unos procedimientos adecuados de control interno y, en última instancia, la garantía hipotecaria subyacente, permiten asumir este tipo de riesgos.

B) La morosidad registrada por la Caja en inversión crediticia durante el periodo fiscalizado se refleja en el detalle siguiente junto con su evolución hasta 31-12-1993, con indicación de la cobertura alcanzada con los Fondos de Provisión para insolvencias, y de su comparación con el porcentaje de morosidad de las Entidades de Depósito según los datos publicados por el Banco de España.

EJERCICIO (CIERRE)	SALDOS (Millones ptas.)				
	I. CREDITICIA MORA, LITIGIO O DE COBRO DUDOSO (1)	FONDOS PROVISION INSOLVENCIAS (2)	% COBERTURA PROVISIONES (2) : (1)	I. CREDITICIA MORA SOBRE I. CREDITICIA TOTAL	% MOROSIDAD ENTIDADES DE DEPOSITO ^(*)
31-12-1989	21.324	25.192	118	4,5	2,9
31-12-1990	27.963	31.381	112	5,4	3,7
30-06-1991	35.483	34.110	96	6,3	4,2
31-12-1991	65.815	39.073	59	10,9	4,5
31-12-1992	97.643	51.015	52	14,4	6,4
31-12-1993	84.238	59.688	71	11,7	8,5

^(*) Ratio calculado según datos publicados en el Boletín estadístico del Banco de España correspondientes a la agrupación "créditos otros sectores residentes" de las Entidades de Depósito (Bancos, Cajas de Ahorro y Cooperativas de Crédito).

El detalle anterior refleja el gran incremento durante el periodo fiscalizado de la morosidad registrada por la Caja, tendencia que se acentúa en 1992 donde alcanza un 14,4% de la inversión crediticia y se invierte en 1993; esta evolución de los riesgos en situación irregular ha tenido una significativa incidencia patrimonial por las crecientes dotaciones de provisiones para insolvencias que la Entidad ha realizado para su cobertura. Asimismo, es importante reflejar que la ratio de morosidad de la Caja ha sido muy superior a la media de las Entidades de Depósito, según los datos publicados por el Banco de España, alcanzando una desviación de 8 puntos porcentuales en el ejercicio 1992. A este respecto, en alegaciones, los gestores del Organismo Autónomo Caja Postal de Ahorros y de Caja Postal, S.A. manifiestan que la morosidad crediticia ha sido cubierta con los resultados generados por la Entidad fiscalizada.

El análisis de la morosidad de la Caja pone de manifiesto hechos significativos sobre su composición, generación y los criterios contables mantenidos para su registro, cuya valoración se recoge a continuación.

La cartera crediticia en mora se polariza en préstamos y créditos por importes elevados que responden, en su mayor parte, a la financiación de operaciones inmobiliarias con garantía hipotecaria. La crisis reciente y persistente del sector inmobiliario ha motivado que se dispararan los riesgos problemáticos, situación que se ha visto agravada en la Caja por la composición de su inversión en el sector, donde se mantenían posiciones significativas en empresas promotoras y constructoras, las cuales, según se ha denunciado en el epígrafe anterior, se realizaron asumiendo riesgos excesivos, se gestionaron con carencias y deficiencias significativas y no se mantuvo un adecuado seguimiento y vigilancia de las mismas.

En el segundo semestre de 1991, con la incorporación de un nuevo equipo gestor, se puso en marcha un plan para el análisis pormenorizado de la cartera, identificando los riesgos problemáticos y acometiendo su saneamiento y recuperación. Dado que estos riesgos estaban en su mayor parte garantizados por hipotecas, su regularización ha supuesto para la Caja la adquisición de un volumen muy importante de activos inmuebles de todo tipo, algunos en fase de construcción, cuya realización va a exigir a la Entidad un notable esfuerzo de gestión. El montante registrado por la adjudicación de dichos activos hasta el cierre del ejercicio 1993 se muestra en el detalle siguiente. (Millones de ptas.)

EJERCICIO	IMPORTE
1989	1.432
1990	1.356
Junio-1991	1.287
Dcbre-1991	9.755
1992	13.410
1993	29.767.

En cuanto a los criterios contables aplicados, la Caja no ha respetado las normas establecidas por el Banco emisor -circular nº 22/1987-, de acuerdo con las siguientes salvedades:

- En préstamos por financiación de operaciones inmobiliarias se ha constatado en muchos casos que los acreditados han satisfecho los recibos por intereses y cuotas de amortización con los fondos de los préstamos abonados por la Caja para la construcción o venta de las promociones. Este procedimiento, además de constatar la imprudente gestión de estos riesgos, ha permitido su clasificación como inversión crediticia ordinaria sin necesidad de provisión alguna, actuación que contraviene los criterios establecidos en la mencionada circular que establece la clasificación contable como dudosos de aquellos riesgos que presenten dudas razonables sobre su cobrabilidad.

Los impagados en estos riesgos se manifestaron una vez se eliminó el procedimiento denunciado, situación que incidió en el fuerte incremento de la cartera en situación irregular en el segundo semestre de 1991 y en ejercicios posteriores al periodo fiscalizado.

- La Caja no ha facilitado en la fiscalización los estados financieros de los ejercicios fiscalizados correspondientes a varias empresas acreditadas cuyos riesgos se clasificaban como inversión crediticia ordinaria. Esta carencia de documentación, además de constatar el deficiente seguimiento y vigilancia de las operaciones, imposibilita el análisis de la evolución económico-financiera de las empresas durante la vigencia del riesgo y de acuerdo con la mencionada circular, debería haber motivado que los créditos correspondientes se clasificaran como dudosos y se dotara, al menos, un 10% de provisión para posibles insolvencias.

C) Dentro de la inversión crediticia del sector público, el epígrafe más significativo corresponde a los descubiertos en ctas/ctes cuyo detalle por subsectores y naturaleza de las cuentas se muestra a continuación. (Millones de ptas.)

NATURALEZA/SUBSECTOR	SALDOS		
	31-12-1989	31-12-1990	31-12-1991
HABILITACIONES NOMINAS	21.011	35.003	33.935
DIRECCION GENERAL DE CORREOS	19.183	29.330	29.943
ADMINISTRACION DEL ESTADO	1.824	5.613	3.588
ORGANISMOS AUTONOMOS	4	60	404
OTRAS CUENTAS	26.551	13.117	3.614
CAJA POSTAL-CUENTAS INTERNAS	20.259	10.893	—
ADMINISTRACION DEL ESTADO	2.389	2.198	763
ORGANISMOS AUTONOMOS	3.902	3	700
SEGURIDAD SOCIAL	—	—	2.147
C. AUTONOMAS Y C. LOCALES	1	23	4
TOTALES	47.562	48.120	37.549

Los descubiertos en cuentas corrientes de habilitaciones para gastos de personal obedecen al pago por la Caja de los haberes correspondientes sin haber sido recepcionados los oportunos

libramientos de fondos; estos anticipos de las nóminas quedaban normalmente regularizados con dichos libramientos en un corto periodo de tiempo con la excepción de la mayor parte de las cuentas de habilitación mantenidas por la Dirección General de Correos, cuyo análisis se recoge en el apartado III.6. del Informe.

En el epígrafe "otras cuentas" del detalle anterior, el capítulo más significativo corresponde a las cuentas corrientes que la Caja ha mantenido en su operativa interna de acuerdo con el sistema informativo-contable implantado. En el apartado III.1 del informe se han reflejado los puntos débiles de dicho sistema entre los que se significa la ausencia de una aplicación de contabilidad que integrara las diferentes aplicaciones sectoriales auxiliares; esta dispersión contable obligaba a la utilización de más de 400 cuentas corrientes abiertas a nombre de la Caja en las cuales se registraba todo tipo de operaciones, principalmente compensaciones internas y externas (cheques, domiciliaciones, efectos recibidos por aplicación,...); anticipos (personal de la Caja, dietas, pensiones de la Seguridad Social y otros); liquidaciones Cámaras de compensación y gastos de diferente naturaleza (suministros y servicios, viajes, comerciales,...).

Estas cuentas internas se han clasificado erróneamente dentro de las rúbricas de "crédito" y "acreedores" del sector público en función de su saldo deudor o acreedor hasta el cierre del ejercicio 1991 donde se reclasificaron según su naturaleza a las cuentas de activo y pasivo correspondientes.

D) En el último cuatrimestre del ejercicio 1990, la Caja puso en práctica un procedimiento irregular destinado a minorar los saldos de tres créditos al cierre de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre (cierre ejercicio).

El procedimiento utilizado respondió a la instrumentación de unos documentos denominados pagarés emitidos por tres sociedades acreditadas con emisión y vencimiento en fechas anteriores y posteriores a los cierres descritos. Los denominados pagarés fueron tomados por Finampostal⁽¹⁾ en el mes de septiembre y por el Banco de Crédito Industrial (B.C.I.) en el resto de los meses y cierre del mencionado ejercicio; estas Entidades públicas aportaron los fondos necesarios para minorar los saldos deudores de los créditos, recursos que les fueron reembolsados con los correspondientes intereses al vencimiento de los supuestos pagarés con cargo a los mismos créditos. Adicionalmente, es necesario señalar que al 31-12-1990 la Caja mantenía una posición deudora con el B.C.I. correspondiente a un depósito con fecha de colocación 31-12-1990 y de vencimiento 14-1-1991, cuyo importe (9.500 millones) es coincidente con el montante total satisfecho en diciembre por dicho Banco público en la adquisición de los denominados pagarés; en consecuencia, todo parece indicar que, a pesar de la diferencia de fechas, los fondos aportados por el B.C.I. al cierre del ejercicio 1990 fueron cubiertos por la propia Caja mediante el

⁽¹⁾ Finampostal obtuvo los fondos necesarios mediante la emisión de otro pagaré que fue tomado por el B.C.I.

depósito descrito. La operativa denunciada se muestra a continuación en el cuadro nº 6 con indicación de su incidencia en las cuentas de crédito correspondientes.

CUADRO Nº 6

DETALLE DE LA OPERATIVA DE LOS DENOMINADOS PAGARÉS

(En millones de ptas.)

TOMADOR DEL SUPUESTO PAGARE	FECHAS		MOVIMIENTO CUENTA DEL CREDITO		
	EMISION	VTO.	ABONO (emisión)	SALDO AL CIERRE MES REFERENCIADO	CARGO (Mo.)
Finampostal	28-9-90	1-10-90	3.700	Deudor 129,5	3.704
	.	.	2.200	.	41,3 2.202,8
	.	.	3.595,2	.	83,8 3.600
	TOTALES		9.495,2		9.506,8
B.C.I.	26-10-90	2-11-90	3.789,2	Deudor 186,8	3.800
	.	.	2.193,7	.	218,7 2.200
	.	.	3.490	.	193,8 3.500
	TOTALES		9.472,9		9.500
B.C.I.	29-11-90	3-12-90	2.800	Deudor 1.208	2.804,6
	.	.	2.200	.	237,3 2.203,6
	TOTALES		5.000		5.008,2
	B.C.I.	26-12-90	9-1-91	3.900	Deudor 79,5
.		.	2.600	.	80,8 2.615,2
.		.	3.000	.	693,8 3.017,6
TOTALES		9.500		9.555,7	

La Caja no ha aportado en la fiscalización, ni en alegaciones, soporte documental alguno de los movimientos descritos en las cuentas asociadas a los créditos para el mes de diciembre y, respecto al resto de los meses afectados, la documentación aportada se ha ceñido a unos documentos denominados pagarés de idéntico formato sin la firma y sello del emisor, salvo los correspondientes al mes de noviembre que aparecen firmados. Estas carencias y deficiencias documentales junto con la comprobación y confirmación verbal de que la operativa fue instrumentada desde la entonces Dirección Financiera del Grupo de la Caja, evidencia que la Entidad minoró injustificadamente los saldos deudores de los tres créditos en las fechas descritas, desvirtuando el importe de la rúbrica inversión crediticia que luce en los balances correspondientes a los cierres de septiembre, octubre, noviembre y cierre del ejercicio 1990. Esta actuación irregular contraviene las normas contables aplicables a la Caja, incide en la corrección de los coeficientes establecidos por la Autoridad Monetaria y pone de manifiesto la ausencia de rigor y transparencia en la gestión por la Entidad fiscalizada.

Aunque los gestores de la Caja, Organismo Autónomo, manifiestan en alegaciones que la operativa denunciada obedece a cesiones de crédito legales cuyo objetivo era no incumplir las indicaciones recibidas de la Autoridad Monetaria para moderar el ritmo de crecimiento de las inversiones crediticias, de la documentación soporte de las operaciones no se desprende la operativa descrita por los alegantes.

E) La Caja asumió durante el periodo fiscalizado riesgos crediticios importantes con una sociedad anónima derivados de la financiación de un proyecto inmobiliario en Bilbao. El montante de estos riesgos a 31 de diciembre de 1991 se muestra a continuación: (Millones de ptas.)

	IMPORTES	
	LIMITE CONCEDIDO	DEUDA (principal e intereses)
Préstamo hipotecario	6.200	3.574
Préstamo personal	50	3,5
TOTALES	6.250	3.577,5

La evolución de la concesión, formalización y gestión de los riesgos descritos ha puesto de manifiesto irregularidades y hechos significativos que se sistematizan en los puntos siguientes:

1) La financiación crediticia de la Caja comienza en 9-9-1988 con la concesión por la Dirección General de operaciones⁽¹⁾ de un préstamo personal de 50 millones de ptas. para atender gastos del anteproyecto mencionado con el afianzamiento solidario de dos sociedades; este riesgo fue formalizado en la fecha descrita y ratificado por el Consejo de Administración de la Caja el 15-9-1988.

2) Concretado el proyecto inmobiliario, en las condiciones que posteriormente se analizan, la Caja concedió el 27-4-1989 un préstamo hipotecario por 2.400 millones para la adquisición de un inmueble en Bilbao y su transformación en un centro comercial con la garantía de la hipoteca sobre el inmueble, tasado en 3.298 millones de ptas. y dos avales solidarios prestados por sociedades mercantiles del Grupo de empresas al que pertenecía la acreditada. El préstamo se escrituró el 4-5-1989 en las condiciones acordadas por el Consejo de la Caja, entre las que se establecía que los fondos se destinarían según se muestra a continuación (Millones de ptas.):

CONCEPTO	IMPORTE	CONDICIONES DISPOSICIÓN
Entrega inicial	611	a la firma de la escritura de préstamo
Pago letras avaladas por la Caja y libradas por la acreditada a favor del Puerto Autónomo de Bilbao (vendedor del inmueble)	596,6	Inscripción escritura préstamo en el registro de la propiedad y certificado de inexistencia de cargas
Compromisos adquiridos por la acreditada con el Ayuntamiento de Bilbao según convenio suscrito por las partes el 6-3-1989	1.190,4	Idem anterior y justificación a satisfacción de la Caja de su cumplimiento
TOTAL	2.400	

El análisis de esta operación crediticia ha constatado los hechos siguientes:

- Se asume un riesgo elevado con una sociedad de nueva creación sin capacidad patrimonial y financiera para hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo concedido a un plazo de dos años, comenzando su amortización el segundo ejercicio en cuotas mensuales.

⁽¹⁾ Véase epígrafe A de este apartado del informe donde se analiza el ámbito competencial de los Directores Generales de la Caja en la fecha descrita.

- Se facilita una entrega inicial de 611 millones con disposición discrecional por la acreditada sin la garantía efectiva de la hipoteca, actuación que supone la asunción de riesgos innecesarios, obviándose una adecuada práctica bancaria. En la aplicación que la acreditada dio a estos fondos, según la información conocida en la fiscalización, solamente estaba relacionado fehacientemente con el préstamo (comisiones y gastos) o con la finalidad del mismo, un montante de 98,8 millones de ptas.

- En cuanto al pago de las letras avaladas por la Caja dimanantes del precio aplazado en la compraventa del inmueble, se ha comprobado que las mismas fueron satisfechas a su vencimiento con los fondos del préstamo. Sobre la compraventa mencionada, de acuerdo con la naturaleza pública del vendedor -Puerto Autónomo de Bilbao-, es necesario señalar que la venta del inmueble fue autorizada por el Ministerio de Economía y Hacienda por Orden Ministerial de 16-12-1987 y se formalizó en escritura pública el 4-5-1989 por un precio de 600 millones de ptas., montante muy inferior al valor del inmueble tasado para la concesión del préstamo de la Caja en 3.297,6 millones de ptas, valoración en la que se consideraron los compromisos acordados con el Ayuntamiento de Bilbao para el desarrollo del proyecto por un montante cercano a 1.200 millones de ptas.

- Respecto al tramo del préstamo correspondiente a la cobertura de los compromisos de la acreditada con la mencionada Corporación Local -1.190,4 millones de ptas.-, la acreditada dispuso de 808,8 millones de ptas. destinados a la atención de diversos pagos a la Corporación Local previstos en el convenio por un montante de 776,6 millones y a otras partidas por 32,2 millones para las que no consta que se aplicaran al destino previsto; por tanto, quedaron pendientes de atención 413,4 millones correspondientes a la construcción de un puente peatonal sobre la ría de Bilbao y al último pago comprometido con el Ayuntamiento citado. Sobre el convenio suscrito entre dicha Corporación Local y la acreditada es preciso señalar que los compromisos de ésta incluían también la construcción de dos pasarelas peatonales sin cuantificar su coste y el abono de los impuestos y tasas devengados por el proyecto. Asimismo, el Ayuntamiento se comprometía a la recalificación urbanística del inmueble, la concesión de las oportunas licencias y la urbanización de la zona con la financiación obtenida.

Finalmente, como resumen de las disposiciones de esta operación crediticia, la acreditada aplicó a su finalidad 1.474 millones de ptas., dejó pendientes de atención dos compromisos con el Ayuntamiento de Bilbao por 413,4 millones de ptas. y no consta que se aplicaran al destino acordado por el Consejo de Administración de la Caja un montante de 544,4 millones de ptas.

3) El Consejo de Administración de la Caja autorizó el 28-8-1989 anticipar a la acreditada los 200 millones, destinados a la construcción del puente peatonal, para financiar la compra de dos fincas anejas al complejo urbanístico. Este anticipo se garantizó con un aval de una

Entidad Financiera con vencimiento mayo de 1990 y se condicionó a la formalización de las adquisiciones en escritura pública y al calendario de los pagos previstos en los contratos privados de compra. El análisis del desarrollo de esta operación ha puesto de manifiesto las siguientes irregularidades:

- La Caja permitió que la acreditada dispusiera de 150 millones con cargo al anticipo sin que la acreditada justificara el cumplimiento de las condiciones acordadas para su disposición y, según la información aportada por la Entidad, sólo consta fehacientemente que se aplicaran a la adquisición de las fincas un montante de 22 millones de ptas.

- La acreditada no reintegró el anticipo, hecho que no motivó que la Caja ejecutara el aval que lo garantizaba, permitiendo su caducidad sin ningún tipo de actuación conocida en la fiscalización.

La motivación de las irregularidades descritas no ha sido explicitada por la Entidad fiscalizada, lo que no impide manifestar que de las actuaciones de la Caja en la operación ha podido derivarse un quebranto no justificado de 150 millones de ptas. correspondiente al afianzamiento no ejecutado.

4) La Caja financió también la materialización del proyecto inmobiliario incrementándose el préstamo hipotecario hasta un límite de 6.200 millones de ptas. Este aumento de riesgo crediticio fue autorizado por el Consejo de Administración de la Caja en dos acuerdos, el primero del 5-4-1990 donde se conceden 2.200 millones destinados a la construcción del complejo inmobiliario -2.040 millones- y a satisfacer las compensaciones urbanísticas acordadas con el Ayuntamiento -160 millones- y el segundo del 26-4-1990 donde se conceden 1.600 millones destinados también a financiar la construcción, quedando ésta con una dotación de 3.640 millones de ptas.

El análisis de la concesión, formalización y gestión de este aumento de la posición crediticia ha puesto de manifiesto irregularidades y hechos significativos, cuya valoración se recoge a continuación:

a) En la formalización en escritura pública de la primera ampliación del préstamo se sustituye un aval de una sociedad mercantil por un aval de una persona física; este cambio no fue acordado por el Consejo de Administración que autorizó la operación, pero fue ratificado posteriormente en el mismo acuerdo que concedió la segunda ampliación del riesgo.

b) La refinanciación de 160 millones correspondientes a las compensaciones urbanísticas a satisfacer al Ayuntamiento, cuando éstas no habían sufrido ninguna variación, supuso el aceptar que el anticipo concedido a la acreditada con cargo a los fondos inicialmente destinados a las mismas no sería devuelto, ni se ejecutarían las garantías que la afianzaban (véase punto 3. anterior).

c) En noviembre de 1990 el Consejo de Administración de la Caja autorizó la liberación de hipoteca correspondiente a unas fincas del futuro inmueble vendidas por la acreditada y modificó la distribución del préstamo minorando la financiación de la construcción hasta 2.400 millones de ptas., disminución en 1.240 millones, y estableciendo que dicha disminución se destinara a la financiación de la venta del complejo, tramo no previsto anteriormente.

d) La disposición de los fondos del préstamo destinados a la financiación de la construcción se condicionó en los siguientes términos: "se dispondrá mediante certificaciones de obra realizada, previa comprobación a satisfacción de Caja Postal y justificación de que los importes abonados se destinan a financiar los gastos realizados por el desarrollo urbanístico del proyecto". La verificación del cumplimiento de las condiciones descritas en las entregas realizadas a la acreditada con cargo a este tramo del préstamo, que ascendieron a 1.132 millones de ptas., ha constatado las siguientes irregularidades:

- Según las certificaciones de obra que justifican las disposiciones realizadas, la construcción del complejo inmobiliario alcanzó un grado de avance del 35,91% que representa respecto a los fondos previstos para financiar las obras un montante de: $2.400 \times 0,3591 = 861,8$ millones de ptas.; por tanto, se pone de manifiesto que la Caja no respetó las condiciones establecidas, entregando a la acreditada un montante no justificado de: $1.132 - 861,8 = 270,2$ millones de ptas.

- Según la información conocida en la fiscalización, la acreditada aplicó un montante de 705 millones de los fondos recibidos a otras finalidades no relacionadas con la construcción de la promoción, entre ellas, el abono de intereses del préstamo por 290 millones de ptas.

5) El impago de los recibos por la acreditada (desde junio de 1991) desembocó en la ejecución de la hipoteca por la Caja reclamando una deuda de 3.574 millones -3.301 de principal y 273 de intereses-. En 1993 la Entidad se adjudicó las fincas hipotecadas cuyo valor tasado en dicho ejercicio ascendió a 4.880 millones de ptas., condicionado al mantenimiento de la situación urbanística de la promoción acordada por la acreditada con el Ayuntamiento de Bilbao y la renovación de la licencia de obras.

6) En noviembre de 1991 la acreditada fue declarada en quiebra necesaria, procedimiento concursal en el cual se ha presentado demanda por dos síndicos, con el informe favorable del fiscal, solicitando la calificación de la quiebra como fraudulenta y la declaración de cómplices, entre otros, a representantes de la Caja. Según manifestaciones de la Asesoría jurídica de la Entidad, la demanda descrita estaba pendiente de resolución judicial a la fecha de terminación del trabajo de campo y por tanto, debe mencionarse que existe una contingencia para la Caja correspondiente a las posibles responsabilidades civiles que pudieran derivarse como consecuencia de la actuación de dichos representantes.

F) La Caja ha financiado operaciones inmobiliarias de todo tipo realizadas por un Grupo de empresas controlado por un súbdito italiano cuya deuda crediticia al 31-12-1991 alcanzaba un montante superior a los 10.000 millones de ptas. y en la que destacan las siguientes posiciones con dos sociedades acreditadas: (Millones de ptas.)

Riesgo	Deuda (principal e intereses)
Préstamo hipotecario multidivisa	7.626
" " "	1.915
TOTAL	9.541

La evolución de la concesión, formalización y gestión de los riesgos del mencionado Grupo empresarial ha puesto de manifiesto hechos significativos, cuya valoración se recoge a continuación.

1) Las relaciones crediticias de la Caja con el Grupo empresarial se remontan a ejercicios anteriores⁽¹⁾ al periodo fiscalizado, destacando el ejercicio 1988, donde se conceden varios préstamos hipotecarios (posteriormente detallados) por importes muy elevados para financiar la compra de diferentes terrenos por sociedades sin la experiencia inmobiliaria y la capacidad financiero-patrimonial necesarias dada la envergadura de los proyectos. Las operaciones más importantes financiadas a tres sociedades en dicho ejercicio fueron las siguientes: (Millones de ptas.)

Operación financiada	Préstamo Importe	Organo que concedió el préstamo
compra terrenos en Madrid	1.100	Director Gral. de Operaciones
" " en Málaga	1.900	" " "
" " en Cádiz	1.600	Consejo de Administración

De los dos préstamos concedidos por el Director General de Operaciones, se informó posteriormente al Consejo de Administración de la Caja, siendo preciso señalar que se asumieron riesgos innecesarios al no exigirse la inscripción de la hipoteca con anterioridad a la entrega de los fondos. La evolución de los préstamos descritos pone de manifiesto que el objetivo de las operaciones no era el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sino que obedecía a la venta de los activos a terceros con plusvalías (esta evolución siguió el préstamo de las sociedades que compraron terrenos en Madrid y Málaga, en el cual se subrogó la sociedad cuya posición crediticia al cierre de 1991 se muestra al comienzo de este epígrafe por 1.915 millones de ptas.).

La financiación crediticia de la Caja al Grupo empresarial continuó incrementándose en 1989 y 1990, llegando a su cenit en marzo de 1991 con el préstamo multidivisa que se analiza a continuación:

2) La crisis del Holding analizado manifestada en 1990 y al inicio de 1991, donde presentaba un riesgo crediticio con la Caja de aproximadamente 6.000 millones de ptas., desembocó en la asunción por la Entidad de la refinanciación de gran parte de los pasivos financieros del Grupo mediante la concesión a una de las acreditadas de un préstamo hipotecario multidivisa, escogiendo el prestatario en pesetas o en divisas, por 7.497 millones de ptas., cuyo análisis ha evidenciado las deficiencias e irregularidades siguientes:

a) El préstamo se concede asumiendo riesgos excesivos en la operación, ya que se conocía la precaria situación financiera del Grupo y según el análisis previo por el Departamento de Riesgos la viabilidad de la operación se apoyaba en una mejora de las garantías hipotecarias, advirtiendo que se aumentaba y acentuaba la concentración del riesgo de la acreditada con la Caja y que existían incertidumbres sobre los ambiciosos objetivos inmobiliarios y el plan financiero futuro presentado por la acreditada como base para la recuperación ordinaria del préstamo.

b) En el acuerdo de concesión del Consejo de Administración de la Caja, adoptado con el voto en contra del Consejero representante del Banco de España, se estableció que su finalidad sería la reestructuración del pasivo de la acreditada y la construcción de varios inmuebles en Madrid y Valencia con la garantía hipotecaria de dos solares y un inmueble tasados en 5.492 millones, dos avales solidarios y tres avales por 2.530 millones que afianzasen la construcción de los inmuebles; asimismo, se acuerda que la entrega de los fondos sea simultánea a la firma de la escritura de préstamo, y que se retenga un montante de 5.215 millones para cancelar posiciones crediticias -de la Caja por 3.815 millones y ajenas a la Caja por 1.400 millones-, correspondientes a la acreditada por 2.750 millones y a otras empresas del Grupo por 2.465 millones de ptas.

Sobre las condiciones descritas se ponen de manifiesto los hechos siguientes:

- Existe una clara inconsistencia entre la finalidad pretendida según el acuerdo del Consejo -reestructuración del pasivo de la acreditada- y los riesgos crediticios a cancelar de los que son titulares no solamente la acreditada sino otras empresas del Grupo.

- No se exige la inscripción previa de las hipotecas para acceder a los fondos del préstamo, por tanto, se asumen riesgos innecesarios obviándose una adecuada práctica bancaria.

c) La Caja formalizó la operación en escritura de préstamo y desembolsó los fondos del mismo en ptas. sin que se hubieran aportado los tres avales sobre la construcción de los inmuebles. A pesar de que los avales se aportaron con posterioridad (uno de ellos 6 meses después), es necesario señalar que a la formalización y disposición del préstamo se asumieron riesgos innecesarios y se vulneraron las condiciones establecidas por el Consejo de Administración.

d) La aplicación que la acreditada dio a los recursos del préstamo se muestra, para las partidas más significativas en el siguiente detalle (Millones de ptas.):

⁽¹⁾ Véase epígrafe III.3.1.E del Informe donde se analiza un préstamo hipotecario concedido por la Caja a una de las sociedades en 1986 para la compra y rehabilitación de un inmueble en Madrid, activo que fue adquirido por una sociedad que actualmente forma parte del Grupo de empresas de la Caja.

CONCEPTO	IMPORTE
Cancelación posiciones crediticias (de la Caja: 4.302; ajenos Caja: 1.430)	5.732
Compra de una de las fincas hipotecadas por el préstamo	580
Depósito a favor de Cruz Roja	744
Transferencias a sociedades del Grupo	410
TOTAL	7.466

De acuerdo con el detalle anterior se constatan las observaciones siguientes:

- En el momento de concederse el préstamo por el Consejo de Administración de la Caja, la acreditada o su Grupo no eran propietarios de dos de los inmuebles que se hipotecan, dado que uno se compra con los fondos del préstamo y el otro se adquiere en permuta a la Entidad de Derecho público "Cruz Roja", operación para la que fue necesario depositar el montante descrito.

- Las posiciones crediticias canceladas fueron superiores a las acordadas por el Consejo de Administración de la Caja en un montante de 517 millones, que responde principalmente a descubiertos en cuentas corrientes de la acreditada y una sociedad del Grupo que habían sido permitidos por la Entidad fiscalizada.

El desarrollo de la operación evidencia que la Caja conocía al conceder el préstamo que la acreditada no dispondría de liquidez para construir los inmuebles y, en consecuencia, la viabilidad de la posición crediticia era nula sin aportación de recursos propios; por tanto, debe manifestarse que la operación se instrumentó sin el rigor y la prudencia que exigía un aumento tan importante del riesgo crediticio con la acreditada.

e) La prestataria convirtió en julio de 1991 la denominación del préstamo a dólares USA y contrató en noviembre de dicho año con la Caja un seguro de cambio -ptas/\$ USA- con vencimiento en enero de 1992 (fecha en la que la acreditada debía reembolsar los \$ USA dispuestos) a un tipo de cambio superior (la peseta se había apreciado) al aplicado en la conversión del préstamo. Con motivo de la ganancia que resultara por diferencias en cambio, la acreditada solicitó a la Caja la devolución de uno de los avales a la construcción que garantizaba el préstamo por un montante de 567 millones de ptas., comprometiéndose a constituir en la Caja a la fecha de vencimiento del seguro de cambio un depósito por el mismo importe y finalidad que el aval y a abonar parte de la deuda con la Entidad por intereses vencidos del préstamo.

La Caja aprobó esta operación en diciembre de 1991 devolviendo el aval; sin embargo, la acreditada incumplió la constitución del citado depósito y por tanto se perdió la garantía de la construcción de uno de los inmuebles por el montante descrito. El análisis de esta actuación de

la Caja pone de manifiesto que la renuncia a la garantía del aval aumentó el riesgo del préstamo, de acuerdo con los hechos siguientes:

- Se renuncia a un aval que garantizaba 567 millones, aceptando en contrapartida un posible depósito soportado en las ganancias de la acreditada que resultaran por diferencias de cambio, el cual, finalmente, no llegó a constituirse y, por tanto, se perdió la garantía de la construcción de uno de los inmuebles por el citado importe.

- La acreditada en el momento de aprobar la operación mantenía una deuda vencida correspondiente al primer recibo de intereses del préstamo por un montante superior a los 375 millones de ptas., cuyo pago se comprometió sólo parcialmente.

Caja Postal, S.A. manifiesta en alegaciones que la operación no aumentó el riesgo del préstamo porque el aval presentaba incertidumbres para su ejecución, derivadas de la redacción confusa de uno de sus párrafos, y que se obtuvieron del prestatario 568 millones de ptas. -307 millones por la materialización de las mencionadas diferencias de cambio netas y 261 millones mediante ingresos recibidos de otras entidades de crédito-, los cuales fueron aplicados a la cancelación de intereses del préstamo. Al respecto, debe señalarse, en primer lugar, que el aval cancelado reflejaba el compromiso del avalista con la Caja, como fiador solidario de la acreditada de entregar 567 millones de pesetas en el supuesto de que en diciembre de 1993 la sociedad no presentara certificado final de obra, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, del edificio proyectado sobre las fincas y según el proyecto del arquitecto especificados en el aval. De acuerdo con las condiciones descritas del afianzamiento, como la propia Caja manifiesta, es "indiscutible la validez y vigencia de la ejecución de la garantía". En segundo lugar, respecto a los 568 millones que la Caja indica haber obtenido de la acreditada, debe señalarse que en la fecha establecida -21 de enero de 1992- no se había constituido el depósito acordado para la liberación del aval y que la Entidad no aporta aclaración alguna sobre la motivación de la aplicación de dicho importe al cobro de intereses del préstamo, cuando su destino debió ser, al menos por las diferencias en cambio, el que el Comité de la Caja que aprobó la operación estableció al señalar que el depósito quedaría en garantía de la operación y se iría liberando contra el pago de las certificaciones de obra a la constructora con la que iba a contratar las viviendas. Por otra parte, en la fiscalización no se ha tenido constancia del ingreso de los 261 millones por la acreditada, a los que se alude en alegaciones.

f) El préstamo entró en mora en 1992, posición en la que permanecía a la fecha de terminación del trabajo de campo y, según manifestaciones de la Caja, su situación era la siguiente:

- Deuda superior a los 9.400 millones.

- La Entidad había ejecutado los dos avales que afianzaban la construcción de los inmuebles, habiendo cobrado el montante garantizado: 1.963 millones.

- Los servicios jurídicos de la Caja preparaban la presentación de la demanda para la ejecución de las hipotecas.
- La acreditada no había realizado la construcción de los inmuebles, desconociéndose el valor actual de los activos hipotecados.

Por tanto, debe manifestarse que, presumiblemente, la Caja sufrirá un importante quebranto en esta operación crediticia, dado que los inmuebles hipotecados más significativos responden a activos del sector terciario y residencial, cuya valoración en la concesión del riesgo se estimó a precios elevados y en la actualidad dichos sectores inmobiliarios han sufrido un ajuste de precios en porcentajes cercanos y superiores al 50%.

G) La Caja concedió en octubre de 1988 un préstamo de 2.494 millones de ptas. a una sociedad anónima destinado a la compra del 100% de las acciones de la propia sociedad por un nuevo accionariado, con la garantía de la hipoteca de unos terrenos en una localidad de Valencia propiedad de la acreditada tasados en 3.326 millones de ptas. y el aval solidario de los nuevos accionistas. La posición crediticia se incrementó en diciembre de 1989 sin modificación de las garantías descritas en un montante de 804 millones (total límite concedido: 3.298 millones) destinado a la financiación de la futura venta de la promoción de los terrenos en parcelas edificables.

La evaluación de la concesión, formalización y gestión de este riesgo ha puesto de manifiesto las siguientes deficiencias e irregularidades:

1) El préstamo se concede asumiendo riesgos excesivos en la operación ya que la acreditada era una sociedad pequeña sin la capacidad financiera y patrimonial necesarias para atender las obligaciones del préstamo y las garantías se ceñían a unos terrenos cuyo valor tasado se estimó según unas condiciones urbanísticas provisionales y a unos avales para los que no consta que se verificara la cobertura real de los mismos.

2) La disposición de los fondos del préstamo se acordó y formalizó en los siguientes términos (Millones de ptas.):

CONCEPTO	IMPORTE	CONDICIONES DISPOSICIÓN
1ª entrega	2.090	a la firma escritura préstamo, quedando bloqueados en cta/cte 350 millones para atender intereses del préstamo.
Resto préstamo inicial	404	A los seis meses de la aprobación definitiva del plan parcial urbanístico, previa justificación de la inversión, inscripción hipoteca y acreditación de inexistencia de cargas.
Ampliación del préstamo	804	Consentimiento por la Caja de la subrogación a los compradores de las parcelas y formalización de la misma.
TOTAL	3.298	

El análisis y verificación del cumplimiento de las condiciones descritas en las entregas realizadas a la acreditada, que ascendieron a la totalidad del límite concedido, ha evidenciado hechos e irregularidades significativas, cuya valoración se recoge a continuación:

a) Se permite una primera entrega de 2.090 millones, que representan un 83,8% del préstamo inicial concedido, con disposición discrecional por la acreditada de 1.740 millones sin la garantía efectiva de la hipoteca. Esta instrumentación de la operación supone la asunción de riesgos innecesarios, obviándose una adecuada práctica bancaria.

La comprobación del destino que la acreditada dio a estos fondos ha constatado que la partida más significativa por un montante de 1.513 millones de ptas. fue satisfecha mediante diversos cheques bancarios al portador facilitados por la Caja a la acreditada, no habiéndose aportado ningún tipo de documentación que justifique su aplicación a la finalidad del préstamo.

b) En febrero de 1989 se levantó el bloqueo de los 350 millones retenidos en cuenta corriente para el abono de intereses del préstamo, sin que conste su autorización previa por el Consejo de Administración de la Entidad. Esta actuación aumentó el riesgo de la posición crediticia y según la información aportada por la Caja, la aplicación que la acreditada dio a estos fondos no consta que obedeciera a la finalidad del préstamo para un montante de 221,4 millones de ptas. que fueron dispuestos mediante talones al portador.

c) El Consejo de Administración de la Caja autorizó en marzo de 1989 la disposición, sin ningún tipo de restricción, de los 404 millones inicialmente condicionados a la aprobación definitiva del plan parcial urbanístico y a la justificación de su inversión. Según la información conocida en la fiscalización, dicho condicionado no se había cumplido; por tanto, la autorización descrita aumentó el riesgo de la operación y permitió la disposición discrecional por la acreditada de estos fondos del préstamo cuya aplicación para las partidas más significativas fue la siguiente: pago intereses del préstamo por 320 millones y un cheque al portador por 50 millones de ptas., para el que no consta que obedeciera a la finalidad del préstamo.

d) Respecto al tramo del préstamo previsto para la financiación de la venta de la promoción en parcelas -804 millones ptas.-, la Caja puso a disposición de la acreditada en abril de 1991 la totalidad de los fondos sin que las ventas previstas de la promoción llegaran a materializarse y sin que exista constancia de su previa autorización por el Consejo de Administración de la Caja, salvo para una partida de 35 millones destinada a satisfacer las tasas y licencias de obras de la promoción. La aplicación que la prestataria dio a los recursos recibidos se muestra para las partidas más significativas en el detalle siguiente: (Millones de ptas.)

IMPORTE DISPUESTO	APLICACION DE LOS FONDOS	
	CONCEPTO	IMPORTE
35	. cheque nominativo Corporación Local	30,3
	. cheque al portador	3,7
769	. Intereses del préstamo	398,5
	. cheque nominativo a una sociedad	352,1
TOTALES 804		784,6

El detalle anterior constata que este tramo del préstamo tampoco se aplicó en su mayor parte a la finalidad acordada para el mismo; así, la irregular disposición de los 769 millones descritos aumentó de forma significativa el riesgo en la operación crediticia, cuyo moritante alcanzaba prácticamente el valor tasado para el activo hipotecado. La Caja no ha explicitado las razones que aconsejaron este aumento del riesgo; sin embargo, su motivación debió enmarcarse en la operación reflejada en el punto siguiente.

3) En abril de 1991 el Consejo de Administración de la Caja autorizó la subrogación del préstamo a una sociedad adquirente de los terrenos hipotecados y modificó las condiciones de la operación, entre ellas, se disminuyeron sus garantías mediante la liberación de los afianzamientos personales y solidarios otorgados en el préstamo original.

Con la nueva prestataria no se solventaron los problemas de la posición crediticia que entró en mora en el mismo ejercicio 1991, situación en la que permanecía a la fecha de terminación del trabajo de campo con una deuda aproximada de 4.400 millones y según manifestaciones de la Caja, su recuperación se enmarcaba en las soluciones que finalmente se instrumentaron para la problemática de los cooperativistas de una sociedad para los que estaba previsto realizar la promoción inmobiliaria de los terrenos hipotecados.

H) La Caja financió en 1989 y 1990 la adquisición de unos terrenos urbanos en Madrid por una sociedad mediante un crédito por 1.320 millones y un aval de 675 millones de ptas. con la garantía de dos avales solidarios para el riesgo crediticio y un contraaval de una Compañía de seguros para el afianzamiento.

La evaluación de la concesión, formalización y gestión de estos riesgos ha puesto de manifiesto hechos significativos, cuya valoración se recoge a continuación.

1) La operación crediticia y el afianzamiento se concedieron en noviembre de 1989 por el Consejo de Administración de la Caja a una Sociedad Cooperativa y sin embargo las pólizas de crédito y de reintegro por aval correspondientes se formalizaron de forma solidaria con la sociedad cooperativa mencionada y una sociedad anónima; este cambio en la titularidad de los riesgos no fue ratificado posteriormente por dicho órgano superior, según la información conocida en los trabajos de verificación.

2) La disposición del crédito se condicionó en los siguientes términos: "previa justificación a satisfacción de la Caja del destino de los fondos, que debería ser inexcusablemente al pago de las compras de los terrenos o cualquier otro gasto relacionado expresamente con dichas compras".

La verificación del cumplimiento de las condiciones descritas ha puesto de manifiesto las siguientes deficiencias e irregularidades:

- La Sociedad anónima que actuó de forma solidaria con la Sociedad cooperativa dispuso de un montante de 1.190 millones de ptas. mediante cheques bancarios solicitados para atender los desembolsos derivados de la compra de los terrenos. La documentación aportada por la Caja como soporte de dicha partida se ha ceñido únicamente a la relación de los cheques entregados, entre los que se detallan talones al portador por un montante de 73 millones de ptas.

- La mencionada acreditada dispuso de un montante por 118,6 millones de ptas. mediante transferencia a otra cuenta corriente en la Caja y a través de la misma la aplicación dada a estos fondos, según la información conocida en la fiscalización, no consta que responda a la finalidad del crédito en, al menos, 74 millones de ptas., cuyo destino fue el abono de cheques librados a favor de varias sociedades mercantiles.

Finalmente, debe señalarse que tanto el crédito como el aval fueron cancelados y la Caja recuperó la inversión junto con los rendimientos previstos en las correspondientes pólizas.

I) El Comité Ejecutivo Permanente de Caja Postal, S.A. concedió el 16-9-1991 un crédito personal a una sociedad anónima por un límite de 1.170 millones de ptas. destinados a la financiación de los gastos de la reconversión laboral en que estaba inmersa la acreditada (jubilaciones anticipadas y bajas incentivadas a los trabajadores), y garantizado con una subvención concedida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Esta subvención responde al acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 15-11-1990 que aprobó subvencionar a dos sociedades con 3.000 millones en el periodo 1991-1993 para atender situaciones socio-laborales del proceso de reconversión.

La disposición y amortización de los fondos del crédito se acordó y formalizó en los siguientes términos:

- 470 millones a la formalización del crédito.

- Amortizado el importe anterior con la subvención del citado Ministerio para 1991 que ascendía a 500 millones de ptas., la acreditada dispondrá de la totalidad del crédito, cancelándose con las subvenciones a percibir en los ejercicios 1992 y 1993.

La evaluación de la concesión y gestión de este riesgo ha puesto de manifiesto que, con anterioridad a la formalización del crédito (9-10-1991),

El análisis de las entregas realizadas a la acreditada con cargo al tramo descrito ha evidenciado irregularidades y hechos significativos cuya valoración se recoge a continuación:

a) La entrega inicial responde, según se ha informado por la Caja, al primer tramo del préstamo (véase punto 1 anterior), hecho no reflejado ni en el acuerdo de concesión, ni en la escritura de ampliación donde se recoge esta partida como destinada a la construcción.

b) Hasta el segundo semestre de 1991 la Caja permitió que, con los fondos entregados para la construcción, la acreditada satisficiera intereses del préstamo por un montante de, al menos, 343 millones de ptas., hecho que evidencia la deficiente gestión del préstamo asumiéndose también los costes financieros de la promoción.

c) El Consejo de Administración de la Caja acordó el 26-6-1991 que 409 millones previstos para la fase de venta se destinaran a la terminación de las obras y amplió un año el periodo de carencia del préstamo. Esta operación se autorizó sin ninguna garantía adicional a las existentes y por tanto se asumieron riesgos adicionales sin contrapartida, dada la conocida precaria situación financiera de la acreditada y la manifestación palpable de la recesión del sector inmobiliario.

La acreditada no terminó la promoción con la inyección de fondos comentada, necesitando una nueva disposición de 100 millones autorizada en diciembre de 1991 con aval de una entidad bancaria garantizando la terminación de las obras. El certificado de obra terminada debidamente diligenciado se aportó en marzo de 1992.

d) La verificación de las disposiciones de la fase de construcción del préstamo ha evidenciado que tres entregas realizadas en marzo, junio y octubre de 1990 por un montante conjunto de 399 millones de ptas. no han sido soportadas por la Caja con las preceptivas certificaciones de obra. Según la información conocida en la fiscalización, la acreditada utilizó estos fondos principalmente para pagos a la constructora, compra de participaciones en un fondo de inversión gestionado por una sociedad del Grupo de la Caja y pago de intereses del préstamo.

4) El 13 de diciembre de 1991 el Comité de Clientes y Operaciones de la Caja autorizó la subrogación del préstamo a una sociedad anónima de nueva creación que adquirió el patrimonio de la prestataria. La escritura pública de subrogación se formalizó el 31-12-1991, fecha en la que la nueva sociedad aun no estaba efectivamente constituida de acuerdo con su inscripción en el Registro Mercantil realizada en febrero de 1992.

5) La situación problemática del préstamo no se regularizó con la nueva acreditada y, en consecuencia, en febrero de 1993 la Caja presentó demanda para la ejecución de la hipoteca, procedimiento en curso a la fecha de terminación del trabajo de campo y que supondrá, presumiblemente, según manifestaciones de la Caja, la adjudicación a la Entidad de los inmuebles de la promoción, cuyo valor tasado en 1994 asciende a 1.452 millones. El quebranto consecuente que,

presumiblemente, sufrirá la Caja en esta operación crediticia puede estimarse, al menos, en el siguiente importe (Millones de ptas.):

	<u>IMPORTE</u>
- Deuda a la fecha de la demanda (Principal 2.740 , Intereses 604)	3.344
- Valor de los inmuebles hipotecados	<u><1.452></u>
Quebranto	<u>1.892</u>

K) En mayo de 1990 el Consejo de Administración de la Caja concedió un préstamo hipotecario de 2.000 millones de ptas. a una sociedad anónima destinado a la compra de unos terrenos urbanos en Vigo con la garantía de la hipoteca sobre la mencionada finca tasada en 2.700 millones de ptas. y el aval solidario de tres personas físicas. La disposición de los fondos se establece en dos tramos: el primero por 700 millones será disponible a la formalización de las escrituras de compraventa de los terrenos, agrupación de los mismos y la del préstamo que se concede y el segundo por 1.300 millones de ptas. se destinarán a la cobertura de los avales prestados por la Caja a la acreditada en la operación.

La evaluación de la concesión, formalización y gestión de este riesgo ha puesto de manifiesto las siguientes irregularidades y observaciones:

1) La Caja concede y formaliza el préstamo conociendo que el valor del inmueble aportado en garantía se ha estimado por Gesbisa en función de la edificabilidad sobre el mismo, pero sin estar delimitada y aprobada por la Corporación Local la situación urbanística de la finca; por tanto, se asumen riesgos innecesarios ya que debió esperarse a que se despejaran las incertidumbres urbanísticas. Asimismo, es necesario señalar que la acreditada se constituyó para la promoción inmobiliaria de los terrenos, careciendo de la solvencia patrimonial necesaria para atender las obligaciones del préstamo y no consta que se verificaran las coberturas reales de los fianzamientos prestados.

2) La disposición de los fondos del primer tramo del préstamo -700 millones- se materializa con anterioridad a la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, actuación que supone asumir riesgos innecesarios contrarios a una adecuada práctica bancaria.

3) En mayo de 1991 el préstamo se manifestó irregular, resultando impagado el recibo correspondiente; ante lo cual, la Caja demandó la ejecución de la hipoteca en diciembre de dicho año, reclamando una deuda de 2.283 millones. El procedimiento hipotecario estaba en curso a la fecha de terminación del trabajo de campo y, según manifestaciones de la Caja, supondrá, presumiblemente, la adjudicación del inmueble a la Entidad, cuyo valor tasado en 1994 asciende a 1.250 millones de ptas. El quebranto consecuente que, presumiblemente, sufrirá la Caja en esta operación crediticia puede estimarse, al menos, en el siguiente importe: (Millones de ptas.)

	<u>IMPORTE</u>
- Deuda a la fecha de la demanda	2.283
(Principal: 2.000; intereses: 283)	
- Valor inmueble hipotecado	<u><1.250></u>
	<u>Quebranto 1.033</u>

L) El Director General de Operaciones de la Caja concedió el 26 de diciembre de 1988 un préstamo hipotecario por 950 millones de ptas. a una sociedad anónima para financiar la compra de suelo urbano en una localidad de Alicante con la garantía de la hipoteca sobre la mencionada finca tasada en 1.320 millones ptas. y un aval solidario de una sociedad mercantil. El Consejo de Administración de la Caja tomó conocimiento de la operación el 29-12-1988, formalizándose la escritura de préstamo el 13-3-1989.

El análisis de la concesión y gestión de este riesgo ha puesto de manifiesto la siguientes observaciones:

- El riesgo se concede conociendo que la acreditada es una sociedad pequeña con una situación patrimonial y volumen de negocio que no posibilitaban hacer frente a la carga financiera del préstamo y a su amortización.
- No consta que se recabara el preceptivo informe previo de Gesbisa, establecido en la normativa interna de la Caja para evaluar las expectativas de mercado del proyecto de inversión.
- La acreditada dispuso en 1989 de la totalidad del límite concedido, disposición que se materializó en condiciones singulares cuyo detalle y valoración se recogen a continuación.

Detalle individualizado partidas más significativas de los fondos dispuestos: (Millones de ptas.)

Fecha	Concepto	Importe
13-3-89	Cheque bancario de la Caja "al portador"	397,5
.	.	47,7
.	.	385,0
14-3-89	Cheque librado contra cta./cte acreditada	100,0
29-3-89	.	8,0
	<u>TOTAL</u>	<u>938,2</u>

Los cheques bancarios de la Caja fueron emitidos los dos primeros contra una cuenta corriente interna y el tercero contra una de sus cuentas corrientes en el Banco de España. El destino conocido en la fiscalización de los tres cheques ha aflorado los siguientes hechos significativos:

- El primer cheque por 397,5 millones fue facilitado a la acreditada para satisfacer el precio escriturado en la adquisición de la finca.

- El segundo cheque por 47,7 millones fue facilitado a la acreditada y compensado en un banco privado.

- El tercer cheque por 385 millones fue reintegrado en el Banco de España "en metálico" por empleados de la Caja y entregado a una sociedad de seguridad para su entrega a una persona física.

Los hechos descritos evidencian la participación de la Caja en el flujo financiero de la compraventa cuya realización presenta características no habituales y fiscalmente problemáticas, actuación que es contraria al rigor y la prudencia exigibles a la Caja como Entidad pública.

Respecto a los dos cheques librados por la acreditada contra su cuenta corriente en la Caja, la información aportada por la Entidad pone de manifiesto que, presumiblemente, no fueron destinados a la adquisición del solar sino a otras finalidades.

Adicionalmente, es necesario señalar que sobre el flujo financiero de la operación una sociedad mercantil interpuso una querrela por apropiación indebida contra siete personas físicas; este procedimiento judicial, según manifestaciones verbales de la asesoría jurídica de la Caja, estaba en tramitación a la fecha de finalización del trabajo de campo y no se estimaban posibles contingencias para la Entidad fiscalizada.

d) El riesgo se manifestó rápidamente problemático resultando impagado el segundo recibo de intereses con vencimiento en septiembre de 1989 y en consecuencia, la Caja presentó demanda para la ejecución de la hipoteca adjudicándose la finca en el ejercicio 1991. El valor del inmueble adquirido, según tasación realizada en el mencionado ejercicio, ascendía a 749,7 millones de ptas. y la Entidad debió satisfacer determinadas cargas (impuestos locales no atendidos por la acreditada) que gravaban la finca por un montante de 118,7 millones de ptas.

El quebranto consecuente sufrido por la Caja en esta operación crediticia ha sido, al menos, el siguiente: (Millones de ptas.)

	<u>IMPORTE</u>
- Deuda a la fecha de la demanda	1.037,8
(principal: 950, Intereses: 87,8)	
- Valor de la finca adjudicada	<u><749,7></u>
Importe Deuda no recuperada	<u>288,1</u>
más cargas de la finca satisfechos por la Caja	<u>118,7</u>
	<u>Quebranto 406,8</u>

M) El Consejo de Administración de la Caja concedió en junio de 1989 un crédito por un límite de 3.525 millones de ptas. a una sociedad anónima destinado a atender los pagos derivados del convenio con el Ayuntamiento de Madrid para desarrollo del proyecto urbanístico correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) nº 113 denominado "Glorieta Elíptica". El crédito se concede con la garantía de la pignoración del 100% de las acciones de la acreditada y el **afianzamiento solidario de su accionista mayoritario.**

La evaluación de la gestión de este riesgo ha puesto de manifiesto las siguientes observaciones:

1) La verificación de las disposiciones del crédito por la acreditada ha evidenciado que para una partida por 109,4 millones de ptas., dispuesta mediante un cheque al portador, no consta que su aplicación obedezca a la finalidad para la que el crédito fue concedida.

2) Finalmente, debe señalarse que en este crédito se aplicó la irregular operativa denunciada en el epígrafe D de este apartado del informe y que posibilitó la minoración de sus saldos en el último cuatrimestre de 1990 mediante la instrumentación de unos supuestos activos financieros.

N) En marzo de 1989 el Consejo de Administración de la Caja concedió un préstamo hipotecario de 500 millones de ptas. a una sociedad anónima para la adquisición de una finca urbana en Fuerteventura con garantía de la hipoteca sobre la mencionada finca, tasada en 1.262,5 millones de ptas. por una sociedad vinculada a la Caja. La disposición de los fondos se acuerda a la inscripción de la escritura de préstamo y la justificación de inexistencia de cargas, reteniéndose 200 millones del préstamo en productos de la Caja, 100 millones durante 6 meses y 100 millones hasta la formalización de un futuro préstamo para la construcción de inmuebles hoteleros sobre la finca adquirida.

La evaluación de la concesión y gestión de este riesgo ha puesto de manifiesto las siguientes irregularidades y observaciones:

1) El riesgo se concede sin un análisis riguroso de la operación, ya que la acreditada (constituida para la promoción inmobiliaria) carecía de la capacidad patrimonial necesaria para atender las obligaciones derivadas del préstamo, no consta que se recabara el preceptivo informe de Gesbisa sobre las expectativas de mercado del proyecto de inversión y según la tasación de la finca la situación urbanística de la futura promoción estaba pendiente de aprobación por la autoridad local correspondiente.

2) Para la disposición del préstamo no se exige la escritura de compraventa de la finca que justifique la finalidad acordada. Esta instrumentación de la operación permitió a la acreditada disponer de fondos para otras finalidades, entre ellas, la atención de los intereses del propio préstamo; en consecuencia, dada la ausencia de correlación entre el valor de tasación de la finca y el importe del préstamo, se plantean dudas razonables sobre la finalidad del riesgo o la corrección de la mencionada tasación.

3) El impago de los recibos por la acreditada (desde diciembre de 1990) desembocó en la ejecución de la hipoteca por la Caja y la recuperación de 108 millones de los fondos retenidos del préstamo. La Caja se adjudicó la finca en 1993 tasándose su valor en 83,5 millones de ptas. por la misma sociedad que realizó la tasación soporte de la concesión de préstamo. El quebranto consiguiente sufrido por la

Entidad en esta operación crediticia ha sido, al menos, el siguiente: (Millones de ptas.)

	<u>IMPORTE</u>
- Deuda a la fecha de la demanda (principal: 500, Intereses: 47,1)	547,1
- Importe recuperado préstamo	<108>
- Valor de la finca adjudicada	<83,5>
	<u>Quebranto 355,6</u>

N) Finalmente, en la fiscalización del área se han puesto de manifiesto los hechos siguientes:

1) En los préstamos hipotecarios concedidos a dos sociedades anónimas para la financiación de operaciones inmobiliarias por unos límites de 2.000 y 1.340 millones respectivamente, la Caja no ha facilitado los justificantes de tesorería correspondientes a las disposiciones iniciales de los préstamos que ascendieron a 1.964 y 661 millones, respectivamente; en consecuencia, no ha podido verificarse que las aplicaciones de los importes descritos respondieron a la finalidad para la que fueron concedidos los riesgos por el Consejo de Administración de la Entidad.

2) La Caja formalizó un crédito con la Junta de Andalucía con anterioridad a su concesión por el Consejo de Administración. El riesgo se instrumentó con garantía personal por un límite de 4.000 millones con la finalidad de cubrir necesidades de tesorería de la acreditada.

3) En febrero de 1987 el Consejero-Delegado de la Caja concedió un préstamo hipotecario a una sociedad anónima por un límite de 2.000 millones de ptas. para financiar la compra de unos terrenos urbanos en Madrid y la construcción de una promoción sobre los mismos. En el análisis de la gestión de riesgo crediticio se ha comprobado que la Caja no respetó las condiciones acordadas y formalizadas para la disposición inicial de los fondos del préstamo, ya que puso a disposición de la acreditada un montante de 492 millones de ptas. con anterioridad a la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y sin que la prestataria estuviera efectivamente constituida.

4) La Caja ha financiado una importante promoción inmobiliaria en Marbella desarrollada por una sociedad anónima. En el análisis de los riesgos de la promoción se ha constatado los hechos siguientes:

- Se concede inicialmente un crédito hipotecario por un límite de 4.000 millones, en cuya gestión se aplicó la irregular operativa denunciada en el epígrafe D de este apartado del informe.

- Posteriormente se refinancia la operación con un préstamo hipotecario por 4.700 millones para la construcción y venta de 237 viviendas. La acreditada dispuso de la totalidad del préstamo destinado a la construcción y, sin embargo, según la información

conocida en la fiscalización, solamente se han aportado certificaciones finales de obra para 56 viviendas.

5) Para los préstamos hipotecarios concedidos a dos sociedades anónimas con la finalidad de financiar la construcción de sendas promociones, la Caja no ha aportado las preceptivas certificaciones de obra que justifiquen disposiciones de fondos por unos montantes de 220 y 60 millones, respectivamente.

III.3 INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

En este apartado del Informe se recogen las inversiones de la Caja en sus empresas del Grupo y Asociadas realizadas mediante participaciones societarias y financiación crediticia.

III.3.1 PARTICIPACIONES SOCIETARIAS

Las inversiones registradas en la rúbrica de Cartera de Valores por renta variable y los productos de las

mismas (ingresos) contabilizados en la Cuenta de Resultados de la Caja durante el periodo fiscalizado, se presentan a continuación en el cuadro nº 7.

De las distintas participaciones societarias directas, la más significativa durante el periodo corresponde a la empresa Finampostal, Corporación Financiera Postal, S.A. (en adelante Finampostal), a través de la cual la Caja ha mantenido sus participaciones societarias indirectas más importantes.

Las diferentes sociedades dependientes directa e indirectamente de la Caja se presentan a continuación en los cuadros núms. 8 y 9, que recogen respectivamente las sociedades del Grupo -participación superior al 50%- y las sociedades asociadas -participación superior al 20% (sin cotización en Bolsa) o al 3% (con cotización en Bolsa)- vinculadas a la Caja y al Grupo de forma duradera.

CUADRO Nº 7
CARTERA DE VALORES RENTA VARIABLE. COSTE, PROVISIONES Y PRODUCTOS
(Millones de pesetas)

	Coste Registrado			Fondo Fluctuación de Valores			Coste Neto			Productos Renta Variable	Variación Interanual Nº INDICE BASE 100-31/12/1988		% Coste Neto Filiales s/Activos Totales
	En empresas Filiales	Resto Renta Variable ⁽¹⁾	TOTAL	Empresas Filiales	Resto Renta Variable	TOTAL	Empresas Filiales	Resto Renta Variable	TOTAL		Coste Empresas Filiales	F.F. Valores Empresas Filiales	
Saldo a 31/12/1988	3.702	13.709	17.411	—	654	654	3.702	13.055	16.757	1.204	100	N/A	0,44%
Inversiones Ejer. 1989	5.274												
Desinversiones Ejer. 1989	<203>	<2.149>											
Saldo a 31/12/1989	8.773	11.560	20.333	81	568	649	8.692	10.992	19.684	1.181	237	100	0,89%
Inversiones Ejer. 1990	11.185	4.293											
Desinversiones Ejer. 1990	—												
Saldo a 31/12/1990	19.958	15.853	35.811	1.772	1.248	3.020	18.186	14.605	32.791	1.309	539	2.188	1,67%
Inver. 1º semestre 1991	14.148	2.711											
Desinver. 1º semestre 1991	<30>												
Saldo a 30/6/1991	34.076	18.564	52.640	981 ⁽²⁾	671	1.652	33.095	17.893	50.988	503	920	3.141	2,64%
Inver. 2º semestre 1991	395												
Desinver. 2º semestre 1991	—	<3.375>											
Saldo a 31/12/1991	34.471	15.189	49.660	6.721	1.248	7.969	27.750	13.941	41.691	1.806 ⁽³⁾	911	8.298	2,04%

- (1) El movimiento de cada uno de los ejercicios se refleja por el montante neto de las inversiones y desinversiones del año.
(2) Adicionalmente a estas provisiones contabilizadas en el Fondo de Fluctuación de Valores, la Caja registró provisiones al 30/6/1991 por minusvalías en el "valor teórico contable" de participaciones en sociedades filiales no cotizadas en bolsa por un montante de 1.563 millones de ptas.; estas provisiones se engloban en la rúbrica de Fondos Especiales del Pasivo del Balance de situación correspondiente a la fecha descrita.
(3) Productos correspondientes al periodo de seis meses comprendido entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 1991.

CUADRO Nº 8
EMPRESAS DEL GRUPO. PORCENTAJE DE PARTICIPACION Y COSTE REGISTRADO

SOCIEDAD	ACTIVIDAD Y FECHA CONSTITUCIÓN/COMPRA POR LA CAJA O SU GRUPO	% PARTICIPACION ^(a)								COSTE REGISTRADO (Millones Ptas.)							
		31/12/1989		31/12/1990		30/6/1991		31/12/1991		31/12/1989		31/12/1990		30/6/1991		31/12/1991	
		DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO
FINAMPOSTAL Corporación Financiera Postal, S.A. ^{(b)(c)(d)}	Dirección y control de Filiales y asesoramiento. Junio 1986	100	---	100	---	100	---	100	---	3.000	---	10.900	---	12.500	---	12.500	---
INVERSIONES FUENCALIENTE, S.A.	Sociedad Tenedora de Inmuebles no dedicados a uso propio de la Caja. Diciembre 1983	50	50	50	50	50	50	50	50	347	383	347	383	347	383	347	383
GESBISA, S.A. ^{(c)(d)}	Gestión activos inmobiliarios e Impagados de la Caja y Tasaciones. Julio 1986	50	50	50	50	100	---	100	---	24	24	24	24	262	---	262	---
DINSA, Consultores Inmobiliarios, S.A. ^{(b)(c)(d)}	Inmobiliaria. Julio 1986	---	100	---	100	100	---	100	---	---	300	---	470	11.170	---	11.170	---
GESPOSTAL, Sdad. Gestora de I.I. Colectiva, S.A. ^{(b)(c)(d)}	Gestora de Instituciones de Inversión colectiva. Nov. 1984	---	100	---	100	---	100	---	100	---	175	---	175	---	175	---	175
ICOPOSTAL VALORES, S.V.B., S.A. ^{(c)(d)}	Intermediación Bursátil y Gestión de carteras. Julio 1989	---	45	---	45	---	45	---	45	---	338	---	338	---	338	---	338
INVERPOSTAL, Sdad. Gestora de Carteras, S.A. ^{(c)(d)}	Gestión y Admisión de Carteras de valores. Enero 1990	---	---	---	100	---	100	---	100	---	---	---	25	---	25	---	25
GESPOSTAL PENSIONES, Ent. Gestora de Fondos de Pensiones, S.A. ^{(b)(c)(d)}	Gestora de Fondos de Pensiones. Agosto 1983	---	100	---	100	---	100	---	100	---	125	---	175	---	175	---	250
POSTAL PREVISIÓN Y PENSIONES, S.A. ^{(c)(d)}	Previsión y Pensiones. Enero 1983	---	---	---	70	---	70	---	70	---	---	---	175	---	175	---	175
CONSULTORA DE PENSIONES, S.A. ^(d)	Servicios Pensiones. Julio 1987	---	100	---	100	---	100	---	100	---	10	---	10	---	10	---	10
POSTAL VIDA, S.A. de Seguros y Reaseguros	Seguros de Vida y Gestión Fondos Colectivos de Jubilación Julio 1986	---	100	---	100	---	100	---	100	---	379	---	604	---	604	---	1.500
POSTAL SEGUROS GENERALES, S.A.	Seguros y Reaseguros. Octubre 1987	---	90	---	90	---	90	---	---	---	183	---	187	---	220	---	---

Lunes 18 diciembre 1995

Suplemento del BOE núm. 301

CUADRO Nº 8
EMPRESAS DEL GRUPO. PORCENTAJE DE PARTICIPACION Y COSTE REGISTRADO

SOCIEDAD	ACTIVIDAD Y FECHA CONSTITUCION/COMPRA POR LA CAJA O SU GRUPO	% PARTICIPACION ^(a)								COSTE REGISTRADO (Millones Ptas.)							
		31/12/1989		31/12/1990		30/6/1991		31/12/1991		31/12/1989		31/12/1990		30/6/1991		31/12/1991	
		DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO
INTERMEDIACION POSTAL, S.A. Correduría de Seguros	Asesoramiento Seguros. Diciembre 1987	---	80	---	80	---	80	---	80	---	8	---	8	---	8	---	8
ARFI, S.A. Arrendamientos financieros Inmobiliarios ^{(b)(c)(d)}	Arrendamiento financiero. Febrero 1982/Julio 1989	---	100	---	100	---	100	---	100	---	1.844	---	1.794	---	1.794	---	1.794
POSTAL SISTEMAS INFORMA- TICOS, S.A. ^{(b)(c)(d)}	Desarrollo y asesoramiento Informático a la Caja. Julio 1989	---	100	---	100	---	100	---	100	---	50	---	2.375	---	5.000	---	6.000
GRAN JORGE JUAN, S.A.	Sociedad tenedora de inmuebles no dedicados a uso propio de la Caja. Julio 1989	---	100	---	100	---	100	---	100	---	750	---	973	---	1.305	---	2.040
INMOBILIARIA CONSTANCIA 43, S.A.	Inmobiliaria. Enero 1987	---	100	---	100	---	100	---	---	---	30	---	30	---	30	---	---
ASTRISA, S.A. Astrid Residencial ^(c)	Sociedad tenedora de inmuebles no dedicados a uso propio de la Caja. Septiembre 1990	---	---	---	56,3	---	56,3	---	56,3	---	---	---	375	---	517	---	746
TOTALES									3.371	4.369	11.271	8.121	24.279	10.759	24.279	13.444	

- (a) Las participaciones indirectas se han mantenido a través de Finampostal, excepto para la sociedad Inmobiliaria Constancia 43, S.A. que se mantuvo a través de Postal Vida, S.A.
- (b) Sociedades incluidas en las Cuentas Anuales consolidadas de la Caja al 31/12/1989
- (c) Sociedades incluidas en las Cuentas Anuales consolidadas de la Caja al 31/12/1990
- (d) Sociedades incluidas en las Cuentas Anuales consolidadas de la Caja al 31/12/1991

CUADRO Nº 9
EMPRESAS ASOCIADAS. PORCENTAJE DE PARTICIPACION Y COSTE REGISTRADO

SOCIEDAD	ACTIVIDAD Y FECHA CONSTITUCION/COMPRA POR LA CAJA O SU GRUPO	% PARTICIPACION								COSTE REGISTRADO CAJA (Millones Ptas.)			
		31/12/1989		31/12/1990		30/6/1991		31/12/1991		31/12/1989	31/12/1990	30/6/1991	31/12/1991
		DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO	DCTO	INDCTO				
HISPASAT, S.A.	Explotación del sistema nacional de comunicaciones por satélite. Julio 1989	22,5	---	22,5	---	22,5	---	22,5	---	1.125	2.250	3.375	3.375
TRANSAVAL, Sdad. de Garantía Recíproca	Transportes. Periodo fiscalizado y años anteriores	14,11	---	42,42	---	42,83	---	42,63	---	17	25	25	25
NEORARINA, Sdad. CMI Particular ^(b)	Inmobiliaria. Septiembre 1990	---	---	33,33	4,20	33,33	7,67	33,33	7,67	---	100	100	250
HOSPITALET-CENTRO, Sdad. CMI Particular ^(b)	Inmobiliaria. Noviembre 1990	---	---	25	3,15	25	3,15	25	3,15	---	21	8	8
FILO, S.A. ^(a)	Inmobiliaria. Periodo fiscalizado y años anteriores	11	---	12,60	---	12,60	---	12,60	---	511	827	327	1.072
LEISA, S.A. ^{(a) (b)}	Inmobiliaria. Periodo fiscalizado y años anteriores	6,31	4,85	16,45	6,59	16,45	7,16	16,45	7,16	152	1.170	1.170	1.170
UNIASA, S.A. ^(a)	Alimentación. Periodo fiscalizado y años anteriores	6,04	---	6,20	---	6,20	---	6,20	---	1.136	1.580	1.580	1.580
TRANSFESA, S.A. ^(a)	Transportes. Años anteriores al periodo fiscalizado	5,22	---	5,22	---	5,22	---	5,22	---	997	997	997	997
EL ENCINAR DE LOS REYES, S.A. ^(a)	Inmobiliaria. Periodo fiscalizado y años anteriores	2,12	---	3,83	---	3,83	---	3,83	---	404	717	717	717
ASTACO, S.A. ^(c)	Inmobiliaria. Julio 1989	---	26,7	---	26,7	---	26,7	---	11,61				
Participaciones Fondos de Inversión: Fondpostal Renta Variable y Fondpostal Divisas		---	---	---	---	---	---	---	---	1.000	1.000	1.000	1.000
TOTALES										5.402	8.687	9.797	10.192

^(a) Sociedades con cotización oficial en Bolsa.

^(b) La participación indirecta en estas sociedades se mantuvo a través de la empresa Filo, S.A.

^(c) Participación indirecta mantenida a través de la sociedad Dinsa, C.I., S.A.

La evolución que reflejan los cuadros anteriores pone de manifiesto el gran incremento relativo de los recursos aplicados por la Caja durante el periodo, tanto en empresas del Grupo como Asociadas. Esta evolución presenta las características siguientes:

1ª) La significación creciente de las participaciones societarias ha repercutido tanto en las Cuentas Anuales individuales de la Caja como en las Cuentas Anuales Consolidadas; respecto a las primeras destaca el fuerte incremento de las provisiones por depreciación de las participaciones y en cuanto a las segundas, la consolidación de las sociedades del Grupo que se indican en el cuadro nº 8 ha supuesto que las cuentas consolidadas presenten respecto a las individuales las siguientes variaciones: (millones de ptas.)

De acuerdo con los datos anteriores, no puede estimarse satisfactorio, principalmente en los últimos ejercicios fiscalizados, el impacto directo de las inversiones societarias en la Cuenta de Resultados de la Caja, tanto en la individual como en la consolidada,

concretándose esta deficiente rentabilidad principalmente en un número determinado de sociedades con pérdidas continuadas, entre las que destacan las sociedades inmobiliarias e instrumentales. En el cuadro nº 10 se detalla la evolución durante el periodo fiscalizado de las cuentas patrimoniales de las distintas sociedades participadas.

EFECTO CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

EJERCICIO (cierre) ⁽¹⁾	INCREMENTO ACTIVOS TOTALES	INCREMENTO PATRIMONIO	INCREMENTO <DISMINUCION> BENEFICIO NETO
31/12/1989	23.367	1.075	294
31/12/1990	21.660	1.727	<196>
31/12/1991	36.294	4.895	<838> ⁽²⁾

⁽¹⁾ Al cierre de 30/6/1991 no se formularon Cuentas Anuales consolidadas.

⁽²⁾ Este importe corresponde al efecto por los ingresos y gastos del periodo comprendido entre el 1 julio y el 31 de diciembre del ejercicio, periodo al que corresponden las Cuentas Anuales consolidadas de la Caja a 31/12/1991.

CUADRO Nº 10
SOCIEDADES PARTICIPADAS. DETALLE CUENTAS PATRIMONIALES
(Millones de pesetas)

SOCIEDAD	31/12/1989 ⁽¹⁾			31/12/1990 ⁽¹⁾			31/12/1991 ⁽²⁾		
	Capital Desembolsado	Reservas	Beneficio Neto <Pérdida> del ejercicio	Capital Desembolsado	Reservas	Beneficio Neto <Pérdida> del ejercicio	Capital Desembolsado	Reservas	Beneficio Neto <Pérdida> del ejercicio
FINAMPOSTAL, C.F.P., S.A.	3.000	267,5	196,8	10.900	451,3	297,8	12.500	748,9	2.360,5
INVERSIONES FUENCALLENTE, S.A.	100	5,6	<0,8>	100	4,8	<0,7>	100	4,8	<1,0>
GESBISA, S.A.	150	47,4	123,3	275	45,8	156,1	275	201,8	106
DINSA, C.I., S.A.	300	—	<388,2>	470	—	<170,8>	11.170	—	<3.988,5>
GESPOSTAL, S.G.I.I.C., S.A.	350	414,8	459	350	448,8	850	350	449,9	1.461,5
ICOPOSTAL VALORES, SVB, S.A.	750	—	36,2	750	36,4	222,3	750	258,7	191,9
INVERPOSTAL, S.G.C., S.A.	—	—	—	25	—	11,1	25	11,1	18,2
GESPOSTAL PENSIONES, E.G.F.P., S.A.	125	1	2,3	175	3,4	5,2	250	8,6	45,1
POSTAL PREVISION Y PENSIONES, S.A.	100	—	<51,8>	250	—	<68,9>	250	—	<38,2>
CONSULTORA DE PENSIONES, S.A.	10	1,2	1,7	10	2,9	0,8	10	3,6	0,8
POSTAL VIDA, S.A.	379	110,3	252,9	604	148,2	313,2	1.500	181,4	665,6
POSTAL SEGUROS GENERALES, S.A.	169,5	0,5	26,4	207,5	24,6	42,4	—	—	—
INTERMEDIACION POSTAL, S.A.	10	14	8,6	10	20,6	8,9	10	30,5	15,7
ARFI, S.A.	350	209,8	362,2	500	572,2	295,7	500	665,8	108,4
POSTAL SISTEMAS INFORMATICOS, S.A.	50	—	<14,2>	237,5	—	<3,2>	6.000	—	19,7
GRAN JORGE JUAN, S.A.	10	0,3	<140,3>	232,5	0,3	<176,2>	1.300	0,3	<148,0>
INMOBILIARIA CONSTANCIA, S.A.	30	0,4	16,9	30	15,7	10	—	—	—
ASTRISA, S.A.	—	—	—	750	—	<1,7>	1.000	—	<4,8>
HISPASAT, S.A.	5.000	—	—	10.000	—	—	15.000	—	—
TRANSAVAL, S.G.R.	152,8	6,4	0,4	154	6,7	<5,1>	156,2	6,7	<6,4>
NEOBARNA, S.C.P.	—	—	—	300	—	—	750	3,3	<18,6>
HOSPITAL- CENTRO, S.C.P.	—	—	—	25	—	<0,5>	25	—	<7,5>
FLO, S.A.	1.871,6	3.307,7	879,9	2.015,4	3.598,1	213,5	2.821,6	4.733,8	379,7
LEISA, S.A.	942,5	916,2	72,5	3.298,9	3.317,2	92	3.298,9	3.409,3	148,8
UNIASA, S.A.	2.775	5.683	451	2.803	5.826	590	2.844	6.041	902
TRANSFESA, S.A.	8.280	3.868,2	414	8.280	3.733,8	562,4	8.280	3.528,6	574,3
ASTACO, S.A.	200	—	1	200	1	<1,0>	412	1	<10,0>

(1) Datos según Cuentas Anuales Auditadas por auditores privados, excepto para las sociedades: Inversiones Fuencaliente, S.A., Gran Jorge Juan, S.A. y Astaco, S.A.

(2) Datos según Cuentas Anuales Auditadas por auditores privados, excepto para las sociedades: Inversiones Fuencaliente, S.A., Gran Jorge Juan, S.A., DinSA, C.I., S.A. y Astaco, S.A.

2ª) En la realización de las inversiones societarias del periodo, la Caja ha seguido normalmente el procedimiento de constituir o comprar empresas a través de su filial Finampostal, dotándole para ello de los recursos necesarios vía ampliaciones de capital y financiación crediticia.

En el detalle siguiente se recoge la distribución de las inversiones realizadas en el periodo según el procedimiento utilizado

COSTE REGISTRADO (millones de pesetas)

EJERCICIO	ACAP. SOCIAL FILIALES		CONST. SOCIEDADES		COMPRA SOCIEDADES		TOTALES	
	DOCTO	INDCTO	DOCTO	INDCTO	DOCTO	INDCTO	DOCTO	INDCTO
1989	1.780	169	1.125	412	2.369	2.602	5.274	3.183
1990	7.900	3.999	1.246	425	2.039	85	11.185	4.509
1º semestre 1991	12.300	2.957	1.125	142	723	33	14.148	3.132
2º semestre 1991	—	2.949	150	246	245	—	395	3.195

Las diferentes sociedades constituidas o compradas directa o indirectamente durante el periodo han sido las siguientes:

SOCIEDAD	FECHA CONSTITUCION/COMPRA
HISPASAT, S.A.	Junio - 1989
ICOPOSTAL VALORES, S.V.B., S.A.	Julio - 1989
POSTAL SISTEMAS INFORMATIVOS, S.A.	Julio - 1989
GRAN JORGE JUAN, S.A.	Julio - 1989
ARFI, S.A.	Julio - 1989
INVERSIONES FUENCALIENTE, S.A.	Diciembre - 1989
INVERPOSTAL, S.G.C., S.A.	Enero - 1990
POSTAL PREVISION Y PENSIONES, S.A.	Enero - 1990
ASTRISA, S.A.	Septiembre - 1990
NEOBARNA, S.C.P.	Septiembre - 1990
HOSPITALET CENTRO, S.C.P.	Noviembre - 1990

Posteriormente, en este apartado del informe se analiza la regularidad de estas inversiones.

3ª) En los cuadros núms. 8 y 9 se refleja sucintamente la actividad desarrollada por las distintas sociedades dependientes de la Caja; en este sentido, las diferentes áreas de actuación se agrupan por sectores según el detalle siguiente: (millones de ptas.)

SECTOR	COSTE REGISTRADO (millones de pesetas)							
	31/12/1989		31/12/1990		30/6/1991		31/12/1991	
	DCITO	INDCITO	DCITO	INDCITO	DCITO	INDCITO	DCITO	INDCITO
I) SOCIEDADES DEL GRUPO								
- FINANCIERO ⁽¹⁾	1.000	2.832	1.000	3.491	1.000	3.524	1.000	4.275
- INMOBILIARIO	347	1.463	347	2.231	11.517	2.235	11.517	3.169
- SERVICIOS	24	74	24	2.399	262	5.000	262	6.000
II) SOCIEDADES ASOCIADAS								
- INMOBILIARIO	1.127	—	2.835	—	2.820	—	3.215	—
- COMUNICACIONES	1.125	—	2.250	—	3.375	—	3.375	—
- OTROS (Alimentación y transportes)	2.150	—	2.602	—	2.602	—	2.602	—
Coste Directo Finampostal, CFP, S.A. ⁽¹⁾	3.000	—	10.900	—	12.500	—	12.500	—
TOTALES	8.773	4.369	19.958	8.121	34.076	10.759	34.471	13.444

⁽¹⁾ En este sector, que recoge las sociedades de gestión de servicios y productos financieros complementarios al negocio bancario, al objeto de no desvirtuar el detalle, no se ha recogido el coste directo de la sociedad Finampostal, ya que ésta mantiene a su vez los costes indirectos más importantes en el sector.

En la fiscalización de las distintas participaciones societarias directas e indirectas de la Caja, se han puesto de manifiesto los siguientes resultados:

A) Incumplimientos de la normativa aplicable a las sociedades estatales, es decir, aquéllas en las que la Caja participa mayoritariamente en su capital social:

1.- Para las empresas, ICOPOSTAL VALORES, S.V.B., S.A.⁽¹⁾; INMOBILIARIA CONSTANCIA, S.A.; INVERSIONES FUENCALIENTE, S.A.; GRAN JORGE JUAN, S.A.; ASTRISA, S.A. y POSTAL PREVISION Y PENSIONES, S.A., no se solicitó en su constitución o compra la preceptiva autorización previa del Consejo de Ministros establecida en el art. 6ª.3 del Texto Refundido de la Ley General Presupuestaria.

Asimismo, para las sociedades: GESPOSTAL, S.A.; GESPOSTAL PENSIONES, S.A.; POSTAL SEGUROS GENERALES, S.A.; INTERMEDIACION POSTAL, S.A.; CONSULTORA DE PENSIONES, S.A.; INVERPOSTAL, S.A.; DINSIA C.I., S.A. y GESBISA, S.A., la autorización por Consejo de Ministros se realizó con posterioridad a su fecha de constitución o compra, por tanto se ratificaron "a posteriori" estas actuaciones de la Caja.

La irregularidad descrita cobra mayor importancia para las sociedades anónimas: Dinsa, Astrisa, G.J. Juan e I. Fuencaliente, debido

⁽¹⁾ Sociedad en la que la participación pública era mayoritaria, ostentada por la Caja en un 45% (véase cuadro núm. 8) y otras Entidades financieras públicas -I.C.O. y Bancos públicos-.

a las especiales circunstancias que concurrieron en su constitución o compra, las cuales se analizan en los epígrafes B), C), E) y F) respectivamente de este apartado del Informe. Debe tenerse en cuenta a este respecto que la Caja, como Organismo Autónomo, estaba sometida al control de legalidad permanente por parte de la Intervención Delegada de la I.G.A.E. A pesar de lo manifestado en alegaciones por este Centro Directivo, estas inversiones societarias de la Caja se registraron como inversiones de cartera de valores en las cuentas del Organismo Autónomo cuando se realizaron directamente y, en aquéllas realizadas indirectamente a través de Finampostal, esta filial obtuvo de la Entidad fiscalizada los fondos necesarios para las mismas, los cuales fueron registrados, asimismo, como inversiones de la Caja en Finampostal.

2.- Determinadas sociedades no han rendido a este Tribunal las Cuentas Anuales de todos los ejercicios del período fiscalizado, incumpliendo la normativa que regula la rendición de cuentas -arts. 128 y 129 del T.R.L.G. Presupuestaria y Ley de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, art. 34 y sgtes-. Es preciso señalar que la obligación de rendir cuentas corresponde, según las normas citadas, a los "Presidentes o Directores" de las Sociedades estatales. Las Sociedades y los ejercicios cuyos estados contables no se han rendido son los siguientes:

SOCIEDAD	EJERCICIO(S)
ICOPOSTAL VALORES, S.V.B., S.A.	1989 Y 1991
INVERSIONES FUENCALIENTE, S.A.	1989
ASTRISA, S.A.	1990

3.- En la representación de la Caja en los Consejos de Administración de sus sociedades filiales, se ha incumplido sistemáticamente durante todo el periodo fiscalizado el art. 8 de la Ley 53/84, de 26 de diciembre, sobre incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, que establece: "No se podrá pertenecer a más de dos Consejos de Administración u órganos de gobierno, salvo que excepcionalmente se autorice para supuestos concretos mediante acuerdo del Gobierno".

En las comprobaciones realizadas se ha constatado que, al menos, trece personas han ostentado normalmente durante todo el periodo fiscalizado, más de dos representaciones en los Consejos de Administración de la Caja o sus filiales, excepción para la que no se ha aportado en la fiscalización, ni en alegaciones, autorización expresa del Gobierno. Se ha constatado, asimismo, que varios de dichos representantes han cobrado dietas simultáneamente en más de dos Consejos durante un mismo ejercicio económico.

Debe destacarse que, a pesar de lo manifestado en alegaciones, la Ley 25/1983, sobre incompatibilidades de altos cargos, en su art. 6.1.b), prescribe expresamente, como la referida Ley 53/1984, que no se puede pertenecer a más de dos Consejos de Administración de Organismos o Empresas públicas, salvo acuerdo expreso y justificado del Consejo de Ministros.

Por otra parte, respecto al Consejo de Administración de la Caja, se ha verificado que durante el periodo fiscalizado se han satisfecho dietas en concepto de "colaboración" en las reuniones de dicho órgano directivo. La regularidad de estos gastos, realizados con cargo al capítulo II del presupuesto administrativo de la Caja como Organismo Autónomo, a pesar de lo manifestado por la Intervención General de la Administración del Estado en alegaciones, no ha sido justificada en la fiscalización con la correspondiente autorización emitida por el Ministro de Economía y Hacienda, como prevé el art. 32.1 del Real Decreto 236/1988, de 4 de marzo, sobre indemnizaciones por razón de servicio. Han percibido estas dietas altos directivos de la Caja, el Interventor Delegado de la Intervención General de la Administración del Estado y el Abogado del Estado del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones.

A partir del momento en que la Caja se constituyó como sociedad estatal, se produjo, por un reducido importe y para un colaborador, la percepción de dichas dietas a pesar de la remuneración por asistencia a más de dos Consejos.

El montante satisfecho, en uno y otro caso, por dichas dietas de colaboración durante el periodo ha sido el siguiente:

Miles de ptas.			
1989	1990	Hasta 30-6-1991	Periodo 30-6/31-12-1991
4.084	4.270	1.835	275

B) Entre las sociedades del Grupo del sector inmobiliario destaca, por el volumen de las operaciones realizadas, la sociedad DINSA, Consultoras Inmobiliarias, S.A. (en adelante Dinsa), empresa creada en julio de 1988 por Finampostal con objeto de ser la cabecera de la División inmobiliaria del Grupo. Sobre la creación de esta sociedad es necesario recordar que la preceptiva autorización del Consejo de Ministros se realizó con posterioridad a su constitución. La actividad desarrollada por esta sociedad durante el periodo fiscalizado ha estado informada por las directrices marcadas por la Caja, configurándose como una sociedad instrumental que ha realizado determinadas operaciones inmobiliarias -comercialización de inmuebles- que la Caja, como Entidad de Crédito, no estaba autorizada a realizar o que ésta, como Organismo Autónomo debía realizar con sujeción a la normativa pública financiero-presupuestaria y de contratación administrativa. Asimismo, gran parte de las actuaciones mantenidas por la sociedad son consecuencia inmediata de la actividad crediticia de la Caja, cuyo análisis exige el seguimiento efectuado en Dinsa.

El marco de actuación de esta sociedad durante el periodo fiscalizado puede sintetizarse en las notas siguientes:

- 1ª) Dotación media de dos empleados.
- 2ª) Financiación total de la Caja (recursos ajenos y propios).
- 3ª) Ambito funcional, áreas básicas de actuación:
 - Adquisición de riesgos problemáticos de la Caja para su posterior cancelación vía aportación por el acreditado de activos inmuebles.
 - Adquisición de los inmuebles indicados por la Caja para su posterior comercialización a terceros o a la propia Caja.
 - Participaciones societarias minoritarias en sociedades inmobiliarias.

De acuerdo con el carácter instrumental de la sociedad se han analizado determinadas actuaciones, cuyos resultados se presentan a continuación según el ámbito funcional comentado.

1.- OPERACIONES INMOBILIARIAS.- Dinsa que, de acuerdo con lo expuesto, carecía de medios materiales propios y de medios financieros no procedentes de la Caja, ha realizado desde su constitución en 1988 hasta 31-12-1991 inversiones inmobiliarias por un volumen superior a los 15.000 millones, cuyo detalle para las operaciones más significativas se muestra a continuación en el cuadro nº 11.

CUADRO Nº 11
DETALLE OPERACIONES INMOBILIARIAS MAS SIGNIFICATIVAS REALIZADAS POR DINSA EN EL PERIODO FISCALIZADO
 (En millones de pesetas)

INMUEBLE	TIPO	SITUACIÓN A FECHA COMPRA/VENTA	COMPRADOR VENDEDOR	FECHA COMPRA-VENTA	PRECIO COMPRA/VENTA	I V A	PRECIO TOTAL	FINANCIACION DE LA COMPRA
I) COMPRAS:-								
1. Edificio "GOLDEN" MARBELLA (Málaga)	Viviendas y locales cles.	en construcción	VEGANGELES, S.A.	15/12/88	1.732	157	1.889	Crédito personal de la Caja
2. Edificio "REINA ASTRID" MARBELLA (Málaga)	Viviendas y locales cles.	en construcción	VEGANGELES, S.A.	15/12/88	2.598	206	2.806	"
3. Cuatro Locales Cles. Edif. "NEREIDA-POSEIDON" MARBELLA (Málaga)	Locales comerciales	en construcción	VEGANGELES, S.A.	15/12/88	320	38	358	"
4. Edificio c/ Recoletos, 22 Madrid	Viviendas, ofi. y locales cles.	en construcción	PROINSUR, S.A.	31/01/91	5.250	630	5.880	Venta Edif. "GOLDEN" y ampliación de Capital cubierta por la Caja
5. Edificio c/ Aragón, 271 BARCELONA	Viviendas, ofi. y locales cles.	Edificación de principios siglo	PROINSUR, S.A.	31/01/91	3.298	396	3.694	Ampliación de Capital cubierta por la Caja
6. Edificio c/ Gran Vía, 46 GRANADA	Viviendas, ofi. y locales cles.	Edificación de principios siglo	JARDINES DEL MARQUESADO, S.A.	26/02/91	840	50	890	"
7. Solar Pinar de Chamartín MADRID	Solar Urbano	Solar	FONDO GARANTIA DE DEPOSITOS (B.ESPAÑA)	8/05/91	335	40	375	"
TOTAL E S					14.373	1.518	15.892	
II) VENTAS:-								
1. Edificio "GOLDEN" MARBELLA (Málaga)	Viviendas, ofi. y locales cles.	última fase de construcción	PROINSUR, S.A.	3/08/90	2.500	227	2.727	N/A
2. Edificio "REINA ASTRID" MARBELLA (Málaga)	Viviendas, ofi. y locales cles.	en construcción	ASTRISA, S.A.	26/09/90	2.500	202	2.702	N/A
3. 1 Local Edificio "NEREIDA-POSEIDON" MARBELLA (Málaga)	Local Comercial	en construcción	CAJA POSTAL	8/05/91	89	11	100	N/A
TOTAL E S					5.089	440	5.529	

En la fiscalización de las operaciones descritas en el cuadro anterior se han obtenido los siguientes resultados:

- Las operaciones realizadas con la sociedad privada Proinsur, S.A. se analizan en el apartado III.4 del Informe poniéndose de manifiesto, entre otras irregularidades, que los precios de adquisición de los edificios de Madrid y Barcelona satisfechos por Dinsa fueron muy superiores a los correspondientes valores de mercado, derivándose un quebranto para la filial de, al menos, 2.705 millones para el edificio de Madrid y 2.591 millones para el edificio de Barcelona (total 5.296 millones).
- La venta del edificio "Reina Astrid" de Marbella a la sociedad del Grupo Astrisa se analiza en el epígrafe C) de este apartado del informe.
- Los inmuebles adquiridos a la compañía Végangeles, S.A. provienen de una operación conjunta que, por su relevancia, se describe a continuación:

La citada sociedad mantenía con la Caja cinco préstamos hipotecarios, concedidos en 1986 para compra de solares y posterior construcción de diversas promociones inmobiliarias en Marbella (Málaga) por un límite total de 5.000 millones de ptas., con la garantía de las hipotecas de dichas promociones y un aval personal y solidario para cada uno de los préstamos, otorgados todos ellos por una misma persona física.

La situación de estos riesgos en el segundo semestre de 1988 era irregular, ante lo cual, la Caja, la sociedad acreditada y Dinsa llegaron a un acuerdo, cuyos elementos fundamentales se describen a continuación:

CAJA/SOCIEDAD ACREDITADA.- Mediante acuerdo no fundamentado documentalmente se realiza una regularización interna de los riesgos de la acreditada, fijando la deuda total, a 30 de noviembre de 1988, en los cinco préstamos hipotecarios, por un montante de 4.499,5 millones con las garantías comentadas anteriormente. Durante la fiscalización no se ha aportado documentación justificativa de la situación real de los préstamos a dicha fecha.

CAJA/SOCIEDAD ACREDITADA/DINSA.- En escritura de 15/diciembre/1988 se formaliza la cesión por la Caja a Dinsa de los cinco préstamos hipotecarios con sus garantías por un precio igual al importe de la deuda descrita -4.499,5 millones-. La operación fue autorizada por los Consejos de Administración de la Caja y su filial en la fecha descrita.

DINSA/SOCIEDAD ACREDITADA.- En escritura elevada en la misma fecha, Dinsa y la sociedad acreditada acuerdan cancelar la deuda y garantías de los cinco préstamos hipotecarios mediante la dación en pago de algunos de los inmuebles que estaban hipotecados en garantía de los préstamos que se cancelan. Estos inmuebles se valoraron en 4.649,5 millones de ptas., lo que supuso una diferencia

respecto a la deuda cancelada de 150 millones de ptas. a favor de la sociedad acreditada.

La operación descrita fue llevada a cabo por Dinsa con un crédito personal de la Caja de 5.000 millones, cuyas vicisitudes se analizan posteriormente en este epígrafe. Los desembolsos efectuados por Dinsa como consecuencia de esta operación fueron los siguientes:

	Importe (en millones de ptas.)
- Deuda cedida por Caja	4.499,5
- Diferencia valoración inmuebles dación	150
- IVA dación inmuebles	403
TOTAL	5.052,5

De acuerdo con la singularidad de la operación, en el Cuadro nº 12 se recogen los elementos más relevantes de la misma:

CUADRO Nº 12
DETALLE OPERACION CAJA - VEGANGELES, S.A. - DINSA
(Millones de pesetas)

RIESGO	SITUACION DEUDA A 30/11/1988		CESION DINSA		CANCELACION DEUDA-DACION INMUEBLES			IMPORTE TOTAL
	IMPORTE DEUDA	GARANTIAS DEL RIESGO	IMPORTE DEUDA	GARANTIAS	INMUEBLE ⁽¹⁾	VALORACION	IVA	
Ptmo. Hipotecario	1.278,7	- Hipoteca edificios "NAYADE", "NEREIDA" y "POSEIDON". (Complejo "Cipreses del Mar") - Un aval personal y solidario	1.278,7	Las descritas	Edificio "GOLDEN"	1.731,8	156,9	1.888,7
Ptmo. Hipotecario	1.175	- Hipoteca Complejo "MARE-NOSTRUM" - Un aval personal y solidario	1.175	Las descritas	Edificio "REINA ASTRID"	2.597,7	207,7	2.805,4
Ptmo. Hipotecario	800	- Hipoteca Edificio "GOLDEN" - Un aval personal y solidario	800	Las descritas	Cuatro locales comerciales Complejo "NEREIDA-POSEIDON"	320	38,4	358,4
Ptmo. Hipotecario	1.200	- Hipoteca Edificio "REINA ASTRID" - Un aval personal y solidario	1.200	Las descritas				
Ptmo. Hipotecario	45,8	- Hipoteca Edificio "CENTER" - Un aval personal y solidario	45,8	Las descritas				
TOTALES	4.499,5		4.499,5			4.649,5	403	5.052,5

(1) Véase tipo y situación del inmueble en el cuadro nº 11 anterior.

En el análisis de la operación se han puesto de manifiesto hechos significativos, cuya valoración se recoge a continuación:

1º) En cuanto a la naturaleza e instrumentación de la operación:

a) Se excluyen del balance de la Caja unos riesgos importantes que, dada su situación irregular, deberían ser provisionados adecuadamente con el correspondiente efecto en la cuenta de resultados.

b) Se utiliza una empresa del Grupo para adquirir unos inmuebles en contraprestación de la cancelación de las deudas de la acreditada. Este procedimiento en las adquisiciones de inmuebles no procedentes de adjudicaciones judiciales, permite eludir la normativa financiero-presupuestaria y de contratación administrativa, a la que la Caja, como Organismo Autónomo, estaba sometida.

2º) Las condiciones del crédito personal de 5.000 millones concedido por la Caja a Dinsa para financiar la operación y su posterior desarrollo presentan las vicisitudes siguientes:

- En las condiciones iniciales del crédito se estableció un tipo de interés del 8%, el cual era varios puntos inferior al tipo más favorable aplicado a las empresas del Grupo.

- Al vencimiento del crédito -15/junio/1990- Dinsa no reembolsó la deuda ni se autorizó por la Caja su renovación; ésta se acordó el 18/octubre/1990, estableciéndose un nuevo vencimiento al 15/diciembre/1991 a un tipo de interés del 0%. Las nuevas condiciones no se formalizaron documentalmente hasta el 2/julio/1991, fecha en la que se estableció una reducción del límite del crédito hasta 1.864 millones.

- En 10/diciembre/1991 se modificó la póliza de crédito anterior, estableciéndose un tipo de interés del 12% con efectos retroactivos desde 2/julio/1991.

Las vicisitudes descritas denotan la ausencia del rigor necesario en esta operación crediticia, no justificable por la dependencia total de la sociedad acreditada, y el perjuicio soportado a nivel de grupo, por el diferencial en el tipo de interés aplicado respecto al original acordado con la sociedad acreditada.

3º) Respecto a la situación de las promociones inmobiliarias hipotecadas, es preciso señalar que las obras se encontraban paralizadas en el segundo semestre de 1988, según manifestaciones verbales de responsables de la Caja, congruentes con la última disposición del préstamo por certificaciones de obra fechada en marzo de 1988.

Asimismo, de acuerdo con un informe de los arquitectos de la Caja emitido en septiembre de 1987, las promociones presentaban irregularidades urbanísticas, entre las que se destaca el exceso de edificación en relación con las normas establecidas al efecto por la Corporación Local. En este sentido, es preciso señalar que Dinsa no exigió ninguna garantía para cubrir posibles contingencias de los activos adquiridos.

Por otra parte, dado el carácter turístico de su localización (Marbella-Málaga), es significativa la situación física de los inmuebles respecto a la costa; ésta era la siguiente: Complejo "Mare-Nostrum", primera línea de playa (este complejo incluye club náutico); Edificios "Nayade", "Nereida" y "Poseidon", detrás del complejo anterior; Edificios "Golden" y "Reina Astrid", detrás de las promociones anteriores.

4º) En cuanto a las valoraciones de los inmuebles adquiridos, ni Dinsa ni la Caja han aportado tasaciones u otra documentación soporte fehaciente de las mismas a la fecha de la dación; así, únicamente se ha dispuesto de un informe sobre el grado de avance de todas las promociones hipotecadas, realizado a mayo de 1988 por una firma independiente al Grupo de la Caja, y del anteriormente mencionado informe de los arquitectos de la Caja realizado en septiembre de 1987 donde se

detalla el valor futuro de realización de los edificios una vez construidos. De acuerdo con estos informes hay que tener en cuenta lo siguiente:

- El valor futuro de realización calculado por los arquitectos de la Caja es homogéneo con el que la entidad fiscalizada consideró razonable a la fecha de concesión de los riesgos crediticios, el cual luce como tasación de los activos hipotecados en las escrituras de los préstamos.

- Como se ha reflejado anteriormente, las obras se encontraban paralizadas desde el segundo semestre de 1988, por lo que el grado de avance calculado en el referido informe a mayo de 1988 puede considerarse una estimación razonable del volumen construido a la fecha de la operación: diciembre de 1988.

- Los préstamos se concedieron en 1986 con la previsión de que las promociones se pusieran a la venta en 1988; por lo que el valor futuro reflejado en la tasación de los mismos se calculó estimando el efecto del citado desfase temporal.

Por todo ello y de acuerdo con la información conocida en la fiscalización, a continuación se analiza la razonabilidad de los precios de compra de los edificios adquiridos por Dinsa en la dación:

INMUEBLE	TASACION ESCRITURAS PRESTAMOS	VALOR DE REALIZACION		% AVANCE CONSTRUCCION	VALOR RESULTANTE INMUEBLES (1)+(2)-(3)-(4)	VALOR DACION	DIFERENCIA (4)-(5)
		ARQUITECTOS CAJA					
		SUELO (1)	CONSTRUCCION (2)	(3)		(5)	(4)-(5)
- Edificio "GOLDEN" ^M	1.680	540,7	847,6	27,6	774,6	1.731,8	<957,2>
- Edificio "REINA ASTRID" ^M	2.500	827,8	1.684,2	27,35	1.288,4	2.597,7	<1.309,3>
- Complejo "MARE NOSTRUM"	2.500	1.002,4	1.546,3	26,5	1.412,2	no adquirido	en dación
- Edificios "NAYADE" "NEREIDA" y "POSEIDON" ^M	3.732	1.417,4	2.318,5	41,0	2.368	320	N/A
- Edificio "CENTER"	200	61,8	100,3	no aportado	no disponible	no adquirido	en dación
TOTALES	10.612	3.850,9	6.496,9		5.843,2	4.648,5	

^M Inmuebles adquiridos en la operación.

^M De estos edificios únicamente se adquieren en la dación 4 locales comerciales (véase cuadro nº 12)

El detalle anterior pone de manifiesto que el valor acordado para los activos adquiridos por Dinsa resulta inconsistente con el valor de realización fijado por la Caja en las hipotecas de las promociones y el estimado por sus arquitectos en septiembre de 1987; así, se constata que el valor estimado para los edificios adquiridos, que asciende a 2.383 millones (774,6 + 1.288,4 + 320), es muy inferior al precio de adquisición acordado en la dación y, por tanto, al montante de deuda cancelada. Esta conclusión cobra mayor relevancia al considerar los hechos siguientes que concurren en la operación:

- Todos los inmuebles de las promociones se encontraban hipotecados y afianzados solidariamente; por tanto, en caso de impago de la deuda, se podrían ejecutar estas garantías.

- La situación física de las promociones, descrita en el punto anterior, indica que se adquieren los inmuebles más alejados de la costa.

- Los inmuebles adquiridos no son los de mayor grado de avance en la construcción a mayo de 1988.

- Existen irregularidades urbanísticas conocidas por la Caja, contingencia no garantizada en la transacción.

De todo lo anterior, se puede concluir que la operación analizada no se realizó aplicando los criterios jurídicos y económico-financieros adecuados y rigurosos que son exigibles a la Caja y a su filial Dinsa como Entidades Públicas en aras de una gestión

eficiente. Así, partiendo de la carencia de justificación de las valoraciones de la deuda de la prestataria y de los inmuebles adquiridos en el momento de la dación, se puede evaluar el quebranto dimanante de esta actuación en, al menos, 2.266,5 millones de ptas., como se recoge a continuación:

a)

- Diferencia entre el valor estimado de los edificios adquiridos y el montante de la deuda cancelada que asciende a: (millones de ptas.)

Valor inmuebles adquiridos	2.383
Importe Deuda cancelada	4.499,5
<u>Quebranto</u>	<u>2.116,5</u>

- Abono no justificado de Dinsa a la sociedad acreditada por 150 millones de ptas. correspondiente a la diferencia entre el valor acordado para los activos adquiridos y el montante de la deuda cancelada.

b) Para el edificio "Golden" adquirido en la dación, Dinsa acometió la terminación de su construcción y gestionó su venta, previa redacción de un proyecto de obras modificado y obtención de la correspondiente licencia, incurriendo en unos costes de 634 millones de pesetas. El inmueble fue vendido a Proinsur en agosto de 1990 por 2.500 millones de ptas., registrando un beneficio de 134 millones. Esta operación se analiza en el apartado III.4.4 del Informe en el que se concluye que no es posible pronunciarse sobre la razonabilidad del precio de venta citado; al no haberse aportado tasación u otro tipo de valoración que lo justifique.

c) Respecto al edificio "Reina Astrid" adquirido en la dación, Dinsa incurrió en unos costes de 40 millones de ptas. y lo vendió en septiembre de 1990 a la sociedad del Grupo Astrisa por 2.500 millones, registrando una pérdida de 138 millones de ptas. Esta operación se analiza en el epígrafe C) siguiente, en el que se concluye que el valor del inmueble a mayo de 1993 puede estimarse en aproximadamente 1.000 millones de ptas.; por tanto, se pone de manifiesto que la valoración del inmueble en 2.597,7 millones acordada en la dación de Vegáñeles, S.A. y el precio de venta citado a la sociedad Astrisa eran muy superiores al valor real de mercado del inmueble. Este déficit patrimonial ha aflorado en 1993, lo que ha motivado el registro de quebrantos significativos en la Caja y su Grupo que se analizan explícitamente en el epígrafe referenciado.

4- La adquisición del inmueble de Granada fue realizada por Dinsa siguiendo instrucciones de la Caja con el objetivo siguiente:

- Reestructuración del edificio para oficinas y viviendas.
- Venta a la Caja de las oficinas para el establecimiento de la delegación provincial.
- Comercialización a terceros de las viviendas.

El objetivo descrito revela cómo la Caja utilizó a su filial para obviar la normativa financiero-presupuestaria y de contratación administrativa a la que estaban sometidas las adquisiciones de inmovilizado de uso propio por su condición de Organismo Autónomo.

Dinsa compró el inmueble en febrero de 1991 e inició los trámites para su reestructuración -licencias y proyectos-, hecho que no llegó a materializarse por el cambio de objetivos derivados de la incorporación de la Caja a Argentaria, C.B.E.

2- PARTICIPACIONES SOCIETARIAS.- Dinsa ha mantenido inversiones financieras en dos empresas asociadas, cuyo detalle al cierre de los ejercicios fiscalizados se muestra a continuación: (millones ptas.)

SOCIEDAD	FECHA CONSTITUCION O COMPRA	% PARTICIPACION			COSTE REGISTRADO		
		1989	1990	1991	1989	1990	1991
ASTACO, S.A.	1989	26,7	26,7	11,8	53,4	53,4	53,4
SOGEUR, S.A.	1990	--	10	10	--	0,2	1

La actividad de ambas sociedades es la promoción inmobiliaria para cuyo desarrollo han obtenido financiación crediticia de la Caja (véase epígrafe III.3.2. de este apartado).

El principal proyecto gestionado por Sogeur, S.A. (en adelante Sogeur) durante el periodo responde a una promoción inmobiliaria en Gerona cedida por Dinsa, cuyo desarrollo se analiza a continuación:

- Dinsa y el Ayuntamiento de la localidad de Calonge (Gerona) formalizaron en diciembre de 1990 una operación de permuta en virtud de la cual la Corporación Local traspasó a Dinsa unos terrenos de 7.500 m² valorados en 60,6 millones para que la filial de la Caja desarrollara una promoción de viviendas V.P.O., locales comerciales, garages y trasteros en un plazo máximo de 4 años, estableciéndose como contraprestación a satisfacer por Dinsa la urbanización del terreno, la entrega al Ayuntamiento de 200 m² construidos de planta baja, 3 aparcamientos y un montante en efectivo de hasta un máximo de 12,6 millones, si hubiera beneficios con la venta de los locales comerciales y aparcamientos, todo ello valorado también en 60,6 millones. Adicionalmente, se confiere al Ayuntamiento la función de control de la gestión de la promoción.

- Posteriormente en enero de 1991 se formaliza en contrato privado la cesión de Dinsa a Sogeur de la promoción, asumiendo dicha sociedad todos los costes, compromisos con el Ayuntamiento y posibles beneficios, pero manteniendo Dinsa la titularidad oficial de la promoción y de los terrenos.

- En el ejercicio 1992 se rescinde el contrato de cesión descrito asumiendo Dinsa la terminación de la promoción y su comercialización. En la actualidad, según manifestaciones de los responsables de Dinsa, la promoción está concluida y liquidados de conformidad los compromisos con el Ayuntamiento de Calonge.

En el análisis de la operación descrita se ponen de manifiesto las siguientes observaciones:

1ª) Dinsa no ha aportado en la fiscalización las razones que aconsejaron la cesión de la promoción a su asociada Sogeur sin ningún tipo de contraprestación. En este sentido, es necesario notar que en la permuta con el Ayuntamiento de Calonge se estimaban unos beneficios y por tanto deben justificarse los motivos por los que dichos resultados futuros se ceden a una sociedad en la que solamente se posee un 10% de participación, favoreciendo, en consecuencia, al resto de los intereses accionariales.

2ª) Dinsa no ha aportado en la fiscalización documentación soporte u otro tipo de evidencia suficiente sobre la rescisión de la operación con Sogeur; en consecuencia no ha sido posible determinar su incidencia jurídica y patrimonial. El presidente de Dinsa hasta abril de 1992 manifiesta en alegaciones que la rescisión de la operación se tramitó mediante renuncia de Sogeur acordada por su Consejo de Administración en enero de 1992, la cual fue aceptada por el Consejo de Administración de la filial de la Caja.

3.- Los hechos expuestos en los epígrafes anteriores ponen de manifiesto que la actividad de Dinsa durante el periodo fiscalizado no ha obedecido a una gestión con criterios empresariales, sino que ha constituido un instrumento de la Caja para la realización de operaciones inmobiliarias cuya necesidad no ha estado soportada por el pertinente plan de inversiones en inmovilizado debidamente justificado. Esta conclusión cobra mayor significación al haberse deducido que en la realización de las principales operaciones inmobiliarias -adquisiciones de inmuebles a las sociedades Proinsur, S.A. y Vegáñeles, S.A.- se han satisfecho precios muy superiores a los que regían en el mercado y que, respecto a la primera sociedad citada, las operaciones han venido acompañadas de múltiples irregularidades.

Esta actuación de la Caja ha motivado que se materializaran en Dinsa quebrantos muy significativos que se cuantifican a continuación, individualizados para cada una de las operaciones, con indicación de los montantes estimados en la fiscalización y los registrados por la filial de la Caja.

OPERACION	(Millones ptas.)	
	QUEBRANTO SEGUN FISCALIZACION	QUEBRANTO REGISTRADO POR DINSA (31-12-1991)
- Adquisición Inmuebles a la sociedad Vegáñeles, S.A. (véase epígrafe 3.4º de este aptdo.)	2.266,5	—
- Compra a Proinsur, S.A. del inmueble de Barcelona (véase aptdo. III.4.2.)	2.591	2.034
- Compra a Proinsur, S.A. del inmueble de Madrid (véase aptdo. III.4.3.)	2.705	1.984

C) La sociedad ASTRISA, Astrid Residencial, S.A. (en adelante Astrisa) fue creada en septiembre de 1990 por Finampostal y la empresa privada Filo,

S.A. (en adelante Filo) con una participación paritaria. Sobre la constitución de dicha sociedad es necesario recordar que la Caja se situó con una participación mayoritaria, ostentada indirectamente a través de las empresas citadas, a pesar de lo cual no se solicitó la preceptiva autorización del Consejo de Ministros (véase epígrafe A.1 anterior y cuadro núm. 8). La creación de la sociedad obedeció, en gran medida, a las dificultades encontradas por Dinsa para comercializar el edificio "Reina Astrid" adquirido en construcción a la empresa Vegáñeles, S.A. en la operación analizada en el apartado B.1.3º anterior; así, Astrisa nace con el objetivo de adquirir el inmueble para ponerlo en explotación una vez terminado, cometido cuya gestión quedó integrada dentro del grupo empresarial de la sociedad Filo.

Astrisa adquirió el edificio a Dinsa, operación que se analiza posteriormente en este epígrafe, pero no desarrolló el objetivo comentado permaneciendo prácticamente sin actividad; esta situación se mantuvo hasta mayo de 1993 en que la Caja y su Grupo decidieron desvincularse del grupo Filo, hecho que motivó la desinversión de las posiciones mantenidas en Astrisa. El desarrollo de las inversiones societarias y crediticias de la Caja y su Grupo en Astrisa se analizan a continuación.

1. La compraventa del edificio "Reina Astrid" fue formalizada en la misma fecha que la constitución de Astrisa con las siguientes estipulaciones:

a) Precio: 2.500 millones de ptas. a satisfacer en las condiciones siguientes: (Millones ptas.)

VENCIMIENTOS	PRECIO	INTERESES 7,5%	IVA	TOTAL
- A la firma escritura pública	647,7	N/A	52,3	700
- 26-junio-1991	1.852,3	104,2	157,9	2.114,4
TOTALES	2.500	104,2	210,2	2.814,4

b) Dinsa transfiere la posesión del inmueble pero se reserva su propiedad hasta el cobro total del precio acordado.

En el desarrollo de la operación, Astrisa no hizo frente al segundo pago descrito, ante lo cual, las partes acordaron, mediante contrato privado de 26-junio-1991, la novación objetiva de la obligación en los siguientes términos:

a) Detalle de los nuevos pagos establecidos para la cancelación de la deuda de Astrisa con Dinsa (Millones ptas.)

VENCIMIENTOS	IMPORTE	INTERESES 12,5%	TOTAL
- A la firma del contrato privado	250	N/A	250
- 26-diciembre-1991	133,2	116,8	250
- 26-marzo-1992	852,5	53,9	906,4
- 26-junio-1992	878,7	27,7	906,4
TOTALES	2.114,4	198,4	2.312,8

b) Dinsa mantiene la propiedad de la finca hasta la satisfacción total de la obligación.

Astrisa abonó los dos primeros pagos descritos dejando pendientes de pago los dos últimos, cuyo monto total ascendía a 1.812,8 millones. Esta cuenta a cobrar permaneció registrada en los libros de Dinsa por el citado importe, sin incremento alguno de intereses por el incumplimiento, hasta mayo de 1993 donde en la desinversión comentada tuvo el siguiente tratamiento:

- La Caja compró la cuenta a cobrar de Dinsa con Astrisa acordándose como valor de la misma el importe que lucía en los libros de Dinsa -1.812,8 millones-
- La Caja vendió a la empresa Filo la cuenta a cobrar, acordándose como valor de la misma el montante de 800 millones ptas. Para la financiación de la operación la Caja concede a Filo un préstamo personal de 800 millones al 12% y un periodo de 8 años.

La operación analizada pone de manifiesto que la problemática realización de la cuenta a cobrar sobre Astrisa desembocó en un quebranto significativo que fue asumido y registrado por la Caja y cuyo montante ascendió a: (Millones ptas.)

	<u>IMPORTE</u>
- Valor en libros cta. a cobrar sobre Astrisa	1.812,8
- Valor acordado en venta a Filo	<u>800</u>
Quebranto registrado Caja	<u>1.012,8</u>

Adicionalmente, es necesario señalar que la financiación crediticia concedida por la Caja a Filo para la compra de la cuenta a cobrar sobre Astrisa, se instrumentó con la garantía personal de dicha empresa; por tanto, su cobrabilidad futura dependerá de la favorable evolución financiero-patrimonial de la acreditada.

2. El coste de la participación societaria de Finampostal en Astrisa durante el periodo fiscalizado y a la fecha comentada de su desinversión se muestra a continuación en el detalle siguiente: (Millones ptas.)

<u>EJERCICIO</u> (31-diciembre)	<u>% PARTICIPACION</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>CAPITAL DESEMBOLSADO</u>	<u>COSTE REGISTRADO</u>
1990	50%	1.500	375	375
1991	50%	1.500	500	746
MAYO-1993	50%	1.500	500	500

La diferencia entre el capital desembolsado y el coste registrado a 31 de diciembre de 1991, que asciende a 246 millones de ptas., responde a varios desembolsos a cuenta de futuros dividendos pasivos realizados por Finampostal durante el ejercicio 1991 y registrados como mayor coste de la participación. Dichos dividendos pasivos no fueron exigidos por Astrisa, lo que motivó que Finampostal reclasificara en abril de 1992 los fondos entregados a la cuenta de Deudores imputando intereses por 3,8 millones

correspondientes a un tipo nominal anual de, aproximadamente, el 3,5%. Esta cuenta a cobrar de 249,8 millones quedó así configurada como un préstamo no formalizado documentalmente, sin establecerse su vencimiento y los intereses aplicables.

En la desinversión realizada en mayo de 1993, el precio de venta acordado para la participación societaria y la cuenta a cobrar de Astrisa fue muy inferior a su valor en libros, lo que supuso para Finampostal la materialización de los quebrantos siguientes: (Millones ptas.)

	<u>VALOR EN LIBROS</u>	<u>PRECIO VENTA</u>	<u>QUEBRANTO</u>
- Participación societaria	500	0,150	499,85
- Cuenta a cobrar	249,8	104	145,8

De acuerdo con el precio de venta acordado para la participación societaria de Finampostal, el valor de la sociedad Astrisa se estimó en 300.000 ptas. (1 peseta por acción). Esta valoración supone, atendiendo a la composición del balance de Astrisa, que el edificio "Reina Astrid" -principal activo de la empresa- se valoró en aproximadamente 1.000 millones de ptas.; por tanto, debe concluirse que:

- El precio de adquisición del edificio por Dinsa a la sociedad Vegángelos, S.A., fijado en 2.598 millones de ptas., no respondía a su valor real de mercado (operación analizada en el epígrafe B.1.3ª anterior).
- El precio de adquisición del edificio por Astrisa, fijado en 2.500 millones ptas., tampoco respondía a su valor real de mercado.

3. De los hechos analizados se constata que Dinsa compró el inmueble por un precio muy superior a su valor de mercado y que la creación de la sociedad Astrisa impidió que afloraran las posibles minusvalías, las cuales se pusieron de manifiesto en 1993 con la desinversión de las posiciones mantenidas en Astrisa. Este déficit patrimonial se muestra a continuación con indicación de la Entidad que ha asumido los quebrantos en que finalmente se ha materializado. (Millones ptas.)

	<u>ENTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>
- Quebranto en cuenta a cobrar sobre Astrisa	CAJA	1.012,8
- Quebranto en participación societaria de Astrisa	FINAMPOSTAL	499,8
- Quebranto en cuenta a cobrar sobre Astrisa	FINAMPOSTAL	<u>145,8</u>
	<u>TOTAL</u>	<u>1.658,4</u>

D) Entre las empresas asociadas del sector inmobiliario se encuentran las sociedades civiles particulares denominadas NEOBARNA Y HOSPITALET CENTRO; sociedades que se crearon en 1990 por la Caja y varias empresas privadas con la participación mayoritaria de estas últimas, entre las que destacan dos sociedades del Grupo empresarial de la firma Filo.

Es necesario señalar que las sociedades mercantiles y civiles tienen un tratamiento muy dispar en nuestro ordenamiento, por lo explícita de la regulación de aquéllas y la falta de especificidad en la de éstas, lo que destaca en las áreas de publicidad (Registro Mercantil) y control (contabilidad, auditoría, etc.).

El objeto de ambas sociedades, según sus estatutos, es "la explotación de un negocio de inversión inmobiliaria"; cometido que, en la realidad empresarial, se ha circunscrito, durante el periodo fiscalizado, a los siguientes objetivos:

- Neobarna: construcción de un complejo de oficinas en Barcelona y su posterior explotación. Inversión prevista: 9.100 millones ptas.
- Hospitalet Centro: construcción de un centro comercial en la localidad de Hospitalet de Llobregat y su posterior explotación. Inversión prevista: 9.400 millones ptas.

La inversión en la sociedad Hospitalet Centro vino acompañada de un contrato privado suscrito entre dicha sociedad y la Caja en virtud del cual ésta asumía los siguientes compromisos:

- Financiación del 70% del proyecto inmobiliario en las condiciones más favorables del mercado y no siendo exigible "ninguna otra garantía que la hipotecaria sobre los efectivos de la sociedad, incluida la propia concesión del derecho de superficie".
- En ningún caso los socios vendrán obligados a soportar ninguna responsabilidad directa por la devolución de la financiación descrita.
- Los avales a presentar ante el Ayuntamiento de Hospitalet de Llobregat serán aportados por la Caja en favor de la sociedad civil.

Los compromisos descritos excedían ampliamente el porcentaje del 25% de participación accionarial mantenido por la Caja y se materializaron durante el periodo fiscalizado en un crédito personal de 750 millones ptas. y un aval de 500 millones a favor de la Corporación Local citada. Esta situación fue revisada por el nuevo equipo gestor de la Caja, asumiendo finalmente la financiación parcial del proyecto inmobiliario mediante un préstamo sindicado hipotecario en el que la Caja participa con un límite de 3.000 millones.

En cuanto a la sociedad Neobarna, el proyecto inmobiliario descrito se desarrolló con posterioridad al periodo fiscalizado con financiación crediticia de la Caja superior a los 4.600 millones. En la desinversión comentada en el epígrafe anterior realizada en 1993, la Caja capitalizó estos créditos y enajenó su participación accionarial desvinculándose de la sociedad.

E) La sociedad inmobiliaria GRAN JORGE JUAN, S.A. (en adelante G.J. Juan) fue comprada por Finampostal en Julio de 1989 con el objetivo de

adquirir el edificio sito en la c/ Claudio Coello, 31 de Madrid, único activo importante de la misma. Sobre la compra de dicha sociedad es preciso recordar que no se solicitó la preceptiva autorización del Consejo de Ministros.

Esta inversión inmobiliaria indirecta se realizó con una problemática singular cuyo desarrollo se analiza a continuación:

La sociedad G.J. Juan se constituyó en abril de 1987 con un capital social de 70 millones de ptas., que fue ampliado el 7 de mayo siguiente hasta un total de 150 millones, figurando como principales accionistas BTK, Galia y Prima Inmobiliaria con una participación del 25%, 24,99% y 50%, respectivamente.

En la misma fecha de la ampliación de capital, G.J. Juan adquirió el inmueble anteriormente citado a la sociedad Teseo, S.A.⁽¹⁾, subrogándose en la hipoteca constituida en garantía de un préstamo concedido por la Caja al vendedor en 1986. G.J. Juan compró el edificio en mayo de 1987 por un precio escriturado de 811,2 millones ptas., subrogándose en el préstamo hipotecario con la aceptación explícita de la Caja. La concesión y evolución de este riesgo hipotecario hasta dicha subrogación presenta la siguiente valoración y resultados:

- Se concedió para la adquisición y rehabilitación del edificio con un límite de 532,9 millones ptas. y libre disposición de los fondos a la firma de la escritura de préstamo. Esta modalidad de disposición no se ajustó a la prevista para este tipo de riesgos en las instrucciones internas de la Caja, que establecían una serie de condiciones y cautelas previas para la entrega de los fondos.
- Teseo adquirió el inmueble por un precio escriturado de 250 millones ptas. y dispuso del resto de los fondos del préstamo hasta el límite descrito sin que, de acuerdo con la documentación analizada, realizara rehabilitación alguna.

De acuerdo con los hechos descritos, la sociedad Teseo, S.A. obtuvo en la compra venta del inmueble una plusvalía superior a los 500 millones sin haber realizado la rehabilitación del edificio y habiendo dispuesto para la operación de financiación crediticia de la Caja en condiciones no habituales.

En abril de 1989 el Consejo de Administración de la Caja adoptó en una misma reunión, los siguientes acuerdos:

- Formalizar una opción de compra sobre el 100% de las acciones de la sociedad G.J. Juan, de acuerdo con la propuesta remitida por un representante de la misma en la que se formulaban las siguientes condiciones:

⁽¹⁾ Esta sociedad ha mantenido riesgos significativos con la Caja durante el periodo fiscalizado. Véase apartado III.2 del Informe.

- a) La sociedad, debidamente auditada, no tendrá otro activo que el edificio de la c/ Claudio Coello, 31.
- b) Precio de la sociedad: 1.850 millones, menos el importe del préstamo hipotecario.
- c) Plazo para el ejercicio de la opción: 3 meses desde su formalización.
- d) Durante dicho plazo el tipo de interés del préstamo hipotecario será del 7%.

- Ampliar el préstamo hipotecario comentado en el punto anterior hasta un límite de 1.300 millones -incremento: 767,1 millones-, modificando algunas de las condiciones del préstamo original, entre ellas, el tipo de interés del primer trimestre que se establece en el 7% anual, según las condiciones descritas de la opción de compra.

En la misma fecha en que el Consejo de Administración de la Caja adoptó los acuerdos transcritos, se produjo un doble cambio de accionistas de la sociedad G.J. Juan: Prima Inmobiliaria, S.A. y Sinpa Holding S.A., partícipes paritarios del capital social de G.J. Juan, vendieron su participación a 4 accionistas que, a su vez, transmitieron su participación, global y parcialmente, hasta figurar un total de 15 nuevos accionistas, detentando Tessa Ibérica, S.A. una participación mayoritaria del 49,67%.

En el análisis de la concesión y disposición de la ampliación del préstamo hipotecario en 767,1 millones, formalizada el 10 de mayo de 1989, se han puesto de manifiesto las siguientes observaciones:

1ª) El acuerdo de concesión por el Consejo de Administración de la Caja mantiene la finalidad y la libre disposición de los fondos establecida en el préstamo original, sin ajustarse, por tanto, a las instrucciones internas de la Caja, como se expuso anteriormente.

2ª) Las condiciones aprobadas y escrituradas para el préstamo no incluyen la oportuna comisión de apertura; comisión que estaba definida en un 0,5% del límite concedido según las condiciones habituales aprobadas por el Consejo de Administración de la Caja para este tipo de riesgos. La Caja no ha explicitado durante la fiscalización las razones que motivaron que dicha comisión no se estableciera en las condiciones de la ampliación del préstamo, renunciando a percibir, por dicho concepto, un importe estimado en 3,8 millones de ptas.

3ª) La disposición real de los fondos se materializó el 11 de mayo de 1989, mediante abono en una cuenta corriente de G.J. Juan abierta en la Caja. La acreditada utilizó los recursos del préstamo en las partidas que se muestran en el detalle siguiente: (millones ptas.)

CONCEPTO	PROCEDIMIENTO	IMPORTE
a.- Cancelación deuda con un accionista antiguo	- Cheque al portador	298,2
	- Cheque nominativo	1,8
	- No aportada documentación	103,5
	Subtotal	403,3
b.- Concesión préstamos a accionistas nuevos	- No aportada documentación	189,1
	- Cheque al portador	0,6
	Subtotal	189,7
c.- Cancelación 2ª Hipoteca sobre edificio c/ Claudio Coello, 31, a favor de Banesto	- Cheque al portador	115,1
d.- Pago intereses vencidos y de demora préstamo	- Cargo en cta/cte	18,7
e.- Gastos concesión y formalización (notaría, gestoría, etc.)	- Cargo en cta/cte	2,7
f.- Compra letras del Tesoro	- Cargo en cta/cte	35,0
g.- Pago Tesoro Público Impuestos	- Transferencia bancaria	2,1
h.- Otros	- N/A	0,5
	TOTAL	767,1

El detalle anterior refleja cómo G.J. Juan no aplicó los fondos del préstamo a la finalidad del mismo -rehabilitación del inmueble-, sino que los utilizó en diferentes operaciones, estando las más significativas vinculadas a la opción de compra de la sociedad suscrita por la Caja, según se analiza a continuación.

En la misma fecha (10-5-1989) en que se formalizaron la ampliación del préstamo hipotecario y la opción de compra, G.J. Juan realizó las siguientes transacciones:

- Se cancelaron deudas con accionistas por 403,3 millones, mediante entrega de efectivo obtenido con la ampliación del préstamo hipotecario.

- Se materializan las dos compraventas sucesivas del 100% de la sociedad G.J. Juan, cuyo precio no se ha conocido en la fiscalización al no haberse aportado documentación soporte de las operaciones. A pesar de esta carencia documental el desarrollo de las transacciones permite deducir que los préstamos, por 189,7 millones, concedidos por G.J. Juan a los nuevos accionistas con los fondos del préstamo hipotecario tenían como finalidad financiar la compra de la sociedad para su posterior venta a la Caja, una vez conocidas las condiciones de la opción de compra.

Sobre las transacciones anteriores es necesario señalar que para algunos de los pagos realizados por G.J. Juan por un montante de 292,6 millones, la Caja no ha aportado en la fiscalización, a pesar de su solicitud, la documentación soporte de los mismos. Esta carencia documental no es óbice para señalar que en la cuenta corriente ordinaria de la Caja en el Banco de España se registraron cargos por el citado importe en fechas posteriores al cargo en la cuenta corriente de G.J. Juan; por lo que en principio, se colige que dichos desembolsos se tramitaron a través de cheques de la Caja emitidos contra dicha cuenta corriente en el Banco emisor.

- Se cancela una hipoteca a favor de Banesto, que gravaba el inmueble de Claudio Coello, 31, con los fondos obtenidos del préstamo hipotecario.

La naturaleza y el desarrollo de las operaciones descritas pone de manifiesto que, si bien la ampliación del préstamo hipotecario en 767,1 millones fue concedida con libre disposición de los fondos para una finalidad expresa -rehabilitación edificio-, su verdadero objetivo fue el saneamiento financiero de G.J. Juan y la incorporación de nuevos accionistas, como paso previo a la adquisición de la sociedad por la Caja; objetivo que se deduce conocido por la Caja, ya que participó directamente en la disposición de fondos a través de cheques del Banco de España. Asimismo, es preciso señalar que según el seguimiento documental efectuado de estas actuaciones, en ningún momento aparece explicada o justificada la doble transmisión accionarial comentada, ni las razones que impulsaron la mencionada aplicación de la ampliación del préstamo hipotecario por parte de la sociedad G.J. Juan.

La opción de compra sobre G.J. Juan, se formalizó en contrato privado elevado a escritura pública en la misma fecha que la ampliación del riesgo hipotecario con las siguientes estipulaciones:

a) La opción podrá ejercerse por la Caja o la institución que ésta designe en un plazo de tres meses.

b) Como contraprestación, se acuerda que los intereses del préstamo hipotecario para el plazo descrito se liquidarán al 7% anual.

c) Si la opción se ejerciera, la compraventa de la sociedad se ajustará a las siguientes cláusulas:

- G.J. Juan deberá realizar las operaciones oportunas de forma que su balance de situación solamente esté integrado por determinadas partidas, entre las que destacan el edificio y el préstamo hipotecario.

- El valor de las acciones de G.J. Juan será el resultante de valorar el inmueble en 1.850 millones ptas.

- El vendedor asegurará la inexistencia de otros pasivos que los recogidos en el balance de situación comentado.

La opción de compra descrita no fue ejercida por la Caja, sino que fue cedida a su filial Finampostal para que ejecutara la inversión, cuya financiación fue cubierta con una ampliación de capital. La compra del 100% de las acciones de G.J. Juan se formaliza en contrato privado y escritura pública el 28 de julio de 1989, acordándose las siguientes condiciones de la operación:

a) El balance de situación de la sociedad, a la fecha descrita, está integrado por los siguientes activos y pasivos (millones de ptas.)

ACTIVO		PASIVO	
- Edificio c/ Claudio Coello, 31	1.103,8	- Capital Social y Reservas	12,8
- Caja	190,0	- Préstamo hipotecario Caja	1.300,0
- Otros activos	49,0	- Otros pasivos	30,0
TOTAL	1.342,8	TOTAL	1.342,8
- Cuentas de orden	26,3		26,3

b) El precio de compra se pactó en 750,2 millones de ptas.

c) Los accionistas vendedores realizarán un depósito de 45 millones a favor de Finampostal, materializado en participaciones del Fondo de inversión "Fondpostal monetario", para asegurar cualquier contingencia no registrada en el balance de situación descrito. Adicionalmente, se establecen otras coberturas para el supuesto de que dicho depósito no resultara garantía suficiente.

d) Se manifiesta que la sociedad ha sido auditada a 18-7-1989 y que el informe de auditoría se adjunta al contrato de compra venta.

Como resultado de la verificación de la inversión societaria descrita hay que destacar:

1º) No se ha aportado durante la fiscalización el informe de auditoría de la sociedad a 18-7-1989 referenciado en el contrato de compraventa.

2º) El precio de compra acordado vino determinado por: (millones de ptas.)

	<u>IMPORTE</u>
- Prima valoración inmueble (1.850 - 1.103,9)	746,1
- Valor teórico contable de la sociedad	4,1
TOTAL	750,2

Esta determinación de precio de G.J. Juan no es consistente con las condiciones acordadas por el Consejo de Administración de la Caja al autorizar la opción de compra y obedece a la aceptación del balance de situación descrito anteriormente en el que se incluyen partidas no previstas inicialmente, entre las que destacan las siguientes:

a) En la rúbrica de caja se engloba una partida de 189,7 millones correspondiente a los préstamos concedidos por G.J. Juan a los accionistas en la compra venta de la sociedad realizada el 10 de mayo de 1989 y financiados con los fondos del préstamo hipotecario. La existencia de dicha partida en el activo de la sociedad adquirida motivó que, en el desembolso del precio de venta, Finampostal no satisficiera a los accionistas vendedores dicho montante, sino que el mismo fuera abonado directamente a la propia sociedad para hacer efectivas las mencionadas cuentas a cobrar con los accionistas. Durante la fiscalización, en ningún momento se ha aportado justificación de estos saldos, ni de posibles actuaciones posteriores derivadas de los mismos.

b) En el epígrafe de otros activos se incluye una cuenta a cobrar sobre la Hacienda Pública por 930 mil ptas. que no fue realizable y, en consecuencia, G.J. Juan registró el quebranto correspondiente en su cuenta de resultados. Dado que, como se ha denunciado en el punto anterior, no se ha facilitado el informe de auditoría de G.J. Juan previo a

la compra, no es posible pronunciarse sobre si Finampostal conocía la situación de la cuenta a cobrar y, por tanto, su efecto en la determinación del precio de compra de G.J. Juan.

3º) La valoración del inmueble en 1.850 millones presenta incidencias significativas, las cuales se analizan a continuación.

- El valor del inmueble se estableció según una tasación realizada en abril de 1989 por un facultativo en la que se refleja que el activo presenta una situación urbanística restrictiva, dimanante de su clasificación en el Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) de Madrid como de uso dotacional para equipamiento sanitario con nivel I de protección; no obstante, dicha clasificación era compatible con el uso dotacional para oficinas de la Administración.

- La Caja no ha explicitado durante la fiscalización las razones que aconsejaron la aceptación de la citada tasación sin que la misma fuera contrastada por Gesbisa, sociedad del Grupo experta en estas funciones, actuación que no resulta justificada. Fue en diciembre del mismo ejercicio cuando Gesbisa realizó una valoración del inmueble en la que se manifiesta que el edificio estaba en situación de abandono con una depreciación de la construcción superior al 80%, estimándose que carecía de salida al mercado y su valor se reducía prácticamente al solar. A pesar de la limitación descrita, Gesbisa tasó el inmueble en un valor actual de mercado para uso de oficinas de 1.590 millones de ptas.

- G.J. Juan rehabilitó el inmueble en el periodo 1990-1992 con un coste de 1.486 millones de ptas.

- En 1992 se realizó otra tasación del edificio por una sociedad ajena a la Caja en la que se estimó un valor de mercado para uso de oficinas de la Administración de 2.558 millones, correspondiendo al solar un valor de 874 millones de ptas.

El análisis realizado evidencia que el valor real de mercado del inmueble a la fecha de compra de la sociedad G.J. Juan debe estimarse razonablemente próximo al valor del solar, valoración que es consistente con las tasaciones de 1989 y 1992 y con el coste de la rehabilitación.

De acuerdo con lo comentado, considerando como valor del solar el estimado en la tasación de 1992 (874 millones), debe concluirse que la Caja y Finampostal no adecuaron sus actuaciones a los principios de prudencia y eficacia en la gestión, al permitir la inmediata disposición de fondos sin atender el cumplimiento del objetivo asignado a los mismos y al no evaluar y contrastar la tasación soporte del valor acordado para el inmueble. Esta actuación motivó que el activo se valorara por encima de los valores de mercado, asumiendo Finampostal un quebranto en la operación, cuantificado en:

Valor de compra del inmueble	1.850 millones
Valor de mercado inmueble	874 "
<u>Quebranto</u>	<u>976 "</u>

Este déficit patrimonial afloró en 1992, ejercicio en el que Finampostal vendió G.J. Juan a la Caja por su valor teórico contable a la fecha de venta.

Atendiendo a los aspectos puramente cuantitativos de las inversiones realizadas, se pueden resumir las actuaciones a nivel de Grupo Caja Postal cifrando los desembolsos efectuados en 1.300 millones de ptas. en concepto de préstamos, más 750 millones en la compra de la sociedad, más 1.486 millones gastados en la rehabilitación del inmueble, lo que supone un total de 3.536 millones de ptas. pagados por un activo que en 1992 queda valorado en 2.558 millones.

Finalmente, en la comprobación de la regularidad formal de las obras de rehabilitación del edificio se ha constatado que fue la Secretaría General de Comunicaciones, del entonces Ministerio de Turismo, Transportes y Comunicaciones, la que encargó el proyecto de rehabilitación y la beneficiaria de la licencia de obras concedida por la autoridad municipal en junio de 1989 para uso de oficinas de la Administración Pública. La vinculación de dicha unidad orgánica a la rehabilitación del inmueble no ha sido explicitada en los trabajos de verificación, si bien, en alegaciones, se ha manifestado por los entonces responsables de la Caja, que se trató, a través de la misma, de evitar las dificultades en la concesión de la licencia de obras. Respecto a esta operación hay que señalar las siguientes irregularidades:

- En la fecha descrita, el inmueble no era propiedad de la Caja o su Grupo, ni de la citada Secretaría General.
- La Corporación Local autorizó el cambio del uso dotacional del inmueble para oficinas de la Administración, sin que conste la realización de las comprobaciones oportunas sobre la propiedad del inmueble que acreditaran la regularidad del mencionado cambio urbanístico.

F) La sociedad inmobiliaria del Grupo INVERSIONES FUENCALIENTE, S.A. (en adelante I. Fuencaliente) fue adquirida en 1989 por la Caja y Finampostal con una participación paritaria. Sobre la compra de esta sociedad es preciso recordar que no se solicitó la preceptiva autorización del Consejo de Ministros. El objetivo de la inversión fue la adquisición de un inmueble en Valencia, principal activo de la sociedad, para su utilización como sede de la Delegación de la Caja en dicha ciudad.

La compraventa del 100% de las acciones de I. Fuencaliente se formalizó en contrato privado en diciembre de 1989 con las siguientes estipulaciones:

- El precio de la operación se acuerda en 766,8 millones, determinado por:

Valor contable de la sociedad	104,8 millones
Prima valoración inmueble	662,0 "
<u>TOTAL</u>	<u>766,8 "</u>

- El vendedor se obliga solidariamente a reembolsar a los compradores cualquier contingencia no registrada en el valor contable de la sociedad.

En la verificación de esta inversión inmobiliaria indirecta se han evidenciado los siguientes hechos significativos:

1. El inmueble se valoró en 693,6 millones, lo que supuso un incremento por actualización de 662 millones sobre los 31,6 millones que era el valor que figuraba en libros. Como fundamento de esta valoración se ha aportado una tasación realizada en marzo de 1989 por un facultativo que estima un valor de mercado superior al descrito. Del análisis de dicha tasación se desprende que la misma presenta deficiencias significativas, entre las que destacan las siguientes:

- Se manifiesta que no se ha dispuesto de documentación sobre posibles cargas y gravámenes del inmueble.
- No se explicita cuál es el estado físico del edificio.
- Adicionalmente, se presenta la situación urbanística del activo según su clasificación en el P.G.O.U. de Valencia como de uso terciario, pero protegido en la "categoría de protección individual generalizada".

En 1992 se realizó una nueva tasación por una sociedad del Banco Hipotecario de España, S.A. en la que se explicitaban las siguientes notas:

- El inmueble se encuentra en estado de abandono con sus instalaciones expoliadas. En consecuencia, se estima una depreciación conjunta del 36%, pero con depreciaciones sectoriales superiores al 60% para la mayoría de los elementos del edificio, salvo para su estructura y cimientos, para los que se cuantifica en un 10%.

- El inmueble se encuentra ocupado por arrendatarios para los que no se define su naturaleza y situación jurídica, ni se cuantifica esta contingencia.

- A pesar de las contingencias anteriores, se estima un valor actual de mercado del edificio de 666,4 millones para uso de oficinas con un precio medio del m² construido de 340.000 ptas. El valor del solar se cuantifica en 391,8 millones de ptas.

Los elementos que aporta la tasación anterior evidencian que la valoración del inmueble considerada en la compra de la sociedad por la Caja y Finampostal presenta incertidumbres significativas dimanantes de su situación física y de su disponibilidad, condicionada por la ocupación de arrendatarios.

De acuerdo con los hechos descritos, debe concluirse que la Caja y Finampostal no acomodaron su actuación a unos criterios técnicos de prudencia y buena gestión al adquirir la sociedad I. Fuencaliente, ya que no evaluaron y contrastaron la tasación soporte del valor acordado para el inmueble incurriendo en una sobrevaloración del mismo. Finalmente, debe reflejarse que I. Fuencaliente no realizó ninguna transacción con el activo, ni inició su rehabilitación, y que en el momento de redactar este Informe, el inmueble está en venta, según ha manifestado el nuevo equipo gestor de la Caja.

2. Respecto a los arrendamientos del edificio, en el Acuerdo del Consejo de Administración de la Caja que autorizó la compra de la sociedad se estableció que "los ocupantes del inmueble se comprometerán formalmente a desalojar el edificio lo antes posible y en todo caso antes del 30-abril-1990, aceptando una sanción de 200.000 pesetas por cada día que exceda del plazo señalado".

Como se ha señalado anteriormente, la tasación realizada en 1992 constata que existían arrendatarios en el inmueble; por tanto, el plazo establecido por el Consejo de Administración de la Caja no llegó a cumplirse. Asimismo, no se ha aportado durante la fiscalización ninguna documentación que evidencie la formalización del compromiso establecido en el citado acuerdo, ni se han explicitado las razones por las que no se dio cumplimiento al mismo, únicamente se ha manifestado que los ocupantes lo eran "en precario" y que el edificio se encuentra disponible sin restricciones.

3. Por otra parte, el contrato privado en que se formalizó la operación no ha sido elevado a escritura pública, sin que se hayan explicitado durante la realización de los trabajos de verificación las razones que aconsejan esta situación, que incide significativamente en la transparencia pública de la sociedad.

Finalmente, debe señalarse que no se prescribió una auditoría independiente de la sociedad previa a su adquisición, no se han realizado auditorías independientes durante el periodo fiscalizado, y no consta que se haya formulado al vendedor reclamación alguna sobre contingencias no registradas en el valor contable de la sociedad, ni exigido el cumplimiento de la cláusula sancionadora por ocupación del inmueble por los arrendatarios fuera del plazo máximo convenido.

III.3.2 INVERSIONES CREDITICIAS Y AVALES

Los riesgos crediticios y de firma más importantes, mantenidos por la Caja con sus filiales durante el periodo fiscalizado se recogen en el cuadro nº 13 adjunto, del que se desprende su moderada significación respecto a los riesgos totales de la Caja, excepto para los avales concedidos en 1991, ejercicio en el que se formalizó un afianzamiento a favor de la sociedad Hispasat por 4.725 millones para garantizar un crédito ante el Banco Europeo de Inversiones.

CUADRO Nº 13

DETALLE RIESGOS MAS SIGNIFICATIVOS EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

(millones de pesetas)

SOCIEDAD	PRESTAMOS			CRÉDITOS			DESCUBIERTOS CTAS/CTES			TOTAL INVERSION CREDITICIA			AVALES		
	31-12-1989	31-12-1990	31-12-1991	31-12-1989	31-12-1990	31-12-1991	31-12-1989	31-12-1990	31-12-1991	31-12-1989	31-12-1990	31-12-1991	31-12-1989	31-12-1990	31-12-1991
FINAMPOSTAL, S.A.	-	-	-	1.174	1.176	2.591	-	-	317	1.174	1.176	2.908	-	-	9
DINSA, S.A.	-	-	-	5.000	2.171	1.717	-	-	120	5.000	2.171	1.837	48	48	269
GRAN JORGE JUAN, S.A.	1.300	1.300	1.269	-	-	-	-	-	-	1.300	1.300	1.269	-	-	-
ARFI, S.A.	1.379	4.786	3.631	1.471	2.108	1.924	-	-	-	2.850	6.894	5.555	4	49	50
ASTACO, S.A.	-	-	-	-	347	662	-	-	-	-	347	662	215	143	75
SOGEUR, S.A.	-	-	205	-	-	-	-	-	-	-	-	205	-	-	115
FILO, S.A.	-	-	-	-	-	249	-	-	-	-	-	249	-	-	-
HOSPITALET CENTRO, S.C.P.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750	-	-	500
TRANSFESA, S.A.	-	-	-	-	1.500	1.500	-	-	-	-	1.500	1.500	-	-	-
HISPASAT, S.A.	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	60	-	-	4.725
ICOPOSTAL VALORES, S.V.B.	-	-	-	-	-	-	-	2.837	-	-	2.837	-	-	-	-
TOTALES	2.679	8.086	5.105	7.645	7.302	9.453	-	2.837	437	10.324	16.225	14.995	267	240	5.743
% RELATIVO SOBRE EL TOTAL INVERSION CREDITICIA Y AVALES DE LA CAJA										2,16	3,15	2,48	2,0	1,60	30,04

Los resultados obtenidos en la fiscalización de estos riesgos se presentan a continuación, salvo los correspondientes a las sociedades Dinsa y G.J. Juan, los cuales se han analizado en el apartado III.3.1 anterior (véase epígrafes B y E, respectivamente) por estar vinculados a inversiones societarias.

A) Los riesgos de la sociedad Finampostal responden a la financiación de las inversiones de cartera realizadas por esta filial de la Caja como cabecera del Grupo.

B) Los riesgos de la sociedad Arfi, S.A. responden a la financiación de la actividad de la filial, tanto a corto como a largo plazo.

C) El descubierto en cuenta corriente a 31.12.1990 de la sociedad Icopostal Valores, S.V.B., S.A. (en adelante Icopostal), que asciende a 2.837 millones, deriva según ha podido comprobarse, del registro efectuado de una transacción financiera cuyo desarrollo se analiza a continuación:

La Caja e Icopostal participaron en la colocación de la emisión de bonos del Instituto de Crédito Oficial (ICO) de diciembre de 1990; en el flujo financiero de la intermediación, el 20 de diciembre de dicho ejercicio dos Entidades de Crédito suscriptoras abonaron a la Caja, a través de su cuenta corriente en el Banco de España, el montante de 2.944,7 millones. Estos fondos debieron ser ingresados, a la fecha de su recepción, en la cuenta corriente de Icopostal para su posterior liquidación al Instituto emisor; sin embargo, la Caja les dio el tratamiento siguiente:

FECHA	OPERACION
20-Diciembre-1990	- Los fondos recibidos se ingresaron en una cuenta corriente de una sociedad privada de valores y Bolsa para la que no se ha aportado constancia documental sobre su participación en la operación. La cuenta corriente de dicha sociedad se abrió en una sucursal de la Caja seis días antes a la fecha descrita.

FECHA	OPERACION
20-Diciembre-1990	- Con la titularidad de la sociedad citada y con cargo a su cuenta corriente, se realiza una adquisición temporal de deuda pública de la Caja por el mismo importe -2.944,7 millones- y vencimiento 31-12-1990.
31-Diciembre-1990	- En el vencimiento de la operación anterior, la Caja abona los intereses devengados, que ascendieron a 12,6 millones, en la cuenta corriente de la sociedad privada comentada y, respecto al principal, éste se registró en la cuenta transitoria "partidas pendientes de aplicación".
31-Diciembre-1990	- Icopostal formaliza con la Caja una compra temporal de deuda pública por 2.944,7 millones con vencimiento 2-1-1991. Esta operación se registró con cargo a una cuenta corriente de Icopostal que no mantenía saldo suficiente, originándose el descubierto analizado.
2-Enero-1991	- El montante de 2.944,7 millones registrado el 31-12-1990 en la cuenta transitoria citada se traspasa a la cuenta corriente de Icopostal quedando regularizado el descubierto.
3-Enero-1991	- Icopostal liquidó al I.C.O. el montante intermediado en la colocación.

La Caja no ha explicado, durante la realización de los trabajos de verificación, las razones que informaron la operativa descrita, manifestando los responsables actuales que se desconoce la justificación de las operaciones realizadas con la mencionada sociedad privada de valores y Bolsa. Esta carencia justificativa y la naturaleza de las operaciones pone de manifiesto que en el tratamiento dado por la Caja a los fondos -2.944,7 millones-, desde su recepción el 20 de diciembre de 1990 hasta su abono en el cuenta corriente de Icopostal el 2 de enero de 1991, se cometieron las siguientes irregularidades:

- a) La Caja abonó 2.944,7 millones el 20 de diciembre de 1990 en una cuenta corriente de una sociedad privada cuando su destino debió

ser la cuenta corriente de su filial Icopostal, sin que se haya aportado justificación documental de la oportuna orden de abono en cuenta.

- b) La cesión temporal de deuda pública por 2.944,7 millones realizada el 20 de diciembre de 1990 a favor de dicha sociedad privada no ha sido justificada documentalmente por la Caja con la oportuna orden de compra o confirmación posterior del comprador. Esta operación se realizó con los fondos abonados irregularmente en la cuenta corriente de la sociedad privada y supuso para la misma unos intereses a su favor de 12,6 millones, sin que conste reclamación alguna al respecto.

Finalmente, es preciso señalar que la Caja no reclasificó hasta 1991 el montante registrado el 31 de diciembre de 1990 en la cuenta transitoria "partidas pendientes de aplicación", rúbrica englobada en la masa patrimonial de pasivo "cuentas diversas" del balance del ejercicio 1990.

Los gestores del Organismo Autónomo Caja Postal de Ahorros explicitan en alegaciones que las operaciones realizadas con la sociedad privada de Valores y Bolsa responden a la intermediación de la misma entre Icopostal y las Entidades suscriptoras de los bonos y que el descubierto en la cuenta corriente de la filial de la Caja obedece a un error de registro al recibirse los fondos de dicha sociedad el 31-12-1990. Sobre estas manifestaciones debe señalarse, en primer lugar, que los fondos fueron recibidos en la cuenta corriente de la Caja en el Banco de España el 20-12-1990 y que el remitente, según la información aportada en la fiscalización, no fue la sociedad privada en cuya cuenta corriente se abonaron. En segundo lugar, en la documentación aportada por la Caja e Icopostal en la fiscalización no consta intermediación alguna de la referida sociedad; así, en la boleta de la operación facilitada por Icopostal no se detalla ninguna sociedad mediadora, reflejándose únicamente las Entidades suscriptoras de los bonos.

D) Dentro de los riesgos mantenidos con la empresa Sogeur -participada por Dinsa- (véase epígrafe III.3.1.B.), el más significativo responde a un préstamo hipotecario de 205 millones concedido en enero de 1991 para financiar la adquisición de un solar (140 millones) e iniciar una promoción inmobiliaria (65 millones). En el análisis de este riesgo hipotecario se ha evidenciado que el importe puesto a disposición de la acreditada para la compra del solar fue de 150 millones, importe superior al establecido por el Consejo de Administración de la Caja en el acuerdo de concesión y estipulado en la escritura pública del préstamo.

La Caja no ha explicado en la realización de los trabajos de verificación las razones de esta actuación que supuso el abono no justificado a la acreditada de 10 millones de pesetas. La aplicación dada por Sogeur a los fondos recibidos fue la siguiente: (Millones de ptas.)

	<u>Importe</u>
- Compra solar	131,4
- Otras aplicaciones	<u>18,6</u>
Total	<u>150</u>

III.3.3 SERVICIOS PRESTADOS A LA CAJA POR SOCIEDADES FILIALES.

En las relaciones mantenidas por la Caja con sus filiales destacan determinados servicios prestados por las sociedades Finampostal, Postal Sistemas Informáticos y Gesbisa, cuyo montante y naturaleza durante el periodo fiscalizado se recogen a continuación:

- Finampostal: asesoramiento financiero, gestión de tesorería y política de inversiones de la Caja.
- Postal Sistemas Informáticos: soporte, asistencia y mantenimiento del sistema informático utilizado por la Caja.
- Gesbisa: gestión y recuperación de morosos, gestión y venta de inmuebles procedentes de regularización de activos y tasaciones inmobiliarias encargadas por la Caja.

El importe facturado a la Caja durante el periodo fiscalizado por los servicios descritos se muestra en el detalle siguiente: (Millones de ptas.)

EJERCICIO	IMPORTE (IVA incluido)		
	P.S.I.	FINAMPOSTAL	GESBISA
1989	--	78	493
1990	1.941	62	600
1991	4.370	-	605
TOTALES	6.311	140	1.698

En la fiscalización de esta operativa intergrupo se han puesto de manifiesto los siguientes hechos:

- 1º) Durante la etapa en que la Caja fue Organismo Autónomo, hasta comienzos del ejercicio 1991, la prestación de estos servicios se encuadra en el ámbito administrativo-presupuestario y, en consecuencia, su realización estaba sometida a las normas sobre contratación administrativa⁽¹⁾ -Ley de Contratos del Estado (L.C.E.), Reglamento General de Contratación del Estado (R.G.C.E.) y Decreto 1005/1974 principalmente-. La Caja aprobó la contratación de los servicios invocando dicha normativa; sin embargo, en su realización se han incumplido sistemáticamente las normas establecidas, entre las que debe destacarse las siguientes:

⁽¹⁾ Para el ejercicio 1991 no es aplicable la normativa sobre contratación administrativa de acuerdo con la excepción aprobada por la Ley de Presupuestos de dicho ejercicio (véase apartado I.1 del Informe).

a) No se solicitó la preceptiva autorización previa al Ministro de T.T. y Comunicaciones establecida en la Disposición Final 2ª de la L.C.E. para aquellos contratos superiores a 50 millones.

b) El Consejo de Administración de la Caja aprobó la contratación de los servicios con las tres filiales por el procedimiento de adjudicación de contratación directa sin que concurrieran ninguno de los supuestos previstos en el Dto. 1005/1974 -art. 9º- para dicho procedimiento.

c) La contratación directa con las tres filiales se tramitó sin la concurrencia de otras empresas prevista en la L.C.E. mediante la formulación de, al menos, tres solicitudes de participación a empresas del sector.

d) No se han aportado durante la realización de los trabajos de verificación los contratos con las sociedades P.S.I. -ejercicios 1990 y 1991-, Finampostal -ejercicio 1989- y Gesbisa -ejercicios fiscalizados-, manifestándose por los responsables actuales que se desconoce si llegaron a formalizarse.

2º) La sociedad P.S.I. fue creada en julio de 1989 por Finampostal con el objetivo de mantener, desarrollar y controlar el sistema informático de la Caja y su Grupo. Este proyecto empresarial comenzó su actividad en el ejercicio 1990 integrándose en el mismo los recursos humanos y materiales de los departamentos de proceso de datos de la Caja y Finampostal.

La justificación aducida por la Caja para la constitución de dicha sociedad instrumental respondía, principalmente, a la intención de eludir la normativa financiero-presupuestaria que por su condición de Organismo Autónomo debía cumplir en las áreas de personal e inmovilizado de uso propio. Así, se consideró que dicho ordenamiento era muy restrictivo y dificultaba la realización de las siguientes actuaciones:

- Aumento de las retribuciones del personal funcionario destinado en tareas informáticas, cuyos emolumentos se estimaban inferiores a los que regían en el mercado para tareas similares, provocando la excesiva movilidad de personal cualificado en dichos puestos de trabajo. La integración de estos recursos humanos en la plantilla laboral de P.S.I. posibilitaba satisfacer a los mismos una remuneración adecuada.

- Ejecución de un plan de inversiones para la modernización y adecuación del sistema informático al volumen de negocio de la Caja.

La configuración descrita de P.S.I. ha determinado que su actividad se ciñera exclusivamente a la satisfacción de los servicios requeridos por la Caja y su Grupo; este carácter instrumental no es óbice para señalar que la prestación de dichos servicios a la Caja se ha realizado desde una perspectiva económico-financiera, sin el rigor exigible a ambas Entidades, cuya relación funcional ha presentado, durante el periodo fiscalizado, las siguientes deficiencias:

a) La prestación se estableció con carácter genérico para todo tipo de servicios informáticos sin definirse y tipificarse los diferentes servicios a realizar y el coste de los mismos. La carencia de este elemento fundamental de gestión imposibilita analizar la razonabilidad de los costes incurridos y, en consecuencia, el importe facturado por P.S.I. a la Caja. De acuerdo con la deficiencia descrita es necesario señalar que la ratio: Gastos de explotación (excluida la dotación por amortización de inmovilizado) por empleado ha ascendido durante los ejercicios 1990 y 1991 a 6,51 y 8,48 millones, respectivamente.

b) P.S.I. ejerció su actividad con financiación de la Caja instrumentada mediante anticipos a cuenta regularizados a posteriori con las oportunas facturas, cuya emisión respondía únicamente a la cobertura formal de los desembolsos. El registro por la Caja de estas operaciones no fue correcto presentando las siguientes salvedades:

- Contabilidad financiera: Del montante facturado por P.S.I. durante el ejercicio 1990, 435 millones fueron registrados por la Caja como gasto del ejercicio 1991, desvirtuando las cuentas de resultados de ambos ejercicios. El anticipo correspondiente de estos fondos se realizó en el ejercicio 1990, quedando registrado a 31-12-1990 en la cuenta "partidas pendientes de aplicación activas" (esta cuenta se clasifica en la masa patrimonial "cuentas diversas del activo" del balance de situación).

- Contabilidad presupuestaria: En relación con la salvedad anterior en el ejercicio 1990, el montante descrito -435 millones- fue registrado como gasto en el presupuesto de 1991, desvirtuándose las cuentas de liquidación de los presupuestos de ambos ejercicios; asimismo, el anticipo de estos fondos se registró como operación comercial, y como tal, luce en la cuenta de liquidación del presupuesto del ejercicio 1990.

c) A pesar de que la puesta en marcha de la nueva sociedad P.S.I. supuso la realización de los estudios pertinentes para su ubicación en el inmueble de Madrid "edificio Vaguada" en el que estaba localizado el Centro de proceso de datos de la Caja, y de que dichos estudios, como más adelante se señala, concluyeron con la fijación de la sede de P.S.I. en el citado inmueble, llegándose a un acuerdo para su utilización en régimen de alquiler, debe destacarse que:

Paralelamente a las actuaciones anteriores en marzo de 1990 el Consejo de Administración de P.S.I. requirió a su Consejero Delegado para que buscara unos terrenos o un edificio como alternativa al "edificio Vaguada" de la Caja, lo que se concretó en la formalización por dicho Consejero, en abril de 1990, de un contrato privado de opción de compra con la sociedad Médulas, S.A. sobre 40.371 m² de terreno rústico en la localidad de Getafe bajo las siguientes condiciones:

- Precio de la opción de compra: 85 millones de ptas. satisfechos en el momento de la firma del contrato.

- Plazo de ejercicio de la opción de compra: hasta el 6 de julio de 1990.

- Precio de compra de la finca: 425 millones de ptas.
- Si no se ejerciese la opción de compra, P.S.I. perdería el precio descrito de la misma en favor del propietario de la finca, quedando resuelto el contrato privado.

La transacción descrita fue presentada al Consejo de Administración de P.S.I. y ratificada por éste en mayo de 1990; sin embargo, la compra de los terrenos no llegó a materializarse por estimarse más conveniente la utilización del "edificio Vaguada" de la Caja y, en consecuencia, en junio de 1990, el Consejo de Administración de P.S.I. acordó la renuncia al derecho de opción de compra, con un quebranto en las cuentas de la sociedad de 86,3 millones -precio de la opción de compra más 1,3 millones que P.S.I. había desembolsado por el Impuesto de Transmisiones patrimoniales-.

En el análisis de las actuaciones de P.S.I. sobre la mencionada operación inmobiliaria se ponen de manifiesto las siguientes salvedades:

- El precio acordado para la finca supone una valoración de 10.527 ptas. por metro cuadrado. En la fiscalización no se ha aportado ninguna tasación que acredite dicha valoración y su adecuación a la naturaleza rústica del terreno.
- La formalización de la opción de compra por el Consejero Delegado de P.S.I. fue ratificada a posteriori por el Consejo de Administración de la sociedad, lo que denota la ausencia del rigor empresarial exigible a dicho Organismo para este tipo de operaciones inmobiliarias, ya que se deja a la discrecionalidad de una persona la asunción de compromisos patrimoniales para la empresa, sin que los mismos hayan sido previamente analizados y evaluados.

Esta actuación cobra especial relevancia ya que el precio de la opción de compra fue satisfecho en el momento de su formalización, hecho que imposibilitaba la cancelación de la operación sin quebranto para la filial de la Caja. P.S.I. abonó dicho precio mediante dos taones al portador, de 57 y 28 millones, emitidos contra su cuenta corriente en la Caja con la firma solidaria de su Consejero Delegado.

La ausencia de un adecuado análisis de necesidades y de posibles alternativas en su satisfacción y de una insuficiente planificación de opciones, que se traslada a una ineficaz actuación gerencial, viene ratificada por el hecho de que los estudios sobre la adecuación del "edificio Vaguada" de la Caja concluyeron evaluando las ventajas de dicho inmueble en el que finalmente se ubicó P.S.I. y en el cual ha desarrollado su actividad hasta el momento de redactar este Informe.

3º) La prestación por Finampostal de los servicios descritos al comienzo de este epígrafe implicó la creación en la Caja de un "Comité de coordinación de inversiones financieras" compuesto por altos directivos de ambas Entidades, cuyo ámbito funcional se estableció en la realización de

aquellas inversiones acordes con las directrices marcadas por el Consejo de Administración de la Caja, al que debía informar mensualmente.

Las actuaciones concretas de dicho Comité no han podido analizarse por el equipo auditor por no haber sido aportadas las actas de las reuniones correspondientes al periodo en el que el mismo resultó operativo, desde septiembre de 1990 hasta junio de 1991. Esta carencia documental no es óbice para señalar que, por comprobaciones alternativas, se han conocido algunos contenidos de dichas actas, de los que se deduce un ámbito de actuación del Comité que abarcaba todo tipo de inversiones en los mercados de valores y de capitales, alcanzando también determinadas operaciones de crédito.

4º) En cuanto a los servicios prestados por Gesbisa, es necesario señalar que la asunción por esta filial de la gestión y recuperación de morosos de la Caja no aparece justificada ni evaluadas las ventajas comparativas de su gestión, ya que la ubicación natural de este área fundamental de la política de riesgos de una Entidad bancaria es la de estar encuadrada en el ámbito de la unidad orgánica encargada de su política crediticia.

III.4 RIESGOS CREDITICIOS Y OTRAS OPERACIONES REALIZADAS POR LA CAJA Y SOCIEDADES DE SU GRUPO CON LA EMPRESA PRIVADA PROINSUR, S.A.

Entre los riesgos de inversión crediticia de la Caja y las diversas operaciones de compra y venta de inmuebles realizadas por la Caja y sociedades de su Grupo, destacan los mantenidos con la empresa privada PROINSUR, S.A., "Proyectos inmobiliarios del Sur", (en adelante Proinsur), cuyo tratamiento se ha considerado necesario recoger conjuntamente en este apartado del Informe.

Las principales operaciones realizadas durante el periodo fiscalizado con la citada empresa se muestran, en función de su naturaleza, en los detalles siguientes:

A) RIESGOS MANTENIDOS POR LA CAJA EN INVERSIÓN CREDITICIA.- Salidos al cierre de los ejercicios fiscalizados:

TIPO RIESGO	Millones de ptas.		
	31/12/1989	31/12/1990	31/12/1991
- PRESTAMOS	1.957	3.321	1.528
- CREDITOS	3.500	1.194	3.146
- AVALES	2.362	1.176	368
- OTROS	—	3.000	360
TOTALES	7.819	8.691	5.402

B) COMPRAS Y VENTAS DE INMUEBLES.- El detalle de las operaciones realizadas se muestra a continuación en el cuadro nº 14.

CUADRO Nº 14
DETALLE COMPRAS Y VENTAS DE INMUEBLES
(Millones de pesetas)

INMUEBLE	TIPO	COMPRADOR INICIAL				COMPRADOR / VENDEDOR FINAL						
		Situación a Fecha compra	Comprador	Formalización (1) compra-venta	PRECIO	Situación a Fecha compra/venta	Comprador Vendedor	Formalización (2) compra/venta	Precio	Pagos/cobros realizados	IVA	Total pagos/cobros
1. COMPRAS:												
- Edificio c/ Recoletos, 22 MADRID	Viviendas, oficinas y locales c/tes.	Edificio en rehabilitación	FINAMPOSTAL	3/8/1990	5.250	Edificio en rehabilitación	DINSA	31/1/1991	5.250	5.250	630	5.880
- Edificio c/ Aragón, 271 BARCELONA	Viviendas, oficinas y locales c/tes.	Edificación de principios siglo con protección urbanística	CAJA	12/11/1990	3.298	Edificación de principios siglo con protección urbanística	DINSA	31/1/1991	3.298	3.298	396	3.694
- Edif. Avda. la Palmera, 81-83; SEVILLA	Oficinas y locales comerciales	Edificio en 1ª fase construc.	CAJA	12/11/1990	4.790	en construcción	CAJA	22/11/1991	4.790	4.188	602	4.688
			TOTALES		13.338			TOTALES	13.338	12.734	1.328	14.262
2. VENTAS:												
- Edificio "GOLDEN" MARBELLA (Málaga)	Viviendas, oficinas y locales c/tes.		N/A			última fase de construcción	DINSA	3/8/1990	2.500	2.500	227	2.727
								TOTALES	2.500	2.500	227	2.727

(1) Contrato privado de compraventa.

(2) Escritura pública de compraventa, excepto el edificio de Madrid cuya fecha corresponde a contrato privado.

C) CESION DE UN PRESTAMO HIPOTECARIO de la Caja a Proinsur por un precio de 3.800 millones; esta operación se formalizó el 8 de noviembre de 1990.

En la verificación de las operaciones descritas en los epígrafes anteriores se han puesto de manifiesto los siguientes resultados:

A) RIESGOS MANTENIDOS POR LA CAJA EN INVERSION CREDITICIA

De acuerdo con la significación de los saldos mantenidos con la empresa Proinsur, en el detalle siguiente se muestra su composición, atendiendo a su finalidad y la naturaleza de las garantías para cada tipo de riesgo.

RIESGO	FINALIDAD	GARANTIA ⁽¹⁾	SALDOS (millones ptas)		
			31/12/1989	31/12/1990	31/12/1991
- Préstamos	Construcción y compra solares	Hipotecaria	1.957	3.321	1.528
- Créditos	Compra solares	Hipotecaria	3.000	694	3.146
- Avalos	Económicos ⁽²⁾	Hipotecaria	2.000	1.118	---
		SUBTOTAL	6.957	5.133	4.674
- Créditos	Circulante	Personal	500	500	---
- Avalos	Económicos	"	362	58	368
- Otros	N/A	"		3.000	360
		SUBTOTAL	862	3.558	728
		TOTALES	7.819	8.691	5.402

⁽¹⁾ Adicionalmente a la garantía descrita, la mayor parte de estos riesgos estaban afianzados solidariamente.

⁽²⁾ Avalos prestados en garantía de obligaciones económico-financieras de la acreditada.

La evolución de estos riesgos en el periodo fiscalizado presenta las siguientes características:

- Durante los ejercicios 1989 y 1990 se mantiene una excesiva concentración de riesgos con Proinsur, que, durante estos años, era una de las principales empresas acreditadas de la Caja.

- En el primer semestre del ejercicio 1991 dicha concentración se acentuó hasta superar los 12.000 millones. A partir de ese momento se produce un cambio en la política de riesgos respecto a la acreditada, motivada por la crisis de la empresa y por la incorporación de un nuevo equipo directivo en la Caja con ocasión de su transformación en sociedad anónima. Así, en noviembre de 1991 se formaliza una reducción significativa de los riesgos del Grupo empresarial de Proinsur, mediante la "dación en pago" por la sociedad acreditada y una sociedad filial de diversos activos inmobiliarios valorados en 7.196 millones, según tasaciones realizadas por dos sociedades ajenas a la Caja (una de ellas filial del Banco Exterior). Esta operación supuso la cancelación total o parcial de la deuda de varios riesgos de Proinsur y una sociedad filial con la liberación consiguiente de garantías. Los inmuebles adquiridos más importantes formaban parte de las garantías hipotecarias liberadas.

Los activos recibidos y los riesgos cancelados o amortizados parcialmente se detallan en el cuadro nº 15, con indicación de su situación anterior y posterior a la operación.

CUADRO Nº 15

DETALLE ACTIVOS INMOBILIARIOS RECIBIDOS Y RIESGOS AMORTIZADOS

(Millones de pesetas)

ACTIVOS INMOBILIARIOS RECIBIDOS			RIESGOS CANCELADOS O AMORTIZADOS PARCIALMENTE				
DESCRIPCION	VALORACION	SITUACION ANTERIOR DACION	NUMERO	TIPO	DEUDA AMORTIZADA	SITUACION RIESGO	GARANTIAS LIBERADAS
1.- 12 Locales comerciales, 3 locales oficinas y 43 plazas de garaje. PUERTO DE STA. MARIA (CADIZ)	179	Hipotecados préstamo nº 2615 de la filial Marina del Rey, S.A.	2615	Préstamo Hipotecario a la Construcción	175	CANCELADO	- Hipoteca sobre 20 viviendas, 16 locales comerciales, 4 locales oficinas y 63 plazas de garaje. Puerto Sta. María (Cádiz)
2.- 4 Locales comerciales y 96 plazas de garaje. HUELVA	217	Hipotecados préstamo núms. 2659 y 2660 de PROINSUR, S.A.	2659 2660	Préstamos Hipotecarios a la Construcción	220	CANCELADO	- Hipoteca sobre 5 locales comerciales y 251 plazas de garaje. Huelva
3.- 3 fincas suelo Industrial. MALAGA ^(a)	3.244	Hipotecados crédito nº 1392 de PROINSUR, S.A.	1392	Crédito Hipotecario para cubrir desfases de Tesorería	1257	CANCELADO	- Hipoteca sobre 3 fincas suelo Industrial en Málaga; 1 finca urbana en Cádiz y 2 fincas, una de uso Industrial y otra rústica, en Camargo (Santander) - Un aval personal y solidario
4.- 1 finca urbana de uso Industrial. ^(a) CAMARGO (SANTANDER)	1.300	Hipotecado crédito nº 1392 de PROINSUR, S.A.					
5.- 1 finca rústica. ^(a) CAMARGO (SANTANDER)	172	Hipotecado crédito nº 1392 de PROINSUR, S.A.					
6.- 5 fincas rústicas ROA LA BOTA (MALAGA)	1.321	Hipotecado crédito nº 9386 de PROINSUR, S.A.	9386	Crédito Hipotecario para financiación de circulante.	525	CANCELADO	- Hipoteca sobre 5 fincas rústicas. Roa la Bota (Málaga) - 7 avales personales y solidarios.
7.- 64 Locales comerciales y 1 escaparate TORREMOLINOS (MALAGA)	302	No afecto a riesgos de la Caja	2677 ^(a)	Préstamo hipotecario a la Construcción	710	CANCELADO	- Hipoteca sobre viviendas, locales comerciales, oficinas y garajes. Sevilla
8.- 1 finca urbana ^(a) EL HOCINO (CACERES)	121	No afecto a riesgos de la Caja	2637 ^(a)	Préstamo hipotecario a la Construcción	432	CANCELADO	- Hipoteca sobre viviendas, locales comerciales, oficinas y garajes. Sevilla
9.- 5 fincas rústicas ^(a) NIEBLA (HUELVA)	87	No afecto a riesgos de la Caja	2658 ^(a)	Préstamo hipotecario a la Construcción	667	CANCELADO	- Hipoteca sobre viviendas y locales comerciales. Sevilla
			2417 ^(a)	Préstamo hipotecario a la Construcción	787	CANCELADO	- Hipoteca sobre viviendas y locales comerciales. Sevilla
10.- 2 fincas rústicas EL RONQUILLO (SEVILLA)	193	No afecto a riesgos de la Caja	2609 ^(a)	Préstamo Hipotecario a la Construcción	443	CANCELADO	- Hipoteca sobre viviendas, y plazas de garaje. Puerto Sta. María (Cádiz)
			Varios ^(a)	Préstamos Hipotecarios a la Construcción	253	CANCELADOS	- Hipoteca sobre diversos inmuebles en Sevilla y Cádiz. - Varios avales personales y solidarios.
			1055 ^(a)	Crédito hipotecario para adjuicación de activos a Prima Inmobiliaria	1590	AMORTIZADO PARCIALMENTE	Ninguna
			Varios ^(a)	Préstamos hipotecarios a la Construcción	143	AMORTIZADO PARCIALMENTE	Ninguna
TOTALES	7.196				7.202^(a)		

(a) Riesgo perteneciente a Proinsur, S.A.

(b) Riesgo perteneciente a Marina del Rey, S.A.

(c) Riesgos pertenecientes a Proinsur y Marina del Rey por 198 y 55 millones, respectivamente.

(d) Fincas adquiridas por Proinsur a Prima Inmobiliaria, S.A. en una operación conjunta con financiación crediticia de la Caja, véase punto 2 siguiente de este epígrafe.

(e) La diferencia de 6 millones respecto al valor de los activos recibidos, fue abonada por Proinsur con cargo a un préstamo de la Caja.

De acuerdo con el cuadro anterior, los activos adquiridos y las garantías hipotecarias liberadas presentan las siguientes características:

- Los inmuebles adquiridos por la Caja responden principalmente a terrenos rústicos e industriales cuyo desarrollo urbanístico presenta, según la tasación de los mismos, incertidumbres significativas. Parte de estos

activos fueron adquiridos por Proinsur a Prima Inmobiliaria, S.A. en la operación financiada parcialmente por Caja Postal por 5.000 millones de ptas., que se analiza posteriormente.

- De los inmuebles hipotecados liberados, solamente se adquieren por la Caja en la dación una pequeña parte de los mismos, quedando

disponibles, para Proinsur y su filial; el resto. Estos inmuebles no adquiridos por la Caja corresponden a promociones de viviendas, locales comerciales, oficinas y garajes en Cádiz, Huelva y Sevilla, que, a la fecha de la operación, se encontraban, en su mayor parte, construidas.

Según manifestaciones de los responsables de la Entidad durante los trabajos de verificación, las condiciones descritas obedecen principalmente a la situación de las promociones inmobiliarias liberadas, las cuales se encontraban, en su mayor parte, vendidas a particulares. Esta situación planteaba, según la Entidad, una contingencia significativa por las previsibles reclamaciones de los citados particulares y se consideró más adecuado el adquirir activos sin restricciones que abocaran a la Caja a posibles procesos jurídicos complejos con terceros. A pesar de estas manifestaciones no se ha tenido constancia de que se haya efectuado la venta a particulares mencionada, ni de la subrogación de éstos en las obligaciones hipotecarias correspondientes. Caja Postal, S.A. amplía en alegaciones las razones que aconsejaron la operación, fundamentalmente, la probable suspensión de pagos o quiebra de la Compañía y el mayor quebranto que hubiera supuesto la ejecución hipotecaria, considerando la dación de activos como la mejor alternativa para la reducción de los riesgos crediticios de Proinsur.

El riesgo más significativo del periodo, responde a un crédito concedido y formalizado en noviembre de 1989 por un límite de 5.000 millones, con la garantía hipotecaria de varios solares en Sevilla y Cádiz y cinco fianzamientos personales y solidarios. Este crédito se instrumentó en dos tramos, que se analizan a continuación:

a) 3.000 millones se destinan a la compra por Proinsur a la sociedad Prima Inmobiliaria, S.A. de diversos activos inmobiliarios y participaciones societarias, según un contrato privado formalizado entre dichas empresas por un montante de 18.500 millones. La disposición de estos fondos por la acreditada se estableció en las siguientes condiciones:

- Mediante una cuenta corriente asociada al crédito.
- Previa justificación a la Caja del pago a Prima Inmobiliaria del precio total citado y a medida que se formalizaran las oportunas escrituras públicas de compraventa.

La disposición real de los fondos se realizó mediante dos transferencias de la cuenta corriente asociada al crédito a otra cuenta corriente de la acreditada en la Caja y, a través de esta última, su destino final fue el siguiente: (Millones de ptas.)

CONCEPTO	IMPORTE
Dos cheques nominativos a favor Prima Inmobiliaria	2.780
Dos cheques al portador	180
Intereses de un préstamo hipotecario de la Caja	35
Otros	5
TOTAL	3.000

En el análisis de la disposición de fondos descrita, la Caja no ha aportado la documentación presentada por la acreditada justificativa de haber satisfecho el precio total de la compra a Prima, según condiciones establecidas en el crédito. Esta deficiencia cobra mayor relevancia al haberse dispuesto de 180 millones mediante cheques "al portador".

En relación con la observación anterior, es necesario señalar que en esta operación Proinsur compró diversos inmuebles a Prima Inmobiliaria y, posteriormente, los más significativos fueron adquiridos por la Caja o sociedades de su Grupo, en las siguientes transacciones:

- Dinsa compró en 1991 dos edificios sitos en Madrid y Barcelona por un montante de 9.574 millones de ptas., IVA incluido. Estas operaciones se analizan en los epígrafes B.3 y 2 de este apartado.

- La Caja adquirió en 1991 diversos inmuebles mediante una "dación" de Proinsur en pago de deudas crediticias, operación analizada en el punto anterior.

b) El segundo tramo del crédito de 2.000 millones se afectó como garantía de dos avales prestados por la Caja a la acreditada. En este sentido, el Consejo de Administración de la Caja autorizó el 23 de noviembre de 1989 un aval a Proinsur por 2.000 millones, estableciéndose como garantía la afectación del segundo tramo del crédito analizado en el punto anterior. Este aval no llegó a materializarse y fue sustituido por dos nuevos avales de las siguientes características:

- Aval de una letra de cambio de 882 millones emitida el 14-12-1989 y con vencimiento en 12 de junio de 1990.

- Aval de una operación crediticia ante una Entidad de Crédito privada por 1.118 millones con vencimiento inicial el 30 de diciembre de 1989 y, posteriormente, renovado al 22 de diciembre de 1990 y 9 de enero de 1992.

En el análisis de la concesión, formalización y desarrollo de los avales descritos, se ha puesto de manifiesto que la sustitución del aval inicial por los dos nuevos avales no se autorizó previamente por el Consejo de Administración, sino que fue ratificada "a posteriori" el 11 de enero de 1990. Asimismo, para los nuevos avales no se formalizaron las oportunas pólizas de reintegro por aval en las que quedarán explícitamente definidas las condiciones acordadas para los fianzamientos, los cuales fueron atendidos por la Caja a sus respectivos vencimientos, aplicándose el tramo de 2.000 millones del crédito afectado como garantía.

Finalmente, debe señalarse que en el apartado III.2 del Informe se recoge la operativa seguida por la Caja el último cuatrimestre de 1990 para desvirtuar los saldos de tres créditos significativos, uno de los cuales era el crédito de Proinsur de 5.000 millones analizado en el punto 2 anterior. En dicho apartado se analiza y concluye conjuntamente para los tres créditos sobre esta actuación de la Caja; así, en este punto solamente

cabe precisar, que el montante de 3.000 millones reflejado en el epígrafe de "otros" del detalle de los riesgos mantenidos por la Caja con Proinsur durante el periodo fiscalizado, corresponde al importe del denominado pagaré vivo a 31.12.1990.

B) COMPRAS Y VENTAS DE INMUEBLES

Las diferentes transacciones de inmuebles descritas en el cuadro nº 14, junto con la cesión del préstamo hipotecario recogido en el epígrafe C) anterior, forman parte de dos operaciones conjuntas vinculadas entre sí en función de los siguientes objetivos:

a) La primera operación conjunta, aprobada por el Consejo de Administración de la Caja el 8 de noviembre de 1990, corresponde a la cesión del préstamo hipotecario y la compra en contrapartida de los edificios de Sevilla y Barcelona.

El objetivo perseguido, según la propuesta de la Dirección de operaciones protocolizada con el acta del Consejo de Administración, es la citada cesión del riesgo hipotecario (en dicha fecha se encontraba en vía ejecutiva hipotecaria próximo a primera subasta) al no haberse alcanzado una solución extrajudicial satisfactoria. Así, se presenta a la empresa Proinsur como interesada en adquirir el préstamo siempre que la Caja le compre los edificios citados.

Respecto a las adquisiciones de inmuebles, en el acuerdo de aprobación por el Consejo de Administración de la Caja y en la propuesta que lo sustenta, no se explicitan todos los elementos sustantivos de la operación. Así, no se efectúan referencias a la normativa a la que deben someterse estas operaciones, a tasaciones u otras valoraciones que soportaran los precios de adquisición, el uso previsto para los inmuebles y, en fin, a las necesidades de inmovilizado que aconsejaban su compra. La Caja como Organismo Autónomo estaba sujeta a la normativa financiero-presupuestaria y de contratación administrativa aplicable a aquellas operaciones que, por su naturaleza, debían integrarse en su presupuesto anual entre las que se encuentran las adquisiciones de inmovilizado de uso propio. En consecuencia, las adquisiciones analizadas debieron contratarse según el procedimiento establecido en la normativa citada y las obligaciones y pagos consecuentes debieron tramitarse de acuerdo con el procedimiento reglamentario de reconocimiento, ordenación y pago.

Como se analiza en los puntos siguientes estas adquisiciones de inmuebles se realizaron sin sometimiento alguno a la normativa descrita, obviándose, así, las cautelas y técnicas de control establecidas en la misma.

En cuanto a la cesión del préstamo hipotecario, tampoco se explicitan suficientemente las razones que informaban la operación, ya que el fracaso de las negociaciones extrajudiciales resulta una razón claramente insuficiente.

Las carencias anteriores resultan más patentes, dado el volumen financiero de la operación que originaba para la Caja la aplicación de los siguientes recursos (millones de ptas.)

Compras inmuebles (IVA incluido) . . .	9.060
Ventas (cesión riesgo)	<3.800>
IMPORTE NETO	5.260

b) La segunda operación conjunta corresponde a la compra por Finampostal del edificio de Madrid vinculada a la venta por Dinsa del inmueble de Marbella, adquirido como cancelación de deudas de la entidad Vegáñeles, S.A., como ha quedado expuesto anteriormente.

En la aprobación por el Consejo de Administración de Finampostal de la compra citada, acordada en 18 de septiembre de 1990, no se explicita cuál es el objetivo perseguido con la adquisición, ni se recoge ningún extremo sobre el inmueble adquirido; únicamente se prevé la financiación mediante una ampliación de capital que suscribiría íntegramente la Caja. En manifestaciones verbales de la sociedad se ha informado que el objetivo previsto era destinar el inmueble para la sede central de la empresa y otras sociedades del Grupo financiero.

De acuerdo con lo comentado en las notas a) y b) anteriores, se debe concluir que las transacciones efectuadas no aparecen sustentadas en un estudio técnico suficiente, partiendo de unos objetivos claros, precisos y debidamente valorados, en consonancia con el fuerte volumen de los recursos a aplicar y la condición de Organismo Autónomo de la Caja. Esta deficiente planificación no es ajena a la extensa problemática jurídica y económico-financiera que ha acompañado a la ejecución de las diferentes transacciones, como a continuación se recoge de forma segregada para cada operación.

1. EDIFICIO AVDA. LA PALMERA 61-63 (SEVILLA).- La Caja, mediante contrato privado de compraventa formalizado el 12 de noviembre de 1990, adquiere el futuro edificio de 10.646 m² de oficinas "sobre plano", aceptando el proyecto de construcción aportado por el vendedor; pero sin exigir ninguna cautela o garantía sobre su cumplimiento. La licencia de obras correspondiente fue concedida en febrero de 1991. La fecha prevista de entrega del edificio fue el 31 de octubre de dicho ejercicio. En las comprobaciones realizadas se ha evidenciado que el proyecto preveía un presupuesto de ejecución material de la obra de 839 millones.

Los desembolsos a realizar por la Caja, según el contrato citado, respondían al siguiente calendario: (millones de ptas.)

FECHA	IMPORTE TOTAL (CON IVA)	% RELATIVO
12-11-1990	3.126	58
13-12-1990	560	10,5
31-1-1991 al 31-10-1991 ¹⁾	1.120	21
Entrega Edificio (31-10-1991)	560	10,5
TOTALES	5.366	100

¹⁾ Pagos mensuales de 112 millones, a desembolsar el último día del mes correspondiente.

De acuerdo con el calendario descrito se debe desembolsar al inicio de la operación un 68,5% del precio acordado, lo que, unido a la falta de cautelas exigidas, pone de manifiesto que la operación se instrumentó asumiendo riesgos excesivos, ya que se financió anticipadamente la construcción del inmueble sin ningún tipo de garantías.

En cuanto a la ejecución de la operación, la Caja efectuó los desembolsos previstos en el contrato, con el detalle que se analiza a continuación, hasta la manifestación de la crisis empresarial de Proinsur, que motivó una nueva postura de la Caja respecto a los riesgos con dicha empresa. Ante la evidencia de que Proinsur no podía entregar el edificio terminado, se acordó entre las partes elevar a escritura pública el contrato privado, formalizada el 22 de noviembre de 1991, con nuevas estipulaciones que se resumen a continuación en los siguientes epígrafes:

- La Caja adquiere el edificio en pleno dominio, libre de cargas, arrendamientos y al corriente de obligaciones tributarias.
- El edificio está en construcción, estimándose un coste de 677 millones para su terminación, concretado en las partidas siguientes:

* Deudas de Proinsur con proveedores por obra ejecutada	85 millones de ptas.
* Contratos vigentes con la empresa constructora y otros proveedores	592 " "

Estas deudas y obligaciones contractuales se asumen por la Caja según manifestación expresa en la escritura.

El precio de la adquisición se establece en el mismo que se pactó en contrato privado, esto es 5.366 millones (IVA incluido), de los cuales Proinsur declara haber recibido 4.688 millones. El resto de 677 millones se retiene por la Caja para hacer frente a la terminación de las obras.

De las estipulaciones citadas, al comparar los pagos realizados y pendientes por obra efectuada sobre presupuesto de la obra, se desprende que el grado de avance en la construcción en ese momento era, aproximadamente, de un 30%.

Los desembolsos realizados por la Caja hasta la recepción del edificio, efectuada el 22 de noviembre de 1991, se muestran en el detalle siguiente, indicando fecha y destino de los mismos conocido en la fiscalización, lo que permite su comparación con los previstos en el contrato privado: (Millones de ptas.)

DESEMBOLSOS S/CONTRATO		DESEMBOLSOS REALES			
FECHA	IMPORTE (CON IVA)	FECHA	IMPORTE (CON IVA)	PROCEDIMIENTO	BENEFICIARIO
12-11-1990	3.126	12-11-1990	3.126	Cheques nominativos ⁽²⁾	PROINSUR, S.A.
13-12-1990	560	13-12-1990	560	Cheques nominativos ⁽²⁾	PROINSUR, S.A.
31-1-1991	112	2-1-1991	112	Cheques nominativos ⁽²⁾	PROINSUR, S.A.
28-2-1991	112	25-2-1991	112	Cheque nominativo ⁽²⁾	PROINSUR, S.A.
21-3-1991	112	2-4-1991	112	Transfª a c/cte. Caja ⁽⁴⁾	PROINSUR, S.A.
30-4-1991	112	2-5-1991	112	Transfª a c/cte. Caja ⁽⁴⁾	PROINSUR, S.A.
31-5-1991	112	3-6-1991	112	Transfª a c/cte. Caja ⁽⁴⁾	PROINSUR, S.A.
30-6-1991	112	15-7-1991	112	Transfª a c/cte. Caja ⁽⁴⁾	PROINSUR, S.A.
31-7-1991	112	16-8-1991	61	Transfª a c/cte. Caja ⁽²⁾	SATECO CONST., S.A.
31-8-1991	112	23-8-1991	40	Transfª a c/cte. Caja ⁽²⁾	SATECO CONST., S.A.
30-9-1991	112	1-10-1991	112	Transfª a c/cte. B.E. ⁽³⁾	B.C.C. de Francia ⁽¹⁾
31-10-1991	112	31-10-1991	112	Transfª a c/cte. B.E. ⁽³⁾	B.C.C. de Francia
Entrega edificio (31-10-1991)	560	19-11-1991	5	Transfª a c/cte. Caja ⁽²⁾	LADEMET, S.A.
TOTALES	5.366		4.688		

⁽¹⁾ Banco de Crédit Commercial de France.

⁽²⁾ Cheque ingresado en un Banco privado.

⁽³⁾ Cheque ingresado en una cta/cte mantenida por Proinsur, S.A. en la Caja

⁽⁴⁾ Cta/cte o cta/crédito mantenidas por Proinsur, S.A. en la Caja

⁽⁵⁾ Cta/cte mantenida por los beneficiarios en la Caja

⁽⁶⁾ Cta/Cts mantenida por el beneficiario en el Banco de España

En el detalle anterior se reflejan diversas diferencias entre los pagos acordados y los reales. Las más significativas se analizan a continuación:

- Los pagos no satisfechos a la empresa Proinsur se abonaron a los beneficiarios descritos a indicación de la misma. Estos desembolsos responden a deudas derivadas de la construcción del inmueble, excepto los correspondientes al Banco de Credit Commercial de France, para los que no se ha dispuesto en los trabajos de verificación de evidencia documental que justifique su correspondencia con costes incurridos en la obra.

- Los pagos satisfechos en 2-1-1991 y 25-2-1991, por 112 millones cada uno, se realizaron con un adelanto respecto al calendario acordado de 29 y 3 días, respectivamente. Tampoco, al respecto, se ha aportado justificación documental de dichos adelantos, ni de la liquidación y cobro de los intereses correspondientes por el periodo anticipado; en consecuencia, a falta de otra explicación, se puede concluir que dichos pagos se ordenaron discrecionalmente por la Gerencia de la Caja, ya que no obedecían a obligaciones exigibles en el momento de su materialización, pudiendo incurrir en un quebranto por la aplicación indebida de recursos durante un periodo determinado para los que no se ha obtenido ninguna rentabilidad.

Los costes satisfechos por la Caja en la construcción del edificio, desde su recepción hasta el 31 de diciembre de 1993, fecha en la que, según manifestaciones verbales de responsables de la Caja, el edificio está prácticamente terminado, han sido los siguientes (Millones de ptas.):

PERIODO	IMPORTE (CON IVA)
22/11/1991 - 31/12/1991	111
Ejercicio 1992	331
Ejercicio 1993	423
TOTAL	865

La agregación de las cifras anteriores confirma que el coste total del inmueble registrado a 31 de diciembre de 1993 asciende a 5.553 millones de ptas, lo que supone una desviación respecto al coste previsto en la recepción del edificio de 188 millones de ptas.

Atendiendo al registro contable de la operación, en su doble manifestación de contabilidad financiera y contabilidad presupuestaria, se ha comprobado que el reflejo contable de la operación durante el periodo fiscalizado en la contabilidad financiera fue el siguiente: (Millones ptas.)

CUENTA DE ACTIVO				
FECHA	CONCEPTO	NUM.	DENOMINACION	IMPORTE REGISTRADO
31-12-1990	Saldo cuenta	8.222	Part.ptes.aplicación	3.686
30-06-1991	Saldo cuenta	8.222	"	4.246
04-11-1991	Reclasificación "baja"	8.222	"	<4.683>
04-11-1991	Reclasificación "alta"	3.615	Anticipos Proinsur	4.683
22-11-1991	Saldo cuenta	3.615	"	4.688
28-11-1991	Reclasificación "baja"	3.615	"	<4.688>
28-11-1991	Reclasificación "alta"	21.028	Obra en curso	4.688
31-12-1991	Saldo cuenta	21.028	"	4.769

De acuerdo con la naturaleza de la transacción, la Caja registró incorrectamente en la cuenta "partidas pendientes de aplicación" los pagos satisfechos a Proinsur, que debieron contabilizarse en cuentas de inmovilizado. Esta salvedad contable cobra especial relevancia, ya que la cuenta transitoria citada fue clasificada en los balances públicos cerrados a 31-12-1990 y 30-6-1991 en la masa patrimonial de activo "cuentas diversas", desvirtuándose la masa patrimonial de "inmovilizado".

Por lo que se refiere a la contabilidad presupuestaria durante el periodo en que la Caja fue Organismo Autónomo, los pagos realizados se registraron como operaciones extrapresupuestarias dentro de la cuenta nº 560 denominada: "Otros Deudores no Presupuestarios".

El registro descrito no fue correcto, y distorsionó los resultados presupuestarios del periodo, ya que dichos desembolsos debieron registrarse como operaciones presupuestarias en el capítulo VI del Presupuesto del Organismo y, por ende, en las cuentas correspondientes de inmovilizado previstas en el Plan General de Contabilidad Pública de los Organismos Autónomos.

Con independencia de las deficiencias expuestas, el análisis de esta operación requiere abordar el examen de la razonabilidad del precio de adquisición del inmueble, tratando de evaluar el mismo y de conciliar el importe del Presupuesto de la obra tasado en 839 millones de ptas. y el coste total de la operación cifrado en 5.553 millones de ptas. Estos extremos fundamentales de la operación se analizan posteriormente, conjuntamente con todos los inmuebles adquiridos a la empresa Proinsur, pudiéndose concluir que dicho precio de adquisición era muy superior al valor de mercado del inmueble, habiéndose materializado en la Caja un quebranto no justificado de, al menos 3.640 millones de ptas.

2.- EDIFICIO C/ ARAGÓN, 271 (BARCELONA).- La adquisición de este inmueble presenta, desde el inicio de la operación hasta su conclusión, una problemática singular, prolija y compleja, por la que se describe sucintamente su desarrollo antes de detallar los resultados que se deducen de las verificaciones realizadas. Los elementos más significativos de la operación se muestran cronológicamente a continuación en el cuadro nº 16.

CUADRO Nº 16
DESCRIPCION COMPRA DEL INMUEBLE SITO EN LA C/ ARAGON, 271 (BARCELONA)

FECHA	OPERACION	DESCRIPCION
28-Diciembre-1989	Compra del inmueble por Proinsur a la sociedad Prima Inmobiliaria, S.A. formalizada en escritura pública.	<ul style="list-style-type: none"> - Precio operación: 713 millones de ptas. - Proinsur financió la operación con una línea de crédito concedida por la Caja analizada en el epígrafe A) anterior.
12-Noviembre-1990	Compra del inmueble por la Caja formalizada en contrato privado. La operación fue autorizada por el Consejo de Administración de la Caja el 8 de noviembre de 1990.	<ul style="list-style-type: none"> - Condiciones acordadas en el contrato privado: <ul style="list-style-type: none"> - Compra del edificio libre de cargas y obligaciones tributarias, pero con arrendatarios en situación de "precario" para los que se manifiesta que se ha convenido documentalmente su extinción; adicionalmente, se describe que se ha solicitado la licencia de obras para acometer la adaptación del edificio. - Precio de la operación: 2.998,3 millones de ptas. a satisfacer de la forma siguiente: <ul style="list-style-type: none"> . 1.454,1 millones a la firma del contrato. . 1.544,2 millones al otorgamiento de la escritura pública. - Entrega del inmueble: al otorgamiento de la escritura pública fijado el 31 de enero de 1991.
12-Noviembre-1990	Contrato privado entre la Caja y Proinsur sobre ejecución de las obras de rehabilitación del edificio.	<ul style="list-style-type: none"> - Condiciones acordadas en el contrato privado: <ul style="list-style-type: none"> - El objeto del contrato es complementar el contrato de compra anterior, manifestándose que las partes han convenido que el inmueble se venda rehabilitado y que el precio fijado en el contrato de compra corresponde al edificio en el estado en que se encontraba a la fecha del mismo. - Proinsur se obliga a la rehabilitación de acuerdo con el proyecto adjuntado al contrato. - Precio acordado: 300 millones más IVA, a desembolsar por la Caja en siete pagos mensuales desde la obtención de la licencia de obras hasta la recepción del inmueble. Los pagos se realizarán contra presentación de las oportunas certificaciones de obra. - Entrega del inmueble: se acuerda un plazo de siete meses desde la obtención de la licencia de obras.
12-Noviembre-1990	La Caja realiza dos pagos a Proinsur por 1.298,3 y 155,8 millones (total 1.454,1 millones)	<ul style="list-style-type: none"> - Registro contable como "Partidas pendientes de aplicación". - La Caja no ha aportado en la fiscalización las facturas correspondientes.
2-Enero-1991	La Caja realiza un pago a Proinsur por 544,2 millones.	<ul style="list-style-type: none"> - Registro contable como "Partidas pendientes de aplicación". - La Caja no ha aportado en la fiscalización las facturas correspondientes.
24-Enero-1991	Aprobación por el Consejo de Administración de la Caja de la suscripción de una ampliación de capital en Dinsa por 13.500 millones.	<ul style="list-style-type: none"> - La ampliación de capital se justifica por un plan de inversiones de Dinsa, entre las que se encuentra la compra del inmueble a Proinsur.
31-Enero-1991	La Caja y Proinsur acuerdan en contrato privado la rescisión de los contratos de compra y rehabilitación del inmueble formalizados el 12-Noviembre-1990.	<ul style="list-style-type: none"> - Condiciones acordadas en el contrato privado: <ul style="list-style-type: none"> - Anulación de los contratos citados sin reclamación alguna por las partes. - Devolución por Proinsur de las cantidades recibidas, que ascendían a 1.998,3 millones, manifestándose que el pago se ha realizado a la formalización de este contrato.
31-Enero-1991	Compra del inmueble por Dinsa formalizada en escritura pública; su inscripción en el Registro de la Propiedad se realiza el dos de abril de 1991.	<ul style="list-style-type: none"> - Condiciones acordadas en la escritura pública: <ul style="list-style-type: none"> - Compra del edificio libre de cargas, obligaciones tributarias y sin arrendamientos. - Precio de la compra: 3.298,3 millones más IVA por 395,8 millones (total 3.694,1 millones), a satisfacer de la forma siguiente: <ul style="list-style-type: none"> . 1.998,3 millones se reconocen ya recibidos por Proinsur. . 1.695,8 millones a la firma de la escritura. - Entrega del inmueble: al otorgamiento de la escritura.
31-Enero-1991	Dinsa realiza un pago a Proinsur por 1.695,8 millones	<ul style="list-style-type: none"> - Dinsa financia este desembolso con la ampliación de capital descrita anteriormente.
28-Febrero-1991	Dinsa realiza un pago a Proinsur por 1.998,3 millones	<ul style="list-style-type: none"> - Dinsa financia este desembolso con la ampliación de capital descrita anteriormente. - El pago se realiza con un cheque contra una cta/cte de la Caja en la que se registra con fecha valor de 31-enero-1991.
28-Febrero-1991	Devolución de Proinsur a la Caja de los fondos recibidos -1.998,3 millones- acordada en el contrato de rescisión descrito anteriormente.	<ul style="list-style-type: none"> - Proinsur devuelve los fondos en esta fecha con un cheque fechado el 31-enero-1991. - La Caja registra el cobro el 28-febrero-1991 cancelando las partidas contabilizadas como "pendientes de aplicación" correspondientes a los pagos realizados el 12-noviembre-1990 y 2-enero-1991.

En el análisis del desarrollo descrito de la operación se ha puesto de manifiesto, en cuanto a la situación legal del inmueble, según el Registro de la Propiedad, que en las fechas en que la Caja y Dinsa formalizaron la compra, 12 de noviembre de 1990 y 31 de enero de 1991, respectivamente, el inmueble aparece gravado por una hipoteca a favor de un Banco privado garantizando un montante de 860 millones ptas. La liberación de la hipoteca citada se inscribe el 22 de julio de 1991. Por su parte, la inscripción de la escritura de compra a favor de Dinsa se realiza el 2 de abril de 1991.

Las fechas e incidencias señaladas, acreditan que las condiciones acordadas en la compra inicial por la Caja y en la compra final por Dinsa, en las que se establece que el inmueble estaba libre de cargas y gravámenes, no responden a la situación legal de la finca según el Registro de la Propiedad.

Por lo que se refiere a la compra inicial por la Caja, ésta no ha aportado en la fiscalización las razones que aconsejaban la formalización de dos contratos en la operación (de compra y de rehabilitación del inmueble) en los que se establecen condiciones claramente inconsistentes respecto a la fecha de entrega del edificio, fijada el 31 de enero de 1991 en el contrato de compra y en un plazo de siete meses desde la obtención de la licencia de obras según el contrato de rehabilitación, para la que, por otra parte, la Caja no exige ninguna garantía que cubra posibles incumplimientos de Proinsur en la ejecución de las obras y en la entrega del inmueble.

Asimismo, la rescisión de la operación, acordada por la Caja y Proinsur en contrato privado de 31-enero-1991, no fue autorizada previamente, ni ratificada posteriormente por su Consejo de Administración. Así, cobra especial relevancia el hecho de que la representación de la Caja

en dicho contrato de rescisión es asumida por un Director General que no tenía facultades para la representación citada, de acuerdo con las competencias conocidas en la fiscalización.

Respecto a la compra final del inmueble por Dinsa, el precio de compra acordado por esta Entidad, de 3.298,3 millones, es coincidente con la suma de los precios pactados por la Caja para la compra del edificio -2.998,3 millones- y la rehabilitación -300 millones-. Dado que a la fecha de la compra por la citada sociedad no se había realizado ninguna rehabilitación, se debe concluir que el precio final de compra acordado por Dinsa es excesivo y no obedece a razones económico-financieras justificadas. El posible quebranto derivado de esta actuación queda integrado en el precio de adquisición del inmueble por Dinsa, cuyo análisis se recoge posteriormente en este apartado.

La entrega del inmueble se acuerda el 31 de enero de 1991, fecha de otorgamiento de la escritura de compra. La materialización de la

entrega, extremo fundamental de la operación, no ha podido ser analizada en los trabajos de verificación, al no haberse aportado por Dinsa evidencia documental sobre la misma. En todo caso, es necesario señalar los hechos siguientes:

- La escritura de compra se inscribió en el Registro de la Propiedad el 2 de abril de 1991.
- En una tasación del edificio realizada en junio de 1991, el tasador manifiesta que no ha tenido acceso al interior del inmueble.

Por lo que respecta al flujo financiero derivado de la operación, en el cuadro siguiente se muestra el movimiento mantenido, con indicación del destino conocido en la fiscalización sobre los fondos abonados a Proinsur (millones de ptas.)

FECHA	CONCEPTO	PAGADOR	DOCUMENTO PAGO	BENEFICIARIO	IMPORTE
12-11-1990	Compra edificio	CAJA	cheque nominativo ⁽¹⁾	PROINSUR, S.A.	1.298,3
12.11.1990	Compra edificio	CAJA	cheque nominativo ⁽¹⁾	PROINSUR, S.A.	155,8
2-1-1991	Compra edificio	CAJA	cheque nominativo ⁽¹⁾	PROINSUR, S.A.	544,2
SUBTOTAL PAGOS CAJA (A)					1.998,3
31-1-1991	Compra edificio	DINSA	cheque nominativo ⁽¹⁾	PROINSUR, S.A.	1.300
31-1-1991	Compra edificio	DINSA	cheque nominativo ⁽¹⁾	PROINSUR, S.A.	395,8
31-1-1991	Compra edificio	DINSA	cheque nominativo ⁽¹⁾	PROINSUR, S.A.	0,04
28-2-1991	Compra edificio	DINSA	cheque nominativo ⁽²⁾	PROINSUR, S.A.	1.998,3
SUBTOTAL PAGOS DINSA (B)					3.694,1
28-2-1991	Rescisión contratos Caja/Proinsur	PROINSUR, S.A.	cheque nominativo ⁽³⁾ (C)	CAJA	1.998,3
IMPORTE TOTAL NETO					(A) + (B) - (C) 3.694,1

⁽¹⁾ Cheques ingresados en Banco privado.

⁽²⁾ Cheque ingresado en cta/cte mantenida por Proinsur en la Caja

⁽³⁾ Cheque emitido por Proinsur contra la cta/cte descrita en (2) anterior

En el flujo financiero descrito, hay que considerar que los fondos dispuestos por Dinsa para hacer frente a la compra del edificio fueron aportados por la Caja vía ampliación de capital; por tanto, la financiación de la operación fue asumida íntegramente por la Caja.

El pago realizado por la Caja el 2-1-1991 por 544 millones no obedece a una obligación exigible según las estipulaciones acordadas en el contrato de compra, ni se ha justificado durante la fiscalización; en consecuencia, debe considerarse que este desembolso se ordenó discrecionalmente por la Gerencia de la Caja.

Dado que Proinsur devolvió los fondos recibidos de la Caja, el posible quebranto derivado de la irregularidad descrita, viene

determinado por las condiciones en que se materializó dicha devolución. La devolución por Proinsur de los fondos recibidos de la Caja se realizó el 28 de febrero de 1991 por 1.998,3 millones sin liquidación alguna de los intereses correspondientes al periodo en que Proinsur dispuso de los fondos (recuérdese que en el contrato de rescisión de la operación las partes acuerdan no efectuar reclamación alguna).

En el análisis de esta transacción concurren los hechos siguientes:

- La compra final por Dinsa se realizó en las condiciones jurídicas y financieras descritas en las observaciones anteriores.

- El pago realizado por la Caja el 2-1-1991 presenta las características descritas en la observación anterior.
- Proinsur devuelve los fondos el 28-febrero-1991 con 28 días de retraso respecto a la fecha de 31-1-1991 establecida en el contrato de rescisión. Asimismo, en la misma fecha de la devolución y por el mismo importe, Dinsa realiza un pago a Proinsur por la compra final del inmueble; por tanto, todo parece indicar que los fondos devueltos por Proinsur a la Caja fueron aportados por ella misma a través de su filial Dinsa.

De acuerdo con los hechos descritos, se concluye que la Caja debió reclamar los intereses correspondientes al periodo en que Proinsur dispuso de los 1.998,3 millones. El posible quebranto derivado de esta actuación de la Caja se cuantifica a continuación tomando como referencia el tipo de interés aplicado por la Caja para créditos personales a clientes vinculados en las fechas correspondientes:

- 1º pago.-	1.298,3 millones x 0,1820 x $\frac{77 \text{ días}}{365}$	= 49,848 millones
- 2º pago.-	155,8 millones x 0,1820 x $\frac{77 \text{ días}}{365}$	= 5,982 "
- 3º pago.-	544,2 millones x 0,1820 x $\frac{57 \text{ días}}{365}$	= 15,467 "
TOTALES	1.998,3	71,297 "

Atendiendo al registro contable de la operación, la Caja siguió el mismo criterio contable para el registro de los pagos derivados de esta operación que el comentado para la operación anterior. Así, una vez rescindida la compra y devueltos los fondos por Proinsur, se cancelaron las partidas contabilizadas en la cuenta nº 8222 -"Partidas pendientes de aplicación"- de contabilidad financiera y en la cuenta nº 560 -"otros deudores no presupuestarios"- de contabilidad presupuestaria.

Las salvedades reflejadas anteriormente sobre el incorrecto registro en la contabilidad financiera y presupuestaria de la Caja, son aplicables en los mismos términos a esta operación.

Del análisis de la razonabilidad del precio de adquisición del inmueble, extremo fundamental de la operación que se analiza con posterioridad, conjuntamente con todos los inmuebles adquiridos a la empresa Proinsur, se puede concluir que dicho precio de adquisición era muy superior al valor de mercado del inmueble, habiéndose materializado en Dinsa un quebranto no justificado de, al menos, 2.591 millones de ptas.

3.- EDIFICIO C/ RECOLETOS, 22 (MADRID).- Al igual que en el inmueble anterior, la problemática acaecida en la adquisición de este edificio aconseja describir sucintamente su desarrollo, antes de detallar las observaciones que se deducen de su fiscalización. Los elementos más significativos de la operación se muestran cronológicamente a continuación en el cuadro nº 17.

CUADRO Nº 17
DESCRIPCION COMPRA DEL INMUEBLE SITO EN LA C/ RECOLETOS, 22 (MADRID)

FECHA	OPERACION	DESCRIPCION
21-Febrero-1990	Compra del 69,3% del inmueble por Proinsur a la sociedad Serviventa, S.A. formalizada en escritura pública; su inscripción en el Registro de la Propiedad se realiza el 17-septiembre-1990	- Precio de la operación: 1.160 millones de ptas. - El inmueble formaba parte del conjunto de activos vendidos por la sociedad Prima Inmobiliaria, S.A. a Proinsur en una operación financiada parcialmente por la Caja con la línea de crédito analizada en el epígrafe A) anterior.
3-Agosto-1990	Compra del inmueble por Finampostal (representada por su consejero-delegado) formalizada en dos contratos privados.	- Condiciones acordadas en los contratos privados: 1) Primer contrato. - Finampostal compra el 69,3% del inmueble, libre de cargas, arrendatarios y obligaciones tributarias. El inmueble se compra rehabilitado debiendo entregar Proinsur la documentación acreditativa de haberse realizado la rehabilitación en la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compra-venta. - Precio de la compra: 5.880 millones (IVA incluido) a satisfacer de la forma siguiente: - 476 millones a la firma del contrato - 3.864 millones antes del 2-10-1990 - 1.540 millones a la firma de la escritura pública de compra-venta, prevista dos meses después del 2-10-1990. - Garantías y/o cauteles: si antes del 2-10-1990 Proinsur no pudiera entregar el edificio rehabilitado y la documentación acreditativa de su rehabilitación, deberá garantizar mediante aval bancario, hipoteca o depósito en la Caja la cantidad de 1.375 millones, para asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas. Asimismo, si el 2-12-1990, fecha fijada para el otorgamiento de la escritura, Proinsur no pudiera entregar el edificio en las condiciones acordadas, quedará rescindida la compra y Finampostal ejecutará las garantías descritas. 2) Segundo contrato. - Finampostal compra el 100% del inmueble libre de cargas, arrendatarios, obligaciones tributarias y con la oportuna licencia municipal de rehabilitación para la que se manifestará que se transmitirá a Finampostal en los términos más amplios conocidos en Derecho. - Precio de la compra: 5.880 millones (IVA incluido) a satisfacer en la misma forma que la descrita para el primer contrato, excepto el vencimiento del último pago fijado en 3 meses después del 2-10-1990. - Garantías y/o cauteles. Las mismas que las comentadas para el primer contrato con las variaciones siguientes: Se recoge expresamente la licencia municipal de rehabilitación. Se fija un plazo de 3 meses desde el 2-10-1990 para el otorgamiento de la escritura pública y entrega del inmueble.
6-Agosto-1990	Finampostal realiza su pago a Proinsur de 476 millones ptas.	- Finampostal financia este desembolso con una ampliación de capital cubierta por la Caja.

FECHA	OPERACION	DESCRIPCION
18-Septiembre-1990	El Consejo de Administración de Finampostal aprueba por unanimidad la compra del inmueble	- La operación es presentada para su ratificación en el Consejo de Administración de Finampostal por el Consejero-Delegado.
1-Octubre-1990	Finampostal realiza un pago a Proinsur de 3.864 millones.	- Finampostal financia este desembolso con una ampliación de capital cubierta por la Caja.
28-Diciembre-1990	Finampostal y Proinsur acuerdan en contrato privado la rescisión del primer contrato de compra del inmueble formalizado el 3-agosto-1990	- Condiciones establecidas en el contrato privado: - Resolución de pleno derecho del primer contrato de compra citado - Devolución por Proinsur antes del 31-1-1991 de las cantidades recibidas que ascendían a 4.340 millones, sin devengo alguno de intereses
24-Enero-1991	Aprobación por el Consejo de Administración de la Caja de la suscripción de una ampliación de capital en Dinsa por 13.500 millones.	- La ampliación de capital se justifica por un plan de inversiones de Dinsa, entre las que se encuentra la compra del inmueble a Proinsur.
31-Enero-1991	Compra del Inmueble por Dinsa formalizada en dos contratos privados.	- Condiciones acordadas en los contratos privados: 1) Primer contrato.- - Dinsa compra el 69,3% del inmueble en las mismas condiciones que se fijaron el 3-8-1990 para el primer contrato de compra de Finampostal. - Precio de la compra: 5.880 millones (IVA incluido) a satisfacer de la forma siguiente: 4.340 millones a la firma del contrato mediante talón nominativo 1.540 millones a la firma de la escritura pública de compra venta, prevista en el plazo máximo de cuatro meses desde la firma del contrato. - Garantías y/o cauteles.- Si a la fecha de este contrato de compra Proinsur no puede entregar el inmueble rehabilitado y la documentación acreditativa de su rehabilitación, deberá mantener un depósito en la Caja de 1.375 millones en la forma y condiciones establecido en el Anexo 1 del contrato. Dicho Anexo no ha sido aportado por Dinsa en la fiscalización. Asimismo, al el 31-5-1991, fecha fijada para el otorgamiento de la escritura, Proinsur no pudiera entregar el edificio en las condiciones acordadas, quedará rescindida la compra venta y Dinsa ejecutará el aval, hipoteca o hará suyo el depósito constituido en la Caja por 1.375 millones. 2) Segundo contrato.- - Dinsa compra el 100% del inmueble en las mismas condiciones que se fijaron el 3-8-1990 para el segundo contrato de compra de Finampostal. - Precio de la compra: 5.880 millones (IVA incluido) a satisfacer en la misma forma que la comentada para el primer contrato. - Garantías y/o cauteles.- Las mismas que las descritas para el primer contrato.
31-Enero-1991	Dinsa realiza un pago a Proinsur por 4.340 millones	- Dinsa financia este desembolso con la ampliación de capital descrita anteriormente.
31-Enero-1991	Devolución de Proinsur a Finampostal de los fondos recibidos -4.340 millones.	- Devolución establecida en el contrato de rescisión descrito anteriormente.
25-Febrero-1991	Dinsa y Proinsur formalizan un contrato privado adicional a los contratos de compra del inmueble descritos anteriormente	- Condiciones acordadas en el contrato privado: - Se manifiesta que Proinsur tiene pendiente de escriturar a su favor varias fincas del inmueble vendido a Dinsa y que de esta venta está pendiente de satisfacer por Dinsa el segundo pago por 1.540 millones. (1.375 millones más 165 millones de IVA). - Se acuerda que a la firma del contrato Dinsa abone a Proinsur 1.375 millones del pago citado, estableciéndose como garantía del cumplimiento por Proinsur del otorgamiento de la escritura pública del edificio a favor de Dinsa (en un nuevo plazo fijado en 45 días desde la firma del contrato) la vinculación de este desembolso a la operación descrita en el siguiente epígrafe. - Proinsur vende a Dinsa una finca sita en Málaga por un precio igual al pago realizado por Dinsa -1.375 millones-. Esta compra venta será efectiva si Proinsur no escritura el edificio a favor de Dinsa en el plazo acordado.
26-Febrero-1991	Dinsa realiza un pago a Proinsur por 1.375 millones de acuerdo con el contrato formalizado el 25-febrero-1991.	- Dinsa financia este desembolso con la ampliación de capital descrita anteriormente.
2-Julio-1991	Dinsa y Proinsur formalizan la compra del inmueble en escritura pública; su inscripción en el Registro de la Propiedad se realiza el 31-Julio-1991.	- Condiciones acordadas en la escritura pública: - Dinsa adquiere el 100% del inmueble rehabilitado, libre de cargas y arrendamientos - Precio de la compra: el mismo que el acordado en los contratos privados de compra -5.880 millones (IVA incluido)- que el vendedor manifiesta haber recibido con anterioridad a la firma de la escritura.
4-Julio-1991	Dinsa realiza un pago a Proinsur por 165 millones.	- Este desembolso obedece al IVA correspondiente al pago de 1.375 millones realizado por Dinsa el 26-Febrero-1991.

En la fiscalización de la operación descrita se han puesto de manifiesto, respecto a la situación legal del inmueble, según el Registro de la Propiedad, los siguientes hechos:

- El 3 de agosto de 1990, fecha de formalización de la compra inicial por Finampostal, Proinsur no luce como propietario de ninguna de las fincas que componen el inmueble. Asimismo, en dicha fecha, una de las fincas aparece gravada con una hipoteca garantizando un montante de 30 millones de ptas.

- El 17 de septiembre de 1990 se inscribe la compra por Proinsur de determinadas fincas, que representan el 69,3% del inmueble; esta inscripción va acompañada de otra correspondiente a una hipoteca a favor

de la sociedad Servirenta, S.A.⁽¹⁾ en garantía de los pagos aplazados en la compra citada y cuya responsabilidad ascendía a 870,6 millones de ptas.

- El 10 de octubre de 1990 se inscribe la compra por Proinsur de una finca que representa el 12,2% del inmueble.

- El 30 de julio de 1991 se inscribe la compra por Proinsur del resto de las fincas que componen el inmueble. Asimismo, en esta misma fecha se inscribe la liberación de la hipoteca descrita a favor de la sociedad Servirenta, S.A.

⁽¹⁾ Nótese que Proinsur compró a Servirenta, S.A. estas fincas con financiación crediticia de la Caja.

- El 31 de julio de 1991 se inscribe la compra del inmueble por Dinsa.

- A la fecha de redacción de este Informe no se ha liberado la hipoteca citada de 30 millones que grava una de las fincas.

De acuerdo con las incidencias descritas, se deduce que la situación legal del inmueble no responde a las condiciones acordadas en los contratos de compra formalizados por Finampostal, el 3 de agosto de 1990, y Dinsa, el 31 de enero de 1991, en los que se recoge que Proinsur es propietaria del edificio en un 69,3%, según el primer contrato, y, en un 100%, según el segundo. Asimismo, a la fecha en que Dinsa formalizó en escritura pública la operación, el 2 de julio de 1991, se mantenían las hipotecas que gravaban el inmueble; por tanto, las estipulaciones acordadas en dicho documento público así como en los contratos anteriores, en las que se manifiesta que el inmueble está libre de cargas y gravámenes, no responden a la situación legal del inmueble.

Por lo que se refiere a la compra inicial por Finampostal, en ningún momento durante los trabajos de verificación se ha facilitado la explicación necesaria de la existencia de dos contratos con la misma fecha y el mismo importe de 5.880 millones fijado en la operación, aun cuando la contrapartida ofrecida por Proinsur era significativamente diferente en cada caso, destacando el distinto porcentaje de inmueble que Finampostal adquiere, el 69,3% en un caso y el 100% en el otro. Asimismo, tampoco se ha justificado la adecuación del precio acordado a la realidad transmitida, y el incremento de 4.720 millones de ptas. en su valoración respecto al precio en que Proinsur la compró 6 meses antes. Atendiendo al contenido del contrato, en las condiciones acordadas se estableció que Proinsur debía entregar el inmueble rehabilitado antes del 2 de octubre de 1990 ó, en su defecto, formalizar una garantía a favor de Finampostal por 1.375 millones; ambos compromisos fueron incumplidos, con las vicisitudes que se analizan posteriormente y, sin embargo, Finampostal realizó, el 1 de octubre de 1990, un segundo pago a Proinsur, por 3.864 millones, cuyo desembolso debe considerarse como no exigible, dada la previsión de los incumplimientos descritos.

La entrega del inmueble era legalmente imposible ya que Proinsur sólo poseía el 69,3% del mismo en dicha fecha y en cuanto a su rehabilitación, la licencia correspondiente se aprueba por la autoridad municipal en febrero de 1991; por tanto, salvo que las obras se estuvieran realizando sin licencia, dicha rehabilitación era también legalmente imposible.

Respecto a la garantía comentada, las verificaciones efectuadas en la fiscalización han permitido conocer que el 28 de septiembre de 1990 Proinsur y Finampostal comunicaron a la Caja la afectación del saldo de una cuenta corriente de Proinsur por un montante de 1.375 millones⁽¹⁾. Sobre el cumplimiento derivado de esta

comunicación, la Caja no ha aportado durante los trabajos de verificación evidencia documental del bloqueo de dicho saldo en la cuenta corriente, ni de la constitución de otro tipo de garantía por el citado importe; no obstante, del movimiento que refleja dicha cuenta corriente de Proinsur puede deducirse que el pago citado de Finampostal por 3.864 millones fue ingresado por Proinsur en esta cuenta corriente el 1 de octubre de 1990 y que la Caja no bloqueó su saldo, ya que Proinsur aplicó los fondos recibidos de Finampostal en las siguientes partidas más significativas.

FECHA	CONCEPTO	(millones ptas) IMPORTE
1-10-1990	Cheque al portador	2.726
1-10-1990	" "	500
3-10-1990	" "	20
3-10-1990	" "	12
4-10-1990	" "	15
6-10-1990	" "	107
8-10-1990	" "	9
13-10-1990	" "	100
13-10-1990	" "	70
13-10-1990	" "	30
19-10-1990	" "	100
27-10-1990	" "	65
13-11-1990	Cheque nominativo ⁽²⁾	10
TOTAL		3.764

⁽²⁾ Beneficiario: empresa del Grupo Proinsur

La evolución de los hechos descritos, es concluyente respecto a que el segundo pago realizado por Finampostal por 3.864 millones se ordenó discrecionalmente por la Gerencia de Finampostal ya que no obedecía a una obligación exigible en el momento de su desembolso, y que la Caja no bloqueó el saldo de una cuenta corriente de Proinsur por un montante de 1.375 millones, cuando existían fondos suficientes y fue ordenado por el titular de la cuenta, pudiéndose estimar dichas actuaciones contrarias a los principios de prudencia y eficacia exigibles en toda gestión pública y, máxime, cuando el volumen de fondos manejados es de la importancia de los derivados de esta operación.

Esta actuación de la Caja motivó que no se constituyera la garantía por el importe descrito, establecida en las condiciones acordadas para la compra del inmueble por Finampostal y que Proinsur pudiera disponer libremente de los fondos. El posible quebranto derivado de estas actuaciones de la Caja y Finampostal queda integrado en el precio de adquisición del inmueble por Dinsa, cuyo análisis se recoge posteriormente.

El desarrollo descrito de la operación supuso para Finampostal el haber desembolsado 4.340 millones (véase flujo financiero detallado en este epígrafe) y no poder reclamar con éxito la entrega del inmueble, ya que Proinsur no era la propietaria de todas las fincas del mismo. Ante esta difícil situación, que podía afectar significativamente a los estados financieros de esta filial de la Caja, cabecera de su Grupo de empresas, se decidió que Finampostal resolviera la compra y que ésta fuera asumida por

⁽¹⁾ Esta garantía podría sustituirse por aval bancario, hipoteca o por el importe de los derechos de cobro derivados de las operaciones de préstamo concertadas entre Proinsur y la Caja.

Dinsa dentro de su plan de actuación para el ejercicio 1991, autorizado expresamente por el Consejo de Administración de la Caja.

La compra final por Dinsa se formaliza y acuerda en condiciones similares a las establecidas inicialmente por Finampostal, recogiendo las variaciones necesarias derivadas de la situación de la operación cuando la asume Dinsa. No obstante, al igual que en la compra de Finampostal, existen dos contratos con diferencias sustanciales, en cuanto al compromiso adquirido por Proinsur sin que, en ningún momento, se haya explicado esta circunstancia.

La entrega del inmueble rehabilitado debía realizarse el 31-enero-1991, fecha de formalización de la operación, o, en su defecto, Proinsur debía constituir un depósito en la Caja por 1.375 millones. Esta cláusula sólo puede ser entendida partiendo del desconocimiento por parte de Dinsa de la situación real del bien que estaba adquiriendo por 5.880 millones de ptas. Ambos compromisos fueron incumplidos por Proinsur con las vicisitudes siguientes:

- La entrega del inmueble el 31-enero-1991 era legalmente imposible, ya que Proinsur sólo poseía el 81,5% del mismo en dicha fecha y respecto a su rehabilitación debe recordarse que la licencia de obras se concede en febrero de 1991.
- En cuanto a la garantía descrita, ni Dinsa, ni la Caja han aportado en la fiscalización evidencia documental sobre su constitución. Asimismo, las condiciones en que la misma debía formalizarse no han podido analizarse en la fiscalización, por no haberse dispuesto del anexo a los contratos en los que deberían aparecer explicitadas.

Estos nuevos incumplimientos de Proinsur no impidieron que Dinsa le abonara un montante de 4.340 millones, desembolso financiado con una ampliación de capital cubierta por la Caja que posibilitó a Proinsur la devolución de los fondos recibidos de Finampostal.

El 25 de febrero de 1991 se formalizó un contrato adicional, en virtud del cual Dinsa abonó a Proinsur 1.375 millones (importe sin IVA pendiente de pago en dicha fecha por la compra del inmueble), vinculándose este desembolso a la compra venta de una finca en Málaga propiedad de Proinsur valorada también en 1.375 millones, de forma que,

si esta sociedad no escrituraba el inmueble de Madrid a favor de Dinsa antes del 11-abril-1991, debería hacerse efectiva la mencionada compra a favor de Dinsa. La nueva fecha de escrituración fijada modifica el plazo acordado, a tales efectos, en el contrato de compraventa del inmueble analizado del mes anterior, que establecía como límite el 31 de mayo de 1991.

La filial de la Caja no ha explicitado durante la fiscalización las razones que motivaron el citado contrato, las modificaciones introducidas, ni la adecuación del precio de la nueva finca al desembolso pactado, en cuya valoración hay que considerar, además, los hechos siguientes:

- La operación se estaba desarrollando con incumplimientos sucesivos de Proinsur.
- En la fecha descrita Proinsur no era propietario legalmente de la totalidad del inmueble.
- La garantía descrita consistente en la compra de la finca de Málaga, se hizo depender de la exigibilidad a Proinsur para otorgar la oportuna escritura pública y, en todo caso, no subsanaba las deficiencias pretendidamente cubiertas en cuanto que la situación del edificio permanecería en las mismas condiciones.

Esta deficiente actuación de Dinsa se confirmó con un nuevo incumplimiento de Proinsur y, a pesar de ello, no se hizo efectiva la compra de la finca de Málaga a favor de Dinsa, hecho para el que no se ha aportado durante la fiscalización ninguna justificación.

La escritura de compra a favor de Dinsa se otorgó el 2 de julio de 1991, reconociéndose en la misma la entrega y plena posesión del edificio. Esta estipulación no respondía a la realidad, ya que dos de las fincas del inmueble -el 10,4% del mismo- no estuvieron disponibles para Dinsa hasta noviembre de 1991, según se manifiesta explícitamente en las actas del Consejo de Administración de Dinsa.

El flujo financiero de la operación derivado de los sucesivos acuerdos mencionados se recoge en el cuadro siguiente, en el que se señala el destino conocido en la fiscalización de los fondos abonados a Proinsur (millones de ptas.)

FECHA	CONCEPTO	PAGADOR	DOCUMENTO PAGO	BENEFICIARIO	IMPORTE
6-8-1990	Compra edificio	FINAMPOSTAL	cheque nominativo ⁽²⁾	PROINSUR, S.A.	476
1-10-1990	Compra edificio	FINAMPOSTAL	cheque nominativo ⁽¹⁾	PROINSUR, S.A.	3.864
SUBTOTAL PAGOS FINAMPOSTAL (A)					4.340
31-1-1991	Rescisión contrato Finampostal/Proinsur	PROINSUR	cheque nominativo ⁽⁴⁾	FINAMPOSTAL (C)	4.340
SUBTOTAL PAGOS DINSA (B)					5.880
31-1-1991	Compra edificio	DINSA	cheques nominativos ⁽²⁾	PROINSUR, S.A.	4.340
26-2-1991	Compra edificio	DINSA	transfª a cta/cte ⁽¹⁾	PROINSUR, S.A.	1.375
4-7-1991	Compra Edificio	DINSA	cheque nominativo ⁽²⁾	PROINSUR, S.A.	165
SUBTOTAL PAGOS DINSA (B)					5.880
IMPORTE TOTAL NETO				(A) + (B) - (C)	5.880

⁽¹⁾ Cheque/transfª ingresado en cta/cte mantenida por Proinsur en la Caja

⁽²⁾ Cheques ingresados en una cuenta crédito mantenida por Proinsur en la Caja

⁽³⁾ Cheque ingresado en un Banco privado

⁽⁴⁾ Cheque bancario de la Caja ingresado en la cta/cte recogida en (2) anterior.

En el flujo financiero descrito hay que considerar que los fondos con los que Finampostal y Dinsa hacen frente a la compra del inmueble fueron aportados por la Caja vía ampliación de capital; por tanto, la financiación de la operación fue asumida íntegramente por la Caja.

La devolución por Proinsur de los fondos recibidos de Finampostal se acordó entre las partes sin liquidación alguna de los intereses correspondientes al periodo en que Proinsur dispuso de los fondos. En el análisis de esta actuación es preciso recordar la concurrencia de los hechos siguientes:

- La compra final por Dinsa se realizó en las condiciones jurídicas y financieras descritas en las observaciones anteriores.

- El segundo pago realizado por Finampostal el 1 de octubre de 1990 por 3.864 millones no obedecía a una obligación exigible para la sociedad, según se ha analizado anteriormente.

- La devolución por Proinsur de los 4.340 millones se realizó el mismo día, 31 de enero de 1991, en que Dinsa abonó a Proinsur el mismo montante por la compra final del inmueble; por tanto, todo parece indicar que los recursos devueltos a Finampostal fueron aportados por Dinsa.

Los hechos descritos ponen de manifiesto que Finampostal e, indirectamente, la Caja han incurrido en un quebranto, derivado de la disposición por Proinsur de los 4.340 millones como consecuencia de un primer contrato cuyas estipulaciones no se cumplieron. La cuantificación de esta pérdida, tomando como referencia el tipo de interés de los recursos ajenos mantenidos por Finampostal en las fechas correspondientes, alcanzaría los siguientes importes:

1º pago.-	476 millones	x 0,14	x $\frac{178 \text{ días}}{365}$	=	32,498 millones
2º pago.-	3.864 millones	x 0,14	x $\frac{122 \text{ días}}{365}$	=	180,814 millones
TOTALES	4.340				213,312 millones

Respecto a la razonabilidad del precio de adquisición del inmueble, extremo fundamental de la operación, se analiza a continuación conjuntamente con todos los inmuebles adquiridos a la empresa Proinsur, pudiéndose concluir que dicho precio de adquisición era muy superior al valor de mercado del inmueble, lo que ha originado en Dinsa un quebranto no justificado de, al menos, 2.705 millones de ptas.

En la evaluación conjunta de la razonabilidad y corrección de los precios de adquisición registrados en la compra de los edificios de Sevilla, Madrid y Barcelona, es preciso destacar, en primer lugar, que ni la Caja ni las sociedades filiales adquirentes han aportado durante los trabajos de verificación las oportunas tasaciones u otro tipo de valoraciones de los inmuebles que justifiquen los precios de compra. No obstante, a pesar de la importancia de la carencia citada, es posible

efectuar dicho análisis, al haberse dispuesto de valoraciones de mercado alternativas que se han considerado pertinentes y suficientes a este respecto.

Las valoraciones de mercado consideradas en la fiscalización han sido las correspondientes a tasaciones realizadas en junio de 1991 por dos empresas del Banco Exterior en las que se recoge, entre otros, los valores actuales de los inmuebles a dicha fecha, y los correspondientes a los importes sentados en el Registro de la Propiedad derivados de la última compraventa del inmueble, previa a su adquisición por la Caja o sus filiales.

Los gestores del Organismo Autónomo Caja Postal de Ahorros detallan en alegaciones que sobre los edificios adquiridos se realizaron en 1990 tasaciones por Gesbisa (para los tres inmuebles) y por una sociedad privada ajena a la Caja para el edificio de Madrid; pero dichas valoraciones no se adjuntan a las referidas alegaciones, ni han sido aportadas por la Caja en los trabajos de verificación.

En el análisis de las tasaciones aportadas en la fiscalización se desprenden incidencias significativas, que pueden afectar a la validez de sus valoraciones, según se analiza a continuación:

- La tasación del inmueble de Barcelona se realizó sin haber tenido acceso el tasador al interior del edificio, a pesar de que en esa fecha el edificio era propiedad de Dinsa. En la fiscalización se ha considerado la valoración sentada en la tasación al no haberse dispuesto de elementos objetivos para determinar el efecto de la incidencia descrita.

- En la tasación del edificio de Madrid el cuadro de superficies del inmueble considerado por el tasador es inconsistente con el que se desprende de la escritura de obra nueva y división horizontal vigente a la fecha de la tasación y con las superficies sentadas en la licencia de obras de rehabilitación del edificio, "en curso" en la fecha de la tasación.

La Caja no ha aportado, durante los trabajos de verificación, la fuente tomada por el tasador para las superficies consideradas en la tasación; por tanto, dado que a la fecha de redactar este Informe no se ha inscrito en el Registro de la Propiedad una nueva escritura de obra nueva y división horizontal, las superficies a considerar en la valoración del inmueble a junio/1991 son las que lucen inscritas en el Registro citado.

De acuerdo con lo expuesto, el valor del edificio para dichas superficies, se muestra a continuación en comparación con valor reflejado en la tasación:

	SUPERFICIES		Valor medio	(miles ptas.)
	Concepto	m ²	en Tasación ptas./m ²	VALOR INMUEBLE 6/1991
- Tasación 6/1991	Sobre Rasante	5.178,55	622.401	3.223.134
	Bajo Rasante	644,64	167.000	107.654
	TOTAL (A)	5.823,19		3.330.788
- O. Nueva y Div. Hntal	Sobre Rasante	3.978,48	622.401	2.476.210
	Bajo Rasante	590,21	167.000	98.565
	TOTAL (B)	4.568,69		2.574.775
- Diferencia (A)-(B)		1.254,50		756.013

Por otra parte, en la tasación del edificio de Madrid no se consideran las cargas que gravaban el inmueble, entre las que se encontraba una hipoteca de 30 millones descrita anteriormente que, a la fecha de redacción del informe, aún no ha sido liberada.

Caja Postal, S.A. manifiesta en alegaciones que, según tasaciones del inmueble realizadas en 1993 y 1994, la superficie del edificio asciende a 5.447,4 m², sin detallarse su desglose por rasante. Dichas tasaciones no se han aportado, por lo que en el análisis de la valoración del inmueble se mantiene como superficie del edificio la que legalmente luce en el Registro público en el momento de redactar este Informe.

De acuerdo con las incidencias anteriores, el valor de mercado del edificio considerado en la fiscalización asciende a:

(Millones ptas.)

- Valor según superficies inscritas R. Propiedad . 2.575
 - Menos hipoteca no liberada <30>
 2.545

Por lo que respecta a los valores sentados en el Registro de la Propiedad correspondientes a la última compra venta del inmueble anterior a su adquisición por la Caja o sus filiales, su consideración se sustenta en la significación de las incidencias descritas anteriormente en la problemática acaecida en la adquisición de cada edificio analizada en los puntos anteriores, así como en la proximidad temporal entre ambas transacciones.

Las valoraciones comentadas se muestran en el cuadro nº 18 siguiente en comparación con el precio de adquisición de cada uno de los inmuebles, con indicación de las provisiones por "correcciones valorativas" registradas por la Caja o sus filiales al cierre de cada uno de los ejercicios.

CUADRO Nº 18
PRECIO DE ADQUISICION, VALORACIONES DE MERCADO Y PROVISIONES
 (Millones de pesetas)

INMUEBLE	EJERCICIO CIERRE	COMPRADOR INICIAL/FINAL	PRECIO ⁽¹⁾ ADQUISICION	VALORACIONES MERCADO		DIFERENCIAS		PROVISION REGISTRADA		Defecto Provisión Según Tasación (A) - (B)
				TASACION 6/1991 ⁽²⁾	TRANS. ANT. REGISTRO P.	COSTE/TASACION (A)	COSTE/TRANS. ANTERIOR	ENTIDAD	IMPORTE (B)	
Edificio Sevilla	31/12/1990	CAJA	3.688	1.048	N/A ⁽⁴⁾	2.638	N/A	CAJA	2.100 ⁽⁷⁾	538
	30/06/1991	CAJA	4.246	1.048	N/A	3.198	N/A	CAJA	1.833	1.585
	31/12/1991	CAJA	4.688	1.048	N/A	3.640	N/A	CAJA	2.207	1.433
Edificio Barcelona	31/12/1990	CAJA	1.998	707	713 ⁽³⁾	1.291	1.285	CAJA	...	1.291
	30/06/1991	DINSA	3.298	707	713	2.591	2.585	CAJA	2.034	557
	31/12/1991	DINSA	3.298	707	713	2.591	2.585	DINSA	2.034	557
Edificio Madrid	31/12/1990	FINAMPOSTAL	4.340	2.545 ⁽⁵⁾	2.052 ⁽⁶⁾	1.795	2.288	—	—	1.795
	30/06/1991	DINSA	5.250	2.545	2.052	2.705	3.198	CAJA	1.984	721
	31/12/1991	DINSA	5.250	2.545	2.052	2.705	3.198	DINSA	1.984	721
TOTALES	31/12/1990	CAJA Y FINAMP	10.024	4.300	N/A	5.724	N/A	CAJA	2.100	3.824
	30/06/1991	CAJA Y DINSA	12.794	4.300	N/A	8.494	N/A	CAJA	5.651	2.843
	31/12/1991	CAJA Y DINSA	13.236	4.300	N/A	8.936	N/A	CAJA y DINSA	6.225	2.711

- (1) Las diferentes partidas responden a los pagos efectivamente satisfechos hasta adquirir el Inmueble, excluido el IVA correspondiente a la compra de los edificios de Madrid y Barcelona, recuperado del Tesoro por Dinsa.
- (2) Valor de mercado del inmueble a la fecha de la tasación.
- (3) Valor según tasación 6/1991 ajustado de acuerdo con el análisis recogido en el epígrafe b) anterior.
- (4) Edificio de nueva construcción.
- (5) Transacción anterior de fecha: diciembre 1989.
- (6) Transacción anterior de fecha: varias durante ejercicios 1990 y 1991. Proinsur adquirió el inmueble mediante compras parciales durante dichos ejercicios.
- (7) Este importe responde a la provisión conjunta para los inmuebles de Sevilla y Barcelona. En el cuadro se refleja en el edificio de Sevilla por desconocerse el importe individual correspondiente a cada inmueble.

Comparando los datos recogidos en el cuadro anterior, se pone de manifiesto que los precios de adquisición satisfechos por los inmuebles de Sevilla, Barcelona y Madrid son muy superiores al valor de mercado de los mismos en fechas próximas a las de su compra.

Dado que durante los trabajos de auditoría correspondientes a esta fiscalización no se ha aportado por la Caja o sus filiales evidencia documental, o de otra naturaleza, que justifique dichos precios de adquisición y sus diferencias con las referencias comparativas aludidas en el análisis efectuado, no cabe sino concluir que en la compra de los inmuebles se ha materializado en la Caja y Dinsa un quebranto no

justificado evaluado como diferencia entre el precio acordado y el recogido en las tasaciones mencionadas y cuantificado a 31-12-1991 en: (Millones ptas.)

Inmueble	Comprador final	Quebranto según Tasaciones 6/1991
- Edificio Sevilla	CAJA	3.640
- Edificio Barcelona	DINSA	2.591
- Edificio Madrid	DINSA	2.705
TOTAL		8.936

Los gestores del Organismo Autónomo Caja Postal de Ahorros recogen en alegaciones que no son correctos los quebrantos anteriormente cuantificados, ya que, a su juicio, las valoraciones consideradas en la fiscalización no responden al valor de mercado de los inmuebles en la fecha de adquisición y que no se ha considerado que los precios de venta de los activos enajenados (en las transacciones vinculadas a las adquisiciones de los edificios, analizadas en los epígrafes B.4 y C. de este apartado del Informe) estaban sobrevalorados en un 60%, según la evolución del mercado inmobiliario en el periodo 1990-1993.

Sobre estas manifestaciones, debe reiterarse, en primer lugar, que las valoraciones consideradas en la fiscalización han sido las aportadas en los trabajos de verificación por la propia Caja como soporte del valor registrado para los edificios a 31-12-1991, las cuales fueron realizadas en junio de 1991 y, por tanto, no existe desfase temporal alguno sobre la posesión real de los inmuebles por la Caja, tal y como se refleja en el análisis individual de cada edificio. En segundo lugar, debe señalarse que soportar la sobrevaloración de los precios de venta de los activos enajenados en base a la evolución del mercado en ejercicios posteriores a la ejecución de las operaciones no responde a un criterio valorativo adecuado, ya que dichos precios debieron estar justificados con los correspondientes estudios y tasaciones, los cuales no han sido aportados en la fiscalización, según se denuncia en los epígrafes referenciados donde se analizan estas transacciones de venta.

Las normas contables de valoración, aplicables a estos activos, establecen que se deben efectuar las "correcciones valorativas" necesarias, con el fin de atribuir el inferior valor de mercado que les corresponda al cierre de cada ejercicio.

La incorrecta aplicación de este criterio contable implica que la Caja y sus filiales no dotaron las provisiones necesarias al 31/12/1990, 30/6/1991 y 31/12/1991, evidenciándose los siguientes defectos de provisión según tasaciones realizadas en junio de 1991. (Millones de ptas.)

Entidad	Inmueble	Ejercicio cierre	Defecto provisión según Tasaciones 6/1991
CAJA	- Edificios Sevilla y Barcelona	31/12/1990	1.829
	- Edificios Sevilla, Barcelona y Madrid	30/06/1991	2.843
	- Edificio Sevilla	31/12/1991	1.433
FINAMPOSTAL	- Edificio Madrid	31/12/1990	1.795
DINSA	- Edificios Barcelona y Madrid	31/12/1991	1.278
	TOTALES	31/12/1990	3.624
		30/06/1991	2.843
		31/12/1991	2.711

Se estima importante destacar que, con independencia de los elevados importes en que se consideran insuficientemente dotadas las provisiones, la propia Caja y Dinsa tienen registrado contablemente un quebranto a finales del ejercicio 1991 por un importe de 6.225 millones,

reconociéndose, de este modo, que los precios acordados en los distintos contratos de compraventa no se correspondían con el valor real de los inmuebles adquiridos, al menos, por el mencionado importe. En el análisis del defecto de provisiones descrito se desprenden los resultados siguientes:

La Caja registró en el ejercicio 1990 una provisión conjunta por 2.100 millones para los edificios de Sevilla y Barcelona recogida en los Fondos de provisión denominados "especiales específicos"; en la fiscalización no se ha aportado el montante individual que corresponde a cada inmueble, ni se ha explicitado el criterio valorativo que motivó su dotación. Esta carencia justificativa no es óbice para señalar que la dotación de dicha provisión por la Caja supone reconocer expresamente que los inmuebles se adquirieron por un precio superior al de mercado, hecho que debía conocerse en el momento de la compra, ya que ésta se formalizó el 12 de noviembre de 1990 y la provisión se dotó al cierre del ejercicio.

En dicho ejercicio, la Caja mantenía una provisión genérica denominada "otros fondos genéricos", sin afectación a riesgos o contingencias concretas, que cubría suficientemente el defecto de provisión a dicha fecha.

El registro por la Caja en el balance cerrado al 30 de junio de 1991, de las provisiones correspondientes a los edificios de Barcelona y Madrid obedece al criterio correcto de reflejar en las cuentas de la Caja el impacto patrimonial de las correcciones valorativas estimadas para dichos inmuebles pero no registradas por su filial Dinsa propietaria de los mismos.

La Caja recogió estas provisiones en los Fondos de provisión especiales específicos y, una vez fueron registradas por Dinsa estas correcciones valorativas al cierre de 31-12-1991, se traspasaron a los Fondos de provisión de la Cartera de Valores para reflejar la depreciación del valor de la participación en la filial, ya que el registro de las provisiones por Dinsa minoró significativamente su valor teórico contable.

Dado que la Caja ya no mantenía al 30-6-1991 la provisión genérica comentada⁽¹⁾, el efecto de registrar el defecto de provisiones al cierre citado supone minorar los Beneficios y el Patrimonio Neto en, al menos, 2.843 millones.

Respecto al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 1991, el efecto de registrar por la Caja el defecto de provisiones a dicha fecha supone minorar los Beneficios y el Patrimonio Neto en, al menos, 1.433 millones.

Por lo que afecta a los estados contables de Finampostal, el efecto de registrar el defecto de provisiones al 31 de diciembre de 1990,

⁽¹⁾ Fue traspasada a cuentas de Reservas en la transformación a Sociedad Anónima

supone que los resultados del ejercicio pasen de presentar unos Beneficios de 298 millones a presentar unas Pérdidas de, al menos, 1.497 millones y el Patrimonio Neto se minore en, al menos, 1.795 millones.

Asimismo, en cuanto a Dinsa, el efecto de registrar los defectos de provisiones al cierre del ejercicio de 1991, supone aumentar las Pérdidas y disminuir el Patrimonio Neto en, al menos, 1.278 millones.

4.- VENTA DEL EDIFICIO "GOLDEN" (MARBELLA-MALAGA): Este inmueble fue adquirido en construcción por Dinsa a la sociedad Vegángeles, S.A. en la operación ya analizada en este Informe; Dinsa continuó la construcción y, en su última fase, lo vendió a Proinsur.

En el análisis de esta transacción se ha puesto de manifiesto que esta operación de venta forma parte de una operación conjunta que la vinculaba a la compra ya comentada por Finampostal a Proinsur del edificio de Madrid y, al igual que aquélla, se formalizó el 3 de agosto de 1990 en dos contratos privados, para los que Dinsa no ha aportado durante la fiscalización las razones jurídicas y/o económico-financieras que aconsejaran esta duplicidad. Ambos contratos presentan estipulaciones similares, cuyo desarrollo se analiza a continuación en los epígrafes siguientes:

a) El precio de venta se acuerda en 2.500 millones más IVA (total 2.726,5 millones) a satisfacer antes del 2 de octubre de 1990. La operación supuso para Dinsa el registro de un beneficio por:

	Millones ptas.
Precio de venta	2.500
Coste registrado	2.366
Beneficio	134

b) La vinculación a la compra de Finampostal del edificio de la c/ Recoletos, 22 de Madrid, se establece de forma que si la compra fuera resuelta por Finampostal por las causas acordadas, referidas principalmente a la entrega del inmueble por Proinsur, también quedaría resuelta la venta del edificio de Marbella.

La compra del edificio de Madrid se ha analizado anteriormente, señalando las irregularidades de la operación. Así, es preciso recordar los hechos siguientes:

- Proinsur se comprometió a entregar el inmueble rehabilitado antes del 2 de octubre de 1990 o, en su defecto, garantizar 1.375 millones; ambos compromisos no se materializaron y, a pesar de ello, Finampostal realizó, el 1 de octubre de 1990, un pago de 3.864 millones de ptas. que no era exigible de acuerdo con los incumplimientos descritos.

- El plazo límite para entregar el inmueble fijado al 2 de diciembre de 1990 también fue incumplido por Proinsur.

- Finampostal y Proinsur acordaron la rescisión de la compra en contrato de 28 de diciembre de 1990, con devolución de los fondos

satisfechos por Finampostal (4.340 millones) y sin reclamación alguna por las partes.

- Dinsa compró finalmente el inmueble el 31 de enero de 1990 por el mismo importe que el acordado inicialmente con Finampostal.

- Proinsur devolvió los fondos recibidos de Finampostal una vez cobró de Dinsa el mismo importe (4.340 millones).

- Proinsur vendió el edificio a Finampostal y Dinsa, declarando en los respectivos contratos privados que era propietaria del inmueble y que éste no tenía cargas. Esta declaración no respondía a la situación legal del edificio en el Registro de la Propiedad, donde Proinsur no lucía como propietario del 100% del inmueble y determinadas fincas del mismo se encontraban gravadas por dos hipotecas.

Los hechos descritos no tuvieron ninguna incidencia en la operación de venta del edificio de Marbella, ya que la resolución de la compra del edificio de Madrid por Finampostal no implicó la resolución de dicha venta, a pesar de la vinculación inequívoca acordada contractualmente. En la fiscalización no se ha aportado, ni por Dinsa, ni por Finampostal, las razones que aconsejaron esta actuación.

Esta falta de justificación por las filiales de la Caja no es óbice para inferir que las operaciones tenían una difícil resolución conjunta sin la conformidad de Proinsur, ya que el flujo financiero anterior a los incumplimientos de Proinsur presentaba un neto a su favor de 1.613,5 millones, según se desprende del detalle siguiente:

Operación	Flujo Financiero	Fecha	(M. ptas.) Importe
Compra edificio Madrid	Pago Finampostal a Proinsur	3-8-1990	476
Compra edificio Madrid	Pago Finampostal a Proinsur	1-10-1990	3.864 ⁽¹⁾
TOTAL PAGOS FINAMPOSTAL			4.340
Venta edificio Marbella	Pago Proinsur a Dinsa	2-10-1990	2.726,5 ⁽²⁾
IMPORTE NETO A FAVOR PROINSUR			1.613,5

(1) Ingresado por Proinsur en una cta/cte de la Caja

(2) Instrumentado a través de un cheque contra una cta/cte de un Banco Privado

La situación anterior es consecuencia de la actuación irregular de Finampostal al realizar discrecionalmente el segundo pago de 3.864 millones expuesto anteriormente; así, según el flujo financiero descrito, Proinsur abonó a Dinsa el precio de venta del edificio de Marbella, una vez obtuvo de Finampostal los fondos citados. Respecto a este pago de Proinsur a Dinsa, realizado el 2 de octubre de 1990 mediante un cheque contra una cuenta corriente de un banco privado, es necesario señalar que, en la misma fecha, Proinsur realizó un reintegro, por el mismo importe, de su cuenta corriente en la Caja mediante un cheque al portador; esta partida forma parte de las aplicaciones realizadas por Proinsur de los fondos recibidos de Finampostal que se han analizado en el punto 3 anterior.

c) La entrega del inmueble se acuerda el 2 de octubre de 1990. Este extremo significativo de la operación, de acuerdo con las

irregularidades comentadas anteriormente, no ha podido ser analizado en la fiscalización, al no haberse aportado evidencia documental sobre el mismo. En todo caso, es necesario notar que la escritura pública de venta se formalizó el 2 de julio de 1991.

En cuanto a la razonabilidad del precio de venta, tampoco en este caso se ha aportado tasación u otro tipo de valoración que justifique el precio acordado. Únicamente es posible señalar que el inmueble se encontraba en la última fase de construcción, según se manifiesta en los contratos privados de venta y se desprende del certificado final de obra fechado el 27 de septiembre de 1990.

C) CESIÓN DE LA CAJA A PROINSUR DE UN PRESTAMO HIPOTECARIO POR 3.800 MILLONES DE PTAS.

Esta transacción forma parte de la operación conjunta, comentada en el epígrafe B. anterior, en virtud de la cual la Caja cedió el préstamo hipotecario y adquirió los inmuebles de Sevilla y de Barcelona.

El riesgo cedido presentaba, con anterioridad a su cesión a Proinsur, las siguientes características:

- Tipo: préstamo hipotecario para la adquisición de solar y construcción libre de un edificio de apartamentos, oficinas, locales comerciales y aparcamientos en la costa de Málaga.
- Límite: 3.200 millones.
- Titular: empresa inmobiliaria.
- Garantía: hipoteca sobre el solar y edificio descrito.
- Situación: en mora y en vía ejecutiva hipotecaria con demanda de 3.260 millones, habiéndose fijado la fecha para 1ª subasta el 14-noviembre-1990.

En el análisis de esta transacción se ha constatado que la operación se aprobó por el Consejo de Administración de la Caja el 8 de noviembre de 1990 sin explicitarse suficientemente las razones que la aconsejaban y la necesidad de su vinculación a la compra por la Caja de los edificios de Sevilla y Barcelona.

La operación se formalizó el 12 de noviembre de 1990, (10 días antes de la fecha fijada en el procedimiento ejecutivo hipotecario para la primera subasta del inmueble), en escritura pública, acordándose un precio de 3.800 millones, que fue satisfecho por Proinsur en la fecha citada⁽¹⁾. En la transacción la Caja registró un beneficio de 433 millones y quedaron liberadas las provisiones correspondientes al préstamo cedido, que ascendían a 906 millones.

⁽¹⁾ Es preciso destacar que en esta misma fecha, la Caja realizó a Proinsur, por la compra de los edificios comentados, tres pagos (redondeo en millones) por 3.126, 1.298 y 156 millones -total: 4.580 millones-.

La operación se realizó sin avenencia del titular del préstamo, ya que éste interpuso dos querrelas sucesivas el 14 de noviembre de 1990 y 20 de enero de 1993 contra, entre otros, la Caja y Proinsur; dichas querrelas fueron desestimadas y la Asesoría jurídica de la Caja ha manifestado que no tiene constancia de que hayan sido recurridas.

De las actuaciones judiciales consecuentes, es necesario señalar que en julio de 1991 se realizó una peritación del inmueble hipotecado en la que se recoge que la situación del mismo a dicha fecha era la siguiente:

- Grado de avance máximo de la obra 85,3%.
- Valor de reposición de la obra ejecutada 1.773 millones.
- Disconformidad con tasación realizada anteriormente por una sociedad vinculada funcionalmente a la Caja respecto al grado de avance de la obra y, por ende, de la valoración del inmueble.

Respecto al análisis de la razonabilidad del precio acordado en la cesión del riesgo -3.800 millones-, la Caja no ha aportado en la fiscalización ningún estudio previo de la operación en el que se justifique el precio descrito; sin embargo, la Caja disponía de una tasación del inmueble hipotecado realizada en agosto de 1989 por una sociedad vinculada, en la que se establecía un grado de avance de la obra del 99% y un valor de mercado del inmueble terminado de 6.174 millones. Los datos de ésta difieren significativamente de los del informe pericial descrito anteriormente, en el grado de avance de la obra y en las valoraciones correspondientes. En consecuencia, con la información conocida en los trabajos de verificación de la presente fiscalización, no cabe sino concluir afirmando la falta de razonabilidad del precio acordado en la operación, y de la diferencia con la valoración derivada de la peritación judicial.

III.5 GASTOS DE PERSONAL

El montante de los gastos de personal registrados por la Caja durante el periodo fiscalizado en las respectivas Cuentas de Resultados, se presenta, de acuerdo con su naturaleza, en el detalle siguiente: (millones de ptas.)

	1989	1990	1991		VARIACION INTERANUAL EN PORCENTAJE BASE 100 = 1989		
			30/06/1991	31/12/1991	1989	1990	1991
- Sueldos y Salarios	2.773	9.827	5.345	11.845	100	112	135
- Seguros Sociales	275	269	125	1.514	100	98	550
- Otros Gastos	516	485	362	449	100	94	87
TOTALES	9.564	10.581	5.832	13.808	100	111	144

Los gastos de personal se integran en el presupuesto administrativo de la Caja como Organismo Autónomo y, por tanto, hasta su transformación en sociedad anónima estaban sujetos a la normativa financiero-presupuestaria. Su registro en las Cuentas de Liquidación de los presupuestos de los ejercicios fiscalizados, se recoge, en sus datos fundamentales, en el detalle siguiente: (millones de ptas.)

RUBRICAS PRESUPUESTARIAS	1989			1990			HASTA 30-6-1991		
	CREDITOS DEFINITIVOS	OBLIG.RECON. NETAS	% EJECUCION	CREDITOS DEFINITIVOS	OBLIG.RECON. NETAS	% EJECUCION	CREDITOS DEFINITIVOS	OBLIG.RECON. NETAS	% EJECUCION
CAPITULO I	10.096	9.529	94	11.801	10.529	89	12.965	5.764	44
OTRAS ⁽¹⁾	42	35	83	57	52	91	81	68	84
TOTALES	10.138	9.564	94	11.858	10.581	89	13.046	5.832	45

⁽¹⁾ Este epígrafe recoge pequeñas partidas de los capítulos II y IV, correspondientes a gastos de vestuario, formación, relaciones laborales y guardería infantil.

En la evolución de estos gastos durante el periodo destaca el fuerte incremento del ejercicio 1991, que vino motivado principalmente por la integración del personal funcionario y laboral del Organismo Autónomo en la nueva Sociedad Anónima. Dicha integración se estableció en la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 3/1991, en las condiciones siguientes:

a) Personal funcionario al servicio del Organismo Autónomo: "podrá optar por su integración plena en régimen de derecho laboral en las plantillas que se establezcan en la Sociedad Caja Postal, S.A., con reconocimiento, en todo caso, de la antigüedad que les corresponda por razón de los servicios prestados en dicho Organismo Autónomo, quedando en sus Cuerpos de origen en la situación de excedencia voluntaria prevista en la Ley 30/1984, de medidas para la Reforma de la Función Pública, o por su reincorporación a los puestos de trabajo que les correspondan en el Ministerio o Centro a que sean destinados por la autoridad competente, causando baja a todos los efectos en el servicio al Organismo Autónomo".

b) Personal laboral del Organismo Autónomo: "quedará integrado en la nueva Sociedad, conservando la antigüedad, categoría y retribuciones que les correspondiese en dicho Organismo".

La integración del personal descrito del Organismo Autónomo se materializó mayoritariamente en el segundo semestre de 1991 mediante un acuerdo entre Caja Postal, S.A. y los sindicatos representativos, en el que se establecieron el siguiente incremento de las retribuciones:

- Incremento lineal del 10% sobre el total retribución bruta.

- Incremento de la retribución bruta para el personal funcionario que se integra en el régimen laboral, por compensación del diferencial entre la cotización a la Seguridad Social y la cotización a Muface y Derechos Pasivos.

En los trabajos de verificación realizados en relación con los gastos de personal del periodo fiscalizado se ha comprobado que en diciembre de 1991 fue aceptada por los órganos directivos de la Caja la dimisión presentada por el Consejero-Delegado, quedando rescindido el contrato de "alta dirección" en el que estaba formalizada su relación

laboral. Las liquidaciones de haberes consecuentes registradas y abonadas al mencionado cargo fueron las siguientes:

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE NETO DE LA RETENCIÓN IRPF
16-12-1991	Finiquito según contrato alta dirección	779.100
17-12-1991	Diferencias por revisión percepciones 1991	3.200.000

En la verificación de la corrección y regularidad de dichas liquidaciones se ha comprobado que la partida correspondiente a "Diferencias por revisión percepciones 1991" no responde a ningún devengo de haberes exigible a la Caja, lo que permite concluir que al citado Consejero-Delegado se le abonó discrecionalmente el 17 de diciembre de 1991 el montante neto de 3.200.000 ptas., sin que existiera ninguna obligación exigible para la Caja que justificara este desembolso.

Adicionalmente, es necesario señalar que la citada dimisión, en diciembre de 1991, vino acompañada de las dimisiones correspondientes a los cargos ocupados por el mismo directivo en los Consejos de Administración de las filiales de la Caja, entre los que se encontraba la Presidencia del Consejo de Administración de Finampostal. En esta filial, la dimisión supuso el abono al dimisionario de una indemnización neta de 24.329.574 ptas., cuyo pago se ampara en un acuerdo de la Junta General de Accionistas de la sociedad celebrada el 30 de julio de 1990, sin tener en cuenta que el abono de indemnizaciones o dietas a altos cargos sólo está previsto en las Leyes 25/1983 y 53/1984, sobre incompatibilidades y el Real Decreto 236/1988, sobre indemnizaciones por razón del servicio, por la pertenencia a los Consejos de Administración de Empresas Públicas, pero no en caso de cese..

III.6 RELACIONES ECONOMICAS Y FINANCIERAS DE LA CAJA CON LA DIRECCION GENERAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS⁽¹⁾

La vinculación histórica de la Caja y la Dirección General de Correos y Telégrafos (en adelante Correos) ha motivado que entre ambas se hayan mantenido unas estrechas relaciones económicas y financieras materializadas en diferentes servicios prestados por ambas partes. El detalle y naturaleza de estos servicios se muestra a continuación, de acuerdo con los importes registrados por la Caja a 31 de diciembre de 1991:

⁽¹⁾ En la actualidad Organismo Autónomo de Correos y Telégrafos.

PRESTACIONES	IMPORTE (Millones de ptas.)			
	1989 ⁽¹⁾	1990 ⁽¹⁾	1º semestre 1991 ⁽¹⁾	2º semestre 1991
DE LA CAJA- (A)	2.406	3.193	1.944	1.902
- Económicas				
Obras conservación oficinas de correos	13	48	21	—
Alquileres Inmuebles Caja y otros	411	420	220	220
- Financieras				
Intereses por órdenes de ingreso en Cuenta y Giro Internacional	388	440	221	285
Intereses descubiertos ctas/ctes habilitaciones nóminas	1.594	2.285	1.482	1.397
DE CORREOS- (B)	2.669	3.895	1.787	1.841
- Económicas				
Costes de personal	99	732	389	—
Costes de material	24	45	—	856 ⁽²⁾
Costes correspondencia y telegramas	862	975	488	—
- Financieras				
Intereses recursos "caja única"	525	600	267	302
Intereses cta/cte Interpostcen	1.159	1.543	643	683
IMPORTE NETO (A) - (B)	<263>	<702>	157	81

⁽¹⁾ El detalle por prestaciones del importe neto para estos ejercicios responde a la composición de los saldos globales registrados, según información facilitada por la Caja.

⁽²⁾ Este importe corresponde al total de las prestaciones económicas de Correos por los tres conceptos descritos.

Las prestaciones de la Caja responden a servicios de la siguiente naturaleza:

· Obras de conservación de oficinas de Correos: obras realizadas por la Caja, con cargo a su presupuesto, en oficinas propiedad de Correos en las que se mantiene una sucursal de la Caja.

· Los alquileres cargados por la Caja responden a la utilización de inmuebles de su propiedad como oficinas postales y viviendas particulares de personal de Correos; estos activos inventariados en el inmovilizado de la Caja se localizan en todo el territorio nacional y ascienden aproximadamente a 170 oficinas y 110 viviendas. Adicionalmente, la Caja también ha sufragado durante el periodo fiscalizado con cargo a su presupuesto el alquiler de dos inmuebles propiedad de terceros utilizados como oficinas postales.

· Intereses por ordenes de ingreso en cuenta (OIC) y giro internacional: esta partida dimana principalmente de las ventas por correo (contrareembolsos) realizadas por clientes de la Caja y responde a los intereses estimados por el desfase temporal entre el cobro de los recibos por Correos y su abono a la Caja.

· Intereses por descubiertos en cuentas corrientes correspondientes a habilitaciones de Correos para gastos de personal: esta partida responde a los intereses estimados por los descubiertos en dichas cuentas corrientes motivados por el pago de nóminas remitidas por las habilitaciones de Correos sin la oportuna cobertura presupuestaria. En otro apartado de este Informe se han cifrado estos descubiertos en 19.183, 29.330 y 29.943 millones a final de los ejercicios 1989, 1990 y 1991, respectivamente.

Por lo que se refiere a las prestaciones otorgadas por Correos, éstas responden a los siguientes conceptos:

· Costes de personal estimados por las operaciones bancarias de la Caja realizadas por personal de Correos en las oficinas postales.

· Costes de material estimados por la utilización de las oficinas postales para actividad bancaria de la Caja.

· Intereses recursos "Caja única": esta partida dimana del flujo financiero generado por las operaciones bancarias realizadas en aquellas oficinas postales en las que la Caja no mantiene sucursal propia; esta operativa bancaria se integra dentro de los procedimientos administrativos y financieros mantenidos por Correos (Caja única), siendo históricamente su saldo financiero neto (reintegros menos imposiciones) favorable a Correos. De acuerdo con lo comentado, la prestación de Correos responde a los intereses estimados por el desfase temporal entre la realización de las operaciones y su liquidación y abono por la Caja.

· Intereses de la cuenta corriente de Correos en la Caja denominada interpostcen capital: esta prestación responde a la retribución de la cuenta de acuerdo con sus elevados saldos medios anuales.

En la fiscalización de las relaciones económico-financieras descritas se han detectado los siguientes hechos:

a) En cuanto a su regulación.

La actividad económico-financiera generada por la vinculación de la Caja y Correos ha permanecido durante el periodo fiscalizado muy deficientemente regulada, a pesar del importante volumen de recursos moviados anualmente. En efecto, la principal referencia normativa que se ocupa del tema es el art. 3º.2 del Estatuto de la Caja, aprobado por Decreto nº 2121, de 1972, que genéricamente establece: "la utilización por la Caja Postal de Ahorros de medios personales y materiales pertenecientes a la Administración Postal y viceversa dará lugar a la valoración económica de los servicios intercambiados y, como consecuencia, a la correspondiente cuenta de liquidación de saldos que, una vez informada por la Intervención General de la Administración del Estado y aprobada por el Consejo de Ministros, se hará efectiva al término de cada anualidad".

La ausencia de desarrollo de este marco normativo se ha traducido en una laguna legal que ha posibilitado una amplia discrecionalidad en la definición, valoración y liquidación de las prestaciones. En este ámbito de actuación, el lógico conflicto de intereses se ha decantado normalmente a favor de Correos en virtud, entre otras manifestaciones, de su representación en el Consejo de Administración de la Caja, en el que ostentaba la presidencia -Secretario General de Comunicaciones- y la vicepresidencia -Director General de Correos y Telecomunicación-. Como se ha reflejado en el apartado III.1 del Informe, Caja Postal, S.A. y el Organismo Autónomo de Correos y Telégrafos, con posterioridad al periodo fiscalizado, han formalizado un acuerdo marco que regula su actividad conjunta, quedando superada la laguna normativa denunciada.

Las deficiencias más relevantes dimanantes del ámbito funcional descrito pueden sintetizarse en los puntos siguientes:

- La indefinición de los servicios a realizar por ambas Entidades ha posibilitado que se utilice a la Caja para la realización de prestaciones a Correos en virtud de ventajas jurídicas (ambas Entidades han mantenido naturaleza jurídica diferente con ordenamientos diferenciados sobre su actividad) o financieras (insuficiencias presupuestarias, problemas de liquidez, etc.).

- La discrecionalidad para valorar los servicios intercambiados se ha traducido en la aplicación de criterios diferentes para los ejercicios fiscalizados, principalmente respecto a las prestaciones financieras.

- El procedimiento establecido para la valoración y liquidación de las prestaciones de cada ejercicio económico responde a un proceso negociador que concluye con la aprobación de una cuenta denominada "de contraprestaciones" en la que se reflejan los servicios prestados, el valor asignado a los mismos y el importe neto a liquidar. Según manifestaciones de la Caja, este proceso se ha manifestado complejo y problemático, motivando un importante desfase temporal en la liquidación de las cuentas y que, en el momento de realizar los trabajos de verificación, siguieran aún en negociación y revisión las correspondientes a los ejercicios 1989 y 1990.

Caja Postal, S.A. y el Organismo Autónomo de Correos y Telégrafos explicitan en alegaciones que en la actualidad se encuentran liquidadas todas las cuentas de contraprestaciones hasta el ejercicio 1993 inclusive, habiéndose formalizado acuerdos de pago (para algunos ejercicios, ya realizados) dentro del ámbito del acuerdo marco que regula su actividad conjunta. Sobre la situación descrita debe señalarse que la Intervención General de la Administración del Estado manifiesta en alegaciones que las cuentas de contraprestaciones relativas a los ejercicios fiscalizados no han sido remitidas a dicho Centro, como preveía el descrito art. 3º.2 del Estatuto de la Caja, Organismo Autónomo, a efectos de su posterior aprobación por Consejo de Ministros y liquidación efectiva de los saldos correspondientes.

b) Respecto a la naturaleza y valoración de las prestaciones económicas.-

La asunción por la Caja del coste de las obras de conservación realizadas en oficinas propiedad de Correos no tiene ninguna justificación operativa, dado que su financiación debía tramitarse a través de las correspondientes dotaciones presupuestarias de Correos. Dado el escaso volumen relativo de estos gastos, su efecto en las cuentas de la Caja es inmaterial.

La Caja ha puesto a disposición de Correos aproximadamente 280 inmuebles para su utilización como oficinas postales y como viviendas particulares de su personal (normalmente las jefaturas locales de correos y telégrafos). En el análisis de este hecho singular se han constatado que estos activos inmovilizados provienen de las inversiones realizadas por la Caja financiadas con sus recursos patrimoniales -denominados "Fondo de Reserva". La aplicación de estos recursos está regulada por la Ordenanza Postal de 1960 en la que se establece que dicho fondo podrá invertirse en activos inmuebles para oficinas de la Caja; la claridad de este precepto pone de manifiesto que el mismo no ha sido respetado por la Caja de acuerdo con el destino dado a los inmuebles. Además, con esta actuación se ha eludido la cobertura presupuestaria por parte de Correos de las correspondientes inversiones.

Por otra parte, la Caja y Correos no han formalizado documentalmente los arrendamientos. El importe de los alquileres se establece, fundamentalmente, en función de unos porcentajes sobre el coste de adquisición de los activos, de acuerdo con los criterios aprobados por el Consejo de Administración de la Caja; dada la antigüedad de la compra de la mayor parte de los inmuebles, dichos criterios suponen que los alquileres satisfechos sean inferiores a los de mercado.

Por lo que respecta a las prestaciones económicas de Correos a la Caja, las mismas se establecen según las estimaciones aportadas por la Dirección General, que son discutidas y aceptadas por la Caja dentro del proceso negociador previo a la aprobación de las cuentas de contraprestaciones, estimaciones que se sustentan en unos índices y registros de correspondencia y telegramas mantenidos por Correos. Los costes de personal y material han registrado una variación muy significativa en el ejercicio 1990, con un incremento interanual del 632% respecto a 1989.

c) Respecto a las prestaciones financieras la partida más significativa en estas relaciones mutuas son los descubiertos en cuentas corrientes correspondientes a habilitaciones de Correos para gastos de personal, que obedecen al pago por la Caja de nóminas de personal funcionario y laboral sin que dichas cuentas presentaran saldos suficientes para su atención. Estos anticipos no fueron regularizados con los oportunos libramientos de fondos del Tesoro por carecer de cobertura presupuestaria y, en consecuencia, se han configurado como una fuente de financiación extrapresupuestaria de Correos.

Los descubiertos generados por la operativa descrita se materializaron mediante la atención automática de los pagos ordenados por los habilitados sin la formalización de la preceptiva autorización previa establecida en la normativa interna de la Caja. Esta actuación irregular de la Entidad fiscalizada ha posibilitado que, desde el ejercicio 1986, año en que comenzaron a ser significativos, el volumen de los descubiertos se haya incrementado anualmente a ritmos acelerados, alcanzando al final del periodo fiscalizado el importe de 29.943 millones de ptas. El tipo de interés acordado con Correos para esta prestación financiera ha sido del 10% para los ejercicios fiscalizados; el establecimiento de este tipo supone un trato muy favorable para Correos, ya que los aplicados por la Caja a su clientela durante dichos ejercicios para descubiertos en cuentas corrientes superaban el 20% anual.

En la Ley de Presupuestos para 1992 -art. 57- se reconoció como obligación exigible del Estado un montante de 29.471 millones de ptas., corregido en su caso por posibles actuaciones de comprobación, correspondiente a la deuda de Correos con la Caja. Según información de la Entidad fiscalizada, dicho importe corresponde únicamente a los descubiertos mantenidos al 23 de mayo de 1991, por 26.792 millones, y a los intereses devengados por los mismos durante el ejercicio 1991, calculados al 10% anual en 2.679 millones, sin que se haya incluido otro tipo de prestaciones. La operación citada se instrumentó mediante un crédito formalizado en octubre de 1992 por la Dirección General del Tesoro y la Caja en el que se acordó una amortización, en 10 años, por décimas partes iguales y un tipo de interés del 6% anual, el cual era muy inferior a los vigentes en el mercado a la fecha descrita para operaciones crediticias similares.

La distribución de la deuda asumida por el Estado para las principales habilitaciones que la generaron se presenta en el detalle siguiente: (Millones de ptas.).

HABILITACION	GASTOS DE PERSONAL		
	FUNCIONARIOS	LABORALES	TOTAL
Madrid	938	3.370	4.308
Barcelona	557	2.780	3.337
Valencia	177	1.372	1.549
Oviedo	79	768	847

HABILITACION	GASTOS DE PERSONAL		
	FUNCIONARIOS	LABORALES	TOTAL
Alicante	99	734	833
Sevilla	127	630	757
Málaga	90	649	739
Bilbao	115	589	704
SUBTOTAL	2.182	10.892	13.074
Resto Habilitaciones	2.409	10.839	13.248
TOTAL GENERAL	4.591	21.731	26.792

Respecto a los intereses devengados por los descubiertos en los ejercicios 1989 y 1990, según manifiestan en alegaciones Caja Postal, S.A. y el Organismo Autónomo de Correos y Telégrafos, el montante acordado entre ambas Entidades será satisfecho por el Organismo Autónomo con cargo a la dotación consignada al efecto en sus Presupuestos de 1995, donde bajo la rúbrica "Trabajos realizados por otras empresas" se consignan 3.850 millones de ptas.

d) En cuanto a la contabilización por la Caja de las prestaciones, los procedimientos mantenidos por la Caja durante el periodo fiscalizado para el registro contable de las diferentes prestaciones se han caracterizado por la aplicación de criterios incorrectos durante los ejercicios 1989, 1990 y 1º semestre de 1991 de acuerdo con las siguientes salvedades:

- Los alquileres por la utilización de los inmuebles de la Caja y las prestaciones económicas de Correos no se han registrado según su devengo y naturaleza en las correspondientes cuentas de ingresos y gastos, desvirtuándose, en consecuencia, las cuentas de resultados y de liquidación de los presupuestos de los mencionados ejercicios.

- En el ejercicio 1989, la Caja registró únicamente el importe neto de las prestaciones, estimado globalmente en 1.400 millones favorable a Correos y contabilizado en Fondos de provisión especiales específicos con cargo a resultados del ejercicio; esta provisión fue revisada en el 1º semestre de 1991 minorándose su importe en 1.137 millones, de los cuales 1.100 millones se contabilizaron como ingreso en la cuenta de resultados del ejercicio cerrado a 30-6-1991. Dado que el gasto provisionado en 1989 no estaba soportado con un cálculo detallado de las diferentes prestaciones, debe concluirse que la Caja registró incorrectamente dicho gasto, minorando indebidamente los resultados del ejercicio 1989; la corrección de dicha provisión ha supuesto que la cuenta de resultados del 1º semestre de 1991 recoja un ingreso por 1.100 millones no generado en el semestre, que representa un 31,3% del beneficio del periodo.

Asimismo, es necesario señalar que, al no haberse registrado las diferentes prestaciones financieras del ejercicio en las correspondientes cuentas de ingresos y gastos según su naturaleza, se desvirtúa la cuenta de resultados del ejercicio y las magnitudes derivadas de la misma.

IV. CONCLUSIONES

De todo lo anteriormente expuesto se deducen las siguientes conclusiones:

1ª) La fiscalización, cuyo alcance temporal se ha limitado a los ejercicios 1989, 1990 y 1991 con referencia, fundamentalmente, a las áreas de inversiones

crediticias y avales, inversiones en empresas del Grupo y asociadas, gastos de personal y relaciones de la Caja con la Administración Postal, se ha encontrado afectada por las frecuentes e importantes modificaciones introducidas en la organización de la Caja, así como por limitaciones derivadas de la carencia de la necesaria información documental explicativa de los numerosos cambios introducidos en las decisiones de gestión en relación con determinadas operaciones analizadas y de determinados soportes contables que permitieran conocer el fundamento y las motivaciones gerenciales seguidas en dichas actuaciones.

2ª) Durante el periodo fiscalizado se ha producido la modificación de la configuración jurídica de la Caja Postal de Ahorros, transformándose, de acuerdo con lo previsto en el R.D. Ley 3/1991, de 3 de mayo, de Organismo Autónomo en Sociedad estatal de las previstas en el artº. 6.1a) del Texto Refundido de la Ley General Presupuestaria. La actividad desarrollada por la Entidad como Organismo Autónomo ha contado con un marco jurídico en el que concurrían los ordenamientos público y privado, con difícil demarcación explícita de los respectivos ámbitos de aplicación, con diversidad de excepciones y sin un desarrollo suficiente en distintas manifestaciones de aquélla. En este marco jurídico, la Caja, Organismo Autónomo, y su Grupo empresarial aumentaron significativamente, durante el periodo fiscalizado, sus posiciones de riesgo en el sector inmobiliario, financiando la construcción de todo tipo de viviendas y de oficinas y la compra de terrenos y solares, así como adquiriendo directamente inmuebles y sociedades instrumentales, con consecuencias patrimoniales negativas, sin adecuarse el interés público o sentido social previsto para la Entidad en su normativa específica.

3ª) Las relaciones económico-financieras de la Caja y la Dirección General de Correos presentan durante el periodo fiscalizado una regulación genérica que se ha traducido en un elevado grado de discrecionalidad en la definición, valoración y liquidación de los servicios intercambiados por ambas Entidades. Esta laguna normativa ha quedado superada mediante la formalización de un acuerdo marco entre Caja Postal, S.A. y el Organismo Autónomo de Correos y Telégrafos.

Asimismo, la ausencia de regulación del procedimiento para la designación de los dos representantes de los titulares de libretas de ahorro o de cuentas corrientes en el Consejo de Administración de la Caja ha permitido su nombramiento discrecional por el Ministro del Departamento de adscripción de la Entidad, recayendo en uno de ellos, el posterior nombramiento de Consejero-Delegado de la Caja durante el periodo fiscalizado. La mencionada discrecionalidad ha alcanzado, desde 1986 hasta la extinción del Organismo Autónomo, al nombramiento del Consejero representante del personal de la Caja, contraviniendo las normas establecidas para su elección publicadas en el B.O. de Correos y Telecomunicación del 31 de diciembre de 1981.

4ª) El sistema informativo-contable mantenido por la Caja en el periodo fiscalizado ha sido muy deficiente, adoleciendo de carencias, disfunciones y debilidades muy significativas, a pesar del elevado volumen de negocio desarrollado. En este sentido, se carecía de un manual de procedimientos contables y no se disponía de una aplicación informática que integrara las diferentes aplicaciones sectoriales auxiliares y permitiera la obtención de una contabilidad diaria. Esta dispersión contable configuró un sistema en

el que la contabilidad oficial de la Caja se realizaba manualmente a fin de mes con asientos globales dentro de un proceso carente de las necesarias garantías. La ausencia de contabilidad diaria ha motivado la utilización de más de cuatrocientas cuentas corrientes abiertas a nombre de Caja Postal para el registro de operaciones de muy diversa naturaleza, con el consiguiente riesgo objetivo para la Entidad.

Asimismo, la contabilidad presupuestaria presentaba una organización manual muy precaria, sin la oportuna integración en el sistema de contabilidad financiera implantado, situación que impedía objetivamente satisfacer los fines que para la misma establece la Instrucción de contabilidad de OO.AA.

El deficiente sistema contable de la Entidad fiscalizada se había puesto de manifiesto por la Intervención Delegada, en el ejercicio del control financiero, y por el Banco de España, en las inspecciones realizadas a dicha Entidad en 1987 y 1992, lo que dió lugar a recomendaciones de aquélla y a requerimientos expresos de la Autoridad Monetaria para que se acometiera la corrección de la organización contable. Caja Postal, S.A. ha desarrollado un nuevo sistema de contabilidad mecanizada, implantado en 1993, que ha permitido la superación de las deficiencias del sistema anterior.

5ª) El sistema de control interno de la Caja durante el periodo fiscalizado se ha manifestado prácticamente inexistente, de acuerdo con las múltiples irregularidades y deficiencias que se han puesto de manifiesto en las áreas fiscalizadas. La unidad de auditoría interna se ha destinado básicamente a la tradicional inspección de sucursales. Con la transformación de Caja Postal en sociedad anónima se ha reestructurado el departamento de auditoría interna, aumentando sus recursos humanos y su ámbito funcional.

6ª) La inversión crediticia de la Caja para el periodo fiscalizado se ha incrementado un 26,6% en el ejercicio 1989, un 9,8% en el ejercicio 1990 y un 17,4% en el ejercicio 1991; esta evolución de la inversión presenta en su distribución sectorial una cartera del Sector Público donde destacan los riesgos por descubiertos de cuentas corrientes y el aumento de las posiciones crediticias con las Administraciones Territoriales.

En cuanto al crédito al sector privado, la cartera se concentra en el negocio inmobiliario con un significativo incremento de la financiación crediticia a empresas inmobiliarias y constructoras, cuyo montante, a 31 de diciembre de 1991, alcanza un 30% del sector y un 26,7% de la inversión crediticia total.

7ª) Los procedimientos implantados por la Caja para la gestión de su inversión crediticia han adolecido de carencias y deficiencias significativas, entre las que cabe destacar las siguientes:

- El Consejo de Administración de la Caja ha mantenido, desde julio de 1986 hasta julio de 1990, delegación de facultades ilimitadas en su Consejero Delegado y los tres Directores Generales de la Caja para la concesión de préstamos, créditos y avales, con el único requisito de informar a posteriori de los riesgos concedidos. Este ámbito competencial en una Entidad pública debe calificarse de imprudente por permitir la discrecionalidad individual y no prever ningún tipo de estudio previo de las operaciones.

- La política crediticia de la Caja en la financiación de operaciones inmobiliarias -promoción de viviendas, oficinas, naves industriales, compraventa de solares,...- no ha estado sustentada por unos criterios y procedimientos adecuados al rigor y la prudencia que requieren el negocio inmobiliario y exigibles, en todo caso, a la Caja como Entidad pública con la garantía del Estado.

Las debilidades más significativas responden a la concentración injustificada de riesgos elevados en determinados titulares y Grupos de empresas, la financiación de empresarios sin experiencia en el sector inmobiliario con objetivos meramente especulativos, la insuficiente y deficiente evaluación previa de las operaciones, la instrumentación de los riesgos sin la adecuada correlación entre la aportación de los promotores y la financiación de la Caja -que ha alcanzado, en muchas operaciones, desde la adquisición del solar hasta los gastos de venta de la promoción-, la asunción de riesgos innecesarios en la disposición de los fondos por los acreditados y, en fin, el deficiente sistema de organización de los archivos, con unos expedientes de las operaciones en los que la documentación pertinente se presenta desordenada e incompleta. Caja Postal, S.A. ha implantado una política crediticia con nuevos principios orgánico-funcionales y criterios de inversión.

8ª) La inversión crediticia en mora, litigio o dudoso cobro de la Caja presenta un gran incremento durante el periodo fiscalizado y años posteriores -1992 y 1993- y refleja unos porcentajes relativos sobre la inversión crediticia total muy superiores a la media de las Entidades de Depósito, según los datos publicados por el Banco de España, alcanzando una desviación en 1992 de ocho puntos porcentuales. Esta evolución de la cartera crediticia obedece, principalmente, a la reciente y persistente crisis del sector inmobiliario, situación con especial incidencia para la Caja y que se ha visto agravada porque la Entidad mantenía posiciones crediticias muy importantes en empresas promotoras y constructoras, muchas de las cuales se realizaron asumiendo riesgos excesivos y se gestionaron con importantes carencias y deficiencias.

La repercusión patrimonial de los riesgos problemáticos ha sido significativa por el volumen creciente de las provisiones dotadas para su cobertura, así como por el plus de gestión necesario para su saneamiento y recuperación, tarea puesta en marcha por el nuevo equipo gestor incorporado en el segundo semestre de 1991 y que ha supuesto para la Caja la adquisición de activos inmuebles de todo tipo y situación, cuyo volumen ha alcanzado, a 31-12-1993, un montante de 29.767 millones de ptas., lo que va a exigir a la Entidad un notable esfuerzo para su realización.

9ª) La Caja no ha respetado las normas establecidas por la Autoridad Monetaria para el registro de la cartera crediticia en situación irregular -Circular nº 22/1987-, poniéndose de manifiesto las siguientes irregularidades:

- En determinados préstamos destinados a la financiación de promociones inmobiliarias se ha diferido su clasificación contable "en situación irregular" mediante el procedimiento de permitir a los acreditados la atención de los recibos por intereses y cuotas de amortización con los fondos del préstamo abonados por la Caja para la construcción y adquisición de las promociones. Este procedimiento ha posibilitado

mantener como inversión crediticia ordinaria riesgos por importes elevados con dudas razonables sobre su cobrabilidad y, en consecuencia, ha evitado el incremento de las correspondientes provisiones para insolvencias. La correcta clasificación contable de estos riesgos, realizada en el segundo semestre de 1991 y en el ejercicio de 1992, ha incidido en el fuerte incremento de la inversión crediticia en mora o dudoso cobro durante los mismos.

- La Caja no ha facilitado en la fiscalización los estados financieros de los ejercicios fiscalizados correspondientes a varias empresas acreditadas cuyos riesgos se recogen como inversión crediticia ordinaria. La ausencia de dicha documentación debería haber motivado la clasificación como dudosos de los riesgos correspondientes y la dotación de una provisión sobre los mismos de, al menos, el 10%.

10ª) La inversión crediticia en el sector público correspondiente a descubiertos en cuentas corrientes presenta para el periodo fiscalizado unos importes significativos que responden, principalmente, a descubiertos en cuentas corrientes de habilitaciones públicas para gastos de personal y a saldos deudores de diversas cuentas internas de la Caja.

Las deudas a la vista de las habilitaciones de personal, con unos saldos en los ejercicios fiscalizados de 21.011, 35.003 y 33.935 millones, respectivamente, corresponden, en su mayor parte, a la Dirección General de Correos y obedecen al pago por la Caja de los haberes correspondientes sin haber sido recepcionados los oportunos libramientos de fondos. Estos anticipos quedaban normalmente regularizados en un corto periodo de tiempo con dichos libramientos, excepto para la mayoría de las cuentas de la mencionada Dirección General, donde la atención de nóminas sin cobertura presupuestaria ha motivado el mantenimiento de saldos deudores muy importantes durante varios ejercicios.

11ª) Las cuentas internas de la Caja, con unos saldos deudores en los ejercicios fiscalizados de 26.551, 13.117 y 3.614 millones de ptas. respectivamente, obedecen a la utilización de cuentas corrientes abiertas a nombre de la Caja para el registro de todo tipo de operaciones (compensaciones internas y externas, gastos y anticipos fundamentalmente). La clasificación contable de estas cuentas se ha reflejado erróneamente dentro de la inversión crediticia del sector público hasta el cierre del ejercicio 1991, en que la mayor parte se reclasificaron según su naturaleza a las rúbricas de activo y pasivo correspondientes.

12ª) La Caja minoró injustificadamente los saldos deudores de tres créditos en los cierres de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 1990 por un montante conjunto de 9.495,2; 9.472,9; 5.000 y 9.500 millones de ptas., respectivamente, desvirtuando, en consecuencia, el importe de la rúbrica de inversión crediticia que luce en los balances correspondientes a los cierres citados. Esta actuación se realizó por el procedimiento irregular de instrumentar unos denominados pagarés con el fin de justificar los movimientos contables pertinentes en las cuentas de crédito -minoración de los saldos antes de los cierres mensuales y posterior regularización de los mismos-.

Los denominados pagarés fueron tomados por Finampostal en el mes de septiembre y por el Banco de Crédito Industrial (B.C.I.) en el resto de los meses y cierre del mencionado ejercicio. Estas Entidades Públicas

aportaron los fondos descritos anteriormente, recursos que les fueron reembolsados con los intereses devengados al vencimiento con cargo a las cuentas de crédito correspondientes. En este flujo financiero Finampostal obtuvo los fondos necesarios mediante la emisión de un pagaré que fue tomado también por el B.C.I., manteniendo la Caja, al cierre del ejercicio 1990, una posición deudora con el B.C.I. por 9.500 millones de ptas., correspondiente a un depósito con fechas de colocación y vencimiento similares a los citados pagarés tomados por dicho Banco Público.

La operativa denunciada contraviene las normas contables aplicables a la Caja, incide en la corrección de los coeficientes establecidos por la Autoridad Monetaria y pone de manifiesto la ausencia de rigor y transparencia en la gestión de la Entidad fiscalizada.

13ª) La Caja financió durante el periodo fiscalizado una importante promoción inmobiliaria en Bilbao, desarrollada por una sociedad anónima, mediante un préstamo hipotecario concedido inicialmente por 2.400 millones y posteriormente ampliado hasta un límite de 6.200 millones de ptas. La operación se autorizó asumiendo riesgos excesivos, ya que la acreditada era una sociedad pequeña de nueva creación sin la capacidad financiero-patrimonial necesaria para la envergadura del proyecto y para atender las obligaciones derivadas de la financiación crediticia concedida.

Las disposiciones de los fondos del préstamo por la acreditada, que ascendieron a 3.301 millones de ptas., presentan deficiencias e irregularidades significativas, entre las que destacan las siguientes:

- Se autorizó una entrega inicial por 611 millones de ptas. sin exigirse la garantía efectiva de la hipoteca, actuación que supone la asunción de riesgos innecesarios, obviándose una adecuada práctica bancaria.

- La Caja no ejecutó la garantía que afianzaba un anticipo no devuelto por la acreditada, el cual fue autorizado para atender inversiones ajenas a la finalidad del préstamo. La Entidad no ha explicitado las razones de esta actuación de la que ha podido derivarse un quebranto no justificado de, al menos, 150 millones de ptas.

- La Entidad facilitó a la acreditada para atender la construcción de la promoción un montante superior al justificado según las preceptivas certificaciones de obra. El exceso de fondos facilitados ascendió a 270,2 millones de ptas.

Respecto a las aplicaciones que la acreditada dio a los fondos recibidos, no consta que fuera destinado a las finalidades para las que fue concedido el préstamo un montante de 1.399 millones, en el que se incluyen 290 millones de intereses del propio préstamo.

El incumplimiento de las obligaciones del préstamo por la acreditada desembocó en la ejecución de la hipoteca por la Caja reclamando una deuda de 3.574 millones. La Entidad se adjudicó el inmueble en construcción en 1993, tasándose su valor en 4.880 millones de ptas., condicionado al mantenimiento de la situación urbanística acordada por la acreditada y la Corporación Local de Bilbao.

La acreditada fue declarada en quiebra necesaria en 1991, procedimiento concursal pendiente de resolución a la fecha de terminación de los trabajos de verificación y en el que se ha manifestado una contingencia para la Caja derivada de posibles responsabilidades civiles que se han reclamado en el procedimiento.

- 14ª) La Caja ha mantenido durante el periodo fiscalizado posiciones crediticias crecientes con un Grupo empresarial inmobiliario controlado por un súbdito italiano cuya deuda, a 31-12-1991, superaba los 10.000 millones de ptas. Los riesgos crediticios comenzaron a ser significativos en 1988, ejercicio en el que la Caja financió la compra de terrenos urbanos por un montante de 4.600 millones de ptas., mediante tres préstamos hipotecarios concedidos a sociedades del Grupo sin la experiencia inmobiliaria y la capacidad financiero-patrimonial necesarias para la envergadura de las inversiones y cuyos objetivos no respondían al desarrollo de un proyecto inmobiliario sino a la venta de los activos a terceros con plusvalías. Además, dos de los préstamos se concedieron por el Director General de Operaciones de la Caja con ratificación posterior de su Consejo de Administración.

La concentración de posiciones crediticias en este Grupo de empresas continuó creciendo en 1989 y 1990, desembocando, a comienzos de 1991, en la refinanciación por la Caja de gran parte de los pasivos financieros del Grupo mediante la concesión a una de sus empresas de un préstamo hipotecario por 7.497 millones para la reestructuración del pasivo -5.215 millones- y la construcción de varios inmuebles -2.282 millones-. La concesión, formalización y gestión de este riesgo crediticio adoleció de deficiencias e irregularidades significativas, entre las que destacan las siguientes:

- La operación se concede por el Consejo de Administración de la Caja al margen del rigor y la prudencia que deben informar este tipo de operaciones. Así, se asumen riesgos excesivos e innecesarios derivados de la conocida y escasa o nula viabilidad de la operación y del establecimiento de unas condiciones para la entrega de los fondos del préstamo en las que no se exige la previa efectividad de las garantías hipotecarias.

- La operación se formalizó y se entregaron los fondos a la acreditada con anterioridad a la aportación de los afianzamientos establecidos por dicho Organismo superior de la Entidad cuyo montante ascendía a 2.530 millones de ptas.

- La Caja renunció a la garantía de uno de los avales que afianzaban el préstamo por un montante de 567 millones de ptas., en contrapartida de un posible depósito soportado en las ganancias de la acreditada que resultaran por diferencias de cambio, sin que las condiciones objetivas de la operación aconsejaran esta disminución de las garantías de la posición crediticia.

El préstamo se manifestó rápidamente irregular (impago del primer recibo de intereses), situación en la que permanecía a la terminación del trabajo de campo, con una deuda superior a 9.400 millones de ptas., cuya regularización implicará, presumiblemente, para la Caja la materialización de un quebranto significativo para cuya estimación no se ha dispuesto de elementos objetivos suficientes, al no haberse aportado tasaciones actualizadas de los activos hipotecados.

- 15ª) La Caja concedió en octubre de 1988 un préstamo hipotecario a una sociedad anónima por 2.494 millones de ptas.; destinado a financiar la compra de la propia acreditada por un nuevo accionariado y posteriormente, en diciembre de 1989, aumentó la posición crediticia en 804 millones -total 3.298 millones- destinados a financiar una promoción inmobiliaria desarrollada por la prestataria. El préstamo se autorizó asumiendo riesgos excesivos, ya que se conocía la insuficiente capacidad financiero-patrimonial de la acreditada para hacer frente a las obligaciones del préstamo y las garantías se ceñían a la hipoteca de unos terrenos con importantes incertidumbres urbanísticas y unos afianzamientos cuya cobertura no consta que fuera adecuadamente verificada.

Las disposiciones de los fondos del préstamo por la acreditada, que ascendieron a la totalidad del límite concedido, presentan deficiencias e irregularidades significativas, entre las que destacan las siguientes:

- Se autorizó una entrega inicial de 1.740 millones de ptas. sin exigirse la garantía efectiva de la hipoteca, actuación que supone la asunción de riesgos innecesarios obviándose una adecuada práctica bancaria.

- El Consejo de Administración de la Caja autorizó la entrega de 404 millones sin que se hubieran cumplido las condiciones inicialmente acordadas para la disposición de dicho importe. Esta actuación aumentó el riesgo de la posición crediticia y permitió la aplicación discrecional de los fondos por la prestataria, en la que destacan como partidas más significativas, el abono de intereses del préstamo, por 320 millones, y la atención de un cheque al portador, por 50 millones, para el que no consta que obedeciera a la finalidad acordada del préstamo.

- Se entregaron fondos a la acreditada por 1.119 millones, aumentando el riesgo de la operación crediticia sin que se hubieran cumplido las condiciones escrituradas y establecidas por el Consejo de Administración de la Caja para proceder a su entrega y sin que este Organismo superior modificara dichas condiciones iniciales del préstamo. En la utilización que la acreditada dio a estos recursos destacan como aplicaciones más importantes las siguientes: pago de intereses del propio préstamo por 398,5 millones de ptas., un cheque a favor de una sociedad mercantil por 352,1 millones y varios cheques al portador por, al menos, 225 millones de ptas. para los que no consta que obedezcan a la finalidad acordada del préstamo.

La mencionada Sociedad mercantil se subrogó en el préstamo con autorización de la Caja en abril de 1991 y, en este ejercicio, se manifestó irregular, situación en la que permanecía a la fecha de terminación de los trabajos de verificación, con una deuda superior a 4.400 millones. Según manifestaciones de la Caja, la recuperación de esta posición crediticia se enmarca en las soluciones que se instrumenten sobre los cooperativistas de una Sociedad Cooperativa para los que se debía realizar la promoción inmobiliaria de los terrenos hipotecados.

- 16ª) La Caja financió en 1989 y 1990 la compra de unos terrenos en Madrid mediante un crédito de 1.320 millones de ptas. y un afianzamiento por 675 millones. Estos riesgos se concedieron por el Consejo de Administración

de la Entidad a una Sociedad Cooperativa y, sin embargo, se formalizaron con dos titulares solidarios, la mencionada Cooperativa y una Sociedad anónima que fue la que adquirió finalmente los terrenos.

La Caja no respetó las condiciones acordadas para la entrega de los fondos del crédito, permitiendo que dicha Sociedad anónima dispusiera de un montante de, al menos, 74 millones de ptas. para el que no consta que se destinara a la finalidad establecida por el Consejo de Administración de la Caja y formalizada en la póliza de crédito.

- 17ª) El Comité Ejecutivo Permanente de Caja Postal, S.A. concedió en septiembre de 1991 un crédito personal de 1.170 millones de ptas. a una sociedad anónima destinado a atender gastos de reconversión laboral con la garantía de subvenciones domiciliadas en la Caja, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y amparadas en el Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 15-11-1990, en el que se aprobó subvencionar a dos empresas con 3.000 millones en el periodo 1991-1993, para atender situaciones socio-laborales del proceso de reconversión.

La Caja formalizó este riesgo el 9-10-1991, fecha en la que la acreditada ya había cobrado la subvención correspondiente al ejercicio 1991, -500 millones de ptas.- y aplicado la misma a la financiación de gastos de circulante. Asimismo, el crédito fue dispuesto en su totalidad con destino, también, a la financiación de gastos de funcionamiento de la prestataria.

La suspensión de pagos de la acreditada en 1992 desembocó en un convenio de acreedores suscrito por la Caja en el que se acordó una quita significativa de las deudas de la suspensa, cuya repercusión para la Entidad, en sus riesgos más significativos, ha supuesto un quebranto de, al menos, 2.474 millones de ptas.

- 18ª) La Caja concedió en enero de 1989 un préstamo hipotecario a una sociedad mercantil por 300 millones de ptas para la adquisición del 100% de las acciones de la propia sociedad por un nuevo accionariado. Según la información conocida en la fiscalización, con la limitación de no haber recibido toda la documentación requerida a la Entidad fiscalizada, el préstamo no fue aplicado en su mayor parte a la finalidad establecida por el Consejo de Administración de la Caja.

La posición crediticia fue ampliada en abril de 1989 hasta 2.945 millones para financiar la construcción y venta de una promoción inmobiliaria. Este importante incremento del riesgo no vino acompañado de un análisis riguroso de la operación, de acuerdo con la insuficiente capacidad financiero-patrimonial de la acreditada, la naturaleza de las garantías -hipoteca de futuras construcciones y avales cuya cobertura no consta que fuera adecuadamente verificada- y la ausencia de comprobación de la regularidad urbanística de la promoción.

La gestión de este riesgo por la Caja presenta deficiencias e irregularidades importantes, entre las que destacan que no se han aportado por la Caja las preceptivas certificaciones de obra ejecutada que justifiquen, según las condiciones acordadas por el Consejo de Administración y recogidas en la escritura de préstamo, tres entregas de fondos realizadas en 1990 por un montante conjunto de 399 millones de ptas.

La Caja demandó en 1993 la ejecución de la hipoteca que garantizaba el préstamo, procedimiento en curso a la fecha de terminación del trabajo de campo que supondrá, presumiblemente, la adjudicación de los inmuebles a la Entidad. Dado que el valor tasado de estos activos -1.452 millones- es muy inferior a la deuda de la acreditada -3.344 millones a la fecha de la demanda-, la Caja sufrirá, un quebranto en esta operación crediticia que puede estimarse en, al menos, 1.892 millones de ptas.

- 19ª) La Caja concedió en mayo de 1990 un préstamo hipotecario a una sociedad mercantil por 2.000 millones de ptas. destinado a la financiación de la compra de unos terrenos urbanos. El préstamo se concedió y formalizó asumiendo riesgos innecesarios, ya que se conocía que los terrenos hipotecados presentaban incertidumbres urbanísticas que podían incidir negativamente en el valor estimado para los mismos.

El préstamo se manifestó irregular en 1991, ante lo cual la Caja ejecutó la hipoteca, procedimiento en curso a la fecha de terminación del trabajo de campo que supondrá, presumiblemente, la adjudicación de los terrenos a la Entidad. Dado que el valor actual tasado de estos activos -1.250 millones- es muy inferior a la deuda de la acreditada -2.283 millones-, la Caja sufrirá un quebranto en esta operación crediticia que puede estimarse en, al menos, 1.033 millones de ptas.

- 20ª) La Caja concedió en diciembre de 1988 un préstamo hipotecario a una sociedad mercantil por 950 millones de ptas. para la adquisición de una finca urbana. El riesgo se autorizó por el Director General de Operaciones sin haberse recabado el preceptivo informe previo establecido en la normativa interna de la Caja sobre las expectativas de mercado del proyecto de inversión y conociendo que la sociedad acreditada presentaba unas condiciones objetivas -situación patrimonial y volumen de negocio- que no posibilitaban el hacer frente a la carga financiera del préstamo y su amortización.

Según la información conocida en los trabajos de verificación, la Caja participó en el flujo financiero de la operación inmobiliaria financiada, cuyo desarrollo presenta características singulares y fiscalmente problemáticas, actuación que carece del rigor y la prudencia exigibles a la Entidad. Asimismo, se ha puesto de manifiesto que la acreditada utilizó fondos del préstamo por un montante de, al menos, 108 millones de ptas. sin que conste que se aplicaran a la finalidad para la que fue concedido.

El riesgo se manifestó rápidamente problemático, ante lo cual la Caja ejecutó la hipoteca reclamando una deuda de 1.037,8 millones. La Entidad se adjudicó el inmueble en 1991 valorado, según tasación, en 749,7 millones de ptas. y tuvo que hacer frente a cargas que lo gravaban (impuestos locales) por un montante de 118,7 millones. El quebranto consecuente sufrido por la Caja en esta operación crediticia ascendió, al menos, a 406,8 millones de ptas.

- 21ª) La Caja concedió en junio de 1989 un crédito por un límite de 3.525 millones de ptas. a una sociedad mercantil para atender los pagos convenidos con una Corporación Local en el desarrollo de un proyecto urbanístico. La verificación de la correcta aplicación de los fondos de este riesgo durante el periodo fiscalizado ha puesto de manifiesto que para una partida de 109,4 millones de ptas., dispuesta mediante un cheque al portador, no consta que su destino fuera la finalidad para la que el crédito fue concedido.

22ª) La Caja concedió en marzo de 1987 un préstamo hipotecario a una sociedad mercantil por 500 millones de ptas. para la adquisición de una finca urbana con la previsión de financiar posteriormente una promoción inmobiliaria sobre la misma. El riesgo se autorizó conociendo la insuficiente capacidad financiero-patrimonial de la sociedad acreditada para hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo y la existencia de incertidumbres sobre la situación urbanística de la futura promoción.

La operación se instrumentó sin condicionar la entrega de los fondos del préstamo a la justificación por la acreditada de la compra de la finca, habiéndose constatado que la prestataria utilizó recursos del préstamo para otras finalidades.

El impago por la acreditada de los recibos correspondientes motivó la ejecución de la hipoteca por la Caja, adjudicándose la finca en 1993. El inmueble adquirido se valoró, según tasación, en un importe muy inferior a la deuda de la prestataria, generándose un quebranto para la Caja en esta operación crediticia de, al menos, 355,6 millones de ptas.

23ª) La Caja ha incrementado significativamente durante el periodo fiscalizado las inversiones en empresas de su Grupo y Asociadas, materializadas, principalmente, en la potenciación de su grupo financiero y en la creación o compra de sociedades instrumentales de los sectores inmobiliario y de servicios. Las pérdidas continuadas de las principales Compañías instrumentales han motivado que la Caja haya obtenido una deficiente rentabilidad directa de los recursos invertidos.

24ª) En la constitución o compra por la Caja -Organismo Autónomo- de las Sociedades Anónimas estatales: Gespostal, Gespostal Pensiones, Postal Seguros Generales, Intermediación Postal, Consultora de Pensiones, Inverpostal, Dinsa, C.I., Gesbisa, Icopostal Valores, SVB, Inmobiliaria Constancia, Inversiones Fuencaliente, Gran Jorge Juan, Astrisa y Postal Previsión y Pensiones, no se solicitó la preceptiva autorización previa del Consejo de Ministros, según establece el art. 6.3 del T.R. de la Ley General Presupuestaria.

Esta actuación irregular de la Caja fue regularizada para las ocho primeras empresas citadas mediante la emisión a posteriori de la autorización por el Consejo de Ministros y ha permanecido, hasta el momento de redactar este Informe, para el resto de las sociedades, a pesar del control de legalidad al que estaba sometido el Organismo Autónomo.

25ª) En la designación de sus representantes en los Consejos de Administración de las empresas filiales, la Caja y su Grupo no han respetado lo contemplado por la Ley 53/84, de 26 de diciembre, sobre incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, que establece que no se podrán pertenecer a más de dos Consejos de Administración u Organos de gobierno, salvo autorización por acuerdo del Gobierno para supuestos concretos. Se ha comprobado que, durante todo el periodo fiscalizado, al menos trece personas han superado esta limitación, sin que se haya aportado la referida autorización y que varios de estos representantes han cobrado dietas simultáneamente en más de dos Consejos.

26ª) La Caja ha abonado, con cargo al capítulo II de su presupuesto administrativo, dietas en concepto de colaboración en las reuniones de su Consejo de Administración, a altos directivos de la Entidad, al Interventor Delegado de la Intervención General de la Administración del Estado en la Caja y al Abogado del Estado del Ministerio de T. T. y Comunicaciones, sin que se haya aportado en la fiscalización la correspondiente autorización del Ministro de Economía y Hacienda. El importe global satisfecho ascendió a 4,084, 4,270 y 1,835 millones de pesetas para los ejercicios 1989, 1990 y 1991, respectivamente.

27ª) La Sociedad inmobiliaria Dinsa, constituida en 1988 por Finampostal -participada al 100% por la Caja-, se ha configurado durante el periodo fiscalizado como una sociedad instrumental para la ejecución de determinadas operaciones inmobiliarias ajenas al objeto social de la Caja como Entidad de Crédito, o que ésta, como Organismo Autónomo, debía realizar con sujeción a la normativa pública financiero-presupuestaria y de contratación administrativa.

Dinsa, que carecía de medios materiales y financieros propios, realizó, desde su constitución en 1988 hasta 31-12-1991, inversiones por un volumen superior a 15.000 millones de pesetas. Este importante volumen de negocio se concentra en un pequeño número de operaciones, cuya necesidad no responde a un plan de inversiones debidamente justificado, sino que son consecuencia, fundamentalmente, de la actividad crediticia desarrollada por la Caja. El análisis conjunto de todas las actuaciones mantenidas permite concluir que no se aplicaron los criterios jurídicos y económico-financieros necesarios y adecuados para una gestión eficiente, exigibles a la Caja y a su filial Dinsa por su naturaleza pública.

28ª) La Caja, que mantenía cinco préstamos con la Sociedad privada inmobiliaria Vegángelos, S.A. por un límite total de 5.000 millones de ptas., garantizados con la hipoteca de las promociones inmobiliarias financiadas situadas en Marbella (Málaga) y otros tantos avales personales y solidarios otorgados por una misma persona física, ante la situación irregular de estos riesgos, de acuerdo con la entidad acreditada, cuantificó la deuda total de los mismos, a 30 de noviembre de 1988, en 4.499,5 millones de ptas., sin que se haya justificado documentalmente la situación real de los préstamos a dicha fecha.

El 15 de diciembre del mencionado ejercicio la Caja, otorgando a tal fin un crédito personal a Dinsa de 5.000 millones de ptas., cedió a su filial los cinco préstamos hipotecarios reseñados por un importe igual a la deuda acordada de 4.499,5 millones. En la misma fecha, Dinsa y la sociedad privada inmobiliaria acordaron cancelar dicha deuda mediante la dación por ésta de algunos de los inmuebles hipotecados en fase de construcción, valorados en el acuerdo en 4.649,5 millones de ptas., lo que supuso a Dinsa un desembolso de 553 millones a favor de la sociedad acreditada, correspondientes a la diferencia entre la valoración de los inmuebles y la deuda cancelada, que ascendió a 150 millones, y al IVA de la operación por 403 millones. Como consecuencia de este acuerdo, Dinsa renunció a la ejecución de los avales y de las garantías hipotecarias y adquirió únicamente algunos de los inmuebles hipotecados, los cuales presentaban irregularidades urbanísticas. Un menor avance en la construcción a dicha fecha y peor ubicación como vivienda turística.

Para los activos adquiridos, no se ha aportado por la Caja ni por Dinsa documentación soporte de las valoraciones acordadas en la dación, las cuales son muy superiores al valor que se deduce de aplicar el grado de avance en la construcción (recogido en un informe de una firma independiente) al valor que la Caja aceptó como de realización de los futuros inmuebles en las hipotecas de los préstamos y en valoraciones posteriores. A pesar de las carencias justificativas denunciadas, el quebranto sufrido por la Caja y su Grupo empresarial en las operaciones realizadas con la sociedad Vegángelos, S.A. se eleva, al menos, a 2.266,5 millones de ptas.

- 29ª) En septiembre de 1990 se constituyó la sociedad Astrisa, con una participación paritaria en su capital social de la empresa privada Filo, S.A. y de Finampostal, siendo su objetivo la adquisición y puesta en explotación del edificio "Reina Astrid", adquirido por Dinsa como pago en la cancelación de la deuda mantenida por la inmobiliaria Vegángelos, S.A. A tal fin, el mismo día de la constitución de la sociedad Astrisa, Dinsa le transfirió la posesión del inmueble, reservándose la propiedad hasta el cobro total del precio fijado, cuantificado en un importe de 2.500 millones, a satisfacer según determinadas condiciones que no fueron atendidas por Astrisa.

La filial de la Caja no desarrolló su proyecto empresarial y, finalmente, en 1993, Caja Postal, S.A. y su Grupo decidieron desvincularse del mismo enajenando las posiciones mantenidas en Astrisa. Esta desinversión puso de manifiesto que, tanto en la adquisición del inmueble por Dinsa, como en su venta a Astrisa, los precios acordados fueron muy superiores a su valor de mercado y, en consecuencia, en la operación afloró un déficit patrimonial en la filial que supuso para la Caja y Finampostal el registro de quebrantos por un montante de 1.658,4 millones de ptas.

- 30ª) Dinsa no ha aportado, durante los trabajos de verificación, las razones que informaron la cesión, sin ningún tipo de contraprestación, de una promoción inmobiliaria en Gerona a una sociedad privada en la que mantenía una participación societaria del 10%. La promoción fue acordada por Dinsa con una Corporación Local y en ella se estimaban unos resultados positivos, a los que se renunciaba sin justificación alguna a través de la cesión, trasladando dichos beneficios futuros a una sociedad en la que solamente se poseía la citada participación y favoreciendo, en consecuencia, al resto de los intereses accionariales.

Con posterioridad al periodo fiscalizado, Dinsa y su participada rescindieron la cesión de la promoción, asumiendo Dinsa su ejecución. En la fiscalización no se ha aportado documentación soporte suficiente de dicha rescisión; en consecuencia, no ha sido posible determinar la incidencia jurídica y patrimonial de la operación.

- 31ª) Durante el periodo fiscalizado, la Caja y varias empresas privadas -éstas con una participación mayoritaria- constituyeron dos sociedades civiles particulares para la explotación de negocios de inversión inmobiliaria, sin que aparezca justificada la naturaleza civil acordada, teniendo en cuenta el carácter mercantil de los objetivos perseguidos. En uno de los proyectos citados, la participación del 25% mantenida por la Caja estuvo acompañada de la concesión de un aval de 500 millones, un crédito personal de 750 millones y del compromiso de financiar más de 6.000 millones en las condiciones más favorables del mercado, sin otra garantía

que la hipotecaria sobre los efectivos de la sociedad y sin que los socios vinieran obligados a soportar ninguna responsabilidad directa en la devolución de dicha financiación. En el otro proyecto inmobiliario, desarrollado con posterioridad al periodo fiscalizado, la Caja aportó una financiación superior a los 4.600 millones de ptas.

- 32ª) Finampostal compró, en julio de 1989, la Sociedad inmobiliaria Gran Jorge Juan, S.A., sin la preceptiva autorización del Consejo de Ministros, con la finalidad de adquirir el edificio sito en la calle Claudio Coello, 31 de Madrid, único activo importante de la misma que había sido adquirido en 1987 a la Sociedad Teseo, S.A. Esta Sociedad había obtenido anteriormente de la Caja un préstamo hipotecario de 532,9 millones de ptas. para la compra y rehabilitación del inmueble, que no llevó a cabo, a pesar de lo cual, fue adquirido por la Sociedad Gran Jorge Juan en el ejercicio siguiente, originándose una plusvalía de, aproximadamente, 500 millones de ptas.

En abril de 1989 el Consejo de Administración de la Caja adoptó, en la misma reunión, los acuerdos de formalizar una opción de compra sobre el 100% de las acciones de Gran Jorge Juan y ampliar el préstamo hipotecario en 767,1 millones, hasta un límite de 1.300 millones de pesetas. En la misma fecha se produjo una doble transmisión de acciones de Gran Jorge Juan, S.A., -cuya titularidad, en forma paritaria, correspondía a Prima Inmobiliaria, S.A. y Sinpa Holding, S.A.- a cuatro accionistas y, posteriormente, a quince sin que en la fiscalización se haya aportado explicación o justificación de esta doble transmisión accionarial y su repercusión para la Caja.

El préstamo hipotecario, tanto en su concesión primera como en su ampliación, se autorizó con libre disposición de fondos por el prestatario, modalidad que no se ajustaba a la prevista en la normativa interna de la Caja para este tipo de préstamos. La entrega de los fondos se efectuó por su totalidad y su utilización no se ajustó al objetivo señalado de la rehabilitación del edificio, destinando G.J. Juan, S.A. el importe de la ampliación a la concesión de préstamos a los accionistas que vendieron la sociedad a Finampostal y a cancelar, entre otras, deudas de la sociedad con sus accionistas y una segunda hipoteca sobre el edificio.

En la compra definitiva de Gran Jorge Juan por Finampostal no se respetaron íntegramente las condiciones acordadas por el Consejo de Administración de la Caja y no se ha aportado balance auditado de Gran Jorge Juan previo a la compra, ni tasación, con las suficientes garantías, del valor del inmueble.

Las inversiones a nivel de Grupo Caja Postal, 1.300 millones de pesetas en concepto de préstamos, 750 millones como compra de la sociedad y 1.486 millones destinados a la rehabilitación del edificio, ascendieron a un total de 3.536 millones de pesetas pagado por un inmueble que en 1992, quedó valorado, según tasación, en 2.558 millones. El correspondiente déficit patrimonial, consecuencia de las actuaciones mantenidas no acordes con los principios de prudencia y eficacia en la gestión, afloró en 1992, ejercicio en el que Finampostal vendió Gran Jorge Juan a la Caja por su valor teórico contable a la fecha de la venta.

- 33ª) La Caja y Finampostal, sin acuerdo previo del Consejo de Ministros, compraron paritariamente en 1989 la Sociedad Anónima Inversiones Fuencaliente con el objetivo de adquirir un inmueble en Valencia, principal

activo de la misma, sin que en esta inversión inmobiliaria indirecta se prescribiera la oportuna auditoría independiente de la Sociedad previa a su adquisición, y sin que se hayan realizado auditorías independientes durante el período fiscalizado.

El precio de compra de la sociedad vino determinado principalmente por la valoración del inmueble según la tasación realizada por un facultativo. El análisis de dicha tasación y tasaciones posteriores ha evidenciado deficiencias muy significativas en la valoración del activo, hecho que pone de manifiesto que la Caja y Finampostal actuaron sin el debido rigor técnico, al admitir la citada valoración del edificio sin la necesaria evaluación y contrastación de su tasación soporte, lo que motivó una sobrevaloración del mismo.

El inmueble, en el momento de su adquisición, estaba ocupado por arrendatarios que han permanecido en el edificio, al menos, hasta 1992. En el Acuerdo del Consejo de Administración de la Caja se preveía el desalojo del edificio, en todo caso, antes del 30 de abril de 1990, y una sanción de 200.000 ptas. por cada día que sobrepasara dicha fecha. A este respecto, no consta que se haya formulado al vendedor reclamación alguna sobre contingencias no registradas en el valor contable de la sociedad, ni exigido el cumplimiento de la cláusula sancionadora por ocupación del inmueble por los arrendatarios fuera del plazo máximo convenido. En la actualidad, según los nuevos responsables de la Caja, el inmueble se encuentra disponible sin restricciones.

Por otra parte, la compra de Inversiones Fuencaliente se formalizó en contrato privado, sin que hasta el momento de redactar este Informe haya sido elevado a escritura pública. Durante la fiscalización no se han explicitado las razones que aconsejan esta situación, que incide significativamente en la transparencia pública de la sociedad.

- 34ª) En la colocación de la emisión de bonos del Instituto de Crédito Oficial de diciembre de 1990, la Caja dio un tratamiento irregular a una partida de 2.944,7 millones de ptas, correspondiente a los fondos situados en la Entidad por suscriptores con destino a la cuenta corriente de su filial Icopostal, S.V.B., participante en la colocación.

La Caja abonó los 2.944,7 millones el 20 de diciembre de 1990 en una cuenta corriente de una sociedad privada de Valores y Bolsa, cuando su destino debió ser la cuenta corriente de Icopostal. Asimismo, en la fecha descrita y con cargo a los fondos mencionados, la Caja formalizó una cesión temporal de deuda pública por 2.944,7 millones a favor de dicha sociedad privada, operación que supuso para la misma el abono de unos intereses de 12,6 millones de ptas. Para las operaciones descritas, en la fiscalización no se ha aportado soporte documental de la oportuna orden de abono en la cuenta corriente de la sociedad privada, ni de la orden de compra de deuda pública o confirmación posterior del comprador. A estas carencias justificativas hay que agregar que la Caja tampoco ha explicitado en la fiscalización las razones que informaron la operativa denunciada, ni efectuado reclamación alguna por los intereses abonados.

- 35ª) En el desarrollo de un préstamo hipotecario concedido en enero de 1991 por la Caja a la Sociedad Sogeur (participada por Dinsa) destinado, entre otras finalidades, a la adquisición de un solar, se ha constatado que los fondos puestos a disposición de la acreditada, por un total de 150 millones

de ptas., para la compra del solar fueron superiores en 10 millones de ptas. a los fondos aprobados por el Consejo de Administración de la Caja y estipulados en la escritura de préstamo para dicha finalidad.

La Caja no ha explicitado en la fiscalización las razones que motivaron esta actuación irregular, que implicó el abono no justificado a la sociedad prestataria de 10 millones de ptas., ni el seguimiento efectuado de su posterior utilización, como exigiría un adecuado control en la gestión de riesgos por la Entidad pública.

- 36ª) La prestación de servicios a la Caja por sus filiales Finampostal, Gesbisa y Postal Sistemas Informáticos no se ha sometido a las normas administrativas de aplicación en la contratación de estos servicios financiados con cargo al presupuesto administrativo de la Caja como Organismo Autónomo, hasta comienzos del ejercicio 1991. Las irregularidades alcanzan todos los ámbitos del procedimiento de contratación, destacando que los servicios se prestaron en régimen de contratación directa, sin la preceptiva autorización previa del Ministerio de Adscripción de la Entidad para aquellos contratos superiores a 50 millones; sin que dicho procedimiento estuviera justificado según los supuestos previstos por el Decreto 1005/1974 y sin la concurrencia de otras empresas del sector prescrita por la Ley de Contratos del Estado. Además, debe señalarse que no se han aportado en la fiscalización los contratos formalizados por los servicios prestados durante algunos de los ejercicios fiscalizados por las tres sociedades filiales, habiendo manifestado los responsables actuales su desconocimiento sobre si llegaron a formalizarse. Las irregularidades descritas ponen de manifiesto la ausencia de rigor en estas operaciones entre sociedades del Grupo, a pesar de haberse puesto reiteradamente de manifiesto por la Intervención Delegada en el ejercicio del control financiero.

- 37ª) La filial Postal Sistemas Informáticos (P.S.I.) se creó en 1989 para acoger los servicios informáticos de la Caja y su Grupo. Con la constitución de la Sociedad se consiguió eludir las restricciones normativas y presupuestarias, en las áreas de gastos de personal e inversiones en activos informáticos, a las que estaba sometida la Caja como Organismo Autónomo.

Entre las actuaciones tendentes a la determinación de su localización física, el Consejero Delegado de P.S.I. realizó en abril de 1990 una operación inmobiliaria formalizando una opción de compra sobre unos terrenos rústicos situados en una localidad de Madrid, opción que finalmente fue desestimada en junio de 1990, derivándose un quebranto para la sociedad de, al menos, 86,3 millones de ptas., sin que se haya aportado tasación que fundamente la elevada valoración de los mismos.

La citada transacción no contó con el debido rigor empresarial exigible a la sociedad estatal, ya que la operación fue formalizada por el Consejero-Delegado sin la oportuna evaluación previa del Consejo de Administración y que, a pesar de que en el período descrito estaban en curso estudios sobre la adecuación de un inmueble de la Caja en el que finalmente se ubicó la filial, se actuó sin los resultados de los mismos, asumiendo compromisos patrimoniales para la sociedad.

Las relaciones económico-financieras entre P.S.I. y la Caja han estado marcadas por el carácter instrumental de la filial. La prestación se

activo de la misma, sin que en esta inversión inmobiliaria indirecta se prescribiera la oportuna auditoría independiente de la Sociedad previa a su adquisición, y sin que se hayan realizado auditorías independientes durante el periodo fiscalizado.

El precio de compra de la sociedad vino determinado principalmente por la valoración del inmueble según la tasación realizada por un facultativo. El análisis de dicha tasación y tasaciones posteriores ha evidenciado deficiencias muy significativas en la valoración del activo, hecho que pone de manifiesto que la Caja y Finampostal actuaron sin el debido rigor técnico, al admitir la citada valoración del edificio sin la necesaria evaluación y contrastación de su tasación soporte, lo que motivó una sobrevaloración del mismo.

El inmueble, en el momento de su adquisición, estaba ocupado por arrendatarios que han permanecido en el edificio, al menos, hasta 1992. En el Acuerdo del Consejo de Administración de la Caja se preveía el desalojo del edificio, en todo caso, antes del 30 de abril de 1990, y una sanción de 200.000 ptas. por cada día que sobrepasara dicha fecha. A este respecto, no consta que se haya formulado al vendedor reclamación alguna sobre contingencias no registradas en el valor contable de la sociedad, ni exigido el cumplimiento de la cláusula sancionadora por ocupación del inmueble por los arrendatarios fuera del plazo máximo convenido. En la actualidad, según los nuevos responsables de la Caja, el inmueble se encuentra disponible sin restricciones.

Por otra parte, la compra de Inversiones Fuencaliente se formalizó en contrato privado, sin que hasta el momento de redactar este Informe haya sido elevado a escritura pública. Durante la fiscalización no se han explicitado las razones que aconsejan esta situación, que incide significativamente en la transparencia pública de la sociedad.

- 34ª) En la colocación de la emisión de bonos del Instituto de Crédito Oficial de diciembre de 1990, la Caja dio un tratamiento irregular a una partida de 2.944,7 millones de ptas., correspondiente a los fondos situados en la Entidad por suscriptores con destino a la cuenta corriente de su filial Icopostal, S.V.B., participante en la colocación.

La Caja abonó los 2.944,7 millones el 20 de diciembre de 1990 en una cuenta corriente de una sociedad privada de Valores y Bolsa, cuando su destino debió ser la cuenta corriente de Icopostal. Asimismo, en la fecha descrita y con cargo a los fondos mencionados, la Caja formalizó una cesión temporal de deuda pública por 2.944,7 millones a favor de dicha sociedad privada, operación que supuso para la misma el abono de unos intereses de 12,6 millones de ptas. Para las operaciones descritas, en la fiscalización no se ha aportado soporte documental de la oportuna orden de abono en la cuenta corriente de la sociedad privada, ni de la orden de compra de deuda pública o confirmación posterior del comprador. A estas carencias justificativas hay que agregar que la Caja tampoco ha explicitado en la fiscalización las razones que informaron la operativa denunciada, ni efectuado reclamación alguna por los intereses abonados.

- 35ª) En el desarrollo de un préstamo hipotecario concedido en enero de 1991 por la Caja a la Sociedad Sogeur (participada por Dinsa) destinado, entre otras finalidades, a la adquisición de un solar, se ha constatado que los fondos puestos a disposición de la acreditada, por un total de 150 millones

de ptas., para la compra del solar fueron superiores en 10 millones de ptas. a los fondos aprobados por el Consejo de Administración de la Caja y estipulados en la escritura de préstamo para dicha finalidad.

La Caja no ha explicitado en la fiscalización las razones que motivaron esta actuación irregular, que implicó el abono no justificado a la sociedad prestataria de 10 millones de ptas., ni el seguimiento efectuado de su posterior utilización, como exigiría un adecuado control en la gestión de riesgos por la Entidad pública.

- 36ª) La prestación de servicios a la Caja por sus filiales Finampostal, Gesbisa y Postal Sistemas Informáticos no se ha sometido a las normas administrativas de aplicación en la contratación de estos servicios financiados con cargo al presupuesto administrativo de la Caja como Organismo Autónomo, hasta comienzos del ejercicio 1991. Las irregularidades alcanzan todos los ámbitos del procedimiento de contratación, destacando que los servicios se prestaron en régimen de contratación directa, sin la preceptiva autorización previa del Ministerio de Adscripción de la Entidad para aquellos contratos superiores a 50 millones; sin que dicho procedimiento estuviera justificado según los supuestos previstos por el Decreto 1005/1974 y sin la concurrencia de otras empresas del sector prescrita por la Ley de Contratos del Estado. Además, debe señalarse que no se han aportado en la fiscalización los contratos formalizados por los servicios prestados durante algunos de los ejercicios fiscalizados por las tres sociedades filiales, habiendo manifestado los responsables actuales su desconocimiento sobre si llegaron a formalizarse. Las irregularidades descritas ponen de manifiesto la ausencia de rigor en estas operaciones entre sociedades del Grupo, a pesar de haberse puesto reiteradamente de manifiesto por la Intervención Delegada en el ejercicio del control financiero.

- 37ª) La filial Postal Sistemas Informáticos (P.S.I.) se creó en 1989 para acoger los servicios informáticos de la Caja y su Grupo. Con la constitución de la Sociedad se consiguió eludir las restricciones normativas y presupuestarias, en las áreas de gastos de personal e inversiones en activos informáticos, a las que estaba sometida la Caja como Organismo Autónomo.

Entre las actuaciones tendentes a la determinación de su localización física, el Consejero Delegado de P.S.I. realizó en abril de 1990 una operación inmobiliaria formalizando una opción de compra sobre unos terrenos rústicos situados en una localidad de Madrid, opción que finalmente fue desestimada en junio de 1990, derivándose un quebranto para la sociedad de, al menos, 86,3 millones de ptas., sin que se haya aportado tasación que fundamente la elevada valoración de los mismos.

La citada transacción no contó con el debido rigor empresarial exigible a la sociedad estatal, ya que la operación fue formalizada por el Consejero-Delegado sin la oportuna evaluación previa del Consejo de Administración y que, a pesar de que en el periodo descrito estaban en curso estudios sobre la adecuación de un inmueble de la Caja en el que finalmente se ubicó la filial, se actuó sin los resultados de los mismos, asumiendo compromisos patrimoniales para la sociedad.

Las relaciones económico-financieras entre P.S.I. y la Caja han estado marcadas por el carácter instrumental de la filial. La prestación se

y de una operación crediticia ante una Entidad privada por un límite de 1.118 millones. Estos riesgos de firma se concedieron sin la autorización previa por el Consejo de Administración de la Caja, siendo ratificados por dicho órgano con posterioridad y para los mismos no se formalizaron las oportunas pólizas de reintegro por aval en las que quedarán explicitadas las condiciones acordadas. Las obligaciones afianzadas fueron atendidas por la Caja a sus respectivos vencimientos, aplicándose el tramo del crédito afectado como garantía.

- 43ª) El Consejo de Administración de la Caja aprobó el 8 de noviembre de 1990 la adquisición de dos edificios situados en Sevilla y Barcelona (éste sería adquirido definitivamente por Dinsa), por un importe de 9.060 millones, incluido IVA, formando parte de esta operación la cesión a Proinsur de un riesgo hipotecario por 3.800 millones de ptas., en dichas fechas en ejecución judicial.

En el citado acuerdo del Consejo de Administración no se efectuaron referencias a la normativa aplicable a dichas operaciones, a tasaciones u otras valoraciones de los inmuebles, al uso previsto para los mismos, ni a necesidades de inmovilizado que aconsejaran su compra. La carencia de esta información necesaria para una adecuada decisión de un órgano superior de un Organismo Autónomo posibilitó que las operaciones se ejecutaran al margen de las cautelas y técnicas de control establecidas en la normativa financiero-presupuestaria y de contratación administrativa aplicable a la Caja para las adquisiciones de inmovilizado de uso propio, según su marco jurídico en el momento de la formalización de las transacciones.

- 44ª) La compra del citado edificio de Sevilla por un importe de 5.366 millones de ptas. por la Caja, formalizada en contrato privado el 12 de noviembre de 1990, se realizó "sobre plano", sin estar concedida la licencia de obras y sin exigir a Proinsur ninguna cautela o garantía sobre su cumplimiento, desembolsándose al inicio de la operación 3.686 millones (IVA incluido), el 68,5% del precio acordado. El presupuesto de ejecución material de la obra era de 839 millones.

La Caja realizó desembolsos, derivados de este contrato, por un total de 4.688 millones de ptas., hasta la crisis de la empresa Proinsur, que provocó un nuevo desarrollo de la operación. Algunos de los desembolsos se efectuaron con anticipación al plazo fijado, sin justificación documental que amparase dicha actuación. Dichos desembolsos respondieron a deudas derivadas de la construcción del inmueble, excepto los correspondientes al Banco de Crédit Commercial de France, para los que no se ha dispuesto en la fiscalización de constancia documental que justifique su correspondencia con costes incurridos en la obra.

Ante la crisis empresarial de Proinsur, cuando se llevaba construido, aproximadamente, un 30% del proyecto, se acordó elevar el contrato privado a escritura pública, con fecha 22 de noviembre de 1991, en la que se mantiene el mismo precio total pactado, Proinsur declara haber recibido 4.688 millones de ptas. y el resto, 677 millones, quedó retenido por la Caja para hacer frente a la terminación de la obra que, finalmente, se elevó a 865 millones.

No se ha aportado explicación alguna que permita conciliar el coste total de la operación, cifrada en 5.553 millones, con el presupuesto de la obra,

fijado en 839 millones de ptas., y que justifique el procedimiento seguido en esta contratación, ligada a la compra de otro inmueble en Barcelona y a la cesión de un riesgo hipotecario. A falta de otra justificación documental y como consecuencia de comparar los desembolsos efectuados con el valor de mercado, según una tasación efectuada en junio de 1991, se puede concluir que la Caja ha incurrido en un quebranto patrimonial no justificado de, al menos, 3.640 millones de ptas.

- 45ª) La compra del edificio de Barcelona, sito en la c/Aragón, 271, fue acordada por el Consejo de Administración de la Caja y Proinsur y formalizada en contrato privado el 12 de noviembre de 1990, formando parte de una operación conjunta que incluía la compra por la Caja de otro inmueble en Sevilla y la cesión a Proinsur de un riesgo hipotecario. El citado inmueble de Barcelona había sido adquirido por Proinsur el ejercicio anterior por un importe de 713 millones de ptas.

La compra de este inmueble por la Caja se formalizó en dos contratos suscritos en la misma fecha, uno de compra, por un precio de 2.998,3 millones de ptas., y, el segundo, de rehabilitación por Proinsur, por un precio de 300 millones. En dichos contratos se recogen cláusulas contradictorias, principalmente respecto a la fecha de entrega del edificio. En ninguno de los contratos citados la Caja exigió garantías que cubrieran posibles incumplimientos de Proinsur.

Con fecha 31 de enero de 1991, la Caja, que había ya desembolsado 1.998,3 millones de ptas. -554 de los cuales lo habían sido de forma discrecional, sin ajustarse a las estipulaciones contractuales-, acuerda con Proinsur rescindir los contratos suscritos, devolviendo ésta las cantidades recibidas. La operación de rescisión no fue autorizada ni ratificada por el Consejo de Administración de la Caja, actuando en representación de la Entidad un Director General que carecía de facultades al respecto.

En la misma fecha de la rescisión, Dinsa y Proinsur formalizan en escritura pública la compra del mencionado inmueble por el precio de 3.298,3 millones, que Dinsa financió a través de una ampliación de Capital suscrita íntegramente por la Caja. En la fiscalización no se han expuesto las razones que motivaron la rescisión y el cambio de comprador, ni las ventajas económicas derivadas de esta actuación. Debe señalarse que el precio acordado con Dinsa, sin haber variado la situación física del inmueble, es superior en 300 millones al pactado con la Caja.

Respecto a la situación legal del inmueble, que en los documentos de compra formalizados por la Caja y por Dinsa, se declara libre de cargas y gravámenes, se ha comprobado cómo en el Registro de la Propiedad aparecía gravado con una hipoteca, a favor de un Banco privado, por 860 millones de ptas., cuya liberación no se inscribió hasta el 22 de julio de 1991.

No ha podido constatarse la entrega material del inmueble y la situación del mismo, a pesar de que se había acordado con Dinsa que aquélla se efectuaría en la misma fecha del otorgamiento de la escritura de compra, el 31 de enero de 1991, al no haberse aportado por Dinsa en la fiscalización la documentación justificativa correspondiente.

Respecto a la razonabilidad del precio de adquisición, aceptado tanto por la Caja como por Dinsa, no se ha aportado durante la fiscalización

justificación documental del mismo, ni explicación suficiente del incremento experimentado de 2.585,3 millones en el transcurso de un año respecto al coste soportado por Proinsur. De acuerdo con la valoración sentada en una tasación efectuada en el mes de junio de 1991 por una empresa del Banco Exterior, en la que el inmueble se valora en 707 millones, el precio de adquisición fijado era muy superior al valor de mercado, materializándose un quebranto no justificado en Dinsa de, al menos, 2.591 millones de ptas.

46ª) La compra, en agosto de 1990, por Finampostal a Proinsur del inmueble sito en la calle Recbletos, 22 de Madrid, formó parte de una operación conjunta vinculada a la venta por Dinsa a Proinsur del edificio "Golden" de Marbella, adquirido en la cancelación de la deuda mantenida por la Sociedad Vegángeles, S.A. El mencionado edificio de Madrid había sido adquirido, en un 69% del total, por Proinsur, en febrero de 1990, por 1.160 millones de ptas., formando parte de los activos vendidos por Prima Inmobiliaria.

El 3 de agosto de 1990, Finampostal, representada por su Consejero-Delegado, y Proinsur suscriben dos contratos para la compraventa del citado inmueble de Madrid, en los que, si bien existe coincidencia respecto al precio de compra, 5.880 millones de ptas., aparecen diferencias significativas, fundamentalmente sobre la contraprestación a percibir por Finampostal. Así, en un primer contrato se transmite el 69,3% del inmueble, mientras que en el segundo la transmisión alcanza el 100%, libre de cargas, arrendatarios y obligaciones tributarias, en ambos casos. Se ha comprobado que, a la fecha de los contratos, Proinsur no figuraba en el Registro de la Propiedad como titular de ninguna de las fincas que componían el edificio, una de las cuales aparecía hipotecada por 30 millones de ptas. Por otra parte, la inscripción de la titularidad de Proinsur, del 69,3% del inmueble, realizada el 17 de septiembre de 1990, fue acompañada de otra correspondiente a una hipoteca de 870,6 millones en garantía de los pagos aplazados. Esta hipoteca se liberó el 30 de julio de 1991, fecha hasta la cual Proinsur no inscribió su titularidad del 100% del inmueble.

El 6 de agosto de 1990 Finampostal entrega a Proinsur 476 millones de ptas., como primer pago de la compraventa, aunque ésta no fue aprobada por su Consejo de Administración hasta el 18 de septiembre. El siguiente pago de 3.864 millones se efectuó el 1 de octubre y fue desembolsado por Finampostal a pesar de que conocía que Proinsur no podía cumplir su compromiso de entrega del edificio rehabilitado antes del 2 de octubre de 1990. Ante dicho incumplimiento, Proinsur debería haber constituido una garantía a favor de Finampostal por 1.375 millones de ptas., afectando, a tal fin, el saldo de su cuenta corriente en la Caja. Sin embargo, la Caja no bloqueó la cuenta, permitiendo irregularmente la plena disponibilidad de todo el saldo mantenido. Finalmente, debe señalarse que Finampostal financió estos desembolsos mediante una ampliación de capital cubierta íntegramente por la Caja.

Sin que aparezca justificado documentalmente ni explicadas las ventajas derivadas, Finampostal y Proinsur acuerdan en contrato privado suscrito el 28 de diciembre del mismo ejercicio, rescindir el contrato de compraventa, comprometiéndose Proinsur a devolver el importe recibido de 4.340 millones, sin devengo de intereses, antes del 31 de enero de

1991. En esta fecha, Dinsa y Proinsur formalizan dos contratos privados de compraventa del mismo inmueble, por el mismo precio pactado con Finampostal e idénticas contradicciones, a las ya comentadas en cuanto a la realidad transmitida y situación registral. Los pagos a realizar por Dinsa se estructuran de modo que Proinsur pueda devolver los 4.340 millones a Finampostal, lo que demuestra que todos los flujos financieros parten de la Caja, que los aporta a través de ampliaciones de capital, sin que la tesorería de Proinsur soporte alteración alguna derivada de estas actuaciones.

En esta segunda venta, Proinsur no aportó la garantía acordada de 1.375 millones por la no entrega del edificio, a pesar de lo cual Dinsa suscribió un contrato adicional, el 25 de febrero de 1991, en virtud del cual abonó a Proinsur dicho importe, vinculándose este desembolso a la compra de una finca en Málaga de Proinsur, valorada en ese mismo importe, y se modificó la fecha de escrituración de la compraventa del inmueble previamente acordada. No se ha justificado documentalmente el fundamento de este nuevo contrato, ni la valoración de la finca referenciada, ni los cambios introducidos respecto a la operación originaria.

La escritura pública de compraventa del edificio se otorgó a favor de Dinsa el 2 de julio de 1991, recogiéndose en la misma la entrega y plena disposición del edificio, a pesar de que dos de las fincas integrantes del mismo no estuvieron disponibles para la filial de la Caja hasta noviembre de dicho ejercicio.

Respecto a la razonabilidad del precio del inmueble, no se ha aportado en la fiscalización justificación documental del mismo. No obstante, de acuerdo con las valoraciones realizadas en junio de 1991 por una sociedad del Banco Exterior, y consideradas las circunstancias del edificio en dicha fecha, el valor del activo se estima en 2.545 millones, por lo que el precio de adquisición acordado fue muy superior al valor de mercado del edificio, materializándose un quebranto no justificado en Dinsa de, al menos, 2.705 millones de ptas.

47ª) El análisis conjunto de la adquisición a Proinsur de los inmuebles de Sevilla, Barcelona y Madrid, permite cuantificar en, al menos, 8.936 millones de ptas. el quebranto patrimonial del Grupo Caja Postal. A tal fin, se ha apreciado un defecto en la constitución de las oportunas provisiones, cuantificable, al cierre de 1991, en 2.711 millones de ptas. Se estima importante destacar que, con independencia de los elevados importes en que se consideran insuficientemente dotadas dichas provisiones, la propia Caja Postal y Dinsa tienen registrado contablemente un quebranto, al cierre de 1991, por un importe de 6.225 millones, reconociéndose, de este modo, que los precios acordados en los distintos contratos de compraventa no se correspondían con el valor real de los inmuebles adquiridos, al menos, por el mencionado importe y que la actuación mantenida no se ha sustentado en una actitud de prudencia y de adecuada gestión de los fondos invertidos.

48ª) La venta del inmueble de Marbella por Dinsa a Proinsur se vinculó a la adquisición por Finampostal del inmueble de Madrid, de forma que si esta compra quedara resuelta por incumplimiento de Proinsur de las condiciones acordadas, referidas principalmente a la entrega del inmueble, quedaría también resuelta la venta.

Proinsur incumplió las estipulaciones acordadas con Finampostal, situación que no motivó ni la resolución de la compra, ni la resolución de la venta. Las filiales de la Caja no han explicitado en la fiscalización las razones para no resolver las operaciones, hecho que no impide señalar que dicha resolución era problemática, ya que el flujo financiero de ambas transacciones presentaba un neto a favor de Proinsur de 1.613,5 millones. Asimismo, dicho flujo financiero indica que el cobro por Dinsa del precio de venta del edificio, fijado en 2.727 millones (IVA incluido), se materializó una vez que Proinsur recibió de Finampostal un pago de 3.864 millones por la compra del inmueble de Madrid, lo que pone de manifiesto que todos los flujos financieros se originaban desde Caja Postal.

Finalmente, es necesario señalar que no se ha aportado en la fiscalización evidencia documental referente a la razonabilidad del precio de venta del activo y a la entrega del mismo.

- 49ª) La cesión por la Caja a Proinsur, el 12 de noviembre de 1990, de un préstamo hipotecario por un precio de 3.800 millones se vinculó a la adquisición por la Entidad fiscalizada de los edificios de Sevilla y Barcelona. En ningún momento se han justificado las ventajas derivadas de esta cesión ni los motivos de su vinculación a la adquisición de otros inmuebles.

El riesgo crediticio cedido se encontraba en vía ejecutiva hipotecaria, formalizándose la mencionada cesión dos días antes de la fecha fijada para la primera subasta del inmueble hipotecado. La operación se realizó sin la conformidad de la sociedad titular del préstamo, por lo que interpuso dos querrelas sucesivas contra, entre otros, la Caja y Proinsur, las cuales fueron desestimadas.

La razonabilidad del precio de venta del riesgo no ha podido analizarse objetivamente con la información aportada en el desarrollo de la fiscalización. En todo caso, se debe señalar que el inmueble hipotecado se encontraba construido en un porcentaje superior al 85%, localizado en una zona turística de Málaga y destinado a uso residencial -apartamentos-, oficinas y locales comerciales.

- 50ª) La Caja liquidó y abonó, en diciembre de 1991, a su Consejero-Delegado dimisionario el montante neto de 3.200.000 ptas. en concepto de "diferencias por revisión percepciones 1991". La verificación de esta partida ha puesto de manifiesto que dicho desembolso no obedecía a una obligación exigible para la Caja, que abonó discrecionalmente el montante descrito.

Adicionalmente, es necesario destacar que la filial Finampostal abonó en diciembre de 1991 al mismo directivo el montante neto de 24.329.574 ptas. en concepto de indemnización por la dimisión en el cargo de Presidente del Consejo de Administración, cuyo pago fue autorizado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de julio de 1990, sin tener en cuenta que el abono de indemnizaciones o dietas a altos cargos sólo está previsto en la normativa vigente con motivo de la pertenencia a Consejos de Administración de Empresas Públicas, pero no en caso de cese.

- 51ª) La tradicional vinculación de la Caja y la Dirección General de Correos y Telégrafos (en la actualidad Organismo Autónomo de Correos y Telégrafos) se concreta en el mantenimiento de unas relaciones extensas,

materializadas en la prestación entre ambas Entidades de diferentes servicios económicos y financieros que representan un volumen de negocio muy significativo. Esta significación económico-financiera no ha estado acompañada, durante el periodo fiscalizado, de una relación funcional rigurosa, así como de una adecuada regulación jurídica y una correcta definición de la naturaleza de las prestaciones y los procedimientos implantados para su valoración y liquidación, lo que ha permitido una amplia discrecionalidad para la definición, valoración y liquidación de las prestaciones. Esta libertad de actuación no se ha traducido en un juego equilibrado de intereses, sino que los mismos se han decantado normalmente a favor de Correos, en virtud, entre otras manifestaciones, de su representación en los Organos superiores de la Caja.

Esta favorable situación de Correos se ha concretado en que la Caja ha puesto a su disposición, incumpliendo su propia normativa, aproximadamente 280 inmuebles en régimen de arrendamiento para su utilización como oficinas postales y viviendas particulares de sus empleados, lo que ha permitido eludir, en el presupuesto de Correos, el tratamiento presupuestario de estas inversiones. Los arrendamientos no se han formalizado documentalmente, determinándose su coste según unos criterios aprobados por el Consejo de Administración de la Caja relacionados, principalmente, con el coste de adquisición de los activos. Dada la antigüedad de la compra de la mayor parte de los inmuebles, dichos criterios suponen que los alquileres satisfechos sean inferiores a los vigentes en el mercado.

Por otra parte, la Caja ha asumido el coste de obras de conservación realizadas en oficinas propiedad de Correos y ha satisfecho el alquiler anual de dos oficinas postales. Estos gastos presentan un reducido volumen relativo, lo que no impide señalar que su asunción por la Caja no tiene ninguna justificación jurídica o económica.

- 52ª) La Caja ha permitido a la Dirección General de Correos el mantenimiento de descubiertos muy significativos en cuentas/corrientes de habilitaciones para gastos de personal, cuya generación obedece al pago por la Caja de nóminas remitidas por los habilitados sin la oportuna cobertura presupuestaria. Los anticipos de fondos se tramitaron sin la formalización de la preceptiva autorización previa, según la normativa interna de la Caja, procedimiento que ha posibilitado que desde 1986 (año en que comenzaron a ser significativos) el volumen de los descubiertos se haya incrementado a ritmos acelerados, alcanzando al final del periodo fiscalizado un montante de 29.943 millones.

Esta financiación extrapresupuestaria se ha concedido a Correos al tipo, muy favorable del 10% que, de acuerdo con el precio del dinero en dichos ejercicios, ha supuesto para la Caja la aplicación de unos recursos con una rentabilidad real nula o negativa.

La Ley de Presupuestos para 1992 aprobó, en su art. 57, el reconocimiento como obligación exigible del Estado la deuda de Correos con la Caja por un montante de 29.471 millones de ptas., corregido, en su caso, por posibles actuaciones de comprobación. Según información de la Entidad fiscalizada, el mencionado importe corresponde únicamente a los descubiertos mantenidos por Correos a 23 de mayo de 1991,

cuantificados en 26.792 millones, y a los intereses devengados por los mismos durante el ejercicio 1991, calculados, al 10% anual, en 2.679 millones. La operación se instrumentó mediante un crédito formalizado en octubre de 1992 por la Dirección General del Tesoro y la Caja en el que se acordó una amortización en 10 años, por décimas partes iguales, y un tipo de intereses del 6% anual, el cual era muy inferior a los vigentes en el mercado para operaciones crediticias similares.

- 53ª) Dada la ausencia de una regulación suficiente de las relaciones mutuas entre la Caja y la Dirección General de Correos, el procedimiento establecido para la valoración y liquidación de las prestaciones de cada ejercicio económico responde a un proceso negociador que concluye con la aprobación de una cuenta denominada "de contraprestaciones", en la que se reflejan los servicios prestados, el valor asignado a los mismos y el importe neto a liquidar.

Según manifestaciones de la Caja, este proceso se ha demostrado complejo y problemático, lo que ha motivado un importante desfase temporal en la liquidación de las cuentas, de forma que, en el momento de realizar los trabajos de verificación, seguían aún en negociación y revisión las cuentas de los ejercicios 1989 y 1990. Caja Postal, S.A. y el Organismo Autónomo de Correos y Telégrafos manifiestan en alegaciones que, hasta el ejercicio 1993, inclusive, las cuentas se encuentran liquidadas y algunos ejercicios pagados. La IGAE refleja en sus alegaciones que las cuentas de los ejercicios fiscalizados no le han sido remitidas a informe, según establece el antiguo Estatuto de la Caja, Organismo Autónomo, a efectos de su aprobación por Consejo de Ministros y posterior liquidación efectiva de los saldos correspondientes.

- 54ª) Sobre la contabilización por la Caja de las prestaciones con la Dirección General de Correos, se ha comprobado que para los ejercicios 1989, 1990

y primer semestre de 1991, los alquileres por la utilización de los inmuebles de la Caja y las prestaciones económicas de Correos no se han registrado, según su devengo y naturaleza; en las correspondientes cuentas de ingresos y gastos, desvirtuándose, en consecuencia, las cuentas de resultados y de liquidación de los presupuestos de los mencionados ejercicios.

Para el ejercicio 1989, la Caja únicamente registró, con cargo a resultados, una provisión por el montante neto de todas las prestaciones, estimado globalmente en 1.400 millones de ptas. favorable a Correos. Esta provisión fue revisada en el primer semestre de 1991 minorándose su importe en 1.137 millones, de los cuales 1.100 millones se contabilizaron como ingreso en la cuenta de resultados del ejercicio cerrado a 30-6-1991. Dado que el gasto provisionado en 1989 no estaba soportado con un cálculo detallado de las diferentes prestaciones, debe concluirse que la Caja registró incorrectamente dicho gasto, minorando indebidamente los resultados del ejercicio 1989. La corrección de dicha provisión ha supuesto que la cuenta de resultados del primer semestre de 1991 recoja un ingreso por 1.100 millones no generado en el semestre, que representa un 31,3% del beneficio del periodo.

V. RECOMENDACIONES

- Que por los Servicios correspondientes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria se comprueben cuantos hechos con trascendencia tributaria se contienen en el presente Informe.

Madrid, 26 de julio de 1995.—La Presidenta, Milagros García Crespo.