



Comunidad de Madrid

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DENOMINADO "ELABORACIÓN DE MANUALES DE POLÍTICAS CONTABLES Y CONTROLES INTERNOS, ASÍ COMO ANÁLISIS DEL TRATAMIENTO DEL IVA POR PARTE DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID." A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

Expte. A/SER-011033/2018

Las cuentas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid son auditadas en los términos establecidos en las disposiciones contenidas en la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid para los organismos autónomos mercantiles de carácter comercial y financiero.

Sin perjuicio de la actividad desarrollada por los órganos de control a los que corresponde auditar la gestión económica, financiera y contable de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por este organismo se valoró la posibilidad de realizar una auditoría externa resultando necesario llevar a cabo un análisis previo para la determinación de los trabajos que se requieren y de los procedimientos a seguir. A tal efecto se realizó un diagnóstico contable y de controles internos esenciales sobre la información contable que prepara la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que permita a sus gestores mejorar la calidad y fiabilidad de dicha información.

Con ocasión del resultado de la realización del diagnóstico contable y de controles internos esenciales se han puesto de manifiesto una serie de recomendaciones que la Agencia de Vivienda Social tiene que poner en marcha.

Atender el cumplimiento de las recomendaciones puestas de manifiesto debería iniciarse con la elaboración de un Manual de Políticas Contables y de Controles Internos que garantice a la Agencia un tratamiento contable correcto de las operaciones realizadas y una homogeneización de los procedimientos de trabajo.

Por otra parte la situación de la Agencia de la Vivienda Social en lo que al IVA se refiere es ciertamente compleja ya que el tratamiento de las distintas operaciones que el organismo viene realizando regularmente, a efectos de este Impuesto, es muy diverso.

Así la realización de operaciones sujetas y no exentas que otorgan a la Agencia el derecho a la deducción del IVA soportado y la realización de operaciones sujetas y





Comunidad de Madrid

exentas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, que no otorgan el derecho a la deducción del IVA soportado.

La realización conjunta de operaciones que originan el derecho a la deducción con otras operaciones de análoga naturaleza que no habilitan al ejercicio de tal derecho, suponen para la Agencia la obligación de aplicar la regla de prorrata.

La deducción del IVA soportado en la adquisición de bienes de inversión está sujeta a un procedimiento específico de ajuste, que requiere ser correctamente validado.

Cláusula 1. Objeto del contrato

Es objeto del contrato la elaboración de un Manual de Políticas Contables que recoja una descripción del tratamiento que deben recibir las distintas operaciones a registrar por la Agencia de Vivienda Social así como la realización de un Manual de Controles Internos que incluya los procedimientos y controles internos relativos al funcionamiento general de la Agencia de Vivienda Social y que permita lograr una unificación y homogenización de todas las áreas funcionales del organismo.

Igualmente es objeto del contrato el análisis detallado y profundo en términos de IVA de la actual situación de la Agencia de Vivienda Social en aquellos puntos puestos de manifiesto en la opinión expresada por la Intervención General de la Comunidad de Madrid, para determinar con precisión la existencia de potenciales riesgos fiscales, su magnitud y, en su caso, las acciones y recomendaciones pertinentes con el fin de regularizar la situación tributaria de la Agencia.

En concreto la empresa adjudicataria verificará que la Agencia de Vivienda Social tiene implantado procedimientos adecuados al menos en las siguientes áreas que son especialmente significativas por la operativa de la Agencia:

- **Modelo de gestión del inmovilizado (Bienes Muebles).**

La empresa adjudicataria aplicará procedimientos de auditoría orientados a comprobar que la Agencia ha llevado a cabo una identificación de su Inventario de Bienes Muebles asegurándose que la valoración registrada en los registros contables de la Agencia se ajusta a la normativa contable de aplicación, registrando adecuadamente el coste y la correspondiente amortización. La empresa adjudicataria comprobará asimismo que cada bien mueble tiene una denominación única que queda registrada en el módulo de Activos Fijos de la aplicación NEXUS.





Comunidad de Madrid

Finalmente, la empresa adjudicataria evaluará la idoneidad del sistema de imputación contable aplicado por la Agencia.

- El adjudicatario deberá aplicar procedimientos acerca de la **idoneidad del modelo de gestión de fianzas de la Agencia** de acuerdo a lo establecido en la normativa en materia de arrendamientos urbanos, esto es Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos así como Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 111/2016.

Por otro lado y en particular en relación a las fianzas soportadas mediante el denominado "papel fianza", se aplicarán procedimientos para verificar la idoneidad del importe contabilizado en los registros contables de la Agencia aplicando en su caso los ajustes correspondientes en función de la documentación soporte que justifique el importe y naturaleza exacta de las fianzas constituidas mediante "papel fianza".

- **Diagnóstico del modelo de gestión de la litigiosidad.**

La empresa adjudicataria deberá evaluar si los procedimientos de la Agencia para el control de los litigios y contingencias son adecuados para garantizar el adecuado registro contable del pasivo derivado de los litigios y contingencias de acuerdo a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Asimismo, la empresa adjudicataria deberá comprobar la idoneidad del sistema de seguimiento de las reclamaciones recibidas en materia de impuestos, tasas y otros tributos y su adecuado registro en la contabilidad de la Agencia.

- **Revisión IVA (regularización cuotas).**

De acuerdo con la normativa del IVA, Ley 37/1992, artículos 107 a 110, la deducción del IVA soportado en la adquisición de bienes de inversión cuenta con un procedimiento de regularización específico, que tiene como finalidad, en el caso de bienes con una vida útil superior al año, que están destinados a ser utilizados durante un período prolongado de tiempo, ajustar la deducción inicialmente practicada en función de las vicisitudes a las que haya podido estar sujeta la prorrata del sujeto pasivo, como consecuencia de la evolución de su negocio o, en particular, de los propios bienes que fueron objeto de adquisición.





Comunidad de Madrid

A tal fin, los sujetos pasivos obligados a realizar dicho ajuste, deberán disponer de un Libro Registro de Bienes de Inversión, en los términos definidos en el artículo 65 del Reglamento del IVA aprobado por Real Decreto 1624/1999, con el fin de registrar, debidamente individualizados, los bienes adquiridos por el sujeto pasivo, calificados como de inversión según lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 37/1992 del IVA.

De esta misma forma, aquellos sujetos pasivos que, como consecuencia de las operaciones exentas del IVA que realizan, ven limitado su derecho a la deducción del IVA soportado en el ejercicio de sus actividades, deberán analizar los distintos mecanismos de deducción que la Ley del IVA contempla, tales como el régimen de deducción en Sectores Diferenciados de Actividad o la eventual aplicación de la regla de prorrateo especial, todo ello para determinar con precisión el régimen que deber ser aplicado o más adecuado, en su caso, con el fin de deducir el IVA soportado, de acuerdo con los límites establecidos en la Ley.

En este sentido, el trabajo a realizar consistiría en:

- Análisis de la actividad desarrollada por la Agencia de Vivienda.
- Análisis de la situación en términos del IVA de la Agencia de Vivienda.
- Cálculo de las prorratas generales de deducción de la Agencia de Vivienda.
- Revisión detallada del inventario de inmuebles de la Agencia de Vivienda,
- Análisis del tratamiento IVA e implicaciones fiscales (regularización de bienes de inversión, deducción del IVA soportado, etc.) por tipología de inmueble
- Cálculos de las posibles contingencias y régimen de deducción IVA aplicable (prorrateo general, prorrateo especial y sectores diferenciados de actividad).

- **Revisión de los procesos de gestión de cobros.**

La empresa adjudicataria evaluará los procesos de gestión de cobros de la Agencia verificando las posibles deficiencias de comunicación entre las áreas implicadas en los cobros que pueden suponer un impacto en la contabilidad de la Agencia y en concreto en las cuentas a cobrar recogidas en el Activo del Balance así como en el resultado económico - patrimonial.

Por otro lado y en relación a los créditos incobrables, la empresa adjudicataria analizará los procedimientos implantados en la Agencia para realizar un seguimiento de la antigüedad y casuística de la deuda calificada como "dudoso cobro" y el correcto reconocimiento contable de la deuda cuya probabilidad de cobro es nula de acuerdo a criterios objetivos (plazos de prescripción, fallecimiento de deudor, etc.)





Comunidad de Madrid

Finalmente, se verificará los procedimientos implantados por la Agencia para determinar el importe de la provisión de insolvencias en función de la deuda de dudoso cobro que gestiona así como los criterios objetivos que determina la dotación de esta provisión.

- **Revisión criterios de tributación e impacto en balance y cuenta de resultados.**

La empresa adjudicataria deberá analizar la idoneidad del procedimiento seguido por la Agencia para garantizar que cumple con sus obligaciones tributarias y que el registro de estas obligaciones en la contabilidad es adecuada de acuerdo a la normativa contable que resulta de aplicación.

Asimismo, se verificará los procedimientos implantados por la Agencia para garantizar el control de las reclamaciones recibidas de la Agencia Tributaria y su adecuado registro en contabilidad.

- **Análisis del modelo de generación de ingresos: revisión de perímetro (pe. Cesiones gratuitas) y procesos asociados.**

La empresa adjudicataria deberá verificar el modelo de generación de ingresos de la Agencia evaluando su idoneidad y proponiendo en su caso propuesta de mejora que permita a la Agencia un adecuado control y seguimiento de sus Ingresos.

La empresa adjudicataria por lo tanto evaluará si la Agencia tiene implantado procedimientos para garantizar que las distintas Áreas registran y comunican al Área de Contabilidad los ingresos en los que han incurrido, garantizando que el Área de contabilidad procede a su adecuada contabilización utilizando las cuentas correspondientes de manera que queda garantizado que todas las operaciones tienen su reflejo contable.

- **Gestión de deuda subrogada.**

La empresa adjudicataria evaluará la gestión que la Agencia realiza en relación a la deuda subrogada evaluando los efectos de la no contabilización de manera que la Agencia pueda tomar decisiones oportunas en el futuro inmediato.





Comunidad de Madrid

Cláusula 2. Fases de los servicios o trabajos a realizar

El trabajo que deberá prestar el adjudicatario del presente contrato de servicios se dividirá en las siguientes fases:

Planificación:

- ✓ Análisis del Entorno de Control, del marco de información financiera y de la actividad desarrollada por el organismo
- ✓ Análisis de la información tributaria disponible
- ✓ Preparación de los planes de trabajo y entrevistas
- ✓ Coordinación y definición del grado de colaboración del personal la Agencia de Vivienda Social
- ✓ Planificación de las entrevistas con los agentes implicados en el proyecto

Ejecución:

- ✓ Comparación de políticas y principios contables empleados vs el marco de información financiera aplicable.
- ✓ Comprobación de los procedimientos y controles internos relativos al funcionamiento general de la Agencia de Vivienda Social
- ✓ Revisión detallada del inventario de inmuebles de la Agencia de Vivienda Social
- ✓ Análisis del tratamiento de IVA e implicaciones fiscales (regularización de bienes de inversión, deducción del IVA soportado, etc.) por tipología de inmueble
- ✓ Cálculos de las posibles contingencias y régimen de deducción IVA aplicable (prorrata general, prorrata especial y sectores diferenciados de actividad)

Informe:

- ✓ Elaboración y envío de borradores de Manuales de Políticas Contables y Controles Internos para previa discusión antes de emisión de Manuales definitivos
- ✓ Elaboración y envío de informe de conclusiones y recomendaciones del análisis en términos de IVA de la situación de la Agencia de Vivienda Social
- ✓ Elaboración y envío de Manuales de Políticas Contables y Controles Internos definitivos una vez se haya discutido los borradores con la dirección de la Agencia de Vivienda Social
- ✓ Elaboración y envío de informe de situación fiscal definitivo una vez haya sido discutido con la Dirección de la Agencia de Vivienda Social





Comunidad de Madrid

- ✓ Reuniones y presentación de las conclusiones a los responsables de la Agencia de Vivienda Social

Cláusula 3.- Condiciones de realización del trabajo

3.1 Equipo de trabajo

La empresa adjudicataria asume la obligación de que el número de personas necesarias para la cobertura del objeto de la contratación sea, como mínimo, el que se indica a continuación:

- Un director responsable del proyecto con al menos 8 años de experiencia en trabajos similares
- Un gerente de auditoría con al menos 6 años de experiencia en trabajos similares
- Un gerente fiscal con al menos 6 años de experiencia en trabajos similares
- Un jefe de equipo de auditoría con al menos 4 años de experiencia en trabajos similares
- Un jefe de equipo fiscal con al menos 4 años de experiencia en trabajos similares
- Dos ayudantes de auditoría con al menos 2 años de experiencia en trabajos similares
- Dos asistentes fiscales

Todo el equipo asignado tendrá experiencia contrastada y en la realización de este tipo de trabajos.

Dicho personal no podrá ser modificado durante el plazo de ejecución del contrato sin el consentimiento de la Agencia de Vivienda Social. En caso de sustitución, la persona sustituta deberá acreditar los mismos requisitos de experiencia que el personal sustituido.

Serán por cuenta de la empresa adjudicataria todos los gastos que ocasione el personal a su servicio, así como la formación idónea para el trabajo a desempeñar, con pleno conocimiento de la legislación vigente.

El personal de la empresa adjudicataria no tendrá relación laboral alguna con la Comunidad de Madrid, habida cuenta de que la tarea es excepcional y no se prestará bajo la dirección ni organización de la misma, ni en horario ni en el resto de condiciones de trabajo que puedan tener los empleados de la Comunidad de Madrid.





Comunidad de Madrid

La Agencia de Vivienda Social prestará su máxima colaboración en la preparación de los trabajos y en la entrega de información. La Agencia de Vivienda Social designará un Responsable, que será la persona que servirá de enlace con el adjudicatario en los aspectos relacionados con el objeto del contrato, canalizando la información solicitada.

Por parte del órgano gestor se adoptarán las medidas precisas en la ejecución del contrato de referencia, que impidan considerar la existencia de una relación de carácter estatutario o contractual, distinto al ordenamiento administrativo, que vincule a la Administración con el personal que realiza el trabajo o presta el servicio, para evitar que resulte vulnerada la normativa que regula el acceso al empleo público en la Comunidad de Madrid. El incumplimiento de esta cláusula, determinará la resolución del contrato.

3.2 Plazo de ejecución

El plazo de ejecución del trabajo será de tres meses.

3.3 Propiedad de los trabajos y protección de datos de carácter personal.

La empresa adjudicataria y el personal destinado por la misma a este proyecto, no podrá hacer uso de los informes o datos a los que tenga acceso con motivo de la realización de este trabajo.

El adjudicatario queda expresamente obligado a mantener absoluta confidencialidad sobre cualquier dato que pudiera conocer con ocasión del contrato.

La empresa adjudicataria del contrato deberá respetar en su integridad las obligaciones del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) y la normativa nacional de desarrollo, en cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional vigésima quinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El adjudicatario se compromete explícitamente a formar e informar a su personal de las obligaciones establecidas por dichas normas, para lo cual programará las acciones formativas necesarias.





Comunidad de Madrid

Igualmente, serán de aplicación las disposiciones que en materia de protección de datos se desarrollen las normas anteriores y que se encuentren en vigor en el momento de la adjudicación del contrato, o que puedan estarlo durante su vigencia.

Madrid, a la fecha de la firma
LA DIRECTORA GERENTE

Fdo.: Isabel Pinilla Albarrán

