

INFORME 21/2017

AGENCIA
DE LA VIVIENDA
DE CATALUÑA
EJERCICIOS
2012 Y 2013

INFORME 21/2017

**AGENCIA
DE LA VIVIENDA
DE CATALUÑA**
EJERCICIOS
2012 Y 2013

Edición: agosto de 2018

Documento electrónico etiquetado para personas con discapacidad visual

Páginas en blanco insertadas para facilitar la impresión a doble cara

Autor y editor:

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Vía Laietana, 60
08003 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Publicación sujeta a depósito legal de acuerdo con lo previsto en el Real decreto 635/2015, de 10 de julio

MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretario general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

CERTIFICO:

Que en Barcelona, el día 21 de noviembre de 2017, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, I. Sr. D. Jaume Amat Reyero, con la asistencia de los síndicos Sr. D. Andreu Morillas Antolín, Sr. D. Jordi Pons Novell, H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom, Sra. D^a Emma Balseiro Carreiras y Sr. D. Miquel Salazar Canalda, actuando como secretario el secretario general de la Sindicatura, Sr. D. Manel Rodríguez Tió, y como ponente el síndico Sr. D. Miquel Salazar Canalda, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 21/2017, relativo a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, ejercicios 2012 y 2013, con un voto particular sobre su fundamentación, de los síndicos Sr. D. Miquel Salazar Canalda y H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom, el cual figura al final del informe.

Y, para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo este certificado, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 7 de diciembre de 2017

[Firma]

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

Jaume Amat Reyero

ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	9
1. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. INFORME	11
1.1.1. Objeto y alcance	11
1.1.2. Metodología	12
1.2. ENTE FISCALIZADO	12
1.2.1. Antecedentes	12
1.2.2. Actividades y organización	13
1.2.3. Trabajos de control	16
2. FISCALIZACIÓN REALIZADA	16
2.1. RENDICIÓN DE CUENTAS	16
2.2. BALANCE.....	17
2.2.1. Inversiones inmobiliarias	19
2.2.2. Inversiones financieras a largo plazo	20
2.2.3. Existencias	24
2.2.4. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24
2.2.5. Inversiones financieras a corto plazo	27
2.2.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28
2.2.7. Fondos propios	28
2.2.8. Deudas a largo plazo y a corto plazo. Deudas con entidades de crédito	29
2.2.9. Deudas con empresas del grupo o asociadas a largo plazo y a corto plazo	30
2.2.10. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33
2.3. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	39
2.3.1. Importe neto de la cifra de negocios.....	40
2.3.2. Otros ingresos de explotación	40
2.3.3. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	41
2.3.4. Aprovisionamientos	42
2.3.5. Gastos de personal	43
2.3.6. Otros gastos de explotación	43
2.4. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO	50
2.4.1. Estructura y contenido de las liquidaciones	51
2.4.2. Análisis de las desviaciones presupuestarias del ejercicio 2012	52
2.4.3. Análisis de las desviaciones presupuestarias del ejercicio 2013	53

2.5.	FISCALIZACIÓN DE OTROS ASPECTOS DE LEGALIDAD	54
2.5.1.	Plazos de pagos a acreedores.....	55
2.5.2.	Límites al endeudamiento a largo y corto plazo	55
2.5.3.	Evolución interanual del gasto de personal.....	55
2.5.4.	Dietas de asistencia al Consejo de Administración.....	56
2.5.5.	Contrato programa y Plan anual de actividades	57
2.6.	FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.....	57
2.6.1.	Legislación aplicable y alcance temporal	57
2.6.2.	Contratos adjudicados en 2012 y 2013. Análisis de concentración y selección de la muestra.....	59
2.6.3.	Observaciones resultantes de la fiscalización de los expedientes de la muestra	65
2.6.4.	Comunicación al Registro público de contratos de los expedientes de la muestra	78
2.7.	FISCALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN DE AYUDAS, SUBVENCIONES Y PRESTACIONES.....	79
2.7.1.	Legislación aplicable y líneas de ayudas.....	79
2.7.2.	Prestaciones para el pago del alquiler: prestaciones de derecho de concurrencia y prestaciones urgentes	80
2.7.3.	Subvenciones a la Red de Viviendas de Inserción Social	90
2.7.4.	Subvenciones a la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas	94
2.7.5.	Subvenciones a la mejora de la envolvente térmica de los edificios.....	99
2.7.6.	Subvenciones a entidades vecinales y cívicas para actuaciones y proyectos sociales	102
3.	CONCLUSIONES	111
3.1.	OPINIÓN Y OBSERVACIONES.....	111
3.2.	RECOMENDACIONES	121
4.	ANEXO.....	123
5.	TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	123
5.1.	ALEGACIONES RECIBIDAS	123
5.2.	TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES	127
6.	VOTO PARTICULAR DE LOS SÍNDICOS MIQUEL SALAZAR CANALDA Y JOAN-IGNASI PUIGDOLLERS NOBLOM	127

ABREVIACIONES

AGE	Administración General del Estado
AHC	Agencia de la Vivienda de Cataluña
DTES	Departamento de Territorio y Sostenibilidad
FAGIC	Federación de Asociaciones Gitanas de Cataluña
FAVIBC	Federación de Asociaciones de Vecinos de Vivienda Social y Bienestar de Cataluña
IIC	Instrucciones internas de contratación
IRSC	Indicador de renta de suficiencia de Cataluña
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
JCCAC	Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Cataluña
LFPC	Ley de finanzas públicas de Cataluña
LGS	Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones
M€	Millones de euros
PCAP	Pliego de cláusulas administrativas particulares
PDO	Plan director de obras
PDOR	Plan director de obras revisado
RPC	Registro público de contratos
RS	Real decreto 887/2006, de 21 de julio, de desarrollo reglamentario de la Ley general de subvenciones
RVIS	Red de Viviendas de Inserción Social
SARA	Sujeto a regulación armonizada
TRLCSP	Texto refundido de la Ley de contratos del sector público, aprobado por el Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre
TRLFPC	Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

La Sindicatura de Cuentas, como órgano fiscalizador del sector público de Cataluña, de acuerdo con la normativa vigente y en cumplimiento de su Programa anual de actividades, emite este informe de fiscalización de regularidad relativo a la Agencia de la Vivienda de Cataluña (AHC), correspondiente a los ejercicios 2012 y 2013.

La fiscalización de regularidad incluye la revisión de las cuentas anuales de la AHC para verificar que se presentan según el marco normativo de información financiera aplicable y, en particular, según los principios y criterios contables que este marco contiene. También incluye la comprobación de que durante el periodo fiscalizado la entidad ha desarrollado su actividad de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

La fiscalización financiera corresponde a la del último ejercicio objeto del informe, el ejercicio 2013. Del ejercicio 2012 se ha revisado el cumplimiento de la obligación de rendir cuentas, la opinión de auditoría externa y las salvedades más significativas que recoge. También se ha analizado la evolución de las partidas más importantes del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias, y la Liquidación presupuestaria. Además, para los dos ejercicios, la fiscalización de la legalidad ha incluido la comprobación de los principales preceptos contables, fiscales, presupuestarios y de funcionamiento aplicables a la AHC y los correspondientes a los procedimientos de contratación y concesión de subvenciones.

Las cuentas anuales fiscalizadas fueron aprobadas por los órganos competentes en el plazo establecido y, de acuerdo con la normativa aplicada,¹ incluyen el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo, el Estado de liquidación del presupuesto y la Memoria.

En los ejercicios fiscalizados, la AHC aplicaba el Plan general de contabilidad, aprobado por el Real decreto 1514/2007, y las Instrucciones conjuntas de la Intervención General, la Dirección General de Presupuestos y la Dirección General del Patrimonio de la Generalidad de Cataluña, de 15 de julio de 2009, sobre aspectos presupuestarios y contables de determinadas entidades del sector público de la Generalidad de Cataluña. Sin embargo, la Sindicatura considera que, en el periodo fiscalizado, a la AHC le era de aplicación el Plan

1. De acuerdo con los artículos 18 y 19 de la Ley 13/2009, de creación de la AHC, y con el artículo 42 de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante el Decreto 157/2010, la Agencia se rige por la normativa reguladora de las finanzas públicas y de la empresa pública catalana y por el resto de la normativa presupuestaria de la Generalidad que sea aplicable y ordena su contabilidad de acuerdo con el Plan general contable. Así se establece también en las bases de presentación de las cuentas anuales.

general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña aprobado por la Orden de 28 de agosto de 1996.

Aunque el ámbito temporal de este informe han sido los ejercicios 2012 y 2013, cuando se ha considerado necesario para completar el trabajo, se ha ampliado a periodos anteriores y posteriores.

Las conclusiones del informe incluyen la opinión referente a las cuentas anuales del ejercicio 2013 y también, para los dos ejercicios fiscalizados, las observaciones más significativas, los incumplimientos normativos y las recomendaciones sobre las mejoras en la gestión de las actividades desarrolladas por la entidad en aquellos aspectos que se han puesto de manifiesto durante la realización del trabajo.

1.1.2. Metodología

El trabajo de fiscalización se ha llevado a cabo de acuerdo con los principios y normas internacionales de fiscalización del sector público generalmente aceptados y ha incluido todas aquellas pruebas, de cumplimiento y sustantivas, que se han considerado necesarias para obtener evidencias suficientes y adecuadas para poder expresar las conclusiones que se exponen en el informe.

La AHC sometió a auditoría financiera sus cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2013. En el epígrafe 1.2.3 se menciona la opinión de auditoría de los informes de esas cuentas.

La Sindicatura ha tenido acceso a los trabajos y las pruebas que dan apoyo a la elaboración de los informes de auditoría, y ha realizado las pruebas adicionales que se han estimado necesarias con relación a determinadas cuentas y masas patrimoniales del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

1.2. ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes

La Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, crea esta entidad de derecho público de la Generalidad con personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar y patrimonio propio para alcanzar sus objetivos. La AHC queda adscrita al departamento competente en materia de vivienda y actúa bajo las directrices de este. Las disposiciones transitorias primeras y segundas prevén que la Agencia asume una parte de las actividades y funciones que hasta entonces desarrollaba la secretaría competente en materia de vivienda y también la totalidad de las tareas desarrolladas por la empresa pública Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA) y que la AHC se subroga en las posiciones jurídicas existentes en relación con bienes, derechos y obligaciones de esta empresa.

El Decreto 157/2010, de 2 de noviembre, aprueba los Estatutos de la AHC, hecho que implicó la reestructuración de la Secretaría de Vivienda y la desaparición de la empresa ADIGSA, que se integraba en la Agencia.

La Ley 6/2011, de 27 de julio, de presupuestos de la Generalidad para 2011, incorpora la AHC como entidad de derecho público adscrita al Departamento de Territorio y Sostenibilidad (DTES).²

1.2.2. Actividades y organización

1.2.2.1. Objeto, actividad y funciones

Según la Ley 13/2009, el objeto de la AHC es ejecutar y gestionar las políticas de vivienda que son competencia de la Generalidad. Para alcanzar este objetivo el artículo 3 de dicha ley establece las funciones que corresponden a la AHC y que resumidamente son las siguientes:

- a) Gestionar, coordinar y difundir ayudas, entre las cuales, ayudas a la promoción, fomento y compra de viviendas de protección oficial, ayudas al alquiler, ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios, ayudas a la mediación social en el ámbito del alquiler privado. Gestionar y ejecutar programas sociales relacionados con la vivienda pública para financiar proyectos y actuaciones de entidades y asociaciones de los barrios gestionados o administrados por la AHC.
- b) Administrar y gestionar viviendas, sea del parque de viviendas de la Generalidad, las promociones de viviendas de protección oficial de alquiler de otros promotores públicos, y la oferta y puesta en mercado de viviendas privadas que le cedan para alquiler social.
- c) Ejecutar y hacer el seguimiento y control de la rehabilitación.
- d) Gestionar y coordinar el Registro de solicitantes de viviendas de protección oficial.
- e) Tramitar, instruir y gestionar la adjudicación de viviendas de protección oficial, nuevas o de segunda mano.
- f) Gestionar y ejecutar programas sociales de vivienda.
- g) Construir viviendas de protección oficial y participar en procesos urbanísticos de viviendas de protección oficial y remodelación de barrios.
- h) Gestionar ayudas a los ayuntamientos (para mantener las oficinas locales de vivienda, para planes locales, etc.).
- i) Gestionar y ejecutar el programa de inspección técnica de edificios.
- j) Tramitar, inspeccionar y controlar la concesión de cédulas de habitabilidad, y coordinar la información de las cédulas concedidas por ayuntamientos.

2. Según el Decreto 2/2016, de 13 de enero, de creación, denominación y determinación del ámbito de competencia de los departamentos de la Administración de la Generalidad y según el Acuerdo de Gobierno de 19 de enero de 2016, desde esta fecha, la AHC quedaba adscrita al Departamento de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda.

- k) Gestionar los registros administrativos de los agentes vinculados adscritos al departamento competente en materia de vivienda.
- l) Llevar a cabo funciones de inspección y sanción que corresponden al departamento competente en materia de vivienda.
- m) Realizar estudios sobre actuaciones a ejecutar en barrios y áreas con riesgo de degradación.
- n) Comprobar y verificar la aplicación de normativa de ecoeficiencia energética junto con colegios profesionales.
- o) Promover medidas de accesibilidad física, sostenibilidad y ecoeficiencia de las viviendas construidas y las de nueva construcción.
- p) Impulsar y promover la investigación, innovación y mejora de calidad en la construcción.
- q) Evitar la exclusión de la vivienda por motivos económicos y garantizar la estabilidad de los residentes más vulnerables.
- r) Velar por el cumplimiento de parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y por el buen uso, la conservación y la rehabilitación.
- s) Garantizar la protección de los consumidores y de los usuarios y la transparencia del mercado inmobiliario.
- t) Defender y arbitrar derechos y deberes en el ejercicio de actividades de promoción, construcción, etc.

1.2.2.2. Organización y estructura

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 13/2009 y con el artículo 1 de los Estatutos de la AHC, los órganos de gobierno de la Agencia son: el presidente o presidenta, el Consejo de Administración y el director o directora.

El artículo 1 de los Estatutos también establece que la Agencia se estructura en direcciones sectoriales y servicios y en delegaciones territoriales según el siguiente detalle:

- Dirección de Promoción de la Vivienda
- Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda
- Dirección de Programas Sociales de Vivienda
- Dirección de Servicios Centrales
- Servicio de Gestión Jurídica
- Servicio de Procedimiento y Régimen Disciplinario
- Delegaciones territoriales de Girona, Lleida, Tarragona y Tierras del Ebro

Dichas direcciones se estructuran en varios servicios y estos en varias secciones.

Respecto al Servicio de Gestión Jurídica hay que decir que la disposición adicional tercera de la Ley de creación establece que la Agencia se debe dotar con servicios jurídicos propios y así lo prevé el artículo 1.7 de los Estatutos, que también establece que los

servicios jurídicos se deben adecuar a lo previsto en el artículo 15 del Decreto 57/2002, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios jurídicos de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

En lo que al Consejo de Administración se refiere, el artículo 6 de la Ley 13/2009 establece que lo integran los siguientes miembros (todos con voz y voto, salvo el secretario o secretaria, con voz pero sin voto):

- El presidente o presidenta del Consejo, que ejerce la presidencia de la AHC
- El director o directora de la AHC
- Siete personas nombradas por el Gobierno que sean altos cargos o personal de la Administración de la Generalidad o de entidades que están vinculadas a ella, y relacionadas con el ejercicio de competencias de la Generalidad en materia de políticas de vivienda, edificación, suelo y urbanismo, consumo, bienestar y economía
- Un o una representante de los trabajadores de la AHC elegido/a por sus órganos de representación
- El secretario o secretaria

Las funciones del Consejo de Administración, del director y del secretario se establecen en los artículos 6, 7 y 8 de la Ley de creación.

Según el Acuerdo de Gobierno de 8 de marzo de 2011, a propuesta del consejero del DTES, y según otros acuerdos de Gobierno y decretos de nombramiento, los miembros del Consejo de Administración de la AHC a lo largo de 2012 y 2013 fueron los siguientes:

Cuadro 1. Consejo de Administración de la AHC

Presidente:	Carles Sala Roca (secretario de Vivienda y Mejora Urbana)
Director:	Jaume Fornt Paradell (director de la AHC)
Consejeros:	<p>Pau Villòria Sistach (secretario general del DTES)</p> <p>Damià Calvet Valera (director del INCASOL)</p> <p>Maria Dolors Rusinés Bonet (secretaria general del Departamento de Bienestar y Familia)</p> <p>Ricard Font Hereu (secretario de Territorio y Movilidad), baja desde junio de 2013. Fue sustituido por Agustí Serra Monté (director general de Ordenación del Territorio y Urbanismo) por Acuerdo de Gobierno de 25 de junio de 2013.</p> <p>Salvador Estapé Triay (director general de Análisis y Política Económica del Departamento de Economía y Conocimiento)</p> <p>Alfons Conesa Badiella (director de la Agencia Catalana del Consumo)</p> <p>Jordi Rovira Valcarce (representante de los trabajadores)</p>
Gerente: (no consejero)	José Pablo Rodríguez-Marín Sastre
Secretaria: (no consejera)	Immaculada Ribas Algueró

Fuente: Actos del Consejo de Administración de la AHC.

1.2.3. Trabajos de control

Las cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2013 fueron objeto de auditoría externa. El informe emitido por Oliver Camps Auditors i Consultors, SL el 19 de marzo de 2013 es sobre las cuentas anuales de la AHC correspondientes al ejercicio 2012 y el de 20 de marzo de 2014 sobre las cuentas del ejercicio 2013. Estos dos informes presentan opiniones favorables, aunque contienen un párrafo de énfasis, igual en los dos ejercicios (véase el anexo 4).

El párrafo de énfasis hace referencia a la necesidad de que entre la AHC y el INCASOL se formalice un contrato que dé apoyo formal y detallado tanto a las actuaciones de la Agencia como entidad que gestiona un importante patrimonio inmobiliario propiedad del INCASOL como a la contraprestación de las actuaciones, a las relaciones contables y financieras, a la resolución de posibles incidencias, a la liquidación periódica y al control.

2. FISCALIZACIÓN REALIZADA

En este capítulo se presentan los resultados de la fiscalización realizada de acuerdo con el alcance descrito en el epígrafe 1.1.1.

En primer lugar se hace referencia a la rendición de cuentas efectuada por la AHC y, en los epígrafes 2.2, 2.3 y 2.4, se analizan, respectivamente, el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la Liquidación del presupuesto correspondientes a los ejercicios 2012 y 2013.

En epígrafes posteriores se analizan diferentes aspectos de cumplimiento de la legalidad (véase el epígrafe 2.5) y la fiscalización de la contratación (véase el epígrafe 2.6) y de la concesión de subvenciones (véase el epígrafe 2.7).

2.1. RENDICIÓN DE CUENTAS

Respecto a la obligación de enviar las cuentas a la Intervención General de la Generalidad prevista en el artículo 71 del Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, hay que decir que la AHC envió las cuentas anuales y la Liquidación del presupuesto de los ejercicios 2012 y 2013 dentro de plazo.

La documentación enviada, de acuerdo con las Instrucciones conjuntas de la Intervención General, la Dirección General de Presupuestos y la Dirección General de Patrimonio de la Generalidad de Cataluña, de 15 de julio de 2009, sobre algunos aspectos presupuestarios y contables de determinadas entidades del sector público de la Generalidad de Cataluña, es incompleta en los dos ejercicios, dado que las liquidaciones presupuestarias no recogen el cálculo del remanente de tesorería ni ninguna memoria explicativa sobre el

grado de ejecución presupuestaria, las causas de las principales desviaciones y de los remanentes de tesorería generados.

En cuanto al envío a la Sindicatura de Cuentas, es preciso decir que la AHC ha enviado dentro de plazo tanto las cuentas anuales como la Liquidación del presupuesto de los ejercicios fiscalizados.

2.2. BALANCE

A continuación se presenta el Balance a 31 de diciembre de 2012 y 2013. A efectos comparativos también se presenta el correspondiente a 31 de diciembre de 2011.

Cuadro 2. Balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2013

ACTIVO	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	Variación 2011-2012*	Variación 2012-2013*
A. ACTIVO NO CORRIENTE	151.840.344	149.100.508	147.583.546	(2.739.836)	(1.516.962)
I. Inmovilizado intangible	2.852.336	2.396.935	1.837.936	(455.401)	(558.999)
3. Patentes, licencias, marcas y similares	2.003	801	-	(1.202)	(801)
5. Aplicaciones informáticas	2.850.333	2.396.134	1.837.936	(454.199)	(558.198)
III. Inmovilizado material	9.029.909	8.330.348	6.956.065	(699.561)	(1.374.283)
1. Terrenos y construcciones	6.146.038	5.806.041	4.844.446	(339.977)	(961.595)
2. Instalaciones técn. y otro inmov. material	2.883.871	2.524.307	2.111.619	(359.564)	(412.688)
IV. Inversiones inmobiliarias	128.526.371	127.480.247	126.476.667	(1.046.124)	(1.003.580)
1. Terrenos	86.494.299	86.462.355	86.462.355	(31.944)	-
2. Construcciones	42.032.072	41.017.892	40.014.312	(1.014.180)	(1.003.580)
V. Inversiones financieras a largo plazo	11.431.728	10.892.978	12.312.878	(538.750)	1.419.900
1. Instrumentos de patrimonio	1.438	1.438	1.438	-	-
2. Créditos a terceros	8.637.804	7.831.141	9.288.184	(806.663)	1.457.043
5. Otros activos financieros	2.792.486	3.060.399	3.023.256	267.913	(37.143)
B. ACTIVO CORRIENTE	142.917.115	158.100.446	76.759.997	15.183.331	(81.340.449)
II. Existencias	10.260.809	10.763.217	-	502.408	(10.763.217)
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	100.979.290	126.378.948	65.630.064	25.399.658	(60.748.884)
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	4.937.913	5.691.671	2.502.421	753.758	(3.189.250)
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	92.834.892	117.428.646	60.600.632	24.593.794	(56.828.014)
3. Deudores varios	3.107.919	3.161.493	2.434.673	53.574	(726.820)
4. Personal	70.746	65.507	62.166	(5.239)	(3.341)
5. Activos por impuesto corriente	5.098	8.302	30.172	3.204	21.870
6. Otros créditos con las admin. públicas	22.722	23.329	-	607	(23.329)
V. Inversiones financieras a corto plazo	542.488	25.102	17.219	(517.386)	(7.883)
2. Créditos a terceros	482.010	13.961	13.994	(468.049)	33
5. Otros activos financieros	60.478	11.141	3.225	(49.337)	(7.916)
VI. Periodificaciones a corto plazo	252.463	351.392	490.170	98.929	138.778
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30.882.065	20.581.787	10.622.544	(10.300.278)	(9.959.243)
1. Tesorería	2.576.391	2.318.744	2.349.133	(257.647)	30.389
2. Otros activos líquidos equivalentes	28.305.674	18.263.043	8.273.411	(10.042.631)	(9.989.632)
TOTAL ACTIVO	294.757.459	307.200.954	224.343.543	12.443.495	(82.857.411)

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 21/2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	Variación 2011-2012*	Variación 2012-2013*
A. PATRIMONIO NETO	139.329.028	137.303.223	122.670.342	(2.025.805)	(14.632.881)
A.1.FONDOS PROPIOS	138.432.199	136.021.450	121.600.511	(2.410.749)	(14.420.939)
I. Fondo patrimonial	137.766.767	137.766.767	137.766.767	-	-
V. Resultado de ejercicios anteriores	(9.157.885)	(16.529.747)	(21.422.668)	(7.371.862)	(4.892.921)
VI. Otras aportaciones de socios	17.195.179	19.649.616	10.572.466	2.454.437	(9.077.150)
VII. Resultado del ejercicio	(7.371.862)	(4.865.186)	(5.316.054)	2.506.676	(450.868)
A.3.SUBVENCIONES	896.829	1.281.773	1.069.831	384.944	(211.942)
B. PASIVO NO CORRIENTE	17.568.081	15.522.679	13.186.499	(2.045.402)	(2.336.180)
II. Deudas a largo plazo	16.814.922	14.908.058	12.695.863	(1.906.864)	(2.212.195)
2. Deudas con entidades de crédito	13.638.671	11.528.064	9.355.148	(2.110.607)	(2.172.916)
5. Otros pasivos financieros	3.176.251	3.379.994	3.340.715	203.743	(39.279)
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	753.159	614.621	490.636	(138.538)	(123.985)
C. PASIVO CORRIENTE	137.860.350	154.375.052	88.486.702	16.514.702	(65.888.350)
III. Deudas a corto plazo	2.236.320	2.282.153	2.159.857	45.833	(122.296)
2. Deudas con entidades de crédito	2.051.738	2.102.522	2.159.857	50.784	57.335
5. Otros pasivos financieros	184.582	179.631	-	(4.951)	(179.631)
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	118.563	6.694.606	16.858.521	6.576.043	10.163.915
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	135.505.467	145.398.293	69.468.324	9.892.826	(75.929.969)
1. Proveedores	61.387.727	61.281.106	15.966.088	(106.621)	(45.315.018)
2. Proveedores, empresas del grupo y asoci.	19.608.914	12.126.616	3.146.711	(7.482.298)	(8.979.905)
3. Acreedores varios	52.125.459	70.108.106	48.586.520	17.982.647	(21.521.586)
4. Personal	1.267.773	1.138.180	1.090.310	(129.593)	(47.870)
6. Otras deudas con las admin. públicas	941.779	688.851	594.632	(252.928)	(94.219)
7. Anticipos de clientes	173.815	55.434	84.063	(118.381)	28.269
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	294.757.459	307.200.954	224.343.543	12.443.495	(82.857.411)

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales de la AHC.

* El Balance presentado por la AHC no recoge las columnas de variaciones, pero se han añadido para facilitar el seguimiento de los comentarios de evolución.

El Balance de la AHC se incrementó en el ejercicio 2012 respecto a 2011 en 12,44 M€, y ascendió a un total de 307,20 M€, mientras que en el ejercicio 2013 disminuyó en 82,86 M€, de manera que el total del activo y el pasivo a 31 de diciembre de 2013 fue de 224,34 M€.

En los siguientes epígrafes se recoge el análisis de las principales masas patrimoniales y cuentas del activo y pasivo y de sus variaciones de saldos más significativas en los ejer-

cicios 2012 y 2013, los hechos más relevantes y las principales incidencias observadas en la fiscalización de las áreas del Balance.

2.2.1. Inversiones inmobiliarias

El inmovilizado por Inversiones inmobiliarias representa la masa patrimonial más significativa del activo y en su evolución hay que diferenciar el valor de coste y el valor de la amortización acumulada.

Cuadro 3. Evolución del coste y el valor neto de las Inversiones inmobiliarias

Concepto	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Coste	136.686.146	136.641.717	136.641.717
Amortización acumulada	(8.159.775)	(9.161.470)	(10.165.050)
Total Inversiones inmobiliarias	128.526.371	127.480.247	126.476.667

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales y datos de la contabilidad de la AHC.

Las inversiones inmobiliarias de la AHC tienen, fundamentalmente, dos orígenes, los dos de ejercicios muy anteriores a los que son objeto de fiscalización:

- La cesión del INCASOL a ADIGSA de las viviendas de promoción pública transferidas por la Administración General del Estado (AGE) a la Generalidad de Cataluña mediante los reales decretos 2626/1982, de 1 de octubre, y 1009/1985, de 5 de junio, que estaban adscritos al INCASOL. La cesión gratuita del INCASOL a ADIGSA fue autorizada por la disposición adicional trigésima sexta de la Ley 30/2002, de 30 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2003, y la disposición adicional décima novena de la Ley 6/2004, de 16 de julio, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2004. Como consecuencia de esta cesión, ADIGSA, en 2004, contabilizó en el inmovilizado las viviendas cedidas, de acuerdo con la tasación efectuada por una empresa externa de valoración, por 122,46 M€.
- La adquisición que en 2003 hizo ADIGSA de viviendas usadas para poder ofrecerlas en el mercado en régimen de alquiler, de conformidad con el Plan catalán de la vivienda entonces vigente. Aunque se preveía la compra de hasta trescientas viviendas, se adquirieron ciento veintiuna por 7,46 M€ que entre 2003 y 2004 fueron objeto de rehabilitación por 1,09 M€, hecho que hizo aumentar su coste hasta 8,55 M€. En 2004 la Dirección de ADIGSA consideró, de acuerdo con la normativa vigente, que la evolución del mercado no hacía viable continuar adquiriendo viviendas usadas.³

3. El Decreto 157/2002, de 11 de junio, limitaba el precio de la compra según unos módulos. El crecimiento de los precios de mercado por encima de los precios según módulos no permitió hacer las adquisiciones que inicialmente se habían previsto.

El valor de coste de este inmovilizado por Inversiones inmobiliarias es de 136,64 M€, mientras que el importe total resultante de los dos apartados anteriores es de 131,01 M€. La diferencia de coste de 5,63 M€ procede de anteriores adquisiciones de viviendas usadas que se hicieron en los años noventa.

Como aspecto significativo hay que resaltar que la AHC no deteriora estos activos, de acuerdo con la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias. Así, de acuerdo con esta Orden se consideran las Inversiones inmobiliarias de la AHC como activos no generadores de flujos de efectivo, ya que estas tienen una finalidad diferente a la de generar un rendimiento comercial, como son los flujos económicos sociales que benefician a la colectividad, es decir, su potencial de servicio. Por lo tanto, considerando que este rendimiento social predomina sobre el rendimiento comercial, y teniendo en cuenta que el potencial social de servicio se mantiene, la entidad no deteriora estos activos.

Los ingresos por alquiler representan un rendimiento marginal y accesorio a su finalidad principal (la de carácter social) si se tienen en cuenta los siguientes hechos: los alquileres sociales están tasados y limitados por debajo de los del mercado y presentan un elevado grado de morosidad, las actuaciones que realiza la agencia sobre estos pisos son significativas (reparaciones, mantenimiento y adecuaciones para puestas a disposición cada vez que se cambia de arrendatario, en pisos con alta rotación, coste de los seguros, etc.).

Hay que tener en cuenta que dicha Orden es de marzo de 2010 y que, por este motivo, la AHC, todavía al cierre del ejercicio 2010, mantuvo la corrección por deterioro de estos activos, valorada en aquel momento en 5,04 M€. Con todo, en las cuentas anuales del ejercicio 2011 la AHC reexpresó los saldos de 2010 presentados a nivel comparativo y regularizó este hecho.⁴ Esto supuso un cambio de criterio a partir de aquel ejercicio que se mantuvo en los ejercicios 2012 y 2013.

2.2.2. Inversiones financieras a largo plazo

En los siguientes epígrafes se diferencia entre los tres conceptos que, de acuerdo con lo que se ha detallado en el cuadro 2, componen las inversiones financieras a largo plazo: Instrumentos de patrimonio, Créditos a terceros y Otros activos financieros.

4. La regularización en las cuentas de 2010 supuso dar de baja la corrección valorativa contra ejercicios anteriores, incrementando el Fondo patrimonial por 8,68 M€, que era el importe del deterioro contabilizado al cierre del ejercicio 2009, y reduciendo el resultado de 2010 por 3,64 M€, que era el importe que en el ejercicio 2010 se había imputado como ingreso por reversión del deterioro.

2.2.2.1. Instrumentos de patrimonio

Instrumentos de patrimonio presenta un saldo muy poco significativo con un valor neto de 1.438 € (valor bruto 1.803 € y provisión de 365 €). A pesar de ello hay que destacar que corresponde a una participación del 10% en HABITAC, SL, sociedad que desde 2002 no tenía actividad. Puesto que no disponía de estados financieros actualizados, la valoración de esta inversión financiera se ha mantenido invariable.

La AHC debería obtener información actualizada de la situación de la sociedad participada o valorar la posibilidad de recuperar estos activos para regularizar su valoración y liquidarlos del Balance, hecho que probablemente acabe generando una pérdida por los 1.438 €.

2.2.2.2. Créditos a terceros

Los saldos de Créditos a terceros presentan la siguiente composición y evolución.

Cuadro 4. Detalle y evolución de Créditos a terceros

Concepto	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Créditos largo plazo	5.452.895	4.443.597	5.831.351
Realojamientos en Sallent	1.591.444	1.726.072	1.767.834
Siniestro en Gavà	1.276.711	1.344.824	1.381.610
Otros	316.754	316.648	307.389
Total Créditos a terceros	8.637.804	7.831.141	9.288.184

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales y datos de la contabilidad de la AHC.

Créditos a largo plazo

La cesión entre los ejercicios 2003 y 2004, del INCASOL a ADIGSA, de viviendas de promoción pública procedentes de la AGE que se ha mencionado en el epígrafe 2.2.1 incluyó también la cesión de los créditos a cobrar en relación con aquellas viviendas que anteriormente a la cesión habían sido vendidas. En 2003 esta cesión supuso que ADIGSA activara un total de derechos a cobrar de 33,67 M€, de los cuales 29,80 M€ eran a largo plazo y 3,87 M€ a corto plazo. A 31 de diciembre de 2013 la parte de estos derechos de cobro a largo plazo asumidos por la AHC era de 5,83 M€,⁵ y a corto plazo, de 1,00 M€ (véase el cuadro 5).

5. El saldo de Créditos a largo plazo repunta en el ejercicio 2013 hasta 5,83 M€ mientras que al cierre de 2012 el saldo era de 4,44 M€. Este aumento responde a una regularización en 2013 por una incorrecta clasificación en ejercicios anteriores de la parte que se traspasó a corto plazo en exceso y, por eso, en 2013 se reclasificó de nuevo a largo plazo.

Hay que destacar que, dentro de estos derechos de cobro a largo plazo, hasta el 31 de diciembre de 2013, la AHC incorporaba el importe de los intereses futuros a cobrar que no se deberían reconocer hasta el momento en que se acreditaran las cuotas de cobro. El importe de estos intereses todavía no devengados al cierre del ejercicio 2013 era de 2,14 M€ y, por lo tanto, el saldo de los Créditos a largo plazo a 31 de diciembre de 2013 debería ser de 3,69 M€ y no de 5,83 M€. Se ha observado que la AHC, en el ejercicio 2014, ha procedido a regularizar esta imputación errónea y lo ha hecho, reexpresando en las cuentas anuales del ejercicio 2014 los saldos del cierre del ejercicio 2013 con la reducción de este epígrafe del activo en dichos 2,14 M€ y al mismo tiempo con la reducción por el mismo importe de Patrimonio neto por el incremento de Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Realojamientos en Sallent

El barrio de la estación de Sallent, construido sobre una antigua explotación minera, sufrió hundimientos del suelo desde finales de los años noventa y desde entonces arrastra situaciones de riesgo. Los acuerdos de Gobierno de 24 de diciembre de 2007 y de 10 de marzo de 2009 preveían compensaciones e indemnizaciones a los propietarios de las viviendas unifamiliares ubicadas allí. El Acuerdo de Gobierno de 10 de marzo de 2009 destacaba que a finales de diciembre de 2008 se activó la alerta del PROCICAT por riesgo de hundimientos, hecho que supuso la evacuación de un grupo de familias; en relación con ello, el acuerdo autorizaba al INCASOL y ADIGSA a realizar las actuaciones necesarias para realojar a los vecinos del barrio (búsqueda de viviendas de alquiler transitorio y su adecuación, pagos de los alquileres transitorios, mudanzas y guardamuebles, etc.).

Como consecuencia de los hechos mencionados y del mandato del Gobierno, ADIGSA y posteriormente la AHC han ido haciendo frente desde 2009 al pago de gastos (básicamente de alquiler y guardamuebles) relacionados con dicho realojamiento provisional. La AHC considera que la Generalidad debería asumir en última instancia estos gastos y que, por lo tanto, los pagos realizados no representan gasto propio de la AHC, que no los contabilizó como gasto, sino como un saldo pendiente de cobro. El saldo a 31 de diciembre de 2013 acumula 1,77 M€. Sería necesario que la AHC hiciera un análisis de cobrabilidad, con reclamación y conversaciones de los responsables de la AHC con el Departamento de Economía para aclarar si pudiera recuperar el total de los pagos realizados y, si no fuera así, regularizarlo reconociéndolo como pérdida de ejercicios anteriores.

Siniestro en Gavà

En diciembre de 2008 se produjo una explosión de gas en un edificio del INCASOL del barrio de Can Espinós de Gavà, de resultas de la cual se tuvo que realojar a un grupo de familias. ADIGSA, y posteriormente la AHC, tuvieron que hacer frente, por cuenta del INCASOL, al pago de los gastos de suministros (luz, agua y otros) de las viviendas provisionalmente ocupadas para poder llevar a cabo el realojamiento definitivo. La AHC, como gestora, actuó como intermediaria en el pago de estos gastos, que a 31 de diciembre de

2013 presentaban un total acumulado de 1,38 M€ y, por lo tanto, no los contabilizó en la Cuenta de pérdidas y ganancias, sino como un saldo pendiente de cobro. La AHC debería reclamar formalmente estos importes al INCASOL y, en caso de no poder llegar a recuperarlos, regularizarlos reconociéndolos como pérdida de ejercicios anteriores.

Otros

Dentro del concepto Otros, de Créditos a terceros, destaca el saldo a cobrar de 303.610€ de la Fundació Habitatge Social de Catalunya. El importe, invariable desde el cierre del ejercicio 2011, procede del convenio de colaboración entre esta fundación y la AHC de diciembre de 2010 para implementar un procedimiento de gestión y asesoramiento a comunidades de propietarios para la recuperación de la morosidad. De acuerdo con este convenio, la AHC aportaba a la fundación los 303.610€ como préstamo pero, realmente, la AHC solamente le entregó el 50%. Por eso, en relación con esta operación hay que considerar conjuntamente dicho importe como saldo a cobrar del activo y 151.808€ que constan en el pasivo dentro de Acreedores varios. Por lo tanto, el saldo pendiente de ser cobrado es realmente el importe neto de 151.802€, y de su antigüedad e invariabilidad se desprende una dudosa cobrabilidad, por lo que hay que recomendar su análisis y tramitación para regularizarlo y, si procede, reconocerlo como pérdida.

2.2.2.3. Otros activos financieros y Otros pasivos financieros

El epígrafe Otros activos financieros del activo no corriente recoge, junto con el del pasivo a largo plazo por Otros pasivos financieros, las imputaciones referentes a las fianzas que la AHC cobra por cuenta del INCASOL.

La AHC cobra de los arrendatarios de las viviendas que administra estas fianzas y hace el ingreso preceptivo del 90% al INCASOL en nombre del arrendatario. La Agencia retiene el 10% restante para poder gestionar el día a día de las fianzas a devolver a los arrendatarios que se marchan de las viviendas.⁶ Así, en el pasivo por deudas a largo plazo, dentro del concepto Otros pasivos financieros, se recoge el total de las fianzas cobradas, es decir el 100%, como pasivo que se deberá devolver a los arrendatarios, mientras que el activo a largo plazo recoge el 90% de las fianzas como derecho a recuperarlas del INCASOL una vez ingresadas en la parte de este porcentaje, para poder disponer de ellas para su devolución.

En el análisis de los controles internos se han observado descuadres entre los importes de las fianzas según la contabilidad y según la aplicación informática de gestión HABICAT que la AHC deberá analizar y conciliar en ejercicios futuros:

6. Este procedimiento de gestión de las fianzas se fundamenta en el régimen de concierto previsto en el Decreto 147/1997, de 10 de junio, y en la autorización del INCASOL a ADIGSA de 13 de marzo de 2000 para acogerse a este régimen.

- El total de las fianzas ingresadas en el INCASOL que a 31 de diciembre de 2013 presentaba un saldo de 3,02 M€ según lo contabilizado en Otros activos financieros, en el aplicativo de gestión presenta un importe inferior en 214.267 €.
- El total de las fianzas cobradas que a 31 de diciembre de 2013 presentaba un saldo de 3,34 M€ según lo contabilizado en Otros pasivos financieros, en el aplicativo de gestión presenta un importe inferior en 100.001 €.

2.2.3. Existencias

El epígrafe Existencias, que a 31 de diciembre de 2012 figuraba en el activo de la AHC por 10,76 M€, corresponde a obras de construcción de viviendas de protección oficial en los barrios de Trinitat Nova de Barcelona y de Arraona de Sabadell.

El 9 de diciembre de 2009, la AHC y el INCASOL formalizaron un convenio de colaboración que tenía por objeto establecer los compromisos y los ámbitos de colaboración para la ejecución de las obras de construcción de promociones de viviendas en dichos barrios. El convenio establecía que la ejecución y la financiación de las obras irían a cargo de la AHC y que en el momento de finalizar las obras, y con la formalización de las correspondientes actas de recepción, se transmitiría la titularidad de las edificaciones al INCASOL.

La AHC, de acuerdo con la normativa contable, entre 2009 y 2012 registró estos costes de ejecución de obras en el epígrafe Existencias. Del total de las obras ejecutadas, 10,76 M€, 5,64 M€ corresponden a obras en el barrio de Trinitat Nova y 5,12 M€ a obras en el barrio de Arraona.

En el ejercicio 2013, con la entrega de las obras al INCASOL, y también de acuerdo con la normativa contable, la AHC dio de baja los 10,76 M€ de Existencias, y las reconoció como gasto en concepto de subvenciones concedidas en Otros gastos de gestión corriente, que forman parte de Otros gastos de explotación de la Cuenta de pérdidas y ganancias. Al mismo tiempo la AHC registró por el mismo importe, correlacionando de manera correcta ingresos y gastos, la financiación correspondiente como ingresos por subvenciones recibidas dentro del epígrafe Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otros, y reduciendo Otras aportaciones de socios de los Fondos propios por la parte de aportaciones presupuestarias del capítulo 8 de la Generalidad de Cataluña a aplicar en este caso.

2.2.4. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En los siguientes apartados se diferencia entre los tres conceptos con saldos significativos que, de acuerdo con el cuadro 2, se incluyen dentro de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: Clientes por ventas y prestaciones de servicios, Clientes empresas del grupo y asociadas y Deudores varios.

2.2.4.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El epígrafe Clientes por ventas y prestaciones de servicios recoge los saldos deudores en relación con los ingresos procedentes de la gestión de cobro de alquileres y de cuotas de compraventa de viviendas, sean o no propiedad de la AHC. El saldo que se recoge en el activo se presenta por el neto entre el facturado y la corrección valorativa dotada por la AHC en relación con los impagados. Así, los saldos facturados y dichas correcciones presentaron en los últimos ejercicios los siguientes saldos:

Cuadro 5. Detalle de saldo deudor y corrección valorativa de Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Concepto	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Clientes por venta y prestaciones de servicios	7.890.040	9.476.558	7.444.715
Impagados viviendas "obra vieja"	4.296.508	5.018.483	3.501.850
Impagados viviendas cedidas por terceros	1.678.977	2.643.202	2.481.044
Impagados patrimonio propio	270.019	343.305	396.630
Derechos de cobro*	1.613.681	1.423.404	1.004.920
Otros	30.855	48.164	60.271
Correcciones valorativas	(2.952.127)	(3.784.887)	(4.942.294)
Total Clientes por venta y prestaciones de servicios	4.937.913	5.691.671	2.502.421

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales y datos de la contabilidad de la AHC.

* Parte a corto plazo de los derechos de cobro que dentro de Créditos a largo plazo han sido analizados en el epígrafe 2.2.2.2.

Se han observado diferencias entre los importes de los saldos deudores impagados según la contabilidad y según el aplicativo informático de gestión HABICAT, que la AHC deberá analizar y conciliar en ejercicios futuros. La contabilidad recoge un importe superior en 226.065 € a lo que se obtiene del aplicativo de gestión.

Las correcciones valorativas resultan del análisis de insolvencias que la AHC hace diferenciando las carteras o tipologías de deudores según la procedencia de los saldos impagados y pendientes de cobrar (Impagados por viviendas de obra vieja procedente del traspaso de la AGE a la Generalidad de Cataluña entre 2003 y 2004, por viviendas del patrimonio propio o por viviendas recibidas de terceros en cesión para ser arrendadas) y según la tramitación y situación para su cobro (en vía judicial, con calendarios pactados de pago, en gestión de cobro, etc.). Así, la AHC provisiona al 100% los saldos impagados con expediente abierto en vía judicial para cobrar la deuda o recuperar la vivienda. Los casos de calendarios pactados en vigor se provisionan al 40%, considerando que históricamente se consigue recuperar un 60% gracias a los pactos. Con respecto al resto de la morosidad, la AHC, al cierre del ejercicio, provisiona todos los impagos con antigüedad superior a los ocho meses.⁷ Se considera correcta la

7. El criterio de provisionar los impagos a partir de una antigüedad de ocho meses se fundamenta en el criterio que ADIGSA y, posteriormente, la AHC aplicaron en la gestión de la cartera de deudores cedida por el INCASOL a un grupo de bancos liderados por Société Générale desde 1996. En esta cesión se acordó que, .../...

diferenciación de criterios aplicados por la AHC para el cálculo de las correcciones valorativas.

De la revisión del análisis de insolvencias se desprende que a 31 de diciembre de 2013 la AHC dotó, de manera correcta, una mayor provisión de la que había a 31 de diciembre de 2012 en 1,16 M€. Además, la AHC consideró como totalmente incobrable en 2013 un total de deudores que dio de baja y reconoció como pérdida por 955.434 €. Así, el total de 2,11 M€ (1,16 M€ + 955.434 €) de la dotación y la pérdida se imputaron como gasto a Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales, dentro de Otros gastos de explotación de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

2.2.4.2. *Clientes de empresas del grupo y asociadas*

De la fiscalización de los Clientes empresas del grupo y asociadas hay que diferenciar los saldos pendientes de cobro que mayoritariamente corresponden a importes a cobrar de la Generalidad de Cataluña de otros saldos.

Cuadro 6. Detalle y evolución de Clientes de empresas del grupo y asociadas

Concepto	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Tesorería centralizada Generalidad de Cataluña	92.432.442	115.976.653	59.501.640
Por aportaciones presupuestarias de la Generalidad	*	99.472.574	58.896.790
Por aportaciones de la Administración General del Estado	*	16.504.079	604.850
Otros	402.450	1.451.993	1.098.992
Total Clientes empresas del grupo y asociadas	92.834.892	117.428.646	60.600.632

Importes en euros.

Fuente: Datos de la contabilidad de la AHC y documentación obtenida para la fiscalización.

* Para 2011 no se ha llevado a cabo análisis específico para diferenciar la procedencia de las aportaciones.

Se observa que la mayor parte de estos importes deudores corresponden a los saldos de las cuentas deudoras donde se reconocen las aportaciones que el sistema de centralización de tesorería (*cash pooling*) de la Generalidad de Cataluña realiza en favor de la AHC pero que todavía están pendientes de cobro. De dichos totales pendientes de cobro al cierre de cada ejercicio una parte corresponde a importes pendientes de cobrar de la Generalidad pero que realmente corresponden a aportaciones procedentes de la AGE, mientras que la mayor parte sí que hace referencia a los importes pendientes de cobro referentes a las aportaciones presupuestarias de la Generalidad por los diferentes capítulos 4, 7 y 8. La mayor o menor concentración de saldos pendientes de cobro al cierre de

desde el momento en que un crédito de la cartera acumulara nuevos meses de impagos, el INCASOL debía recomprarlo a los bancos. Esto supuso que ADIGSA, como gestora de la cartera, estableciera el criterio de provisionar impagos cuando acumularan una antigüedad de ocho meses, criterio que pasó a aplicar de manera general a los otros impagos que no eran de la cartera cedida.

cada ejercicio es un hecho que no depende de la AHC, sino de la Generalidad y de la AGE y del atraso a la hora de liberar y liquidar las aportaciones aprobadas y comprometidas.

El concepto Otros recoge una variedad de conceptos con importes poco significativos referentes a importes a cobrar, porque la AHC asumió por cuenta de otras entidades de la Generalidad el pago de gastos, que no contabilizó como tales, por ejemplo, en relación con determinados locales para la ubicación de colectivos desfavorecidos o bien en relación con la rehabilitación de pisos intestados. Generalmente la AHC acaba recuperando y cobrando de la Generalidad estos pagos. Con todo, dentro de este concepto Otros se incluyeron otros pagos asumidos por un total de 256.156 € que, por su antigüedad e invariabilidad, sería preciso que la AHC se planteara regularizar como pérdida. Estos pagos correspondían a gastos en relación con el realojamiento de familias cuando se produjo el hundimiento en el barrio de El Carmel de Barcelona, por 78.377 €, y a determinados pagos erróneos en relación con ayudas que, por un total de 177.779 €, se mantienen invariables desde el ejercicio 2010.

2.2.4.3. Deudores varios

Dentro de Deudores varios se han observado saldos para los que, por concepto y antigüedad, la AHC debería hacer los trámites para recuperarlos o regularizarlos como gastos extraordinarios por un total de 1,05 M€. Formando parte de este importe hay provisiones de fondos constituidas por la AHC por gastos de asesores, procuradores, etc. que cuando emiten factura se rebaja la provisión pero, si el gasto facturado es inferior al provisionado, queda un importe no liquidado de provisión. También hay otros casos como las provisiones de fondos que la AHC exige a los propietarios que adquieren viviendas para hacer frente a gastos de trámites de escritura, de comunidad o de seguridad, etc., y si después el gasto es superior al previsto se recoge un mayor saldo deudor a cobrar de los propietarios.

Además, también se ha observado que 146.433 € corresponden a pagos asumidos por la AHC en concepto de gastos de realojamientos en relación con el hundimiento en el barrio de El Carmel que constan en Deudores varios cuando deberían estar clasificados como importe deudor de la Generalidad en Clientes de empresas del grupo y asociadas, junto con pagos similares mencionados al final del epígrafe anterior. Por la antigüedad y el concepto la AHC deberá plantearse la regularización de este importe como gasto extraordinario.

2.2.5. Inversiones financieras a corto plazo

En el ejercicio 2012 el saldo de Créditos a terceros se redujo y pasó de 482.010 € a 13.961 €. La AHC concedió un préstamo al Ayuntamiento de Sabadell, de acuerdo con el convenio firmado el 16 de noviembre de 2010, por 468.049 € para financiar transitoria-

mente la rehabilitación de viviendas de determinados barrios de la zona del río Ripoll. Inicialmente estaba prevista la devolución de este préstamo el 31 de diciembre de 2011, pero la adenda al convenio formalizada el 28 de diciembre de 2011 prorrogó la devolución y la fijó en el 31 de diciembre de 2012. Posteriormente el Ayuntamiento, por Decreto de Alcaldía de 9 de julio de 2012, efectuó la amortización parcial de 405.735 € a mediados del ejercicio 2012 y los 62.314 € restantes al cierre de aquel ejercicio.

2.2.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe del activo Efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye dos conceptos: Tesorería y Otros activos líquidos equivalentes.

El concepto Tesorería incluye la caja para pequeños pagos en efectivo que hay tanto en la sede de la AHC como en sus oficinas territoriales. Los saldos de estas cajas al final de los ejercicios 2012 y 2013 no superaban, en su conjunto, 9.500 € o 11.000 €. Así, la Tesorería incluye como práctica totalidad del saldo el importe de las diferentes cuentas corrientes bancarias a través de las cuales la AHC articula la facturación de alquileres y servicios y los pagos a proveedores.

El concepto Otros activos líquidos equivalentes concentra el saldo del epígrafe con unos saldos que pasaron de los 28,31 M€ a 31 de diciembre de 2011 a 18,26 M€ a 31 de diciembre de 2012 y a 8,27 M€ a 31 de diciembre de 2013. Estos importes corresponden a saldos de disponible de la AHC en el sistema de centralización de tesorería de la Generalidad que están fundamentados en los certificados del saldo de la Dirección General de Política Financiera Seguros y Tesoro. Como ya se ha señalado en el epígrafe 2.2.4.2, la mayor o menor concentración de saldos pendientes de cobro y de importes disponibles en relación con la tesorería centralizada de la Generalidad es un hecho que no depende de la AHC, sino de la Generalidad y del atraso o no a la hora de liberar y liquidar en favor de la AHC las aportaciones aprobadas y comprometidas.

2.2.7. Fondos propios

Dentro de los Fondos propios hay que referirse a los saldos de Fondo patrimonial y de Otras aportaciones de socios.

2.2.7.1. Fondo patrimonial

El Fondo patrimonial con un saldo de 137,77 M€ sin variación en los últimos ejercicios procede de la aportación de la Generalidad de Cataluña a la AHC del 100% del capital social de ADIGSA, por 129,63 M€, según la escritura pública de 22 de noviembre de 2010.

Esta aportación conformó el fondo patrimonial inicial de la AHC y, posteriormente, en el ejercicio 2010, determinadas regularizaciones negativas de 543.030€, y en el ejercicio 2011 la reversión del deterioro de 2009 de las Inversiones inmobiliarias, por 8,68 M€, de acuerdo con lo que se ha descrito en el epígrafe 2.2.1, dejaron el saldo en los 137,77 M€.

2.2.7.2. Otras aportaciones de socios

En Otras aportaciones de socios se recogen los fondos que la Generalidad de Cataluña, de acuerdo con la Ley de presupuestos, aporta como ingresos presupuestarios del capítulo 8. Estas aportaciones presupuestarias fueron de 13,93 M€ en 2010, de 8,02 M€ en 2011, de 20,59 M€ en 2012 y de 1,69 M€ en 2013. A lo largo de los ejercicios la AHC las ha destinado básicamente a equilibrar la Cuenta de pérdidas y ganancias. El movimiento en los ejercicios 2012 y 2013 fue el siguiente:

Cuadro 7. Movimiento de Otras aportaciones de socios en los ejercicios 2012 y 2013

Concepto	Importes
Saldo a 31 de diciembre de 2011	17.195.179
Aportaciones del presupuesto de 2012 - Capítulo 8	20.587.365
Traspaso a resultados 2012	(18.511.408)
Reclasificaciones	378.480
Saldo a 31.12.2012	19.649.616
Aportaciones del presupuesto de 2013 - Capítulo 8	1.686.067
Traspaso por baja de existencias	(10.763.217)
Saldo a 31.12.2013	10.572.466

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales y datos de la contabilidad de la AHC.

En el ejercicio 2012 el reequilibrio de la Cuenta de pérdidas y ganancias llevó a traspasar como ingresos 18,51 M€ (que formaban parte de los 91,88 M€ de ingresos que en la Cuenta de pérdidas y ganancias de 2012 se observa en concepto de Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras). En el ejercicio 2013, el traspaso a ingresos se corresponde con el ingreso reconocido por 10,76 M€ para financiar el gasto por baja de Existencias, de acuerdo con el análisis hecho en el epígrafe 2.2.3.

2.2.8. Deudas a largo plazo y a corto plazo. Deudas con entidades de crédito

El pasivo por deudas a largo plazo incluye el concepto Otros pasivos financieros que ya ha sido analizado en el epígrafe 2.2.2.3 junto con Otros activos financieros. El otro concepto que está incluido es el de deudas con entidades de crédito. A continuación se presenta la evolución de su saldo con el detalle de las diferentes operaciones que lo componen, con vencimientos a largo plazo y a corto plazo.

Cuadro 8. Evolución y composición de Deudas con entidades de crédito

Operaciones	31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013	
	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo
Préstamo ICF – adquisiciones 2003	4.305.665	222.488	4.098.128	214.576	3.860.733	232.181
Préstamo ICF – obras 2005	4.433.138	1.586.538	2.783.576	1.637.317	1.115.720	1.662.891
Censos enfitéuticos BBVA – locales	4.899.868	242.712	4.646.360	250.629	4.378.695	264.785
Total Deuda con entidades de crédito	13.638.671	2.051.738	11.528.064	2.102.522	9.355.148	2.159.857

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales y datos de la contabilidad de la AHC.

El análisis de las operaciones del cuadro anterior es el siguiente:

- Préstamo del ICF de 23 de julio de 2003 por un máximo de 21,24 M€ a veinticinco años. Este préstamo debía permitir a ADIGSA adquirir viviendas usadas para poder ofrecerlas en el mercado en régimen de alquiler, de conformidad con el Plan catalán de la vivienda entonces vigente. Las adquisiciones quedaron muy por debajo de las previstas porque la evolución del mercado no hacía viable seguir haciendo más adquisiciones (véase el epígrafe 2.2.1). De resultas de ello, el préstamo fue renegociado el 21 de junio de 2005 y se dividió en dos partes según las finalidades: una parte, de 6,10 M€, para financiar las adquisiciones realmente hechas y la otra parte, de 15,14 M€, para financiar las obras de rehabilitación previstas para el ejercicio 2005.
- Dos censos enfitéuticos formalizados el 13 de marzo de 2007 con el BBVA por 6,16 M€ a veinte años, con unas cuotas mensuales fijas que suponen unos intereses del 4,36%. Estas operaciones corresponden en los locales de las sedes territoriales de Lleida (capital: 5,17 M€) y Tarragona (capital: 993.565 €).

La gastos por intereses de estas operaciones fueron de 451.465 € en 2012 (232.186 € del préstamo del ICF y 219.279 € de los censos del BBVA) y de 383.866 € en 2013 (174.383 € del préstamo del ICF y 208.483 € de los censos del BBVA).

2.2.9. Deudas con empresas del grupo o asociadas a largo plazo y a corto plazo

Además de diferenciar estos pasivos de Deudas con empresas del grupo o asociadas entre el largo plazo y el corto plazo, de acuerdo con la fiscalización realizada hay que diferenciarlos según dos conceptos: Préstamos del INCASOL y Excedente de transferencias recibidas.

2.2.9.1. Préstamos del INCASOL

Los saldos aún vivos en los ejercicios 2012 y 2013 por diferentes préstamos recibidos del INCASOL se diferencian a continuación entre corto plazo y largo plazo.

Cuadro 9. Saldos vivos de los Préstamos del INCASOL

Concepto	31.12.2012		31.12.2013	
	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo
Préstamos INCASOL para adquisiciones de viviendas 1990 y 1991	362.395	117.264	247.825	114.757
Préstamo INCASOL para adquisiciones Cornellà 2000	252.226	6.518	242.811	8.271
Totales	614.621	123.782	490.636	123.028

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales y datos de la contabilidad de la AHC.

La parte a largo plazo que consta en el cuadro anterior recoge la totalidad de los saldos a 31 de diciembre de 2012 y 2013, de 614.621 € y 490.636 €, respectivamente, del epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo, mientras que los saldos a corto plazo al cierre de los dos ejercicios, 123.752 € y 123.028 €, representan solo una pequeña parte de Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo que presentan saldos totales de 6,69 M€ a 31 de diciembre de 2012 y de 16,86 M€ a 31 de diciembre de 2013.

Los saldos anteriores corresponden a un total de tres préstamos recibidos del INCASOL formalizados en tres convenios: en abril de 1990 por 1,20 M€, en diciembre de 1991 por 1,20 M€ y en diciembre de 2000 por 372.627 €. Los préstamos de la década de los noventa tenían como finalidad financiar las adquisiciones de viviendas usadas y su rehabilitación por parte de ADIGSA para destinarlas a venta o alquiler sociales. El préstamo del año 2000 lo concedió el INCASOL a ADIGSA para realojar familias de manera urgente por el incendio de un edificio en junio de 2000 en Cornellà. Para ello ADIGSA debía adquirir en el mercado libre las viviendas necesarias. La devolución de los préstamos se estableció en función del destino dado a las viviendas adquiridas, de manera que se fijó en veinticinco años para los casos de viviendas destinadas a la venta y según los importes de las rentas de alquiler exigibles, en el caso de viviendas destinadas al alquiler.

El gasto por los intereses de estos préstamos del INCASOL fueron de 1.109 € y 1.050 €, en 2012 y 2013, respectivamente.

2.2.9.2. Excedente de transferencias recibidas

El saldo de Deudas con empresas del grupo o asociadas a corto plazo presentaba al cierre de los ejercicios 2012 y 2013 unos importes de 6,69 M€ y 16,86 M€, respectivamente. Estos importes incluyen la deuda a corto plazo de 123.782 € y 123.028 € de los préstamos del INCASOL mencionados en el epígrafe anterior. Así, el saldo restante, 6,57 M€ a 31 de diciembre de 2012 y 16,74 M€ a 31 de diciembre de 2013, corresponde al excedente de transferencias recibidas. A continuación se detalla el movimiento de este excedente en el ejercicio 2013.

Cuadro 10. Movimiento del excedente de transferencias recibidas del ejercicio 2013

Concepto	Importe
Saldo a 31.12.2012 (A)	6.570.824
Aportaciones recibidas de la Generalidad, ejercicio 2013 (B)	133.250.983
Capítulo 4	87.438.242
Capítulo 7	44.126.673
Capítulo 8	1.686.068
Aplicación de transferencias 2013 a su finalidad (C)	(126.200.268)
Subvenciones a la explotación	(85.373.641)
Subvenciones de capital	(39.140.559)
Otras aportaciones de socios	(1.686.068)
Transferencias recibidas en 2013 no aplicadas (B-C)	7.050.715
Obras ejecutadas en 2013 financiadas con aportaciones de 2012: Barrio Ca n'Anglada* (D)	(1.762.437)
Recursos procedentes de ejercicios anteriores (E)	4.876.391
Revocaciones de ayudas a la rehabilitación de resoluciones de 2012	1.386.581
Ayudas al alquiler no justificadas de resoluciones de 2011	3.360.695
Otros recursos de ejercicios anteriores por gasto de personal no ejecutado	129.115
Saldo a 31.12.2013 (A+B+C+D+E)	16.735.493

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales de la AHC.

* Véase el análisis de los ingresos y los gastos relacionados con estas obras en los epígrafes 2.3.3 y 2.3.6.1 de este informe, respectivamente.

Las transferencias corrientes y de capital que recibe la AHC se recogen inicialmente abo-nándolas en este epígrafe del pasivo corriente, que posteriormente se reduce a medida que se aplican los fondos recibidos y se reconocen como ingresos en el epígrafe Otros ingresos de explotación o en el epígrafe Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras. La aplicación como ingresos de estas transferencias recibidas está en correlación, fundamentalmente, con los gastos reconocidos por subvenciones concedidas a terceros (corrientes o de capital), pero también se aplican en correlación con el reco-nocimiento de gastos de explotación en la medida necesaria para equilibrar la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (salvo las dotaciones por amortizaciones, deterioros, provisiones, variaciones de existencias y bajas de inmovilizado). Una parte de las trans-ferencias de capital se aplica no como ingresos, sino como subvenciones, donaciones y legados recibidos, para financiar las inversiones en inmovilizado.

Se observa un incremento en el saldo de este pasivo corriente que recoge el excedente de 10,16M€ entre el cierre de 2013 y el de 2012. Sin embargo, hay que destacar los siguientes aspectos:

- En el ejercicio 2013 se produjo un cambio de criterio en el reconocimiento del gasto de las ayudas y subvenciones concedidas a terceros, tanto corrientes como de capital. La AHC pasó a registrar el gasto en el momento en que los beneficiarios lo habían justificado, mientras que, en ejercicios anteriores, se imputaba en el momento de la resolución de la concesión. Este cambio de criterio afectó al saldo del pasivo que recoge los excedentes, ya que hasta 2012, al reconocer el gasto anticipadamente a su

justificación, también se reconocía antes el ingreso y, por lo tanto, se imputaba la aplicación de las transferencias recibidas antes de lo que se hace a partir de 2013. Esto explica, en parte, el hecho de que el excedente a 31 de diciembre de 2013 se incrementara respecto al de 31 de diciembre de 2012.

- En el ejercicio 2012 la AHC recogió como Acreedores varios, dentro de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, una parte de las subvenciones concedidas pendientes de pago, algunas de las cuales ya habían sido justificadas, pero también todas aquellas concedidas que aún no habían sido justificadas, e incluso casos de subvenciones que ya habían sido revocadas y otros gastos menores pendientes de pago. Así, en 2012 estos excedentes, por un total de 4,88 M€, no se clasificaron dentro de Deudas a empresas del grupo o asociadas, sino que, al menos de manera parcial, se recogían, como se ha dicho en Acreedores varios. En 2013 ya fueron debidamente reclasificados en esta cuenta de excedentes de transferencias recibidas, como se puede observar en el concepto del cuadro 10 marcado con la referencia (E). Esto explica también que el excedente al cierre del ejercicio 2012 fuera inferior al del cierre de 2013.

La parte del excedente que se genera específicamente en el ejercicio 2013 es la que se recoge en el cuadro 10 en Transferencias recibidas en 2013 no aplicadas por 7,05 M€. Se ha observado que una parte significativa de este importe, 3,50 M€, corresponde a la aportación que, de acuerdo con el convenio de noviembre de 2013 formalizado con el INCASOL para la remodelación de viviendas en el barrio de Sant Roc, la AHC se comprometía a aportar al INCASOL pero que al cierre del ejercicio todavía no había iniciado la licitación y, por lo tanto, la AHC no había hecho todavía la aportación. Además de este importe, destacan las partidas pendientes de aplicar referentes a convocatorias de ayudas al alquiler y de subvenciones a la rehabilitación por un total de 2,98 M€ que corresponden a aquella parte del gasto no justificada por los beneficiarios que la AHC considera que no llegarán nunca a justificarse.

2.2.10. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

En los siguientes epígrafes se diferencia entre los tres conceptos con saldos significativos que, de acuerdo con el detalle del cuadro 2, se incluyen dentro de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: Proveedores, Proveedores de empresas del grupo y asociadas y Acreedores varios.

2.2.10.1. Proveedores

El epígrafe Proveedores incluye el pendiente de pago de servicios recibidos, de obras contratadas y de las Subvenciones a la promoción.⁸ Los saldos más significativos corres-

8. Mientras los saldos pendientes de pago por subvenciones concedidas a la promoción se contabilizan en este apartado de Proveedores, los referentes a subvenciones a la rehabilitación y a prestaciones o ayudas al alquiler se contabilizan dentro del apartado Acreedores varios, analizado en el epígrafe 2.2.10.3.

ponden al pendiente de pago en relación con el reconocimiento de gastos por subvenciones a la promoción.⁹ A continuación se recoge el detalle de los saldos de Proveedores.

Cuadro 11. Detalle y evolución de Proveedores

Concepto	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Proveedores por subvenciones a promotores	37.894.815	38.871.994	3.972.404
Proveedores por subvención a promociones INCASOL *	-	5.292.120	-
Proveedores otros conceptos	23.492.912	17.116.992	11.993.684
Total Proveedores	61.387.727	61.281.106	15.966.088

Importes en euros.

Fuente: Datos de la contabilidad y documentación obtenida para la fiscalización.

* El saldo pendiente de pagar al INCASOL por ayudas a la promoción a 31 de diciembre de 2011 era de 4.127.400€ y a 31 de diciembre de 2013, de 121.500€ pero en las cuentas anuales estos importes aparecen correctamente dentro de los saldos del epígrafe Proveedor de empresas del grupo o asociadas. Así, el saldo con el INCASOL de 5.292.120€ a 31 de diciembre de 2012 no debería aparecer dentro de este apartado de Proveedores y se debía haber recogido en el apartado de Proveedores de empresas del grupo y asociadas.

Se observa que los importes pendientes de pago por subvenciones a promotores al cierre de los ejercicios 2011 y 2012 estaban en unos niveles que superaban los 37 M€ y los 38 M€, respectivamente, mientras que al cierre del ejercicio 2013 bajaron significativamente hasta 3,97 M€, aunque el gasto reconocido por subvenciones a la promoción se mantuvo en niveles muy elevados en los tres ejercicios (véase el epígrafe 2.3.6.2): en 2011, 44,35 M€, en 2012, 54,52 M€ y, en 2013, 30,77 M€. Así, el descenso del saldo acreedor por este concepto al cierre del ejercicio 2013 tiene relación con el descenso de los importes pendientes de cobro de las aportaciones procedentes de la Generalidad y de la AGE, observado en el epígrafe 2.2.4.2, importes cobrados que en gran parte se destinaron, antes del cierre de 2013, al pago de subvenciones a promotores.

El descenso del saldo a pagar por Proveedores otros conceptos que se observa a partir de 2012 tiene relación con la contención general del gasto (mantenimientos, obras, servicios externos, etc.) y el descenso general de la actividad. En 2011 la concentración de este saldo acreedor respondía también a problemas de tesorería que suponían el atraso de pagos. Respecto al saldo que a 31 de diciembre de 2013 es de 11,99 M€, hay que destacar los dos principales componentes siguientes:

- Aportaciones pendientes de pago al Consorcio de la Vivienda de Barcelona por un total de 3,03 M€, de los cuales, de acuerdo con dos convenios de noviembre de 2013; 1,03 M€ corresponden a aportaciones para cubrir gastos generales de funcionamiento del Consorcio, y 2 M€ a la rehabilitación de viviendas en los barrios de Canyelles y Sud-Oest del Besòs.

9. El reconocimiento de gastos por Subvenciones a la promoción es objeto de análisis en el epígrafe 2.3.6.2, concretamente dentro del apartado Subvenciones de capital concedidas, donde se resalta que en los ejercicios 2012 y 2013 no se concedieron nuevas subvenciones y que, lo que se reconoce como gasto es la contabilización de subvenciones resultantes de las calificaciones provisionales concedidas por la Secretaría de Vivienda en ejercicios anteriores que no habían sido reconocidas presupuestariamente. A partir del ejercicio 2011 la AHC inició el reconocimiento a medida que recibía recursos procedentes de la Administración General del Estado y de la Generalidad de Cataluña.

- Aportaciones pendientes de pago al Ayuntamiento de Salt por 2,71 M€ en relación con ayudas previstas en el convenio formalizado en agosto de 2011 para renovación urbana que el ayuntamiento tiene pendientes de certificar.

2.2.10.2. Proveedores empresas del grupo y asociadas

El epígrafe Proveedores empresas del grupo y asociadas recoge principalmente importes a pagar al INCASOL, tanto por la actividad principal de la AHC, que es administrar y gestionar el patrimonio del INCASOL, como por ayudas y subvenciones a pagar al INCASOL por promoción o remodelación de viviendas. Así, los componentes son los siguientes:

Cuadro 12. Detalle y evolución de Proveedores empresas del grupo o asociadas

Conceptos	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Proveedor INCASOL por gestión de su patrimonio	15.402.709	744.448	1.627.174
Proveedor INCASOL por ayudas y subvenciones	4.127.400	10.710.625	234.570
Proveedor Generalidad de Cataluña o Adm. Gral. Estado	-	663.928	1.280.721
Otros	78.805	7.615	4.246
Total Proveedores empresas del grupo y asociadas	19.608.914	12.126.616	3.146.711

Importes en euros.

Fuente: Datos de la contabilidad y documentación obtenida para la fiscalización.

Proveedor INCASOL por la gestión de su patrimonio

La AHC cobra los ingresos procedentes de venta y alquiler del parque de viviendas del INCASOL y paga los gastos que estas viviendas generan. Sin embargo, tanto ingresos como gastos, que en última instancia el INCASOL debe asumir, la AHC, como gestora o administradora, no los imputa a la Cuenta de pérdidas y ganancias, sino a cuentas deudoras y acreedoras del Balance. A final del ejercicio la AHC contabiliza el saldo acreedor resultante de compensar el total de los saldos acreedores por cobro de ingresos y el total de los saldos deudores por pago de gastos. Este saldo acreedor resultante se reduce con los pagos a cuenta que la AHC haya realizado durante el ejercicio al INCASOL. Además, se añade lo que pueda estar pendiente de liquidar procedente del ejercicio anterior, y otras pequeñas partidas diversas entre las dos entidades.

El saldo acreedor final a 31 de diciembre de 2013 fue el siguiente:

Cuadro 13. Movimiento del saldo acreedor con el INCASOL del ejercicio 2013

Concepto	Importe
Saldo acreedor con el INCASOL a 31.12.2012	744.448
Saldo deudor generado en 2013 (pago gastos)	(17.322.442)
Saldo acreedor generado en 2013 (cobro ingresos)	33.435.375
Pagos a cuenta de 2013	(15.491.900)
Otras partidas	261.693
Saldo acreedor con el INCASOL a 31.12.2013	1.627.174

Importes en euros.

Fuente: Datos de la contabilidad y documentación obtenida para la fiscalización.

Dentro de los 17,32 M€ de los pagos, los conceptos con importe más significativo son los gastos por obras y mantenimientos, 5,40 M€; por IBI y otros impuestos, 4,03 M€; por gastos de gestión de la AHC, 3,95 M€; por suministros y gastos comunitarios, 2,09 M€, o por mantenimiento de ascensores, 442.860 €. Los 33,44 M€ de los cobros corresponden, en su práctica totalidad, a los cobros de la facturación por alquileres y por ventas.

Se ha dispuesto de la respuesta de confirmación del saldo acreedor por parte del INCASOL, que recoge un importe de la liquidación en relación con las labores de administración de la AHC de 584.259 €. Así, el INCASOL considera un importe a su favor inferior al que la AHC tiene contabilizado (1,63 M€). La diferencia de 1,05 M€ entre el saldo recogido por la AHC y el detallado por el INCASOL presenta varios componentes:

- Diferencias temporales por 2,02 M€, que se generaron porque la AHC imputa gastos de puesta en marcha y suministros energéticos en relación con nuevas entregas de viviendas o nuevos arrendamientos que el INCASOL registra posteriormente a la AHC. Al registrar primero la AHC se genera en la contabilidad mayor saldo acreedor que el que recoge el INCASOL en su confirmación.
- Diferencias pendientes de resolver entre ambas entidades por 799.880 € con signo contrario, es decir, que la AHC no considera como importes a pagar al INCASOL.
- Diferencias en relación con el concepto Otras partidas, que no son propiamente de gestión del patrimonio, por 176.703 € y que, en gran parte, el INCASOL no ha tenido en cuenta a la hora de detallar la confirmación.

El INCASOL remunera a la AHC por estas labores de gestión y administración del patrimonio en las vertientes económica, jurídica y técnica. La remuneración consiste en una cantidad anual fija de 1,49 M€ y una cantidad variable correspondiente al 5% de los cobros por arrendamientos de viviendas en alquiler y por venta de viviendas. La AHC contabiliza en la Cuenta de pérdidas y ganancias la remuneración fija, en los ingresos por Prestaciones de Servicios dentro del Importe neto de la cifra de negocios, y la remuneración variable, en los Ingresos accesorios y de gestión corriente dentro de los Otros ingresos de explotación.

Aunque según los responsables de la AHC esta remuneración se fundamenta en acuerdos y convenios desarrollados a lo largo de los años, se ha observado que, a pesar de la magnitud del patrimonio que la AHC (y antiguamente ADIGSA) gestiona y administra por cuenta del INCASOL, los dichos acuerdos y convenios no establecen un marco mínimo suficiente que dé apoyo formal y detallado al conjunto de relaciones entre las dos partes. Las relaciones de tipo contable, financiero, de coordinación y control y de previsión de resolución de potenciales incidencias y las actuaciones más concretas para la liquidación de cobros y pagos y para la retribución fija y variable por contraprestación de la labor de gestión y administración, etc. requieren de la formalización de un acuerdo entre la AHC y el INCASOL.

Como hecho posterior, hay que resaltar que el 30 de julio de 2014 se formalizó el Acuerdo del sistema ordinario de funcionamiento y de relaciones entre ambas entidades en el que se recogían y se detallaban varios aspectos como el marco legal y las funciones y actividades de la AHC respecto al parque de viviendas del INCASOL, el envío telemático de la información y el envío de documentos o el aplicativo de gestión entre las dos entidades. Además, preveía la constitución de una comisión mixta de seguimiento que debería preestablecer un plan anual de gastos e ingresos y que haría seguimiento de su ejecución. En cuanto a la retribución a la AHC, recogía lo que ya se había llevado a la práctica en ejercicios anteriores: retribución variable del 5% sobre ventas y alquileres y retribución fija de 1,49 M€ revisable anualmente.

Proveedor INCASOL por ayudas y subvenciones

Como se ha señalado en la nota del cuadro 11 dentro del epígrafe 2.2.10.1, en este apartado de Proveedores INCASOL por ayudas y subvenciones se debería haber presentado el saldo de 5,29 M€ que a 31 de diciembre de 2012 correspondía a importes pendientes de pago al INCASOL por subvenciones a la promoción y que a final de aquel ejercicio se contabilizaron en Proveedores y no dentro de Proveedores empresas del grupo y asociadas. Resaltar, además, que el total del saldo de 10,71 M€ pendiente de pagar al INCASOL a 31 de diciembre de 2012 no correspondía a saldos a pagar por subvenciones a la promoción, sino por otros conceptos, básicamente, por ayudas en relación con la remodelación de viviendas para realojar familias al derribar las viviendas en las que residían (barrios de Sant Roc, Arraona y Trinitat Nova). Del saldo de 234.570€ a 31 de diciembre de 2013, una parte, 121.500€ correspondían a subvenciones a la promoción a pagar al INCASOL, mientras que el resto, 113.070€, correspondía a otros conceptos de ayudas pendientes de pagar.

Proveedores Generalidad de Cataluña o Administración General del Estado

El saldo de 1,28 M€ a 31 de diciembre de 2013 de estos proveedores era consecuencia de las cantidades que determinados beneficiarios devolvieron a la AHC por subvenciones que les habían concedido pero que debían devolver en el momento en que sus viviendas perdían la calificación de protegidas. La AHC, mientras no determina quién debe ser el destinatario final de la devolución (Generalidad o AGE), las mantiene en este concepto. Es preciso que la AHC comunique al departamento al que está adscrita y al Departamento de Economía la existencia de estas devoluciones para hacer su liquidación en favor de la administración que corresponda o bien para poder disponer de ellas o regularizar este saldo.

2.2.10.3. Acreedores varios

El epígrafe Acreedores varios presenta saldos significativos dentro de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, tanto al cierre de 2012, 70,11 M€, como el cierre de 2013, 48,59 M€. El decremento entre los ejercicios 2012 y 2013 de 21,52 M€ se explica por el decremento en las subvenciones concedidas (véase el epígrafe 2.3.6.2).

A 31 de diciembre de 2013, de los 48,59 M€ de saldo de Acreedores varios, 34,34 M€ correspondían a acreedores por subvenciones. De este importe, 17,70 M€ es el pendiente de pago por ayudas al alquiler y por subvenciones a la rehabilitación. El importe restante, 16,64 M€, también tiene que ver con estas ayudas y subvenciones, ya que, con el nuevo criterio de reconocimiento del gasto por ayudas concedidas a terceros, el gasto no se reconoce hasta la justificación del beneficiario. No obstante, al cierre del ejercicio, también se registra como gasto una previsión de las ayudas que, aunque podrían haber acreditado el cumplimiento de las condiciones exigibles para ser pagadas, se encuentran pendientes de verificación, conformación o autorización para poder hacer el reconocimiento de su obligación. A 31 de diciembre de 2013, esta previsión era de 12,60 M€ por ayudas al alquiler y de 4,04 M€ por subvenciones a la rehabilitación.

En el saldo a 31 de diciembre de 2013 había otras partidas de acreedores varios, de entre las cuales hay que destacar las siguientes:

- Un importe de 6,71 M€ en relación con determinados fondos recibidos de la Secretaría de Vivienda entre 2006 y 2010. Así entre 2005 y 2010 ADIGSA, de la que la AHC es sucesora, actuó como entidad colaboradora de la Secretaría de Vivienda en la gestión de ayudas y prestaciones al alquiler. Por eso, la Secretaría le traspasó los importes totales previstos en las convocatorias, pero aquellos que no fueron aplicados se han mantenido en el pasivo, ya que no fueron objeto de liquidación entre las dos entidades. Este importe acreedor por fondos recibidos y no aplicados a su finalidad hay que considerarlo susceptible de reintegro a la Generalidad y, por lo tanto, la AHC no lo debería mantener dentro de Acreedores varios, sino formando parte de Deudas a corto plazo con empresas del grupo, como excedentes de transferencias no aplicadas (véase el epígrafe 2.2.9.2). Como hecho posterior, hay que decir que en marzo de 2014 la AHC solicitó a la Intervención General mediante el DTES la incorporación de estos fondos al presupuesto de 2014, que en abril le fue denegada porque eran fondos susceptibles de reintegro. Por este motivo la AHC, al cierre del ejercicio 2014, reclasificó correctamente este importe acreedor. Finalmente, en julio de 2015, la Intervención General efectuó la retención correspondiente.
- Un importe de 1,41 M€ que, dentro de ciertas subcuentas de acreedores por facturas pendientes de recibir, corresponde a saldos muy antiguos a regularizar, ya que hacen referencia a la estimación de plusvalías a pagar en relación con las viviendas de promoción pública transferidas por la AGE a la Generalidad. Dado que finalmente estas plusvalías no se hacen efectivas, es preciso que la AHC se plantee la anulación y generar, si procede, unos ingresos extraordinarios.
- Un importe de 688.127 € que, dentro de diferentes subcuentas acreedoras, hacen referencia a partidas antiguas contabilizadas antes de 2010 como provisiones de ciertos siniestros u otros gastos. Finalmente estas partidas no se hacen efectivas y, por lo tanto, sería preciso plantearse su anulación y generar, si procede, unos ingresos extraordinarios.

2.3. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

A continuación se presenta la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2013. A efectos comparativos también se presenta la correspondiente al ejercicio 2011.

Cuadro 14. Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2013

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	Variación 2011-2012*	Variación 2012-2013*
A. OPERACIONES CONTINUADAS					
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.128.377	2.748.276	2.873.581	(380.101)	125.305
a) Ventas	486.184	60.794	-	(425.390)	(60.794)
b) Prestaciones de servicios	2.642.193	2.687.482	2.873.581	45.289	186.099
4. Aprovisionamientos	(8.896.480)	(7.803.821)	(6.484.733)	1.092.659	1.319.088
a) Consumo de mercaderías	(381.420)	(42.399)	-	339.021	42.399
c) Trabajos realizados por otras empresas	(8.515.060)	(7.761.422)	(6.484.733)	753.638	1.276.689
5. Otros ingresos de explotación	129.088.551	97.954.545	97.706.125	(31.134.006)	(248.420)
a) Ingresos accesorios y de gestión corriente	15.753.709	15.078.563	12.332.484	(675.146)	(2.746.079)
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	113.334.842	82.875.982	85.373.641	(30.458.860)	2.497.659
6. Gastos de personal	(20.171.946)	(16.554.034)	(16.428.089)	3.617.912	125.945
a) Sueldos, salarios y similares	(15.589.840)	(12.539.763)	(12.381.956)	3.050.077	157.807
b) Cargas sociales	(4.582.106)	(4.014.271)	(4.046.133)	567.835	(31.862)
7. Otros gastos de explotación	(151.613.081)	(170.227.848)	(131.670.073)	(18.614.767)	38.557.775
a) Servicios exteriores	(33.511.596)	(30.352.599)	(30.036.423)	3.158.997	316.176
b) Tributos	(358.839)	(251.505)	(234.375)	107.334	17.130
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(1.184.369)	(933.277)	(2.112.841)	251.092	(1.179.564)
d) Otros gastos de gestión corriente	(116.558.277)	(138.690.467)	(99.286.434)	(22.132.190)	39.404.033
8. Amortización del inmovilizado	(2.241.499)	(2.298.571)	(2.243.725)	(57.072)	54.846
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	44.998.569	91.884.953	51.878.155	46.886.384	(40.006.798)
11. Deterioro y resultado por venta de inmovilizado	(1.487.445)	(431.077)	(849.671)	1.056.38	(418.594)
a) Deterioro y pérdidas	(865.946)	(424.630)	(847.975)	441.316	(423.345)
b) Resultados por enajenaciones y otros	(621.499)	(6.447)	(1.696)	615.052	4.715
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(7.194.954)	(4.727.577)	(5.218.430)	2.467.377	(490.853)
12. Ingresos financieros	316.945	314.964	286.292	(1.981)	(28.672)
13. Gastos financieros	(493.853)	(452.573)	(383.916)	41.280	68.657
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(176.908)	(137.609)	(97.624)	39.299	39.985
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	(7.371.862)	(4.865.186)	(5.316.054)	2.506.676	(450.868)

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales de la AHC.

* La Cuenta de pérdidas y ganancias presentada por la AHC no recoge las columnas de variaciones, pero se han añadido para facilitar el seguimiento de los comentarios de evolución.

Cabe destacar que la evolución de Resultado del ejercicio no representa un indicador que permita extraer demasiadas conclusiones de la actividad de la AHC. Eso es así ya que, como se ha dicho en el epígrafe 2.2.9.2, la AHC reconoce en la Cuenta de pérdidas y ganancias los principales ingresos (por transferencias corrientes y de capital recibidas) en correlación con el reconocimiento de gastos por subvenciones concedidas a terceros (corrientes o de capital) y en correlación con los principales gastos de explotación en la medida necesaria para equilibrar la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Las excepciones a este equilibrio y correlación en la imputación de ingresos y gastos son, básicamente, las partidas referentes a las dotaciones por amortizaciones y deterioros del inmovilizado y de las Inversiones inmobiliarias, a las provisiones y pérdidas de saldos deudores impagados, a las variaciones de existencias o a las de pérdidas por bajas de inmovilizado. Estas partidas son, por lo tanto, las que finalmente conforman anualmente el Resultado del ejercicio que de manera acumulada da lugar, con el paso de los ejercicios, a un decremento de los Fondos propios y del Patrimonio neto que se observa en el Balance.

En los siguientes epígrafes se recoge el análisis de las principales partidas de ingresos y gastos y las variaciones de saldos más significativas en los ejercicios 2012 y 2013, los hechos más relevantes y las principales incidencias observadas en la fiscalización de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

2.3.1. Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos más significativos dentro de Importe neto de la cifra de negocios son los referentes a prestaciones de servicios y, como se ha analizado en el epígrafe 2.2.10.2, la mayor parte, 1,49M€, corresponde a la remuneración fija del INCASOL a la AHC por la administración y gestión del parque de viviendas del INCASOL.

Otros ingresos destacables por prestaciones de servicios son los referentes a honorarios y otros conceptos que la AHC cobra a propietarios que le ceden en uso sus viviendas para que sea la AHC quien las destine a alquiler social. Estos ingresos por honorarios de la gestión del alquiler y por otros conceptos como la repercusión al propietario del coste de obras de reforma en 2012 fueron de 364.607 € y, en 2013, de 532.261 €. En relación con estos pisos, la AHC tiene un gasto por la renta que paga a los propietarios por la cesión de uso (recogido en el concepto Arrendamientos del epígrafe 2.3.6.1 dentro del gasto por servicios exteriores), pero también obtiene otros ingresos por el cobro de arrendamientos a los arrendatarios usuarios de las viviendas (dentro del epígrafe 2.3.2.1).

2.3.2. Otros ingresos de explotación

En Otros Ingresos de explotación se incluyen los Ingresos accesorios y de gestión corriente, con importes anuales que superaron los 15 M€, a pesar del descenso en 2013 hasta 12 M€, pero, fundamentalmente, se incluyen los ingresos por Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio, que en los dos últimos ejercicios se mantienen por encima de los 80 M€.

2.3.2.1. Ingresos accesorios y de gestión corriente

La tipología más destacable dentro de Ingresos accesorios y de gestión corriente, y que concentra el descenso que tuvo lugar en 2013 es la referente a los ingresos de las viviendas recibidas en cesión de uso, que en 2012 supusieron 8,14 M€ y, en 2013, 5,50 M€. Este decremento en 2013 se explica por el decremento del número medio de contratos a lo largo del año (1.348 en 2012 y 947 en 2013) y por el decremento del ingreso medio anual por vivienda (6.042€ en 2012 y 5.804€ en 2013). Por otra parte se observa que estos ingresos consiguieron cubrir el gasto por la renta que la AHC pagaba a los propietarios en un 96% en 2012 y 2013.

Los Ingresos accesorios y de gestión corriente también incluyen los ingresos de los alquileres de las viviendas del patrimonio propio de la AHC que han sido de 3,12 M€ en el ejercicio 2012 y de 2,98 M€ en el ejercicio 2013, o los ingresos por la remuneración variable del INCASOL, analizada en el epígrafe 2.2.10.2 que en el ejercicio 2012 han sido de 1,92 M€ y en 2013 de 1,77 M€.

2.3.2.2. Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

Los ingresos por Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio corresponden a las transferencias previstas en el presupuesto en concepto de Subvenciones de explotación recibidas que han sido aplicadas a su finalidad y que, por lo tanto, han financiado el gasto del ejercicio.

De acuerdo con el cuadro 10 del epígrafe 2.2.9.2 y con el cuadro 14, los ingresos aplicados por este concepto fueron en 2013 de 85,37 M€, mientras que en 2012 habían sido de 82,88 M€ y en 2011 de 113,33 M€. El descenso fue, fundamentalmente, por la disminución del capítulo 4 del presupuesto aprobado en los últimos ejercicios. Por otra parte hay que tener en cuenta que el reconocimiento de estos ingresos aplicados está en función de la evolución del gasto por Subvenciones de explotación concedidas (véase el epígrafe 2.3.6.2) pero también de los gastos de funcionamiento y de explotación de la AHC (principalmente gastos de personal y por servicios exteriores), ya que, como se ha dicho, estos ingresos se imputan en la medida necesaria para equilibrar la Cuenta de pérdidas y ganancias, con excepción de los gastos de provisiones, amortizaciones, deterioros o pérdidas por bajas de inmovilizado.

2.3.3. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras

Los ingresos por Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras fueron de 51,88 M€ en el ejercicio 2013, mientras que en 2012 habían sido de 91,88 M€. Estos importes incluyen, fundamentalmente, las transferencias de capital del capítulo 7 del presupuesto aprobado que fueron aplicadas como subvenciones de capital concedidas a

terceros (véase el epígrafe 2.3.6.2). De acuerdo con el cuadro 10 del epígrafe 2.2.9.2, los importes aplicados por este concepto fueron en 2013 de 39,14 M€, mientras que en 2012 habían sido de 90,51 M€. Con todo, en el ejercicio 2013 estos ingresos llegaron hasta el total de 51,88 M€, ya que incluían también los siguientes importes y conceptos:

- Un importe de 10,76 M€ como consecuencia de la entrega al INCASOL de las viviendas construidas en los barrios de Trinitat Nova y Arraona (véase el epígrafe 2.2.3).
- Un importe de 1,76 M€ aplicado a la financiación de las obras de desarrollo urbanístico de Ca n'Anglada (Terrassa); en el ejercicio 2012 se habían aplicado 594.568 €. Estas obras se fundamentan en el convenio entre el DTES y el Ayuntamiento de Terrassa firmado en septiembre de 2012, por el que la Generalidad de Cataluña, mediante la AHC, se comprometía a ejecutar las obras por 3 M€.
- Un importe de 211.942 € por el traspaso a ingresos de subvenciones de capital destinadas a financiar las inversiones. El traspaso está en función del gasto por la amortización de los bienes financiados.

2.3.4. Aprovisionamientos

Dentro de los gastos por Aprovisionamientos destacan los referentes a Trabajos realizados por otras empresas que concentran el gasto por reparaciones y mantenimiento en el patrimonio administrado. Los importes y conceptos de gasto que se incluyen en Trabajos realizados por otras empresas son los siguientes:

Cuadro 15. Detalle y evolución del gasto por Trabajos realizados por otras empresas

Concepto	2011	2012	2013
Rehabilitación, reparaciones y mantenimientos	5.863.663	5.258.476	4.525.400
Seguros, gastos comunitarios, tasas, impuestos y licencias	1.276.365	1.320.454	1.329.174
Vigilancia	1.151.208	875.642	453.284
Otros (siniestros, asesores, etc.)	223.824	306.850	176.875
Total Trabajos realizados por otras empresas	8.515.060	7.761.422	6.484.733

Importes en euros.

Fuente: Datos de la contabilidad de la AHC.

La evolución a la baja del importe de gasto por Reparaciones y mantenimientos se produce porque en estos últimos ejercicios se estuvieron ejecutando y se finalizaron las obras de las actuaciones previstas en el Plan director de obras revisado (PDOR).¹⁰

10. El Plan director de obras (PDO) para el periodo 1997-2005 fue formalizado en enero de 1997 y recogía el inventario de actuaciones y obras previstas que ADIGSA debía llevar a cabo en el parque de viviendas .../...

El gasto por servicios de vigilancia de obras y viviendas fue a la baja a medida que la AHC gestionaba la contratación de estos servicios de manera regular para el conjunto del ejercicio y de sus necesidades y no de manera urgente a medida que surgían las necesidades del servicio.

2.3.5. Gastos de personal

El concepto Sueldos, salarios y similares incluye las remuneraciones al personal. Hay que decir que en 2011 había 1,40 M€ en concepto de indemnizaciones que correspondían a las bajas de un total de veinticuatro trabajadores consecuencia de la reestructuración organizativa del personal que, procedente de ADIGSA o de la Secretaría de Vivienda, conformaron la plantilla de la nueva AHC. Además de ello, sin embargo, cabe destacar que el descenso de las remuneraciones al personal a partir de 2012 se corresponde con la anulación de una paga extra, que, de acuerdo con la normativa aplicable, afectó tanto al ejercicio 2012 como a 2013 y representó, aproximadamente, 960.000€ en 2012 y 935.000€ en 2013. El descenso de gasto por remuneraciones se produjo también por la disminución de plantilla media, que pasó de 363 trabajadores en 2011 a 351 en 2012 y a 347 en 2013.

El concepto Cargas sociales recoge el gasto por cotizaciones a la Seguridad Social, que se sitúa en unos 3,8 M€ por año. Así, el descenso del gasto por cargas sociales entre los ejercicios 2011 y 2012, de 567.835€, se produjo por la desaparición de ciertas ayudas al personal o similares.

2.3.6. Otros gastos de explotación

El análisis de Otros gastos de explotación se ha centrado en los gastos por Servicios exteriores y en los Otros gastos de gestión corriente. Las Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales ya han sido analizadas en el epígrafe 2.2.4.1.

2.3.6.1. Servicios exteriores

Los diferentes conceptos que componen el total del gasto por Servicios exteriores presentan el detalle y la evolución siguientes:

transferidas del Estado a la Generalidad entre los ejercicios 1982 y 1985. En julio de 2006 se formalizó el Plan director de obras revisado que incorporó las actuaciones del PDO que habían quedado pendientes de ejecutar, actualizó el inventario de actuaciones a realizar y previó la ejecución, fundamentalmente, entre los ejercicios 2007 y 2011, aunque también había actuaciones a finalizar entre 2012 y 2014 e, incluso, algunas para las que se preveía la finalización entre 2016 y 2017.

Cuadro 16. Detalle y evolución del gasto por Servicios exteriores

Concepto	2011	2012	2013
Arrendamientos	10.481.358	8.977.850	5.946.592
Servicios profesionales independientes	13.316.519	10.339.607	10.618.662
Otros servicios	7.507.333	8.287.972	11.524.765
Resto de cuentas*	2.206.386	2.747.170	1.946.404
Total gasto por Servicios exteriores	33.511.596	30.352.599	30.036.423

Importes en euros.

Fuente: Datos de la contabilidad de la AHC.

* Dentro de Resto de cuentas se incluyen los gastos relacionados con las oficinas de la AHC (electricidad, agua, limpieza, mantenimiento general y mantenimiento de equipos de informática y fotocopiadoras) o con otros, como anuncios y publicaciones.

Arrendamientos

El gasto por Arrendamientos incluye, fundamentalmente, la renta pagada a los propietarios de viviendas recibidas por la AHC en cesión de uso que las ceden para que sea la AHC quien las destine a alquiler social. Este gasto fue de 8,96 M€ en 2011, de 8,44 M€ en 2012 y decreció hasta 5,71 M€ en 2013. El descenso de este gasto en 2013 se explica por la disminución del número medio de viviendas cedidas (ya mencionado en el epígrafe 2.3.2.1). Estas cesiones, fundamentadas en la Ley del derecho a la vivienda de 2007, se preveían por un plazo de cinco o seis años y, por lo tanto, empezaron a vencer en 2013.

El otro tipo de gasto destacable por Arrendamientos corresponde al de los inmuebles alquilados, que en 2011 fue de 1,37 M€ mientras que en 2012 y 2013 decreció hasta 392.681 € y 158.027 €, respectivamente. Este gasto incluye el alquiler de oficinas y despachos donde la AHC tenía ubicado parte de su personal. Así, hasta febrero de 2012 la AHC mantenía personal en oficinas en la avenida Josep Tarradellas de Barcelona, que supusieron gasto por alquileres de 863.024 € en 2011 y de 299.860 € en 2012.

Servicios profesionales independientes

El gasto por Servicios profesionales independientes incluye como principal partida la remuneración de la AHC a las oficinas locales y bolsas de mediación de vivienda que conforman la Red de mediación. El total de la remuneración fue de 9,06 M€ en el ejercicio 2011, de 7,78 M€ en 2012 y de 8,04 M€ en 2013. La remuneración tiene una parte fija y otra variable que está en función del número de viviendas en que hayan mediado y conseguido formalizar contratos entre propietarios y arrendatarios, del número de viviendas del que hacen seguimiento y de los expedientes de ayudas que hayan gestionado. Por lo tanto, la variación interanual del gasto responde a cómo varía de un año a otro la actividad de las oficinas y bolsas. Hay que resaltar que el gasto de 9,06 M€ del ejercicio 2011 incluye una parte de 1,13 M€ que correspondía al ejercicio 2010.

Otros gastos por servicios profesionales independientes corresponden a asesorías y otros trabajos externos. En 2011 supusieron 1,56 M€, en 2012, 355.549 €, y en 2013, 343.613 €.

Otros servicios

El gasto de las cuentas que conforman el epígrafe Otros servicios fue de 7,51 M€ en 2011, de 8,29 M€ en 2012 y de 11,52 M€ en 2013. Los incrementos interanuales se explican principalmente por el gasto de las obras de desarrollo urbanístico de Ca n'Anglada (Terrassa) mencionadas en el epígrafe 2.3.3 y que en 2012 supusieron un gasto de 594.568 € y en 2013 de 1,76 M€.

Además, dentro de las cuentas que componen el gasto en concepto de Otros servicios se incluyen las referentes a ayudas urgentes, que corresponden a ayudas personalizadas por casos de personas que no pueden pagar el alquiler o hacer frente a las cuotas de la hipoteca, o bien que han sido desahuciadas. Estas ayudas urgentes, junto con las ayudas implícitas al alquiler que la AHC descuenta o reduce del recibo mensual (ya que en estos casos se trata de viviendas del parque público del INCASOL o de la misma AHC), representaron un total de gasto de 5,17 M€ en 2012 y de 7,66 M€ en 2013. En los dos ejercicios se contabilizaron en Otros servicios, dentro de Servicios exteriores, mientras que, por concepto, se deberían haber recogido (si bien formando parte también de Otros gastos de explotación) dentro del apartado Otros gastos de gestión corriente, que es donde se recoge el gasto por el conjunto de ayudas y subvenciones concedidas.¹¹ Se ha observado, como hecho posterior, que en 2014 la AHC ya las contabilizó correctamente dentro de Otros gastos de gestión corriente.

2.3.6.2. Otros gastos de gestión corriente

Los Otros gastos de gestión corriente incluyen el gasto en concepto de ayudas y subvenciones concedidas por la AHC, tanto corrientes como de capital, según los siguientes datos:

Cuadro 17. Evolución y detalle de Otros gastos de gestión corriente: subvenciones corrientes y de capital

Concepto	2011	2012	2013
Subvenciones corrientes concedidas	53.724.157	47.586.100	44.725.744
Subvenciones de capital concedidas	62.834.120	91.104.367	54.560.690
Total Otros gastos de gestión corriente	116.558.277	138.690.467	99.286.434

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales y datos de la contabilidad de la AHC.

Subvenciones corrientes concedidas

Los principales conceptos presentan los siguientes importes y evolución:

11. En el ejercicio 2013 una parte de las ayudas personalizadas fue correctamente contabilizada en Otros gastos de gestión corriente. Se trata de 636.024 € que, como Subvenciones corrientes concedidas, correspondían a nuevas ayudas denominadas de emergencia y que tenían como beneficiarios a desempleados de larga duración.

Cuadro 18. Detalle de Subvenciones corrientes concedidas

Concepto	2011	2012	2013
Ayudas al alquiler	50.752.854	44.507.247	41.300.711
Ayudas por viviendas adheridas a la Red de Viviendas de Inserción Social (RVIS)	1.036.000	1.127.424	1.314.900
Aportaciones al Consorcio de la Vivienda de Barcelona	1.369.969	1.369.969	1.027.500
Otros	565.334	581.460	1.082.633
Total gasto por Subvenciones corrientes concedidas	53.724.157	47.586.100	44.725.744

Importes en euros.

Fuente: Datos de la contabilidad y documentación obtenida para la fiscalización.

Las ayudas al alquiler y las ayudas a entidades por viviendas adheridas a la Red de Viviendas de Inserción Social (RVIS) son objeto de análisis específico de la concesión de subvenciones en los epígrafes 2.7.2 y 2.7.3.

La evolución a la baja de las ayudas al alquiler es consecuencia de ciertas limitaciones y topes que la AHC introdujo ante las restricciones presupuestarias que reducían las transferencias de explotación que recibía, hecho que supuso un freno a la concesión de estas ayudas. Así, como se señala en el epígrafe 2.7.2.2, en abril de 2010 se publicó una convocatoria de ayudas por prestaciones al alquiler y no hubo ninguna otra hasta mayo de 2013. Con todo, durante los ejercicios 2011 y 2012, se mantuvo el derecho a recibir ayuda al alquiler a aquellos beneficiarios de las convocatorias anteriores que continuaran reuniendo los requisitos establecidos. En 2013 también se mantuvo este derecho a prorrogar la prestación a los beneficiarios de convocatorias anteriores pero, de acuerdo con la disposición transitoria décima de la Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas, se limitó la percepción de esta prestación a un máximo de cuatro años (excepto para beneficiarios mayores de sesenta y cinco años). Además, la nueva convocatoria del mes de mayo de 2013 redujo el importe máximo de la ayuda y era más restrictiva en los requisitos requeridos a los potenciales beneficiarios.¹²

Las aportaciones del ejercicio 2013 al Consorcio de la Vivienda de Barcelona por 1,03 M€ se han recogido en el análisis de Proveedores en el epígrafe 2.2.10.1.

El concepto Otros incluye, fundamentalmente, los gastos por ayudas para proyectos sociales, actividades cívicas y adecuación de dependencias concedidas a entidades vecinales mediante convocatorias y, mediante convenios, a las federaciones de asociaciones (FAVIBC y FAGIC)¹³ y a determinados ayuntamientos. Estas ayudas, objeto de análisis

12. En la convocatoria de mayo de 2013 el tope máximo de la prestación al alquiler pasó a ser de 200 €/mes, mientras que hasta entonces era de 240 €/mes. Además, en la convocatoria de 2013, la AHC estableció el requisito de estar en riesgo de exclusión social en los casos en que los ingresos que acreditaran las unidades de convivencia fueran inferiores a 1,5 veces el IRSC (Indicador de renta de suficiencia de Cataluña). Hasta entonces, se había establecido en 2,35 veces el IRSC.

13. Dichas federaciones de asociaciones son la Federación de Asociaciones de Vecinos de Viviendas Sociales y Bienestar de Cataluña (FAVIBC) y la Federación de Asociaciones Gitanas de Cataluña (FAGIC).

específico de la concesión de subvenciones del epígrafe 2.7.6, representan un gasto de 519.570 € en 2012 y de 446.609 € en 2013. En el ejercicio 2013 el concepto Otros también incorpora un conjunto de ayudas de emergencia, por 636.024 €, destinadas al colectivo de desempleados de larga duración.

Subvenciones de capital concedidas

Los principales conceptos presentan los siguientes importes y evolución:

Cuadro 19. Detalle de las Subvenciones de capital concedidas

Concepto	2011	2012	2013
Subvenciones a la promoción	44.348.783	54.523.472	30.770.991
Subvenciones a la rehabilitación	11.901.554	20.840.903	11.026.482
Rehabilitación general	8.314.871	18.029.214	9.308.412
Instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas	3.004.279	1.498.274	1.297.395
Otras subvenciones a la rehabilitación	582.404	1.313.415	420.675
Aportaciones al Consorcio de la Vivienda de Barcelona (a)	2.000.000	-	2.000.000
Traspaso de existencias al INCASOL (b)	-	-	10.763.217
Otros (c)	4.583.783	15.739.992	-
Total gasto por Subvenciones de capital concedidas	62.834.120	91.104.367	54.560.690

Importes en euros.

Fuente: Datos de la contabilidad y documentación obtenida para la fiscalización.

Notas:

- (a) Las aportaciones de 2013 al Consorcio de la Vivienda de Barcelona por 2M€ se han analizado en el epígrafe 2.2.10.1, Proveedores.
- (b) El traspaso de existencias al INCASOL del ejercicio 2013 se ha analizado en los epígrafes de activo y de ingresos 2.2.3, Existencias, y 2.3.3, Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.
- (c) En Otros se incluyen varios conceptos; en 2012 destaca un total al INCASOL por 13,40M€ en relación con la remodelación de viviendas para realojar familias al derribar las viviendas de los barrios de Sant Roc, Arraona y Trinitat Nova donde residían.

Subvenciones a la promoción

Las Subvenciones a la promoción concedidas contabilizadas según los importes del cuadro anterior tienen su origen en solicitudes de promotores y en las calificaciones provisionales, y en ciertos casos también en las calificaciones definitivas, otorgadas a los promotores de estas solicitudes que había recibido y tramitado la Secretaría de Vivienda y que, mayoritariamente, datan de los ejercicios entre 2006 y hasta la primera mitad de 2010.

Como se ha dicho en el epígrafe 1.2.1, la Ley 13/2009, de 22 de julio, de creación de la AHC prevé la asunción por la Agencia de una parte de las actividades y funciones que hasta entonces desarrollaba la Secretaría de Vivienda y también la asunción de la totalidad de las desarrolladas por la empresa pública Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), así como la subrogación de la AHC en las posiciones jurídicas existentes en

relación con bienes, derechos y obligaciones de esta empresa. En la Ley no se prevé la subrogación de la AHC en las posiciones de derechos y obligaciones de la Secretaría de Vivienda y, por lo tanto, se desprende que el seguimiento y la liquidación posterior de las solicitudes y calificaciones que se producen hasta 2010 en relación con las ayudas a la promoción correspondían a esta Secretaría. En todo caso, la AHC, desde 2011 asumía las funciones para la concesión de nuevas ayudas o subvenciones a la promoción. Por este motivo, desde la vertiente financiera y contable, la AHC no contabilizó ni informó de ningún pasivo u obligación a futuro en relación con estas ayudas cuya tramitación inició la Secretaría de Vivienda en ejercicios anteriores.

En la práctica, sin embargo, la AHC, desde 2011 ha sido la destinataria de los recursos que, procedentes de la AGE y de la Generalidad de Cataluña, tenían como finalidad liquidar las ayudas y subvenciones a la promoción que tenían su origen en las solicitudes recibidas y calificaciones otorgadas en ejercicios anteriores por la Secretaría de Vivienda. Al recibir estos recursos, la AHC ha procedido a aplicarlos y ha formalizado resoluciones que recogen las calificaciones definitivas y la concesión de ayudas en relación con las antiguas solicitudes y calificaciones. La formalización de estas resoluciones de la AHC y su reconocimiento en la contabilidad han sido en función de los recursos recibidos y no del momento en que el promotor finalizaba su promoción y cumplía con los requisitos para obtener la calificación definitiva y la subvención.

En esta situación la AHC, desde una vertiente financiera y contable, habría necesitado desde 2011 disponer de información detallada para conocer el volumen de solicitudes con calificaciones provisionales/definitivas preexistentes y, con ello, poder hacer un cálculo que, en función de los importes que las calificaciones podían suponer y de la probabilidad de que las promociones iniciadas alcanzaran los requisitos para obtener la concesión de subvención, le permitiera acotar las potenciales obligaciones que podían generarse en ejercicios futuros, a fin de informar de ello en la Memoria.

Las causas de que la AHC no dispusiera de información suficiente se encontrarían en las carencias de control interno procedentes de la Secretaría de Vivienda (y anteriormente de la antigua Dirección General de Vivienda) y en la falta de criterios unificados a lo largo de los ejercicios anteriores en cuanto al tratamiento y control presupuestario en el otorgamiento de calificaciones provisionales sin reserva presupuestaria.¹⁴

14. Las carencias en el tratamiento y control presupuestarios en relación con las Subvenciones a la promoción se recogieron en el informe 12/2008, referente a la Dirección General de Vivienda, ejercicio 2005, concretamente en los epígrafes 5.4.2 y 6.3.d, en que se habla del riesgo que las carencias suponen en la gestión presupuestaria y en el seguimiento actualizado de las promociones. El problema de las carencias de información y de detalle también tenía en parte su origen en el hecho de que la Administración General del Estado, cofinanciadora de las ayudas, hacía sus aportaciones de manera genérica, aportando recursos en función de los denominados *cupos* o cuotas territoriales que posteriormente corregía según las necesidades definitivas de cada comunidad autónoma y, de esta manera, la aportación recibida del Estado no permitía saber de manera nominal a qué promotor o a qué promoción correspondía.

Con todo, a partir de 2011, y consecuencia de las negociaciones entre la AGE y la Generalidad de Cataluña, la AHC ha ido recibiendo los recursos y reconociendo el correspondiente gasto, liquidando las ayudas a los promotores o reconociéndolas como pasivo. El gasto que al respecto ha reconocido la AHC desde 2011 hasta 2013 ha sido por un total de 129,56 M€, de los cuales 44,35 M€ en 2011, 54,52 M€ en 2012 y 30,69 M€ en 2013.¹⁵ Se ha obtenido también documentación de ejercicios posteriores conforme entre 2014 y 2016 el total del gasto reconocido por este concepto, también en función de los recursos procedentes de las dos administraciones, ha sido por un total de 115 M€ (en 2014 51,06 M€, en 2015 30,89 M€ y en 2016 33,05 M€). Así, el total del gasto reconocido entre 2011 y 2016, de 244,56 M€, representa el importe total con el que, según los responsables de la AHC, se ha acabado cerrando, de manera coordinada y acordada con la AGE, la deuda con los promotores que se había ido generando a partir de las solicitudes de ayudas del periodo 2006-2010. De dicho total, el Estado ha asumido la financiación de 157,31 M€, un 64,3%.

Subvenciones a la rehabilitación

Las Subvenciones a la rehabilitación concedidas contabilizadas en el cuadro anterior se concentran en Rehabilitación general. Del análisis realizado se desprende que el total del gasto reconocido en este concepto en los ejercicios 2011-2013, por un total de 35,65 M€, recoge únicamente gasto referente a convocatorias de ejercicios anteriores promovidas y gestionadas inicialmente desde la Secretaría de Vivienda. Estas convocatorias destinaban la mayor parte de las Subvenciones a la rehabilitación de patologías estructurales y deficiencias constructivas en edificios, incluyendo también otros conceptos como la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, la eficiencia energética de aislamiento térmico, el aislamiento acústico o las instalaciones comunitarias (electricidad, agua, gas).

Las convocatorias de los ejercicios anteriores preveían que los potenciales beneficiarios tenían un plazo de dos años para justificar las obras de rehabilitación prorrogables a un tercero, hecho que explica que el gasto de los ejercicios 2011 y 2012 concentrara básicamente gasto de las convocatorias de 2009 y 2010 y que el gasto de 2013 concentrara gasto de la convocatoria de 2011. Con todo, a este gasto le era aplicable lo que se ha comentado para los gastos por Subvenciones a la promoción, en tanto que se trataba de convocatorias promovidas desde la Secretaría de Vivienda que supusieron una tramitación y un seguimiento, en que la AHC no se subrogó formalmente pero que, en la práctica, la AHC, desde 2011, al recibir recursos que tenían como finalidad liquidarlas, acabó gestionando y reconociendo el ingreso y el gasto. En este caso, sin embargo, a diferencia de las Subvenciones a la promoción, no hubo carencias de tratamiento, control presupuestario y

15. El cuadro 19 recoge para 2013 Subvenciones a la promoción por un total de 30,77 M€ en lugar de los 30,69 M€ que debía recoger. La diferencia es por determinados conceptos que no corresponden exactamente a ayudas a la promoción.

seguimiento actualizado, lo que facilitó una correcta gestión de los expedientes de Subvenciones a la rehabilitación procedentes de ejercicios anteriores.

En los ejercicios 2011, 2012 y 2013 la AHC promovió convocatorias de subvenciones a la rehabilitación (véase el análisis concreto en los epígrafes 2.7.4 y 2.7.5) pero únicamente las destinadas a la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, concepto que también se recoge en el cuadro núm. 19, y a la eficiencia energética de la envolvente térmica, que con un gasto reconocido en 2012 de 1,31 M€ se incluía dentro del concepto Otras subvenciones a la rehabilitación.

2.4. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

El presupuesto de la AHC correspondiente al ejercicio 2012 fue aprobado por la Ley 1/2012, de 22 de febrero, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2012, con unos ingresos y gastos de 169,42 M€. Este mismo presupuesto fue prorrogado para el ejercicio 2013.

A continuación se presentan las liquidaciones de los presupuestos de ingresos y de los presupuestos de gastos de los ejercicios 2012 y 2013 presentados por la AHC, resumidas por capítulos:

Cuadro 20. Liquidaciones presupuestarias de los ejercicios 2012 y 2013: Resumen por capítulos

Ejercicio 2012

Ingresos	Crédito inicial (A)	Derechos liquidados (B)	Diferencia (B-A)
Capítulo 3. Tasas, venta de bienes y servicios y otros ingresos	20.551.300	19.071.851	(1.479.449)
Capítulo 4. Transferencias corrientes	97.292.080	94.896.812	(2.395.268)
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales	75.180	255.291	180.111
Capítulo 7. Transferencias de capital	31.441.675	67.020.088	35.578.413
Capítulo 8. Variación de activos financieros	20.060.182	20.587.365	527.183
Total presupuesto de ingresos	169.420.417	201.831.407	32.410.990

Gastos	Crédito inicial (A)	Obligaciones liquidadas (B)	Diferencia (B-A)
Capítulo 1. Remuneraciones de personal	18.218.332	16.251.743	(1.966.589)
Capítulo 2. Gastos de bienes corrientes y servicios	44.117.083	33.502.523	(10.614.560)
Capítulo 3. Gastos financieros	470.057	452.574	(17.483)
Capítulo 4. Transferencias corrientes	55.113.087	52.751.394	(2.361.693)
Capítulo 6. Inversiones reales	18.128.481	1.316.082	(16.812.399)
Capítulo 7. Transferencias de capital	31.441.675	91.104.367	59.662.692
Capítulo 8. Variación de activos financieros	-	137.679	137.679
Capítulo 9. Variación de pasivos financieros	1.931.702	1.938.278	6.576
Total presupuesto de gastos	169.420.417	197.454.640	28.034.223

Ejercicio 2013

Ingresos	Crédito inicial presupuesto prorrogado (A)*	Derechos liquidados (B)	Diferencia (B-A)*
Capítulo 3. Tasas, venta de bienes y servicios y otros ingresos	20.551.300	16.302.943	(4.248.357)
Capítulo 4. Transferencias corrientes	97.292.080	87.438.242	(9.853.838)
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales	75.180	213.843	138.663
Capítulo 7. Transferencias de capital	31.441.675	44.126.673	12.684.998
Capítulo 8. Variación de activos financieros	20.060.182	1.786.576	(18.273.606)
Total presupuesto de ingresos	169.420.417	149.868.277	(19.552.140)

Gastos	Crédito inicial presupuesto prorrogado (A)*	Obligaciones liquidadas (B)	Diferencia (B-A)*
Capítulo 1. Remuneraciones de personal	18.218.332	16.236.017	(1.982.315)
Capítulo 2. Gastos de bienes corrientes y servicios	44.117.083	29.290.052	(14.827.031)
Capítulo 3. Gastos financieros	470.057	383.916	(86.141)
Capítulo 4. Transferencias corrientes	55.113.087	52.383.295	(2.729.792)
Capítulo 6. Inversiones reales	18.128.481	410.042	(17.718.439)
Capítulo 7. Transferencias de capital	31.441.675	43.797.472	12.355.797
Capítulo 8. Variación de activos financieros	-	87.909	87.909
Capítulo 9. Variación de pasivos financieros	1.931.702	1.986.999	55.297
Total presupuesto de gastos	169.420.417	144.575.702	(24.844.715)

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuenta a partir de los resúmenes por capítulos de las liquidaciones presupuestarias de 2012 y 2013 presentados por la AHC.

* En la liquidación del ejercicio 2013 que la AHC recoge en la Memoria no figura la columna Crédito inicial presupuesto prorrogado, sino que se recoge de manera incorrecta el anteproyecto de presupuesto para 2013 que había sido presentado al Departamento de Territorio y Sostenibilidad y al Departamento de Economía y Conocimiento en los últimos meses de 2012 para seguir la tramitación correspondiente para su aprobación final que, con la prórroga presupuestaria, no se produjo. Para facilitar el seguimiento del análisis presupuestario, la Sindicatura recoge, como primera columna de la liquidación, la referente al presupuesto prorrogado y, como última columna, las diferencias resultantes de la comparación entre el presupuesto prorrogado y los derechos y obligaciones liquidadas.

2.4.1. Estructura y contenido de las liquidaciones

Las liquidaciones de los ejercicios 2012 y 2013 presentadas por la AHC tienen una estructura general con el mismo nivel de detalle que el aprobado en la Ley de presupuestos, es decir, con un detalle por capítulos, artículos, conceptos y aplicaciones. A pesar de ello, la nota de la Memoria que incluye las liquidaciones solamente las recoge resumidas por capítulos presupuestarios. Sería recomendable que la Memoria incluyera la liquidación presupuestaria con el mismo nivel de detalle que el aprobado en la Ley de presupuestos, y que la AHC sí muestra en los documentos de Liquidación presupuestaria que anualmente presenta, de manera separada de la Memoria de las Cuentas anuales, tanto a la Intervención General de la Generalidad de Cataluña como a la Sindicatura de Cuentas.

Por otra parte, se recomienda que en el caso de ejercicios con prórroga presupuestaria las diferencias o desviaciones de los importes liquidados se presenten y se detallen en comparación con los importes del presupuesto prorrogado y no respecto al anteproyecto de presupuesto previsto por la AHC.

Para los dos ejercicios se han conciliado los importes liquidados con los de los ingresos y de los gastos de la Cuenta de pérdidas y ganancias, o con la variación de determinadas cuentas del Balance con resultado satisfactorio.

A continuación se analizan las principales diferencias o desviaciones entre los importes liquidados y los del presupuesto aprobado para 2012, o prorrogado en el caso del ejercicio 2013.

2.4.2. Análisis de las desviaciones presupuestarias del ejercicio 2012

En el ejercicio 2012 el Resultado presupuestario fue positivo por 4,38 M€ y corresponde a unas desviaciones por mayores ingresos liquidados que presupuestados, de 32,41 M€, y por mayores gastos liquidados que presupuestados, de 28,03 M€.

Las desviaciones más significativas se analizan a continuación.

Ingresos

Del total de las desviaciones de 32,41 M€ destacan los mayores ingresos en 35,58 M€ en los ingresos del capítulo 7, Transferencias de capital, básicamente porque la AHC recibió recursos que no habían sido previstos en el presupuesto por un total de 36,86 M€ procedentes del Ministerio de Fomento que se debían destinar a ayudas a la promoción y a la rehabilitación. Esta desviación positiva en los ingresos del capítulo 7 se ve compensada parcialmente por otras desviaciones negativas, entre las cuales destaca la de 2,39 M€ del capítulo 4, Transferencias corrientes, producida básicamente por la minoración de las aportaciones del DTES, de 3,34 M€, en aplicación del Acuerdo de Gobierno, de 5 de junio de 2012, de sostenibilidad y solvencia de las finanzas públicas de la Generalidad.

Gastos

En los Gastos destaca la desviación positiva de 59,66 M€ del capítulo 7, Transferencias de capital, compensada parcialmente por desviaciones de signo contrario, principalmente la del capítulo 6, Inversiones reales, con una desviación de 16,81 M€, y la del capítulo 2, Gastos de bienes corrientes y servicios, con una desviación de 10,61 M€ y, en menor medida, la del capítulo 4, Transferencias corrientes, con una desviación de 2,36 M€.

La desviación del capítulo 7 se explica principalmente por los gastos en ayudas a la promoción y a la rehabilitación no previstos, de 46,11 M€, y por transferencias de capital no previstas y concedidas al INCASOL en relación con actuaciones de remodelación de viviendas, de 13,40 M€ (de acuerdo con lo que se ha descrito en la nota c del cuadro 19) que inicialmente se preveía que ejecutara directamente la AHC y que, por lo tanto, habían sido presupuestadas dentro del capítulo 6, lo que explica también la desviación que se observa en este capítulo 6.

En lo que concierne a las desviaciones de los capítulos 2 y 4, hay que destacar como principales causas la ejecución de menores gastos respecto a los previstos por las actuaciones ejecutadas de obras, mantenimientos y mejoras del PDOR, de 6,70 M€, y la liquidación de menores gastos en relación con diferentes tipologías de ayudas al alquiler, de 2,04 M€, respectivamente.

2.4.3. Análisis de las desviaciones presupuestarias del ejercicio 2013

En el ejercicio 2013 el Resultado presupuestario fue positivo por 5,29 M€ y corresponde a unas desviaciones por menores ingresos liquidados que presupuestados, de 19,55 M€, y por menores gastos liquidados que presupuestados, de 24,84 M€. Las desviaciones más significativas se analizan a continuación.

Ingresos

Del total de las desviaciones, destacan 18,27 M€ en los ingresos del capítulo 8, Variación de activos financieros, y 9,85 M€ en el capítulo 4, Transferencias corrientes. Estas desviaciones se compensan parcialmente con la desviación de signo contrario de 12,68 M€ del capítulo 7, Transferencias de capital.

Hay que destacar que el DTES comunicó a la AHC una minoración del 25% de las aportaciones previstas en el presupuesto de 2012 prorrogado para 2013. Así, en el conjunto de los ingresos de los capítulos 4, 7 y 8, que de acuerdo con el presupuesto prorrogado estaban previstos por un total de 148,79 M€, se produjo una minoración de 37,20 M€. Teniendo en cuenta estas minoraciones, respecto a los capítulos de ingresos, hay que resaltar lo siguiente:

- Capítulo 8. Variación de activos financieros: dicha minoración del DTES suponía liquidar 15,05 M€, pero la AHC liquidó 1,79 M€ y el remanente restante lo incorporó al capítulo 4.
- Capítulo 4. Transferencias corrientes: la minoración del DTES suponía liquidar 72,97 M€, pero se liquidaron 87,37 M€, lo que se explica fundamentalmente por dicha incorporación de remanente de recursos del capítulo 8. La AHC destinó estos recursos incorporados, básicamente, a la financiación de la baja de Existencias por la entrega al INCASOL de viviendas construidas, de acuerdo con lo que se ha mencionado en los epígrafes 2.2.3 y 2.3.3.

- Capítulo 7. Transferencias de capital: la minoración del DTES suponía liquidar 23,58 M€, pero se observa que se liquidaron 44,13 M€. La desviación se dio, básicamente, porque la AHC recibió recursos del Ministerio de Fomento que se debían destinar a ayudas a la promoción y a la rehabilitación por un total de 21,68 M€, que no estaban previstos en el presupuesto.

Gastos

Del total de las desviaciones de 24,84 M€ de menores gastos liquidados que los presupuestados destacan las desviaciones en el capítulo 6, Inversiones reales, de 17,72 M€, y en el capítulo 2, Gastos de bienes corrientes y servicios, de 14,83 M€. Estas desviaciones se compensaron parcialmente con la desviación de signo contrario de 12,36 M€, del capítulo 7, Transferencias de capital.

- Capítulo 6. Inversiones reales: la desviación de este capítulo se explica porque la prórroga presupuestaria recogía inversiones previstas para 2012 que ya se liquidaron en aquel ejercicio (la mayor parte para el INCASOL y finalmente liquidadas en el capítulo 7, tal como se ha dicho en el análisis de desviaciones de 2012).
- Capítulo 2. Gastos por bienes y servicios: la mayor parte de la desviación, 14,42 M€, corresponde al menor gasto liquidado que el inicialmente previsto principalmente en relación con los mantenimientos y mejoras por actuaciones del PDOR, del programa de cesión y del programa de viviendas gestionados por las oficinas y bolsas locales.
- Capítulo 7. Transferencias de capital: la mayor parte de la desviación de 12,36 M€ se explica por los gastos en ayudas a la promoción no previstos, por un total de 29,86 M€, que se financiaron principalmente con los recursos procedentes del Ministerio de Fomento que, como ya se ha dicho en los ingresos de capítulo 7, tampoco habían sido previstos. Esta desviación quedó parcialmente compensada por otras de signo contrario que correspondían a un exceso de lo presupuestado en 2012 y prorrogado para 2013, en relación con subvenciones concedidas a la rehabilitación, 12,81 M€, y a las promociones para corporaciones locales, 6,82 M€.

2.5. FISCALIZACIÓN DE OTROS ASPECTOS DE LEGALIDAD

En este epígrafe se presenta el resultado de la fiscalización de los siguientes aspectos: los plazos de pago a los acreedores, los límites del endeudamiento a largo y a corto plazo, los incrementos interanuales de los gastos de personal, las dietas de asistencia al Consejo de Administración y el Contrato programa y el Plan anual de actividades.

2.5.1. Plazos de pagos a acreedores

La Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, determina unos periodos máximos de aplazamiento de pago según el ejercicio, a contar desde la fecha de certificación o factura.

De la fiscalización realizada se desprende que la AHC, al cierre de los ejercicios 2012 y 2013, tenía obligaciones pendientes de pago que superaban los plazos legales y que correspondían a los siguientes importes acreedores del pasivo:

- 31 de diciembre de 2012: 2,95 M€
- 31 de diciembre de 2013: 1,15 M€

Además, el plazo medio de pago pasó de ochenta y ocho días en el ejercicio 2012 a cien días en el ejercicio 2013.

2.5.2. Límites al endeudamiento a largo y corto plazo

La AHC no presenta ninguna operación de endeudamiento de tesorería o a corto plazo. Tampoco formalizó ninguna operación de endeudamiento a largo plazo, y las operaciones de endeudamiento a largo plazo vivas en los ejercicios 2012 y 2013, dos censos enfitéuticos del BBVA y un préstamo del ICF (véase el epígrafe 2.2.8), las formalizó ADIGSA entre 2003 y 2007 y la AHC se subrogó en ellas.

Cabe señalar que la Ley 13/2009, de creación de la AHC, concretamente el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, prevé la subrogación por parte de la AHC en las posiciones jurídicas de ADIGSA, pero el apartado 4 especifica que, en las operaciones de endeudamiento, quien se subroga en las posiciones de ADIGSA es la Generalidad (departamento competente en materia de economía y finanzas) y no la AHC. Se ha verificado la subrogación de la Generalidad de Cataluña, al cierre del ejercicio 2009, en la deuda de ADIGSA por un total de 47,57 M€ correspondientes a la deuda a largo plazo al cierre del ejercicio 2008 por un total de cuatro préstamos, formalizados entre los años 2001 y 2005 por un total de 77,90 M€, para hacer frente al coste de la rehabilitación y el mantenimiento de las viviendas administradas, de acuerdo con el correspondiente PDOR. Así, la parte del endeudamiento a largo plazo en que no se subroga la Generalidad de Cataluña y que acaba asumiendo la AHC, subrogándose en ella, es únicamente la referente a dichas operaciones de censo enfitéutico y al préstamo del ICF.

2.5.3. Evolución interanual del gasto de personal

La normativa que en los ejercicios 2012 y 2013 regulaba los incrementos y decrementos del gasto de personal es la que se menciona a continuación:

- Para el ejercicio 2012:
 - Ley 1/2012, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2012. Aprobó mantener los mismos sueldos que los existentes en 2011, tanto para el personal laboral y funcionario como para el directivo.
 - Real decreto ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad y el Acuerdo de Gobierno de 24 de julio de 2012. Supusieron suprimir la paga extraordinaria del mes de diciembre de 2012 al conjunto del sector público.
- Para el ejercicio 2013:
 - Ley 1/2012, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2012. Fue prorrogada para el conjunto del ejercicio 2013 y, por lo tanto, se mantuvieron los mismos sueldos que los existentes en 2012, tanto para el personal laboral y funcionario como para el directivo.
 - Acuerdo de Gobierno de 26 de febrero de 2013. Establece reducir las retribuciones del personal laboral, funcionario y de altos cargos en una paga extraordinaria.

Se ha verificado que en los ejercicios 2012 y 2013 la AHC cumplió estos preceptos normativos que mantenían los sueldos y que suprimían pagas extraordinarias.

2.5.4. Dietas de asistencia al Consejo de Administración

Teniendo en cuenta el Acuerdo de Gobierno de 1 de junio de 2010 que actualizaba los importes máximos de los derechos de asistencia a consejos de administración, la AHC aplica el importe unitario de 440,84 € por miembro asistente y sesión establecido en dicho Acuerdo para las entidades públicas incluidas en la categoría primera, categoría en la que se enmarca la AHC.

Se ha hecho un control de la asistencia de los miembros al Consejo de Administración y se ha verificado la correcta contabilización de las dietas de asistencia en los gastos por Servicios exteriores, dentro de Otros gastos de explotación, de acuerdo con el importe unitario de 440,84 € para miembro asistente y sesión. El número de dietas y el gasto fueron los siguientes:

Cuadro 21. Resumen de las dietas de los miembros del Consejo de Administración

Ejercicio	Número de dietas	Gasto por dietas de asistencia
2012	53	23.365
2013	32	14.107

Importes en euros.

Fuente: Contabilidad de la AHC y documentación obtenida para la fiscalización.

La evolución a la baja que se observa se explica porque de 2012 a 2013 el número de reuniones del Consejo de Administración pasaron de seis a cuatro.

2.5.5. Contrato programa y Plan anual de actividades

La Ley 13/2009, de creación de la AHC, en el artículo 16 prevé la formalización de un contrato programa de duración plurianual entre la AHC y el departamento competente en materia de vivienda que defina los objetivos a alcanzar por la Agencia, la previsión de resultados de la gestión a llevar a cabo, la determinación de los servicios y actividades, la asignación de recursos y los instrumentos de control y evaluación de resultados a que la AHC debe someter su actividad.

Además, el artículo 44 de los Estatutos de la AHC establece que la financiación de la Agencia a cargo de los presupuestos de la Generalidad de Cataluña se debe articular mediante dicho contrato programa, y fijar su duración en cuatro anualidades. En este artículo también se detallan los aspectos que deberá incluir el contrato programa y prevé la tramitación por parte del departamento al que está adscrita la Agencia para que el Consejo de Administración de la AHC la apruebe y para la aprobación final mediante Acuerdo de Gobierno. El artículo 45 de los Estatutos prevé también que los objetivos establecidos en el contrato programa se deberán concretar en un Plan de actividades anual que debe aprobar el Consejo de Administración.

Desde la creación de la AHC no se ha formalizado ningún contrato programa ni ningún Plan anual de actividades.

2.6. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

2.6.1. Legislación aplicable y alcance temporal

En materia de contratación la AHC se rige por el Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, del Texto refundido de la Ley de contratos del sector público (TRLCSP). Hasta julio de 2014, la AHC aplicó en su contratación los procedimientos previstos en la normativa para los poderes adjudicadores no Administración pública¹⁶ y el Consejo de Administración en la sesión de 28 de junio de 2012 aprobó para los contratos que no superaran los umbrales comunitarios unas Instrucciones internas de contratación (IIC).

A raíz del informe 7/2013, de 6 de junio de 2013, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Cataluña (JCCAC), la AHC se replanteó el régimen de contratación, y de acuerdo con el informe de la jefa de los Servicios Jurídicos y el informe de la Asesoría Jurídica del DTES, de 14 y 16 de octubre de 2013, respectivamente, se concluyó que a efectos de contratación la entidad es Administración pública.

16. La AHC, como nueva entidad que se creó y que asumía funciones y actividades tanto de la Secretaría de Vivienda como de la antigua ADIGSA, pidió unos informes para determinar cuál era su régimen de contratación. Los informes son uno externo, realizado por asesores jurídicos externos, de fecha 8 de marzo de 2011, y otro, de los Servicios Jurídicos de la AHC, de 1 de julio de 2011. Estos informes, teniendo en cuenta el informe 3/2009 de 28 de mayo de la JCCAC, concluían que la AHC es poder adjudicador no Administración pública.

Posteriormente, el Consejo de Administración de la AHC, en la sesión de 20 de marzo de 2014 aprobó el aplazamiento hasta el 1 de julio de 2014 de la puesta en marcha de los procesos de licitación y contratación de la AHC para adaptarlos en su totalidad a las prescripciones del TRLCSP. Finalmente, en la sesión del Consejo de Administración de 2 de octubre de 2014 se señaló que por la Resolución del director de la AHC de 30 de junio de 2014 se aprobaron los nuevos Pliegos de cláusulas administrativas particulares (PCAP), que se aplicaron desde el 1 de julio de 2014.

Es preciso decir, sin embargo, que en opinión de la Sindicatura, de acuerdo con el artículo 3.2.e del TRLCSP, la AHC se debía considerar poder adjudicador Administración pública desde el inicio de su actividad (2011), ya que no se financiaba mayoritariamente con ingresos obtenidos como contrapartida de la entrega de bienes o de prestación de servicios y su actividad principal ya no era la producción en régimen de mercado de bienes o servicios destinados al consumo individual¹⁷ y tampoco se podía considerar entidad asimilable a una entidad pública empresarial estatal. Por lo tanto, correspondía aplicar íntegramente la normativa contenida en el TRLCSP.

Respecto a las IIC aprobadas y aplicadas por la AHC en los ejercicios 2012 y 2013 hay que señalar que los procedimientos previstos para las licitaciones en función de los importes se regulan con los mismos límites cuantitativos establecidos por el TRLCSP e incluso, en ciertos casos, son más restrictivos; así por ejemplo, para contratos de obras el TRLCSP en aquellos ejercicios permitía aplicar el procedimiento negociado sin publicidad en los contratos con un importe previsto dentro del intervalo entre 50.000 € y 200.000 €. En cambio, las IIC lo limitaban a los 100.000 € y establecían la obligación de publicidad de la licitación (procedimiento negociado con publicidad) en el intervalo entre 100.000 € y 200.000 €, mientras que el TRLCSP establecía esta obligación para el intervalo entre 200.000 € y 1 M€. Además, el TRLCSP preveía la aplicación del procedimiento abierto y del procedimiento restringido, no sujetos a regulación armonizada, para contratos con importes previstos entre 1 M€ y 5 M€, mientras que las IIC requerían la aplicación de estos procedimientos ya desde los 200.000 €.

Así, las diferencias en los procedimientos de contratación para los contratos de importe inferior a los umbrales comunitarios no afectan a la utilización de uno u otro procedimiento de contratación, sino básicamente a los plazos en las diferentes fases de la tramitación (publicidad, formalizaciones, etc.).

La fiscalización de la contratación ha consistido en analizar los procedimientos de contratación utilizados para los expedientes de contratos adjudicados en los ejercicios 2012 y 2013.¹⁸ El análisis también ha incluido el seguimiento de la ejecución respecto al coste y al

17. Los ingresos obtenidos por las actividades de la antigua ADIGSA son muy inferiores a los ingresos obtenidos por transferencias para financiar las actividades asumidas de la Secretaría General de Vivienda.

18. De acuerdo con la normativa que la AHC consideró de aplicación en los ejercicios fiscalizados, hay que decir que de los 47,59 M€ adjudicados en los ejercicios 2012 y 2013 los contratos no armonizados a los que se han aplicado las IIC ascienden a 15,48 M€ (un 32,5%).

plazo en que se ha realizado, siempre considerando las prescripciones del TRLCSP. Para hacer este análisis se ha seleccionado una muestra representativa de expedientes de contratación.

Hay que resaltar también que se ha hecho un análisis global del universo de contratos según concepto (de obra o servicio) y el procedimiento seguido para su adjudicación (menor, abierto, negociado, sujeto o no a regulación armonizada) con la finalidad de detectar posibles concentraciones de contratos en el tiempo y por objeto y analizar si han sido tramitados de manera diferenciada cuando quizás habrían requerido ser tramitados de manera conjunta.

2.6.2. Contratos adjudicados en 2012 y 2013. Análisis de concentración y selección de la muestra

Partiendo de los archivos facilitados por los responsables de la AHC, que recogen los listados de los expedientes de contratos adjudicados en los años 2012 y 2013, se ha elaborado un resumen del universo de expedientes según las diferentes tipologías. En el siguiente cuadro se presenta este resumen:

Cuadro 22. Contratos adjudicados en 2012 y en 2013

Tipología según el procedimiento	Número de expedientes			Importe adjudicado		
	2012	2013	Total	2012	2013	Total
Abiertos armonizados	20	2	22	24.964.424	571.157	25.535.581
Abiertos	47	24	71	7.915.430	4.825.013	12.740.443
Negociados	34	27	61	1.211.081	1.527.857	2.738.938
Derivados de acuerdos marco	12	9	21	1.057.896	402.201	1.460.097
Menores	301	177	478	1.941.496	881.240	2.822.736
Modificados, adicionales y liquidaciones	20	24	44	81.695	161.282	242.977
Liquidaciones negativas	-	6	6	-	(74.518)	(74.518)
Prórrogas	21	2	23	557.083	57.942	615.025
Excluidos (a)	8	14	22	971.878	535.707	1.507.585
Total contratos adjudicados (b)	463	285	748	38.700.983	8.887.881	47.588.864

Importes en euros, IVA excluido.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según los datos de los archivos de los listados de expedientes de contratos adjudicados.

Notas:

(a) En el concepto Excluidos se recogen varias tipologías de gasto, como, por ejemplo, alquileres de plazas de aparcamiento en las oficinas, gastos de comunidad de oficinas de servicios territoriales o servicios recibidos de determinados entes de la Generalidad (servicios tecnológicos del Centro de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información o servicios varios de traslados de archivos y mobiliario y de suministro de material de oficina del Centro de Iniciativas para la Reinserción).

(b) Para el conjunto de los ejercicios 2012 y 2013, de los setecientos cuarenta y ocho expedientes de contratos adjudicados, ciento dieciocho eran contratos de obras (por valor de 30,49M€), quinientos setenta y seis, contratos de servicios (por valor de 16,36M€), y cincuenta y cuatro, de suministros (por valor de 737.738€).

Los datos de dichos listados se comunicaron en las sesiones del Consejo de Administración de marzo de 2013 y de marzo de 2014 como información de la Mesa de Contratación del correspondiente ejercicio anterior finalizado.

En la fiscalización de la muestra seleccionada, y más concretamente en el análisis de seguimiento de ejecución, se ha observado que en los listados de contratación se recogen, solamente en algunos casos, expedientes de liquidaciones, modificados y adicionales. Principalmente se ha podido verificar para expedientes de liquidaciones y modificados de casos de obras adjudicadas por procedimiento abierto. Pero en muchos otros casos, sobre todo en contratos de servicios, como en el expediente no se genera un documento que deje constancia de la liquidación (aunque sí que se liquida desde la vertiente financiera y contable), no se introducen en los listados de contratación las diferencias finales entre el importe adjudicado y el ejecutado. Por este motivo, los listados de contratación que, con la incorporación de modificados, adicionales, liquidaciones negativas, etc., parecía que aportarían información constantemente actualizada de los expedientes adjudicados y de su ejecución posterior en la práctica recogen información no completa ni homogénea. Habría que recomendar, por lo tanto, mejoras en los listados de contratación para que presentaran información homogénea y completa, diferenciando los importes adjudicados de los que con posterioridad se regularizaran o actualizaran mediante expedientes de modificados, liquidaciones negativas, adicionales, etc. y hacerlo para todos los contratos adjudicados.

2.6.2.1. *Análisis global y de concentración de contratos según el concepto*

Como ya se ha dicho en el epígrafe 2.6.1, se ha hecho un análisis del universo de expedientes según el concepto de obra o servicio y según el procedimiento seguido para su adjudicación para detectar posibles concentraciones en el tiempo y por objeto o concepto que hubieran sido tramitados de manera diferenciada y para analizar si hubiera sido más adecuado o se debieran haber tramitado de manera conjunta y mediante otro procedimiento de contratación diferente al utilizado.

De dicho análisis hay que destacar la concentración de expedientes por dos conceptos concretos: actuaciones y obras de mantenimiento y adecuación y servicio de mantenimiento de aparatos elevadores. Se han detectado otros conceptos de concentración de contratos por servicios como los de vigilancia o de limpieza, los de mantenimiento de instalaciones solares, etc. pero en ningún caso muy significativos.

Obras y actuaciones de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas

Para estas obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas así como reparaciones menores y trabajos de tapiado y albañilería la AHC inició, desde principios de 2012, la licitación mediante procedimiento abierto de catorce contratos no sujetos a regulación armonizada (SARA), para el conjunto de siete zonas geográficas de Cataluña (cuatro de Barcelona, una de Tarragona, una de Lleida y una de Girona) diferenciando las actuaciones de mantenimiento de las de adecuación. La finalidad de estos contratos era poder ejecutar las obras por actuaciones necesarias hasta el 31 de diciembre de 2012, mientras no se iniciaba la licitación de contratos SARA que cubrieran todas estas actua-

ciones a lo largo de dos años. La publicidad de la licitación de los catorce contratos data de principios de marzo, lo que permitió formalizar los contratos a mediados de mayo de 2012. Estos contratos preveían un plazo de actuaciones entre mediados de marzo y diciembre de 2012 por un total de 2,10 M€ (1,52 M€ por obras de mantenimiento y 575.200 € por obras de adecuación).

Para la misma tipología de obras, y mientras no se formalizaban los catorce contratos no SARA mencionados, la AHC formalizó un conjunto de siete contratos menores, uno por cada una de las siete zonas geográficas mencionadas, por un total de 350.000 € (a razón de 50.000 € cada uno). Estos siete contratos menores se tramitaron para poder actuar en caso de necesidades urgentes en el parque público de viviendas pero, finalmente, los adjudicatarios de estos siete contratos menores no facturaron ningún importe porque no surgió ninguna necesidad urgente a la que se tuviera que hacer frente.

Finalmente, en julio de 2012, la AHC inició el expediente de contratación para licitar siete contratos SARA que abarcaran las obras tanto de mantenimiento como de adecuación por un plazo de hasta dos años. La formalización de los siete contratos, a finales de octubre de 2012, fue por un total adjudicado de 19,01 M€ y cubre, ya desde noviembre de 2012, las actuaciones provisionalmente previstas en dichos catorce contratos no SARA.

De todo lo que se ha mencionado hay que concluir que ante esta tipología de obras y actuaciones a las que la AHC debe hacer frente de manera ininterrumpida, la gestión de la contratación durante 2012 sufrió, por carencias de previsión, organización y control interno, atrasos en el inicio de la licitación de contratos SARA que la AHC resuelve provisionalmente con contratos menores y abiertos no SARA.¹⁹

Mantenimiento de aparatos elevadores

En 2012 se formalizaron cuarenta y dos expedientes de contratos menores con diferentes contratistas, todos ellos referentes al mantenimiento de aparatos elevadores, en muchos casos por zonas geográficas y de duración mensual. Todos ellos corresponden a la primera mitad de 2012 y totalizan 169.394 €. Hay que considerar esta práctica como un exceso en el uso de la contratación menor que se ha observado que queda corregido cuando en el mismo ejercicio 2012 la AHC acabó adjudicando cuatro contratos por un total de 1,24 M€ de servicios de mantenimiento de aparatos elevadores mediante una licitación de contratos SARA para el conjunto de las cuatro zonas geográficas en las que dividía el servicio a prestar. Esto supone que en 2013 quedaba cubierto el servicio y por eso en 2013 ya no aparecen contratos menores por este concepto.

19. En la selección de la muestra de expedientes para la fiscalización de la contratación que se recoge en el epígrafe 2.6.2.2 hay varios expedientes correspondientes a esta tipología de contratos de obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas. En concreto, son los siguientes: contratos menores de los expedientes 7 a 11, contratos SARA de los expedientes 12 a 15 y 19 y 20 y contratos no SARA adjudicados por el procedimiento abierto de los expedientes 32 y 33.

2.6.2.2. Selección de la muestra de expedientes contractuales a fiscalizar

Se ha seleccionado una muestra de expedientes de contratos para fiscalizar a partir de varios criterios que, básicamente, son los siguientes: contratos con importes más significativos, contratos de obras y de servicios, contratos según el procedimiento que se ha seguido para su adjudicación, contratos según el año en que han sido formalizados, contratos adjudicados a un mismo adjudicatario. Como resultado de esta selección, la muestra, con un total de cuarenta y un expedientes y un importe de 27,05 M€, está formada por veintisiete contratos adjudicados en 2012 por 23,71 M€, y por catorce formalizados en 2013, por 3,34 M€. De los cuarenta y un expedientes, once corresponden a contratos menores, nueve corresponden a contratos sujetos a regulación armonizada adjudicados por el procedimiento abierto, trece a contratos adjudicados por el procedimiento abierto, cuatro a contratos adjudicados por el procedimiento negociado, dos a contratos derivados de acuerdos marco, uno a un modificado y otro a una liquidación negativa.

La muestra seleccionada, que se detalla a continuación, representa un 56,8% del total de 47,59 M€ de los contratos adjudicados en los ejercicios 2012 y 2013.

Cuadro 23. Muestra seleccionada de expedientes de contratación

Id.	Adjudicatario	Fecha de adjudicación	Importe adjudicado	Tipo	Concepto
Expedientes de contratos menores					
1	Soler Global Service, SL	Marzo 2012	23.532	Obras	Obras de reparación de las instalaciones de energía solar en la promoción Nadal II de Vic
2	Soler Global Service, SL	Abril 2012	17.500	Servicios	Mantenimiento instalaciones solares para agua caliente sanitaria en polígonos y viviendas, marzo
3	Soler Global Service, SL	Abril 2012	17.500	Servicios	Mantenimiento instalaciones solares para agua caliente sanitaria en polígonos y viviendas, abril
4	Soler Global Service, SL	Enero 2012	17.500	Servicios	Mantenimiento instalaciones solares para agua caliente sanitaria en polígonos y viviendas, enero
5	2BMFG Arquitectes SLP	Abril 2012	4.425	Servicios	Honorarios por los trabajos de redacción del dictamen para el edificio de la calle Provença, 256 de Barcelona
6	2BMFG Arquitectes SLP	Agosto 2012	17.434	Servicios	Honorarios dirección de obra, reparación muros, fases 58-A-B y 59-A-B (PDOR 28)
7	Fundació Engrunes	Mayo 2012	50.000	Obras	Actuaciones urgentes, mantenimiento y segunda ocupación y cesión de obra vieja y nueva - zona B2*
8	Fundació Engrunes	Mayo 2012	50.000	Obras	Actuaciones urgentes de mantenimiento, segundas ocupaciones y cesión de obra vieja y obra nueva - zona B4*
9	Valoriza Facilities, SAU	Mayo 2012	50.000	Obras	Actuaciones urgentes de mantenimiento, segundas ocupaciones y cesión de obra vieja y obra nueva - zona B1*
10	Valoriza Facilities, SAU	Mayo 2012	50.000	Obras	Actuaciones urgentes de mantenimiento, segundas ocupaciones y cesión de obra vieja y obra nueva - zona B3*
11	ACSA, Obras e Infraestructuras, SAU	Mayo 2012	50.000	Obras	Actuaciones urgentes de mantenimiento, segundas ocupaciones y cesión de obra vieja y obra nueva - zona LL*

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 21/2017

Id.	Adjudicatario	Fecha de adjudicación	Importe adjudicado	Tipo	Concepto
Expedientes de contratos sujetos a regulación armonizada adjudicados por el procedimiento abierto					
12	1953 Grup Soler Constructora, SL	Octubre 2012	1.917.769	Obras	Mantenimiento y adecuación - zona B3*
13	UTE Manteniment d'habitatges Tarragona (Dragados, SA / Vopi 4, SA)	Octubre 2012	2.718.182	Obras	Mantenimiento y adecuación - zona T*
14	Engrunes Recuperació Empresa Inserció, SL	Octubre 2012	3.563.361	Obras	Mantenimiento y adecuación - zona B4*
15	UTE Manteniment zona B1 (Natur System, SL / Copisa Proyectos y Mantenimientos Industriales, SAU)	Octubre 2012	3.112.032	Obras	Mantenimiento y adecuación - zona B1*
16	Reale Seguros Generales, SA	Mayo 2012	2.172.000	Servicios	Seguro multirriesgo del hogar para las viviendas individuales (no comunidades)
17	Reale Seguros Generales, SA	Mayo 2012	1.260.000	Servicios	Seguro de grupos de viviendas de protección oficial y de promoción pública, nuevas promociones
18	Reale Seguros Generales, SA	Mayo 2012	532.000	Servicios	Seguro multirriesgo del hogar para las viviendas transferidas en régimen diferente al de propiedad
19	Valoriza Facilities, SAU	Octubre 2012	4.362.342	Obras	Mantenimiento y adecuación zona B2*
20	ACSA, Obras e Infraestructuras, SAU	Octubre 2012	1.907.025	Obras	Mantenimiento y adecuación zona LL*
Expedientes de liquidaciones negativas					
21	Construcciones Caler SAU	Julio 2013	(29.192)	Obras	Obra de rehabilitación de fachadas y aislamiento plantas bajas 23ª fase c. Jerez de la Frontera 2,6,10, grupo St. Roc de Badalona
Expedientes de modificados					
22	REHACSA	Septiembre 2012	17.645	Obras	Modificado reparación de fachadas fase única c. Apresadors, 1,3,5,7 y 9 y c. Fontanella 54, grupo Espronceda de Sabadell
Expedientes de contratos adjudicados por el procedimiento negociado					
23	Pasquina, SA	Noviembre 2013	56.926	Obras	Reparación del acabado del pavimento de hormigón en la urb. del barrio de Pomar de Badalona
24	Innova Estudi Soft, SL	Febrero 2013	291.984	Servicios	Mantenimiento evolutivo y desarrollo de nuevos módulos de la aplicación Habicat
25	Instrum Justitia Iberica, SAU	Febrero 2013	190.000	Servicios	Servicio de gestión de cobro de morosidad
26	Valeri Consultors Associats, SRL	Septiembre 2013	44.393	Servicios	Redacción de proyecto y estudio de seguridad de la obra de recalce estructural de fundamentos para el grupo Santpedor-75 de Santpedor
Expedientes de contratos adjudicados por el procedimiento abierto					
27	Constructora de Calaf, SAU	Enero 2012	369.475	Obras	Reparación de muros y techos de planta sótano y planta baja, fases 53 A y B c. Provençals 252-254 izquierda y 256-258 derecha, grupo J.A. Parera de Barcelona

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 21/2017

Id.	Adjudicatario	Fecha de adjudicación	Importe adjudicado	Tipo	Concepto
Expedientes de contratos adjudicados por el procedimiento abierto (contin.)					
28	Natur System, SL	Febrero 2012	371.050	Obras	Reparación de muros y techos de planta sótano y planta baja, fases 54 A y B c. Alcalà de Guadaira, 10, derecha e izquierda, grupo J.A. Parera de Barcelona
29	Natur System, SL	Enero 2012	217.621	Obras	Reparación de muros y techos de planta sótano y planta baja, fases 55 A c. Alcalà de Guadaira, 19 derecha, grupo J.A. Parera de Barcelona
30	REHACSA	Enero 2012	149.168	Obras	Reparación de fachadas fase única c. Aprestadors, 1, 3, 5, 7 y 9 y c. Fontanella 54, grupo Espronceda de Sabadell
31	TEYCO, SL	Enero 2012	330.175	Obras	Repintado de bloques, salida cubierta y salida humos, fase 1, bloques 9,10,11 y 12, grupo Santa Eulàlia de Berga
32	ACSA, Obras e Infraestructuras, SAU	Mayo 2012	265.269	Obras	Mantenimiento 2012 zona B2
33	ACSA, Obras e Infraestructuras, SAU	Mayo 2012	119.403	Obras	Adecuación 2012 zona B2
34	1953 Grup Soler Constructora, SL	Noviembre 2013	476.616	Obras	Construcción de balcones y terrazas con instalaciones fase 18, c. Cantàbric 11, grupo Badia de Badia del Vallès
35	Construcciones Caler SAU	Noviembre 2013	470.675	Obras	Construcción de balcones y terrazas con instalaciones fase 17, avda. Via de la Plata, 17, grupo Badia de Badia del Vallès
36	Romero Gamero, SAU (ROGASA)	Noviembre 2013	145.487	Obras	Finalización fases 1 y 2 de la rehabilitación de la urb. c. Aribau, Comercio, Fontanella y paseo Espronceda, grupo Espronceda de Sabadell
37	TEYCO, SL	Noviembre 2013	265.353	Obras	Repintado de bloques, acceso buhardillas, salida cubierta y salida humos, fase 2, bloques 8, 13, 14 y 15, grupo Santa Eulàlia I de Berga
38	Viasgon Obras y Servicios, SL	Noviembre 2013	934.664	Obras	Rehabilitación de la urb. fase 3 pº Espronceda y c. Feijoo, grupo Espronceda de Sabadell
39	ACSA, Obras e Infraestructuras, SAU	Noviembre 2013	336.648	Obras	Reparación de muros y techos de planta sótano y planta baja, fases 58 A y B c. Dr. Zamenhof, 11-13 derecha e izquierda, grupo J.A. Parera de Barcelona.
Expedientes de contratos derivados de acuerdos marco					
40	Valoriza Facilities, SAU	Mayo 2013	120.803	Servicios	Servicio de limpieza de las sedes de la AHC - Lote A - (locales de oficinas y edificio y garaje de la sede de Barcelona)
41	Valoriza Facilities, SAU	Mayo 2013	15.484	Servicios	Servicio de limpieza de las sedes de la AHC - Lote B - (archivo y almacén de Mollet del Vallès y oficina de atención al público de Sabadell)
Total muestra			27.052.249		

Importes en euros, IVA excluido.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas a partir de datos de los listados de contratos adjudicados en 2012 y 2013 por la AHC.

* Las zonas geográficas en que se diferencian los contratos de servicios de mantenimiento y de adecuación son las siguientes: Zona B1: Berguedà, Bages y Vallès Occidental, Zona B2: Anoia, Alt Penedès, Baix Llobregat, Garraf y municipio de L'Hospitalet de Llobregat, Zona B3: Barcelonès (excepto municipio de L'Hospitalet de Llobregat), Osona, Maresme y Vallès Oriental, Zona B4: Barcelona ciudad, Zona LL: Lleida, Zona G: Girona y Zona T: Tarragona.

2.6.3. Observaciones resultantes de la fiscalización de los expedientes de la muestra

En los siguientes epígrafes se recogen las observaciones resultantes de la fiscalización de los diferentes tipos de expedientes seleccionados.²⁰

2.6.3.1. Expedientes de contratos menores

De los once expedientes de contratos menores seleccionados hay que hacer las siguientes observaciones:

- En los once casos no hay constancia de que los presupuestos u ofertas presentados por la empresa adjudicataria hayan estado sujetos a control de registro de entrada o a otro medio de control telemático que permita un seguimiento cronológico que garantice que la presentación fue anterior a la ejecución de los trabajos y a su facturación.
- En los casos de los expedientes 2, 3 y 4 los servicios de mantenimiento de placas e instalaciones solares para generar agua caliente fueron provisionalmente adjudicados como contratos menores por tres meses de 2012 al mismo adjudicatario que prestaba el servicio hasta el final de 2011. Esto es consecuencia de carencias en la planificación y el control de los plazos entre el vencimiento de los contratos y el inicio de la tramitación de la licitación de los nuevos contratos que deben sustituir a los que vencen.²¹ Asimismo, la adjudicación del servicio mes a mes supone un fraccionamiento en tres contratos menores, que, si se hubieran contratado de manera conjunta, habría requerido aplicar un procedimiento con concurrencia como el negociado sin publicidad, el cual, por razón del importe, está permitido hasta los 60.000€. Por lo tanto, esta incidencia supone un incumplimiento del artículo 86.2 del TRLCSP.

También en estos tres expedientes hay carencias documentales que no permiten el seguimiento y validación de la correlación entre las facturas del proveedor y las fechas de ejecución del servicio.

- Los casos de los expedientes 7 a 11 corresponden a la formalización de contratos menores de obras por posibles actuaciones de urgencia y mantenimiento en las viviendas del parque público gestionado por la AHC. Estos cinco contratos menores

20. Del análisis del expediente 21, que corresponde a la liquidación negativa final de unas obras adjudicadas en octubre de 2012, no surge ninguna observación específica. El expediente 22 es una modificación del proyecto de las obras del expediente 30 y las correspondientes observaciones se recogen en el epígrafe 2.6.3.4.

21. En junio de 2012 se adjudica la globalidad de este servicio de mantenimiento mediante un procedimiento abierto por un contrato SARA a otro proveedor.

forman parte del total de los siete, que, como se ha resaltado en el epígrafe 2.6.2.1 al tratar las obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas, se formalizaron para el conjunto de las zonas en que la AHC divide geográficamente el parque público de viviendas. Estos contratos menores se formalizaron mientras no se llevaba a cabo una nueva licitación de contratos que cubrieran hasta dos años. Con todo, finalmente, los adjudicatarios de estos contratos menores no facturaron ningún importe porque no surgió ninguna necesidad urgente. Así, en la práctica, los menores se formalizaron para disponer de una autorización de gasto para hacer frente a actuaciones y mantenimientos mientras no finalizaban los procedimientos abiertos.

Por otra parte, para estos casos, el hecho de no facturarse ningún importe no dio lugar a liquidaciones negativas o documentación similar que generara regularización alguna de los listados de los expedientes de contratos adjudicados.

2.6.3.2. Expedientes de contratos sujetos a regulación armonizada

De los nueve expedientes de contratos SARA seleccionados adjudicados por el procedimiento abierto –expedientes 12 a 20–, los expedientes 16, 17 y 18 corresponden a contratos de servicios en concepto de seguros de viviendas. Los otros seis expedientes corresponden a contratos de obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas, concepto analizado en el epígrafe 2.6.2.1.

Contratos de obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas

Los expedientes seleccionados –12 a 15 y 19 y 20– son seis del total de los siete contratos adjudicados en octubre de 2012, por un plazo de catorce meses prorrogables hasta un total de veintiséis meses, por obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas del parque público para los siete lotes según las siete zonas geográficas de Cataluña en las que la AHC divide dicho parque, de acuerdo con lo que se ha dicho en el análisis en el epígrafe 2.6.2.1. Estos seis expedientes corresponden a las cuatro zonas en las que la AHC divide Barcelona, más la zona de Tarragona y la de Lleida.

La AHC tramitó el conjunto de estos servicios en una única licitación por un importe global de 19,01 M€ que dividió en siete lotes (uno por zona geográfica). Así, los seis expedientes seleccionados compartían documentación conjunta para las fases iniciales de tramitación de la licitación y posterior adjudicación. De la revisión de la documentación conjunta y del resto de la documentación de los diferentes expedientes, hay que destacar lo siguiente:

- En el expediente no constaba la solicitud interna inicial del director de Calificación Edificación y Rehabilitación de la Vivienda o algún otro documento en que se justificara la necesidad y conveniencia de la licitación; solicitud y justificación en las que se debe fundamentar la resolución del director de la AHC que autorizaba el inicio de la licitación.

- La AHC publicó el anuncio de la licitación en el *Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña* (DOGC); anuncio que era potestativo, ya que se trataba de contratos SARA. Con todo, según la normativa, el anuncio en el DOGC debería haber incorporado referencia al envío del anuncio al *Diario Oficial de la Unión Europea* (DOUE). Además, la licitación también fue publicada en el perfil del contratante con anterioridad al envío del anuncio al DOUE, mientras que la normativa establece que este envío debe preceder a cualquier otra publicidad. Además, los adjudicatarios de los contratos de los expedientes 12, 15 y 20 pagaron a la AHC los gastos de publicidad de la licitación después de la fecha de formalización de los contratos, en contra de los PCAP.
- Los criterios de valoración se establecieron en los PCAP con un correcto grado de detalle de los conceptos y de los intervalos de puntuación y los informes de valoración recogían la puntuación a este nivel de detalle de manera correctamente diferenciada. Con todo, estos informes, sobre los que se fundamentó la Resolución de adjudicación, no contenían la motivación de la concesión de más o menos puntos dentro de cada intervalo.
- Los PCAP incluyen como criterio de valoración de las ofertas determinados certificados del tipo ISO o EMAS que realmente corresponden a aspectos para valorar la solvencia técnica general de los licitadores pero no la propuesta técnica de ejecución.
- Los PCAP, además de los criterios de valoración de la propuesta económica y de la propuesta técnica, prevén un criterio de no concentración de diferentes adjudicaciones en un mismo licitador. Pero este criterio se recoge en términos muy genéricos: "... cuando la concentración de varias adjudicaciones en una misma empresa suponga una dependencia o riesgo por encima de lo que es razonable para la viabilidad del programa de obras en el plazo establecido". En la práctica, de la aplicación y puntuación de los criterios de valoración resultó que de los siete lotes de la licitación, seis fueron adjudicados a una misma empresa. El acta de la Mesa de Contratación en que se proponía la adjudicación hace referencia a la aplicación de la desconcentración también en términos genéricos: "las circunstancias económicas excepcionales hacen aconsejable distribuir al máximo las adjudicaciones para reducir el posible riesgo de quiebras en las empresas adjudicatarias...". La Mesa decidió adjudicar un solo lote por empresa, según el orden de las puntuaciones alcanzadas en la valoración de cada lote y dando preferencia a la empresa licitadora que había concentrado las mejores puntuaciones en casi todos los lotes, a la que concedió el lote de mayor presupuesto. De ello resultó que los adjudicatarios fueron algunos de los licitadores clasificados entre el primero y el cuarto lugar de cada lote (para estos lotes se presentaron entre diecisiete y veintiséis licitadores).

La decisión de limitar el número de lotes cuya adjudicataria puede ser una misma empresa requiere, previamente, la concreción en los PCAP de criterios objetivos o sistemas que habrá que aplicar para determinar cuántos y qué lotes podrán ser adjudicados a una empresa que haya presentado las ofertas más ventajosas en un número de lotes superior al máximo previsto. Por lo tanto la AHC debería prever en los PCAP, con un

mínimo de detalle, los diferentes criterios cualitativos y cuantitativos referentes a los aspectos que la AHC recoge muy genéricamente (riesgo de dependencia del adjudicatario y de viabilidad de la ejecución de las obras) y que deben regir la desconcentración. Estos criterios preestablecidos serían los que debería aplicar posteriormente la Mesa de Contratación y explicitar y motivar en cada caso necesario, en el acta en que propone la adjudicación. La no determinación detallada *a priori* puede dar lugar a decisiones subjetivas a la hora de proponer la desconcentración y la adjudicación finales, decisiones que, además, acaban dejando sin efecto los criterios económicos y técnicos preestablecidos y valorados.

- En el expediente 15, la garantía formalizada fue del 10% mientras que en los PCAP estaba fijada en el 5%.
- La fecha de formalización de los seis contratos es el día posterior a la fecha de notificación de la adjudicación de manera que no se respetó el plazo mínimo de quince días entre la notificación y la formalización que establece la normativa.
- Los importes de los informes finales de liquidación de los contratos recogen, para cuatro de los seis expedientes, el mismo importe que el control de facturas que para cada expediente dispone la AHC. En los expedientes 19 y 20, sin embargo, hay diferencias, ya que el control de facturas presenta unos importes, IVA incluido, inferiores a los liquidados en 242.100€ y 309.568€, respectivamente. No se ha dispuesto de información o documentación que explique estas diferencias entre dichos documentos.
- Hay que resaltar que, para esta tipología de contratos de mantenimiento corrector y adecuación de viviendas, que incluye también actuaciones urgentes para tapiar accesos, el precio se determina según unos precios unitarios y tasados que se recogen en el anexo de cada contrato por tipologías de actuación. Esto hace que, a pesar de la baja sobre los precios unitarios que ha propuesto el adjudicatario en su oferta (baja que en términos porcentuales se especifica en cada contrato), el contrato incluya un importe total que no representa un precio adjudicado, sino un presupuesto máximo según la previsión de actuaciones a ejecutar, importe que corresponde con el presupuesto de la licitación. De esta manera, el contratista ejecuta las actuaciones a precios inferiores y de acuerdo con la baja propuesta y, por lo tanto, hay la posibilidad de que, si la AHC le encomienda más actuaciones, ejecute un mayor número que el de las inicialmente previstas, siempre con el tope del presupuesto máximo. En la práctica, sin embargo, en estos seis expedientes, los importes totales certificados fueron bastante inferiores a los importes de los presupuestos, ya que el total que consta en los contratos como presupuesto máximo, representa en conjunto un total de 17,58 M€, mientras que el total certificado para el conjunto de los seis contratos fue de 10,20 M€.

Los listados de contratación facilitados incluyen como importes adjudicados para estos expedientes los presupuestos máximos o importes licitados. Dadas las significativas desviaciones que se generan respecto a los importes realmente certificados habría que incluir liquidaciones negativas en dichos listados.

Contratos de seguros multirriesgo del hogar por viviendas del parque público

Los expedientes 16, 17 y 18 corresponden a tres contratos de seguros multirriesgo del hogar adjudicados a la empresa Reale Seguros Generales, SA por un plazo de un año prorrogable hasta un total de cuatro. La AHC tramitó los tres expedientes en una misma licitación por un importe global de 3,96 M€, que recoge tres lotes de seguros según las diferentes tipologías de viviendas. Así, los tres expedientes seleccionados comparten documentación conjunta para las fases iniciales de tramitación de la licitación y posterior adjudicación.

De la revisión de la documentación conjunta y del resto de la documentación de los diferentes expedientes hay que destacar los siguientes hechos:

- La adjudicataria ha sido la única empresa que se presentó a la licitación. A pesar de ello, y aunque los PCAP no preveían que la valoración de las propuestas técnicas alcanzasen una puntuación mínima, el expediente debería incorporar la valoración técnica. Se ha observado que el expediente sí que incluye un informe de la empresa de correduría de seguros que, en términos generales, valora como correctos los diferentes aspectos técnicos de las propuestas del licitador. Además, el expediente contiene también el informe de la Dirección General de Patrimonio que da conformidad a los aspectos técnicos de los seguros licitados. Con todo, según el artículo 36 del Texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña, este informe debería ser previo y vinculante, mientras que en este caso se ha observado que es de finales de septiembre de 2012 mientras que los contratos se formalizaron el 1 de junio de 2012.
- No hay la simultaneidad en el tiempo requerida por la normativa entre la notificación de la adjudicación, de 29 de mayo de 2012, y su publicidad en el perfil del contratante, el 21 de junio de 2012. Además, según la Directiva 2004/17/CE, la adjudicación se debe publicar en el DOUE en un plazo máximo de dos meses, plazo que se excedió en veintinueve días.
- La fecha de formalización de los tres contratos es tres días después de la fecha de notificación de la adjudicación, de manera que no respeta el plazo mínimo de quince días entre la notificación y la formalización que establece la normativa.

2.6.3.3. Expedientes adjudicados por procedimiento negociado

De los cuatro expedientes seleccionados para la fiscalización –expedientes 23 a 26– el 23 corresponde a obras y el resto, a servicios.

En cuanto a la aplicación del procedimiento negociado sin publicidad, hay que resaltar lo siguiente:

- En los expedientes 23 y 26 la aplicación de este procedimiento se fundamentó en el importe previsto de las obras y de los servicios a licitar, que era bastante inferior a los límites que tanto las IIC como el TRLCSP preveían para tener que aplicar otros procedimientos.
- En los expedientes 24 y 25, de acuerdo con el TRLCSP y las IIC, se aplicó este procedimiento, ya que los procedimientos abiertos previos llevados a cabo habían quedado desiertos. Se ha observado que en los dos casos los procedimientos abiertos previos quedaron desiertos por la falta de clasificación empresarial, requerida en los pliegos, de las dos únicas empresas que se presentaron, cada una a una licitación. Los posteriores procedimientos negociados se hicieron sin la exigencia de clasificación empresarial, que fue sustituida por otros medios de valoración de la solvencia, hecho permitido por el TRLCSP. Con todo, teniendo en cuenta el artículo 52.3.a de las IIC, el procedimiento a aplicar debería haber sido el negociado con publicidad, y no el negociado sin publicidad.

En el caso del procedimiento negociado sin publicidad del expediente 24, el servicio se adjudicó al licitador que tenía la exclusividad del *software* en el Estado español. Esto supuso que los otros dos licitadores fueran excluidos. En este caso la AHC debería haber tramitado la licitación por el procedimiento negociado sin publicidad por esta razón de exclusividad y justificarlo adecuadamente en el expediente.

Del resto de los aspectos fiscalizados de estos cuatro expedientes hay que destacar lo siguiente:

- En los procedimientos negociados, la normativa establece que hay que pedir ofertas a un mínimo de tres empresas capacitadas para realizar el objeto del contrato y negociar con ellas, según los criterios establecidos en los pliegos, los diferentes aspectos que recojan sus propuestas. Para los cuatro expedientes seleccionados se invitó a un mínimo de tres empresas, pero se ha observado lo siguiente:
 - Para el expediente 23, de las seis empresas invitadas solamente tres presentaron propuesta y de estas solo se valoraron las propuestas económicas y técnicas de dos, ya que una fue excluida por no acreditar la solvencia técnica.
 - Para los expedientes 24 y 25, se invitó, en cada caso, a tres empresas. En el caso del expediente 24, finalmente solo se valoró una por el hecho antes resaltado de la exclusividad. En el caso del expediente 25, solo presentaron dos propuestas y, una de ellas era muy genérica y no aportaba detalles según lo que los pliegos requieren como subcriterios.
 - Para el expediente 26 se invitó a cuatro empresas pero solamente dos presentaron propuesta.

Así, dejando de lado el caso específico del expediente 24, para el resto de los casos habría que haber invitado a suficientes empresas como para poder disponer y valorar al menos tres propuestas de empresas capacitadas.

También se ha observado que en los cuatro expedientes las propuestas fueron valoradas según los criterios establecidos en los pliegos pero que, en ningún caso, hay constancia de que hubieran dado lugar a una negociación, tal como la aplicación de este procedimiento requiere de acuerdo con el TRLCSP y las IIC.

- Los criterios de valoración establecidos en los pliegos de cláusulas (administrativas y técnicas) presentan, para los cuatro expedientes, varios niveles de detalle conceptual (criterios, subcriterios y aspectos de mayor detalle que los subcriterios) e intervalos de puntuación asociados a los niveles conceptuales mencionados con diferente amplitud (los casos que más detallan llegan a bandas más estrechas de intervalos que van entre 0 y 1 o 3 puntos, mientras que, en la mayoría de los casos, las bandas de los intervalos son mucho más amplias, entre 0 y 8 o entre 0 y 10 puntos). Como se ha dicho, la falta de negociación hace que, en la práctica, el fundamento de la adjudicación en estos expedientes de procedimiento negociado fuera la puntuación de los criterios de valoración preestablecidos en los pliegos. Es preciso decir, además, que los informes de valoración no contienen la motivación de la concesión de más o menos puntos dentro de cada intervalo.
- Las IIC establecen un plazo máximo de diez días entre la adjudicación y su notificación al adjudicatario y otros licitadores y un plazo máximo de quince días entre la adjudicación y su publicación en el perfil del contratante. Se ha observado que para el expediente 23 se excedieron dichos plazos en siete días y treinta y dos días, respectivamente. Los otros tres expedientes no incluyen documentación de la publicidad en el perfil, hecho que no permite verificar el cumplimiento del plazo de quince días.
- En el expediente 23 la comprobación del replanteo se hizo casi tres meses y medio después de la formalización del contrato, mientras que la normativa establece que este plazo no debe superar un mes. Además, en cuanto al acto formal de recepción, la correspondiente acta, que según la normativa se debía haber formalizado en el mes siguiente a la finalización de las obras, no se formalizó hasta pasado un año y medio, atraso que se reconoce en el inicio del mismo documento.
- En el seguimiento de la ejecución de estos cuatro expedientes se ha observado que, para los expedientes 23 y 26, el total facturado por el contratista coincide con el importe adjudicado, mientras que los expedientes 24 y 25 presentan diferencias según lo siguiente:
 - El expediente 24 presenta un mayor importe facturado que adjudicado y el importe de la diferencia, 1.938 €, corresponde, según se detalla en el informe de evaluación final, a una modificación cuya documentación, sin embargo, no consta en el expediente.
 - El expediente 25 presenta un menor importe facturado que adjudicado por 17.176 €. En este caso hay que tener en cuenta que el importe adjudicado y contratado se prevé como un porcentaje de las cantidades realmente recuperadas de los expedientes de morosidad gestionados. Por lo tanto, es un precio fundamentado en una previsión, hecho que explica la desviación final.

2.6.3.4. Expedientes de contratos adjudicados por procedimiento abierto no sujetos a regulación armonizada

Los trece expedientes seleccionados de contratos no SARA adjudicados por el procedimiento abierto, expedientes 27 a 39, corresponden a contratos de obras, pero hay que diferenciarlos en tres grupos. Dos de los grupos son expedientes de contratos de obras del PDOR²² y el tercero, obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas. Así, los expedientes 27 a 31 son contratos del PDOR-26B y los expedientes 34 a 39, contratos del PDOR-28. Los expedientes 32 y 33 son dos contratos de conservación y mantenimiento que forman parte del conjunto de catorce contratos que para este objeto se tramitaron desde inicios de 2012, tal como se ha dicho en el epígrafe 2.6.2.1.

Contratos del PDOR-26B

Los expedientes seleccionados, 27 a 31, son cinco del total de los once contratos de obras que conformaban el PDOR-26B. Aunque hay que considerar cada obra como una licitación independiente, los cinco expedientes seleccionados comparten documentación conjunta para las fases iniciales de tramitación de la licitación y posterior adjudicación. De la revisión de la documentación conjunta y del resto de la documentación de los diferentes expedientes, hay que destacar las siguientes observaciones:

- En el expediente no consta ningún documento en que se justifique la necesidad y conveniencia de la licitación de cada una de las obras, tal como requieren tanto el TRLCSP como las IIC. La organización por parte de la AHC de las previsiones y prioridades de obras a ejecutar del PDOR en grupos, en este caso en el grupo de obras que conforman el PDOR-26B, hace pensar que debería existir algún documento que sustentara la programación y justificara la necesidad y conveniencia de la licitación de los grupos de obras, al menos en términos generales y que hicieran referencia a líneas de priorización del conjunto de obras pendientes del PDOR, a la disponibilidad de recursos, etc. Para el conjunto del PDOR-26B hay la solicitud interna del director de Calificación de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda, que sirve de fundamento a la Mesa de Contratación para proponer la licitación y al director de la Agencia para

22. En la fiscalización de la Cuenta de pérdidas y ganancias cuando se han analizado, dentro de los gastos por aprovisionamientos, los gastos de rehabilitación, reparación y mantenimiento, se ha hecho referencia al PDO del periodo 1997-2005 y al PDOR que posteriormente incluía las actuaciones del PDO pendientes de ejecutar y que se preveían ejecutar entre los ejercicios 2007 y 2014, aunque también se preveían anualidades para 2016 y 2017. El PDOR se fue ejecutando a lo largo de los años y, según las previsiones y disponibilidades presupuestarias se fueron priorizando la ejecución de unas u otras obras, lo que ha dado lugar a lo largo de los años a listados de grupos de obras a licitar que se han numerado de manera correlativa. Así, en los ejercicios 2012 y 2013 había vigentes los siguientes grupos de obras:

- PDOR-26B: Once obras que se licitaron en noviembre de 2011 por 2,73M€ y se adjudicaron en enero de 2012 por 2,05M€
- PDOR-27A: Dos obras que se licitaron en abril de 2012 por 827.842€ y se adjudicaron en mayo de 2012 por 606.469€
- PDOR-27B: Once obras que se licitaron en junio de 2012 por 3,11M€ y se adjudicaron en octubre de 2012 por 2,23M€
- PDOR-28: Diez obras que se licitaron en julio de 2013 por 4,55M€ y se adjudicaron en noviembre de 2013 por 3,26M€

A finales de 2013, en octubre, se licitó por un total de 2,67M€ el PDOR-29 con seis obras pero la adjudicación, en enero de 2014, fue por 1,79M€.

sustentar la Resolución de autorización de inicio de la licitación. La solicitud incluye un cuadro resumen de las once obras de este PDOR con los objetos, tipos de obra, direcciones y municipios, presupuestos y anualidades. Con todo, en ningún documento del expediente conjunto del PDOR-26B, ni de los cinco expedientes seleccionados, consta ninguna justificación de la necesidad y de la conveniencia de la licitación.

- Los criterios de valoración se establecieron en el PCAP con un grado correcto de detalle de los conceptos y de los intervalos de puntuación. También, los informes de valoración recogen la puntuación a este nivel de detalle de manera correctamente diferenciada. Con todo, los informes de valoración sobre los que se fundamenta la Resolución de adjudicación no contienen la motivación de la concesión de más o menos puntos de los diferentes intervalos.
- Los PCAP incluyen como criterio de valoración de las ofertas determinados certificados del tipo ISO o EMAS que realmente corresponden a aspectos para valorar la solvencia técnica general de los licitadores y no la propuesta técnica de ejecución. Hay que resaltar que desde mediados de 2013, a partir de los PCAP de licitación del PDOR-28, la AHC ya no ha incluido ninguna referencia a estos certificados.
- Los PCAP prevén un criterio de no concentración de diferentes adjudicaciones en un mismo licitador. Este criterio, sin embargo, se recoge en términos muy genéricos e idénticos a los mencionados para determinados contratos SARA en el epígrafe 2.6.3.2. En la práctica, en relación con los cinco expedientes seleccionados del PDOR-26B, de la aplicación y puntuación de los criterios de valoración, los contratos, inicialmente, fueron adjudicados a cinco empresas diferentes. Con todo, en el caso del expediente 28, la adjudicación quedó suspendida porque el adjudicatario había entrado en concurso voluntario de acreedores y, finalmente, se adjudicaron las obras de este expediente a otra empresa que había quedado valorada en segunda posición y que ya era adjudicataria de las obras del expediente 29. A pesar de esta concentración la Mesa de Contratación acordó no aplicar el criterio de desconcentración, ya que, a su parecer, la concentración no generaba riesgo. Esto se recogió en el acta de la Mesa de Contratación en términos genéricos y en el expediente no consta ningún documento que recoja una cuantificación y un análisis que sustenten la no aplicación de desconcentración.

La decisión de limitar o no el número de lotes de que una misma empresa puede resultar adjudicataria requiere, previamente, la concreción en los PCAP de criterios objetivos o sistemas que habrá que aplicar para determinar cuántos lotes y cuáles podrán ser adjudicados a una empresa que haya presentado las ofertas más ventajosas en un número de lotes superiores al máximo previsto. Por lo tanto, como ya se ha dicho en el epígrafe 2.6.3.2, la AHC debería prever detalladamente en los PCAP los criterios, referentes al riesgo de dependencia del adjudicatario y a la viabilidad de la ejecución de las obras, que deben regir la aplicación o no de la desconcentración. La no determinación detallada *a priori* puede dar lugar a decisiones subjetivas en la desconcentración y en la adjudicación finales que acaban dejando sin efecto los criterios económicos y técnicos preestablecidos y valorados.

- De la revisión de la ejecución de las obras hay que hacer referencia al expediente 30. En este expediente se ha observado un incremento del presupuesto adjudicado como consecuencia de un expediente que modificaba el proyecto inicial. Este expediente de modificación corresponde al expediente 22 de la muestra seleccionada. De esta modificación hay que resaltar los siguientes aspectos:
 - Ni los pliegos ni el anuncio de licitación prevén de forma expresa, tal como establece el artículo 106 del TRLCSP, la posibilidad de modificar los contratos y, además, de acuerdo con el artículo 107.2 y 3.a hay una alteración de las condiciones esenciales de la prestación inicialmente contratada, hecho que invalida la tramitación de este expediente de modificación. Así, en la documentación del expediente hay un informe técnico que determinó dos incidencias como causa de la modificación. La primera incidencia era la necesidad de incrementar la superficie de fachada a reparar en uno de los bloques objeto de las obras, hecho que no había sido detectado a la hora de elaborar el proyecto inicial. La segunda incidencia surgió cuando por error se montó un andamio en una fachada que en el proyecto no figuraba como fachada a inspeccionar y que, una vez montada, se decidió inspeccionar. En la fachada se detectó el revestimiento en mal estado y fisuras en los balcones, y se incorporó al proyecto. Dado que el total de las dos incidencias suponía que la modificación aumentaba en un 20% el proyecto inicial, se decidió incluir en el proyecto modificado la no ejecución de las obras de una de las fachadas de los bloques que sí estaban previstas en el proyecto inicial. De esta manera se conseguía que el aumento pasara a ser aproximadamente del 10%, porcentaje máximo permitido por el TRLCSP para poder considerar que la modificación del proyecto inicial no alteraba las condiciones esenciales del contrato. Con todo, si bien la primera incidencia representaba una incorporación de nuevas unidades de obra no previstas, tanto la segunda incidencia como la no ejecución de parte de las obras previstas supusieron una alteración de las condiciones esenciales.
 - El aumento que el proyecto modificado supuso respecto al proyecto inicial fue del 11,8%. Se superó, por lo tanto, el límite del 10%. Además, en la revisión de la ficha de la modificación en el Registro público de contratos se ha observado que, aunque recoge los importes tanto del adjudicado del expediente 30 como del modificado del expediente 22, no se señala la casilla prevista conforme el modificado supera el 10%.

Contratos del PDOR-28

Los expedientes seleccionados, 34 a 39, son seis del total de los diez contratos de obras que conformaban el PDOR-28. Aunque hay que considerar cada obra como una licitación independiente, los seis expedientes seleccionados compartían documentación conjunta para las fases iniciales de tramitación de la licitación y posterior adjudicación. De la revisión de la documentación conjunta y del resto de la documentación de los diferentes expedientes, hay que destacar las siguientes observaciones:

- En relación con la falta de documentación que sustente la justificación de la necesidad y conveniencia de la licitación de estas obras y con la motivación en la concesión de puntos para valorar los criterios previstos en los PCAP, son válidos los mismos comentarios y observaciones hechos para los contratos seleccionados del PDOR-26B.
- En cuanto al criterio de no concentración de diferentes adjudicaciones, también son aplicables a estos contratos del PDOR-28 las observaciones mencionadas en relación con los contratos del PDOR-26B. Hay que resaltar que en relación con el PDOR-28, si bien los adjudicatarios de las seis obras seleccionadas no concentran más de una obra, sí que en el caso de los otros cinco contratos no seleccionados de este PDOR hay dos contratos que fueron adjudicados a un mismo empresario sin que la Mesa de Contratación hubiera considerado necesaria la desconcentración.
- En los seis expedientes se excedieron los plazos máximos establecidos en las IIC de diez días para notificar la adjudicación y de quince días para publicar la adjudicación en el perfil del contratante, a contar desde la adjudicación. Los excesos fueron de entre dos y seis días excepto para los casos de los expedientes 36 y 38 en que los excesos llegaron a los veinte o veinticinco días. Hay que resaltar, sin embargo, que en estos dos casos el atraso se explica, fundamentalmente, por el hecho de que se formalizó la Resolución de adjudicación de las obras cuando todavía se estaba a la espera de formalizar la firma del convenio de cesión con el Ayuntamiento de Sabadell. El atraso en la formalización de este convenio suponía que la adjudicación todavía no era efectiva y, por lo tanto, a pesar de haberse formalizado la Resolución de la adjudicación, no era posible notificarla ni publicarla en el perfil.
- Del seguimiento de la ejecución de los seis expedientes seleccionados de los PDOR-28, los expedientes 34, 35 y 38 son los que concentran desviaciones de cierta relevancia y cabe decir lo siguiente:
 - Los expedientes 34 y 35 presentan importes certificados inferiores a los adjudicados por 140.937 € y 117.320 €, respectivamente. Los informes tanto de liquidación negativa de cada obra como los de evaluación final de los contratos fundamentan la desviación, en los dos casos, en una modificación de la solución constructiva del proyecto que no se tramitó como expediente de modificación. Así, se decidió que cierta estructura metálica prevista en el proyecto pasara a hacerse en hormigón para reducir el coste de la actuación. Estos cambios representaron una minoración del importe adjudicado en un 29,6% y un 24,9%, respectivamente, y supusieron una variación de los elementos esenciales del contrato. Estos cambios en el proyecto inicial se tramitaron entre el contratista y los responsables técnicos de la AHC mediante actas de precios contradictorios que la Mesa de Contratación no aceptó, ya que se habían llevado a cabo sin solicitar la aprobación previa. Hay que resaltar también que en los listados de contratación no constan estas dos liquidaciones negativas.
 - El expediente 38 presenta un importe final certificado superior al adjudicado en 51.499 €, como consecuencia de que el contratista reclamó, una vez finalizada la

actuación, que había ejecutado unidades de obra no previstas en el proyecto por valor de 58.163€. A pesar de ello, al área de contratación de la AHC no le consta haber recibido, ni de la dirección facultativa externa ni de los responsables técnicos de la AHC, ninguna comunicación de la necesidad de llevar a cabo modificación alguna del proyecto o de aplicar precios contradictorios. Ante esta situación, una vez analizadas las partidas reclamadas, finalmente la AHC asumió la mayor parte, 51.499€, que, desde un punto de vista formal, como no se pudo formalizar como expediente de modificación, se formalizó como un expediente de reconocimiento de deuda. Hay que resaltar también que en los listados de contratación no consta esta regularización ni como modificado ni tampoco como liquidación positiva o adicional.

Contratos de obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas

Los expedientes seleccionados –32 y 33– son dos del total de los catorce contratos de obras de esta tipología, de acuerdo con lo que se ha mencionado en el epígrafe 2.6.2.1. Aunque hay que considerar cada obra como una licitación independiente, los dos expedientes seleccionados, junto con los doce restantes, comparten documentación conjunta para las fases iniciales de tramitación de la licitación y posterior adjudicación. De la revisión de la documentación conjunta y del resto de la documentación de los diferentes expedientes, hay que destacar los siguientes hechos:

- En el expediente no consta la solicitud interna inicial del director de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda. Además, tampoco consta ningún documento en que se justifique la necesidad y conveniencia de la licitación y que fundamente la Resolución del director de la AHC que autorizaba el inicio de la licitación.
- A estos expedientes también les son de aplicación los comentarios y observaciones hechos para los expedientes correspondientes al PDOR-26B y 28 en relación con la motivación en la concesión de puntos para valorar los criterios previstos en los PCAP.
- Los PCAP incluyen como criterio de valoración de las ofertas determinados certificados del tipo ISO y EMAS que realmente corresponden a aspectos para valorar la solvencia técnica general de los licitadores y no la propuesta técnica de ejecución.
- En lo concerniente al criterio de no concentración de diferentes adjudicaciones, también son aplicables a estos contratos las observaciones mencionadas para los expedientes analizados de los PDOR. Hay que resaltar que estos expedientes 32 y 33, una vez aplicados los criterios de valoración, inicialmente resultaban adjudicados a dos empresas diferentes. Con todo, en el caso del expediente 33, según se desprende del acta de la Mesa de Contratación, se decidió aplicar el criterio de no concentración y adjudicarlo finalmente a la empresa con la propuesta valorada en segunda posición, que ya era adjudicataria de las obras del expediente 32, y de otras tres más del total de los catorce licitadas para esta tipología de obras; esto, en detrimento de la empresa que había presentado la propuesta que había obtenido la primera posición, y que también había

resultado adjudicatario de seis de los catorce contratos. Así, la Mesa de Contratación acordó aplicar la desconcentración en el caso del expediente 33, pero sin aportar cuantificaciones ni análisis concretos que la sustentaran.

- Como se ha señalado en el epígrafe 2.6.3.2 para los contratos SARA de esta tipología de obras de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas, el precio se determina según unos precios unitarios y tasados que se recogen en el anexo de cada contrato por tipologías de actuación. Eso hace que, a pesar de la baja sobre los precios unitarios que propone el adjudicatario en su oferta (baja que en términos porcentuales se especifica en cada contrato) el contrato incluya un importe total que no representa un precio adjudicado, sino un presupuesto máximo según la previsión de actuaciones a ejecutar, importe que corresponde al presupuesto de la licitación. De esta manera, el contratista ejecuta las actuaciones a precios inferiores y de acuerdo con la baja propuesta y, por lo tanto, hay la posibilidad de que, si la AHC le encomienda más actuaciones, ejecute un mayor número que el de las inicialmente previstas, siempre con el tope del presupuesto máximo. En la práctica, sin embargo, en estos dos expedientes, los importes totales certificados fueron, en el caso del expediente 32, 29.814 € por debajo del presupuestado, mientras que, en el caso del expediente 33, 33.210 € por encima. Además, en el expediente 33, se superó el importe presupuestado, que es el que el contrato recoge como cuantía máxima que el contratista está obligado a ejecutar, sin que ningún otro documento explique y sustente los motivos por los cuales se ha superado.

2.6.3.5. Expedientes de contratos derivados de acuerdo marco

Los expedientes 40 y 41 corresponden a contratos de servicios de limpieza derivados del Acuerdo marco de 21 de enero de 2013 de la Comisión Central de Suministros de la Generalidad de Cataluña, al que la AHC está adherida. El Acuerdo marco recoge hasta un total de seis lotes según si las oficinas, locales o instalaciones objeto de limpieza están en la ciudad de Barcelona, en algunas de las cuatro provincias catalanas o en la ciudad de Madrid.

El expediente 40 corresponde a los servicios de limpieza de las oficinas de la sede central de la AHC en la calle Diputació de Barcelona y de alguna oficina anexa y de determinadas viviendas de acogida, también en la ciudad de Barcelona, y, por lo tanto, el contrato derivado es del ámbito geográfico del lote 1 del Acuerdo marco.

El expediente 41 corresponde a los servicios de limpieza del archivo y almacén de la AHC en Mollet del Vallès y de la oficina de atención al público en el barrio de Arraona en Sabadell y, como es de la provincia de Barcelona, es del ámbito geográfico del lote 2 del Acuerdo marco.

El Acuerdo marco recoge para cada uno de los lotes los contratistas a los que se puede invitar para adjudicar contratos derivados. Así, para el lote 1 recoge un total de veinticuatro empresas y para el lote 2, veinticinco. Se ha verificado que para los contratos derivados de los expedientes 40 y 41 la AHC invitó a todas estas empresas y que recibió, respectivamente, diez y nueve propuestas.

Para la licitación de estos contratos la AHC formalizó unos pliegos específicos en que detallaba los trabajos a llevar a cabo en cada una de las instalaciones y con qué periodicidad. Los pliegos también recogen los criterios de valoración con detalle conceptual suficiente e intervalos de puntuación con bandas correctas, entre 0 y 1 o 4 puntos. Se ha observado que dentro del total de los 40 puntos de criterios de tipo técnico se incluyen 3 puntos en caso de acreditar estar en posesión de certificados del tipo ISO y EMAS que no representan un criterio a valorar en relación con la propuesta técnica de ejecución.

De la misma manera que se ha resaltado para la valoración de las propuestas de otros expedientes seleccionados, también en estos casos hay que destacar que los informes de valoración de las propuestas recibidas deberían explicar los motivos para la concesión de más o menos puntos de los diferentes intervalos.

2.6.4. Comunicación al Registro público de contratos de los expedientes de la muestra

El Decreto 376/1996, que reestructura la JCCAC, requiere comunicar los contratos al Registro público de contratos (RPC) en el plazo de dos meses desde su formalización, y los datos relativos a incidencias como la modificación, los cambios de plazos, las prórrogas, etc., en el plazo de un mes. La Orden ECO/47/2013, vigente desde el 28 de marzo de 2013, establece el plazo en un mes, tanto si se trata de comunicar el contrato como de comunicar alguna incidencia.

De acuerdo con la normativa aplicable, los contratos menores estaban excluidos de la obligación de comunicación al RPC hasta que, de acuerdo con dicha Orden ECO/47/2013, desde el 28 de marzo de 2013 también hay que comunicarlos.

En lo que a la muestra fiscalizada se refiere, de los once contratos menores seleccionados, todos, excepto el expediente 6, son anteriores a marzo de 2013. Del total de los cuarenta y un expedientes de la muestra, treinta y uno debían haber sido comunicados al RPC. Se ha verificado que los treinta y uno fueron comunicados, pero en dieciocho casos la comunicación se hizo excediendo los plazos establecidos en la normativa.

Teniendo en cuenta que de los treinta y un expedientes comunicados diecinueve correspondían a contratos de fechas anteriores a marzo de 2013 y el resto, doce, de fechas posteriores, se ha observado lo siguiente:

- Ocho de los diecinueve contratos anteriores a marzo de 2013 fueron comunicados superando el plazo máximo de dos meses (expedientes 16, 17, 18, 22, 27, 28, 29 y 31).
- Diez de los doce contratos posteriores a marzo de 2013 fueron comunicados superando el plazo máximo de un mes (expedientes 6, 21, 23, 26, 34, 35, 36, 37, 38 y 39).

2.7. FISCALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN DE AYUDAS, SUBVENCIONES Y PRESTACIONES

2.7.1. Legislación aplicable y líneas de ayudas

La AHC, en materia de ayudas, subvenciones y prestaciones se rige por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones (LGS), por el Real decreto 887/2006, de 21 de julio, de desarrollo reglamentario de la LGS (RS), por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba la Ley de finanzas públicas de Cataluña (LFPC), y por la Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico.

Para fiscalizar las ayudas concedidas durante los ejercicios 2012 y 2013 se han obtenido la documentación que las fundamenta (decretos, resoluciones, bases y convocatorias, convenios, acuerdos, etc.) y los listados de los beneficiarios de cada una de las líneas de ayudas. La fiscalización se ha centrado en el análisis de dicha documentación para valorar los procedimientos seguidos para conceder las ayudas (solicitudes, admisiones y exclusiones). La fiscalización también ha puesto especial énfasis en la justificación por parte de los beneficiarios de los gastos que dan derecho a la ayuda.

Hay que resaltar, como ya se ha dicho en anteriores epígrafes de este informe, que, si bien en la contabilidad de los ejercicios 2012 y 2013 se reconocieron gastos en relación con diferentes líneas de ayudas, algunos no correspondían a ayudas concedidas durante los ejercicios 2012 y 2013. Así, los gastos analizados en la fiscalización de la Cuenta de pérdidas y ganancias y de las liquidaciones presupuestarias incluyen importes significativos, sobre todo en relación con Subvenciones a la promoción y a la rehabilitación, los cuales, mayoritariamente, corresponden a convocatorias, solicitudes, tramitación o concesión de ayudas de ejercicios anteriores.

De acuerdo con ello, a continuación se presenta un resumen de las diferentes líneas de ayudas concedidas durante los ejercicios 2012 y 2013.

Cuadro 24. Líneas de ayudas, subvenciones y prestaciones, concedidas en los ejercicios 2012 y 2013

Líneas de ayudas	Importe concedido	
	2012	2013
Prestaciones de derecho de concurrencia para el pago del alquiler	44.519.956	41.604.065
Prestaciones urgentes para el pago del alquiler	3.810.202	4.887.309
Subvenciones a entidades y ayuntamientos de la Red de Viviendas de Inserción Social (RVIS)	1.127.424	1.314.900
Subvenciones a la rehabilitación:* Mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas	1.498.274	1.116.296
Subvenciones a la rehabilitación:* Mejora de la envolvente térmica de los edificios	1.295.233	-
Subvenciones a entidades y asociaciones vecinales y cívicas para actuaciones y proyectos sociales	519.570	450.822

Importes en euros.

Fuente: Listados de subvenciones, ayudas y prestaciones concedidas y documentación obtenida para la fiscalización.

* En los ejercicios 2012 y 2013 las convocatorias de subvenciones para la rehabilitación tenían como objeto determinadas actuaciones (accesibilidad, eficiencia energética) que en las convocatorias de ejercicios anteriores también se incluían, pero, generalmente, las actuaciones más importantes eran las relacionadas con la rehabilitación de patologías estructurales, que no se incluyeron en ninguna convocatoria de rehabilitación de los ejercicios 2012 y 2013.

En los siguientes epígrafes 2.7.2 a 2.7.6 se recoge el análisis de cada una de las líneas de ayudas del cuadro anterior.

2.7.2. Prestaciones para el pago del alquiler: prestaciones de derecho de concurrencia y prestaciones urgentes

2.7.2.1. Introducción

Estas ayudas están previstas en el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012 (en los artículos 76 a 79) en el que se define y se regula el Programa de ayudas para el pago de la vivienda.²³ El decreto hace referencia a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda y, concretamente, al artículo 72, donde se establece que el departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema de prestaciones para el pago del alquiler para personas residentes en Cataluña con ingresos bajos y moderados, a las que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social y residencial o dificultar el proceso de inserción social. Estas prestaciones para el pago del alquiler se rigen por la Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico de Cataluña y se pueden diferenciar en dos tipos:

- Prestaciones para el pago del alquiler con carácter de prestaciones económicas de derecho de concurrencia.
- Prestaciones urgentes para el pago del alquiler, con carácter de prestaciones económicas de urgencia social que, fundamentándose en los informes de servicios sociales, se conceden sin concurrencia.

2.7.2.2. Prestaciones de derecho de concurrencia para el pago del alquiler

Datos generales

La Ley 18/2007 preveía que el consejero del departamento competente en materia de vivienda desarrollara la regulación de estas prestaciones. La Orden MAH/402/2009, de 5 de agosto, del consejero de Medio Ambiente y Vivienda reguló las prestaciones permanentes para el pago del alquiler y estableció que se mantuvieran siempre que las personas beneficiarias continuaran cumpliendo los requisitos establecidos. Entre otros aspectos la Orden regulaba los requisitos que los destinatarios de la prestación debían cumplir, la manera de determinar la cuantía de la prestación o los criterios de priorización.

La Ley 13/2006 preveía que el procedimiento para conceder estas prestaciones debía iniciarse mediante una convocatoria pública. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2010 se pu-

23. En 2013, el Decreto 13/2010 seguía vigente, según la prórroga aprobada mediante el Decreto 171/2012, de 27 de diciembre, hasta que se aprobó el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda de 2013-2016. Este nuevo plan no incorpora ninguna variación relevante en relación con estas prestaciones al alquiler.

blicó una convocatoria de prestaciones al alquiler, mediante la Resolución MAH/1100/2010, de 8 de abril, y no se publicó ninguna otra, para nuevos perceptores, hasta el ejercicio 2013, mediante la Resolución TES/1101/2013, de 15 de mayo. A inicios del mes de marzo del ejercicio 2012 y del ejercicio 2013 el presidente de la AHC emitió sendas resoluciones que, de acuerdo con la Orden de 2009 antes mencionada, establecían los procedimientos de control para verificar si los antiguos perceptores de prestaciones de la convocatoria del ejercicio 2010 mantenían el cumplimiento de requisitos, caso en que se les renovaba el derecho a percibir la prestación para aquel ejercicio, 2012 o 2013. Las resoluciones abrían un plazo de aproximadamente un mes y medio para que los antiguos perceptores acreditaran mantener el cumplimiento de los requisitos.

A continuación se recogen los principales requisitos para poder acceder a estas prestaciones y las principales características de las prestaciones según las convocatorias o las resoluciones para la renovación de los ejercicios 2012 y 2013:

- Requisito básico: El riesgo de exclusión social y residencial, como requisito básico para poder percibir estas prestaciones está en función del alquiler que paga la persona o unidad de convivencia arrendataria y su nivel de ingresos. En última instancia esto queda delimitado en el requisito de tener que acreditar unos ingresos inferiores a 2,35 veces el Indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) ponderado por factores correctores del número de miembros de la unidad de convivencia y de la situación geográfica de la vivienda. Para la convocatoria de mayo de 2013, el máximo de ingresos pasó a ser 1,5 veces el IRSC ponderado.
- Otros requisitos: De entre los otros requisitos para percibir esta prestación hay que resaltar, como principales, los siguientes: residir en la vivienda y ser el titular del contrato de alquiler, que la vivienda de alquiler no sea de los administrados por la AHC, no tener parentesco con el propietario arrendador, no ser titular de una vivienda (excepto que no disponga de su uso y disfrute). Además, la convocatoria de 2013 añade otros requisitos, como el que establece que no podrán ser beneficiarios de estas prestaciones las personas o unidades de convivencia que presenten un importe de la base del ahorro del IRPF superior a 1.500€, o que paguen un alquiler mensual superior a ciertos importes (750€ en la ciudad de Barcelona, 600€ en la demarcación de Barcelona, 450€ en las demarcaciones de Girona y Tarragona y 400€ en la demarcación de Lleida).
- Criterios de priorización: Las convocatorias de 2010 y 2013 recogen varios criterios para puntuar, hasta un máximo de 16 puntos, las solicitudes recibidas con los que se prioriza, entre otros y por este orden, a las personas con discapacidad, las mayores de 65 años, los jóvenes de entre 22 y 35 años, las mujeres víctimas de violencia de género y las familias monoparentales o las numerosas. También hay otros criterios de priorización en función del nivel de ingresos de la unidad de convivencia o del importe de la ayuda propuesta.

- **Importe de la prestación, cálculo y topes:** El importe de la prestación resulta de la diferencia entre el alquiler que el beneficiario paga al propietario de la vivienda y el denominado “alquiler justo”. El “alquiler justo” se obtiene como un porcentaje de los ingresos de la unidad de convivencia corregidos según el número de miembros y según el nivel de los ingresos en comparación con el IRSC.²⁴ Además, las convocatorias fijan unos topes máximos y mínimos para el importe de la prestación. Así, en la convocatoria de 2010 se establecía la prestación máxima en 240 €/mes y la mínima en 20 €/mes, mientras que la convocatoria de 2013 reducía la máxima a 200 €/mes y mantenía la mínima en 20 €/mes.
- **Límite temporal a la renovación de prestaciones de antiguos perceptores:** En los ejercicios 2011, 2012 y 2013 se renovaron las prestaciones permanentes a los antiguos perceptores que acreditaron mantener los requisitos de la convocatoria de 2010. Para el caso de la renovación del ejercicio 2013 la resolución del presidente de la AHC de marzo de 2013 incorporó una limitación, de acuerdo con la disposición transitoria décima de la Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas. Esta limitación es por un máximo de cuatro años consecutivos de percepción de la prestación para los antiguos perceptores que a la entrada en vigor de dicha Ley la tenían reconocida como prestación permanente. La misma Ley, en el artículo 83, prevé que las nuevas prestaciones al alquiler, a partir de las de la nueva convocatoria de 2013, ya no tienen el carácter de permanentes, sino de anuales prorrogables por anualidades sucesivas.

Los datos e importes globales de las prestaciones al alquiler solicitadas y concedidas en los ejercicios 2012 y 2013 se recogen en el siguiente cuadro:

Cuadro 25. Prestaciones para el pago del alquiler, solicitudes e importes

Concepto	Antiguos perceptores (resoluciones de renovación)	Nuevos perceptores (convocatoria 2013)	Totales
2012			
Dotación presupuestaria máxima prevista	45.000.000	-	45.000.000
Número de solicitudes presentadas	19.086	-	19.086
Número de solicitudes aceptadas	17.993	-	17.993
Importe de prestaciones concedidas	44.519.956	-	44.519.956
2013			
Dotación presupuestaria máxima prevista	17.554.000	26.400.000	43.954.000
Número de solicitudes presentadas	6.884	30.877	37.761
Número de solicitudes aceptadas	6.183	12.766	18.949
Importe de prestaciones concedidas	15.204.705	26.399.360	41.604.065

Importes en euros.

Fuente: Documentación obtenida para la fiscalización.

24. Los ingresos de la unidad de convivencia se corrigen con unos coeficientes (1, 0,93, 0,83, 0,77 y 0,70) según el número de miembros (uno, dos, tres, cuatro y cinco o más). El cálculo del “alquiler justo” se obtiene aplicando el 20% o el 30% de los ingresos corregidos, en función de si estos están por debajo de 0,94 veces el IRSC ponderado o entre 0,94 y 2,35 veces el IRSC ponderado (desde la convocatoria de 2013, entre 0,94 y 1,5 veces).

Se ha analizado la normativa y documentación en que se fundamentan estas ayudas. Además se ha revisado una muestra de veinte expedientes que ha sido seleccionada teniendo en cuenta, como criterios, el importe de la prestación, el ejercicio de concesión y si se trata de nuevas prestaciones o de renovaciones de antiguos perceptores. De acuerdo con ello, de los expedientes de la muestra corresponden, diez en 2012 y diez en 2013, quince a renovaciones y cinco a nuevas prestaciones. Los expedientes seleccionados son los siguientes:

Cuadro 26. Muestra seleccionada de prestaciones de derecho de concurrencia para el pago del alquiler

Prestaciones 2012				Prestaciones 2013			
Id.	Código de expediente	Importe de la prestación	Tipo	Id.	Código de expediente	Importe de la prestación	Tipo
1	BLJ-36569-2012	3.184	Renovación	11	BLJ-16285-2011	5.280	Renovación
2	BLJ-01286-2012	2.880	Renovación	12	BLJ-29459-2013	2.880	Renovación
3	BLJ-00948-2012	2.880	Renovación	13	BLJ-63579-2013	2.880	Renovación
4	BLJ-01051-2012	2.880	Renovación	14	BLN-09246-2013	2.400	Nueva prestación
5	GLJ-35671-2012	2.880	Renovación	15	GLN-45875-2013	2.200	Nueva prestación
6	TLJ-38301-2012	2.880	Renovación	16	LLN-24094-2013	2.400	Nueva prestación
7	LLJ-71118-2012	2.880	Renovación	17	TLN-12170-2013	2.400	Nueva prestación
8	TLJ-34334-2012	2.704	Renovación	18	BLJ-60425-2013	2.533	Renovación
9	BLJ-05111-2012	1.739	Renovación	19	BLJ-66755-2013	1.206	Renovación
10	BLJ-18449-2012	753	Renovación	20	BLN-36734-2013	932	Nueva prestación

Importes en euros.

Fuente: Listados de prestaciones de derecho de concurrencia y documentación obtenida para la fiscalización.

Observaciones resultantes del análisis general

De la revisión efectuada se hacen las siguientes observaciones generales.

- **Publicidad de las resoluciones para la renovación y prórroga del derecho de antiguos perceptores:** La Ley 13/2006, en el artículo 28, requiere dar la máxima publicidad a las convocatorias para la concesión de prestaciones sociales de carácter económico y, además, dar publicidad a los créditos consignados en el presupuesto a destinar a las prórrogas anuales de las prestaciones de derecho de concurrencia concedidas en ejercicios anteriores. Se ha observado que las convocatorias de 2010 y 2013 se publicaron en el DOGC. En cambio, las resoluciones del presidente de la AHC para iniciar el proceso de renovación y prórroga del derecho a la prestación concedido en la convocatoria de 2010, y que abren y delimitan el plazo para acreditar el cumplimiento o mantenimiento de los requisitos, se hicieron públicas, según los responsables de la AHC, en los tabloneros de anuncios de la red de oficinas locales, en la web de la AHC y comunicándolas de manera directa a los antiguos perceptores. Sería conveniente publicar en el DOGC estas resoluciones que, además, deberían incorporar el importe global del crédito presupuestario destinado a la renovación y prórroga anual.
- **Criterios de priorización y puntuación de las solicitudes:** Para el análisis y revisión de la correcta aplicación de los criterios de priorización de la convocatoria de 2013, y de la

puntuación resultante, la muestra de los cinco expedientes seleccionados de nuevas prestaciones se ha ampliado hasta un total de sesenta.²⁵ El resultado ha sido, en términos generales, satisfactorio. Se ha observado que, atendiendo a la restricción global del crédito presupuestado para la convocatoria, 26,40 M€, la puntuación a partir de la cual hubo casos que quedaron excluidos de recibir prestación fue la de 7 puntos. En concreto, de las 5.828 solicitudes puntuadas con un 7, 3.400 obtuvieron prestación y 2.428 se quedaron sin ayuda. Aunque la convocatoria establecía como último criterio de priorización que en caso de que varias solicitudes obtuvieran la misma puntuación se debía atender el orden de entrada de la solicitud en el registro, no ha sido posible verificar si la AHC aplicó correctamente este criterio, ya que no todas las solicitudes recogen el sello de registro con el detalle de la fecha y hora en que fueron presentadas.

- **Nuevo requisito relacionado con el pago del alquiler en las resoluciones para la renovación y prórroga:** Ni en la Orden MAH/402/2009 ni en la convocatoria de 2010 se preestablece, como sí que se hace posteriormente en las resoluciones de renovación y prórroga para 2012 y 2013, que las personas que quieran mantener y renovar el derecho a la prestación obtenido en la convocatoria de 2010 tengan que acreditar que están en condiciones de poder pagar el alquiler. Así, las resoluciones de renovación y prórroga establecen que hay que acreditar unos ingresos mínimos superiores en un 20% al importe anual del alquiler. Este nuevo requisito supone una extralimitación de estas resoluciones de renovación para la convocatoria de 2010.
- **Descentralización de la gestión y controles:** Teniendo en cuenta el significativo número de solicitudes recibidas y prestaciones concedidas, las convocatorias y las resoluciones de renovación de estas prestaciones al alquiler prevén una descentralización en su tramitación y gestión. Para ello establecen la participación de las entidades colaboradoras (bolsas de la red de mediación para el alquiler social y oficinas locales de vivienda) que promueven las prestaciones en su municipio o comarca, informan, reciben las solicitudes y documentos e inician la tramitación, y mantienen el expediente.²⁶ La descentralización se fundamenta en un aplicativo compartido entre las entidades colaboradoras y la AHC. Al respecto, hay que decir lo siguiente:
 - La AHC tiene elaborados manuales, del aplicativo y de los procedimientos de gestión, tanto para las nuevas solicitudes como para las renovaciones, que remite a las entidades colaboradoras. Además, la AHC les presta apoyo técnico en la labor del día a día (resolución de consultas diarias y correos semanales para informar de temas resueltos).

25. Los expedientes seleccionados y detallados en el anexo del epígrafe 4.2.1 son un total de veinte, pero de estos, solamente cinco corresponden a nuevas prestaciones. Para verificar que la puntuación concedida siguió lo establecido en la convocatoria de 2013, se ha ampliado la muestra de expedientes para nuevas prestaciones en cincuenta y cinco expedientes que no se detallan en dicho anexo.

26. En el caso de que algún ámbito territorial no disponga de bolsa u oficina local de vivienda, las solicitudes también se pueden presentar en los servicios de la AHC.

- En septiembre de 2012 la AHC inició auditorías de calidad en algunas oficinas de las entidades colaboradoras pero todavía de manera muy incipiente (de las entidades colaboradoras que en 2010 ya superaban las 160, entre 2012 y 2013 el total auditado fue de once oficinas). Los informes resultantes no recogen ninguna incidencia significativa pero sí ciertas observaciones generales, referidas a controles de calidad en relación con la organización, la gestión integrada y los procedimientos, y no solamente en relación con las prestaciones al alquiler. Los informes deberían detallar, sin embargo, qué aspectos concretos se revisaron y qué observaciones tenían que ver de manera específica con las prestaciones al alquiler.
- La AHC tiene operativa la Unidad de Control Económico, que en relación con estas prestaciones al alquiler valida anualmente, de manera previa al pago, una muestra en torno al 1% de los expedientes, para verificar que los datos introducidos por las entidades colaboradoras en el aplicativo se corresponden con la documentación física del expediente. Es necesario que la AHC se plantee la necesidad de ampliar este porcentaje de muestreo.

A pesar de la corrección en el planteamiento general de este sistema de aplicativo, de gestión descentralizada y de controles de la AHC, está claro que en los ejercicios 2012 y 2013 los controles todavía estaban en una fase bastante incipiente. En la revisión se ha observado lo siguiente:

- El aplicativo se nutre de la información y datos de los que la AHC dispone mediante la PICA (Plataforma de Integración y Colaboración Administrativa). Pero surgen diferencias entre estos datos y los que constan en los certificados (certificados de rentas y de ingresos de la AEAT, certificados de empadronamiento o convivencia, etc.) que presentan los solicitantes de acuerdo con la documentación que se requiere en la convocatoria o en la resolución de renovación. En las observaciones del análisis de los expedientes de la muestra se concretan algunas de estas diferencias.
- La convocatoria de 2010 y las resoluciones de renovación posteriores no definen lo que se debe considerar ingresos y rentas –solo definen la manera de acreditarlos– mientras que la convocatoria de 2013 ya los delimita (por ejemplo excluye los ingresos procedentes de la misma prestación del alquiler y de otras prestaciones derivadas de la Ley de dependencia, pero no las pensiones no contributivas). Además, se ha observado que en los manuales de gestión de 2012 y 2013 se diferencian los ingresos y rentas a considerar, en función de si la finalidad es valorar si son suficientes para que el solicitante cumpla el requisito de poder pagar el alquiler, o bien si la finalidad es calcular el importe de la prestación a conceder.

Por lo tanto, hay que unificar criterios para homogeneizar el tratamiento de datos e importes y, además, prever esto en las convocatorias, las resoluciones de renovación y los manuales internos de gestión.

A las observaciones generales anteriores hay que añadir las observaciones resultantes del análisis concreto de los expedientes de la muestra que se recogen a continuación.

Observaciones resultantes de la revisión de expedientes

Las principales observaciones resultantes de la revisión de los veinte expedientes de la muestra son las siguientes:

- **Topes o importe máximo de las prestaciones concedidas:** Hasta la convocatoria de 2013 la prestación máxima estaba establecida en 240 €/mes, que corresponde a 2.880 €/año, mientras que desde la convocatoria de 2013 pasó a ser de 200 €/mes, es decir, 2.400 €/año. De los veinte expedientes de la muestra se observa que superan estos topes el expediente 1, con 3.184€ y el expediente 11, con 5.280€. Hay que resaltar que, en ambos casos, se trata de errores o falta de desglose en los datos recogidos en los listados y que, realmente, no se superaban los límites de prestación máxima. Así, en el caso del expediente 1 la prestación realmente concedida fue de 1.306€ y, posteriormente, en el ejercicio 2014, la AHC regularizó el error. En el caso del expediente 11 se incluyó, de manera conjunta en un único expediente, la renovación de la prestación de 2011 y 2012 de un mismo beneficiario mientras que, separadamente, no superaban los topes.²⁷
- **Propiedad de otra vivienda y vinculación con el arrendador en la renovación de la prestación:** En los casos de renovación de la prestación no siempre queda documentalmente sustentado el requisito de que ni el beneficiario ni ninguno de los miembros de la unidad de convivencia siguen sin ser propietarios de ninguna otra vivienda. Así, de los veinte expedientes seleccionados, quince eran de renovaciones y de estos, solamente en cuatro casos (expedientes 7, 8, 10 y 13) hay documentación que permite sustentar el cumplimiento de este requisito. Hay que decir, sin embargo, que los modelos de solicitud de renovación y declaración jurada para la renovación no prevén declarar específicamente la actualización de este requisito, como sí que se prevé para otros aspectos. Sería recomendable incorporar a estos modelos de solicitud y declaración jurada de la renovación la actualización del requisito referente a la prohibición de relación por parentesco o vínculo con el arrendador.
- **Acreditación del pago del alquiler:** En cuatro de los veinte expedientes analizados se han detectado carencias documentales en la acreditación del pago del alquiler. Así, en los expedientes 2 y 14 no es posible identificar quién es el destinatario del ingreso y, en el expediente 2, que el motivo del pago sea el alquiler de la vivienda en cuestión. En los expedientes 16 y 20 faltan los recibos o las transferencias conforme el arrendatario ha pagado al arrendador.

27. El expediente 11 del listado de prestaciones de 2013 recoge renovaciones de 2011 y 2012, ya que se retrasó la concesión hasta 2013 a causa de la tramitación de recursos pendientes de resolver.

- **Falta de documentos y diferencias entre datos de diferentes documentos:** Se han observado diferentes casos que requieren mejoras en la documentación soporte y en la unificación de los criterios a la hora de acreditar y definir los ingresos a considerar:
 - La AHC dispuso de los datos de la PICA que le permitían cuantificar los ingresos, y de las declaraciones responsables y diferentes certificados aportados por los solicitantes (AEAT, INSS, Departamento de Bienestar Social, etc.). Entre estas diferentes fuentes se han observado, para seis expedientes, diferencias de importes. Así la AHC consideró los ingresos de la PICA, mientras que los certificados presentaban otros importes mayores que en algunos casos no habrían supuesto diferencias respecto a la prestación concedida (expedientes 3, 5 y 17), pero en otros habrían supuesto menor prestación (expediente 8 por 12€, expediente 10 por 39€ y expediente 18 por 447€).
 - Para cuatro de los veinte expedientes seleccionados (expedientes 7, 15, 19 y 20) la AHC dispuso de información suficiente para cuantificar los ingresos netos e incorporar las pensiones no contributivas (principalmente de invalidez). En otros catorce expedientes, como no disponía de documentos ni de información suficiente o como el beneficiario no había incorporado las pensiones no contributivas a la declaración del IRPF, el criterio de la AHC fue considerar los ingresos brutos.
- **Errores en la consideración de ciertos importes para el cálculo de la prestación:** En uno de los expedientes seleccionados (expediente 19) la AHC consideró los ingresos incluyendo incorrectamente el de la misma prestación al alquiler y, por otra parte, sin incorporar los procedentes de los rendimientos del ahorro. Esto supuso en conjunto un decremento de ingresos y del importe del “alquiler justo” que dio lugar a un mayor importe de la prestación por 794€. Para otro expediente (expediente 5) se debía haber incorporado al alquiler pagado el coste del IBI que le repercutía el propietario. Esto habría supuesto aumentar la prestación concedida, pero en este caso no afectaría al cálculo final de la prestación porque el beneficiario ya recibía el importe máximo previsto.

2.7.2.3. Prestaciones urgentes para el pago del alquiler

Datos generales

La Ley 18/2007 prevé las prestaciones urgentes para el pago del alquiler como prestaciones económicas de urgencia social. Tomando como fundamento informes de los servicios sociales de atención primaria o especializada, estas prestaciones quedan excluidas del sistema de concurrencia pública. La Ley 13/2006 establece que estas prestaciones urgentes se conceden con carácter puntual y pueden ser solicitadas en cualquier momento de manera que no requieren articularse mediante convocatoria. El Decreto 13/2010 establece que en relación con estas prestaciones se entiende que existe riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia está en riesgo de perder la vivienda

porque no puede pagar el alquiler. El mismo Decreto determina que la cuantía de la prestación se corresponde con la deuda acreditada por las mensualidades impagadas.

La Orden MAH/559/2009, de 22 de diciembre, y la Resolución TES/2932/2012, de 21 de diciembre, regulan de manera más concreta estas prestaciones económicas de especial urgencia y aprueban las bases reguladoras para su concesión. En estas dos disposiciones se limita la prestación a una cuantía máxima de 3.000 €/año o a una deuda máximo de doce mensualidades, aunque estas no sumen la cuantía máxima anterior.

Los requisitos generales que recogen las dos disposiciones mencionadas para poder acceder a esta prestación son básicamente los ya resaltados para las prestaciones de derecho de concurrencia, es decir: que la unidad de convivencia acredite unos ingresos inferiores a 2,35 veces el IRSC ponderado, no tener ninguna otra vivienda en propiedad y que la vivienda objeto de la prestación sea la de residencia habitual y permanente. Existen otros requisitos más concretos entre los que hay que destacar el que limita el importe del alquiler a pagar por el solicitante de la prestación que la Orden de diciembre de 2009 establecía que no podía superar los 950 €/mes, mientras que la Resolución de diciembre de 2012 establece unos importes máximos de alquiler mensual diferentes en función de donde esté ubicada la vivienda (800 € en la ciudad de Barcelona, 700 € en la demarcación de Barcelona, 550 € en las demarcaciones de Girona y Tarragona y 500 € en la demarcación de Lleida).

Las dos disposiciones especifican también que estas prestaciones de urgencia social están destinadas a personas y unidades de convivencia que no pueden pagar puntualmente el alquiler, lo que las llevaría a una situación extrema de riesgo de exclusión social. Por eso establecen como condición para el acceso a estas prestaciones que el beneficiario, una vez garantizada la liquidación de la deuda objeto de la prestación, esté en condiciones de seguir pagando las posteriores rentas del alquiler.

Los datos y los importes globales de las prestaciones urgentes al alquiler, solicitadas y concedidas en los ejercicios 2012 y 2013, son los siguientes:

Cuadro 27. Prestaciones urgentes para el pago del alquiler, solicitudes e importes

Concepto	2012	2013
Número de solicitudes presentadas	3.936	5.560
Número de solicitudes aceptadas	2.082	2.703
Importe de las prestaciones concedidas	3.810.202	4.887.309

Importes en euros.

Fuente: Documentación obtenida para la fiscalización.

Observaciones resultantes del análisis general y de la revisión de expedientes

Se ha analizado la diferente normativa y documentación en que se fundamentan estas ayudas y se han revisado un total de diez expedientes, cinco de 2012 y cinco de 2013, cuyo detalle es el siguiente:

Cuadro 28. Muestra seleccionada de prestaciones urgentes para el pago del alquiler

Prestaciones 2012				Prestaciones 2013			
Id.	Código de expediente	Número de mensualidades impagadas objeto de la prestación	Importe de la prestación	Id.	Código de expediente	Número de mensualidades impagadas objeto de la prestación	Importe de la prestación
1	1B-2074-2011	10	6.000	6	1B-0169-2013	8	2.927
2	1B-3413-2011	5	2.960	7	1T-2810-2012	3	1.950
3	1G-2001-2012	4	1.800	8	3B-0080-2013	3	559
4	1B-0611-2012	9	5.850	9	1B-4176-2012	5	2.380
5	1T-1363-2012	7	2.989	10	1B-4568-2013	3	844

Importes en euros.

Fuente: Listados de prestaciones urgentes y documentación obtenida para la fiscalización.

Hay que resaltar las siguientes observaciones:

- **Descentralización de la gestión y controles:** De manera similar a lo que se ha mencionado para las prestaciones de derecho de concurrencia, la tramitación y la gestión de las solicitudes y de la documentación de estas ayudas están descentralizadas mediante la participación de entidades colaboradoras. Esto se fundamenta en el aplicativo compartido entre estas entidades y la AHC, pero, en el caso de las prestaciones urgentes, el volumen de solicitudes y la cantidad y complejidad de la documentación y de la información a incorporar al aplicativo son mucho menores. Hay que recomendar la mejora de controles informáticos del aplicativo de gestión en relación con otras aplicaciones o extensiones informáticas de control financiero relacionadas con estas prestaciones para evitar casos como el de la duplicidad observada en el pago de la prestación para los expedientes 1 y 4. Hay que indicar que posteriormente la AHC detectó y regularizó estas duplicidades.²⁸
- **Arrendatarios de viviendas de los parques públicos:** Las bases reguladoras de la Resolución de diciembre de 2012 establecen que no se puede acceder a estas prestaciones urgentes si se es arrendatario de una vivienda de los parques públicos o si se ha recibido una oferta para serlo y no se ha aceptado. En los tres expedientes de la muestra a los que es de aplicación la Resolución de diciembre de 2012 (expedientes 6, 8 y 10) no se incluye ningún documento, informe o nota interna de la AHC o de las entidades colaboradoras que permita acreditar el cumplimiento de este requisito.
- **Capacidad para poder seguir pagando el alquiler:** Tanto la Orden de diciembre de 2009 como la Resolución de diciembre de 2012 establecen, como requisito para poder acceder a estas prestaciones, que el beneficiario garantice estar en condiciones de seguir pagando las rentas del alquiler, pero no se especifica la manera de acreditar

28. Las duplicidades de pago en las prestaciones de los expedientes 1 y 4 hacen que, tal como se observa en el detalle del anexo del epígrafe 4.2.2, estos expedientes presenten unos importes que superan la cuantía máxima de los 3.000€/año prevista como tope para estas prestaciones urgentes. Así, si bien las prestaciones realmente concedidas fueron 3.000€ para el expediente 1 y 2.925€ para el expediente 4, los listados de prestaciones concedidas facilitados por los responsables de la AHC presentan unos importes de 6.000€ y 5.850€, respectivamente.

esta situación. Aunque los informes de los servicios sociales incluyen en algunos casos cierta valoración de estos aspectos, en general, tan solo recogen una explicación de la situación de la persona o unidad de convivencia que solicita la prestación urgente sin hacer ninguna valoración concreta de su capacidad para seguir pagando el alquiler.

Así, se ha hecho un seguimiento posterior que ha permitido verificar que, para siete de los diez expedientes seleccionados, los beneficiarios continuaron pagando las mensualidades de alquiler. En cambio, en los casos de los expedientes 5, 7 y 9 no se ha obtenido evidencia del pago de posteriores mensualidades y no se ha podido verificar la capacidad para poder seguir pagando el alquiler.

2.7.3. Subvenciones a la Red de Viviendas de Inserción Social

2.7.3.1. Introducción

Estas ayudas a la RVIS están previstas en el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, en el que se define y se regula el Programa de vivienda de inserción y de alojamiento de acogida. En concreto, el artículo 93 establece que anualmente se formalizará un acuerdo de adhesión con los entes gestores de viviendas (entidades sociales sin ánimo de lucro o servicios sociales municipales) para determinar el número de viviendas que cada uno de los entes aporta a la RVIS y el cálculo para cuantificar las ayudas que se les concederá. Las viviendas pueden ser titularidad del ente gestor o bien de un tercero, público o privado, que los tenga cedidos al ente para su gestión.

El decreto establece un tope mínimo para las ayudas de 1.200 € al año por cada vivienda de inserción gestionada y prevé la formalización de convenios con cada uno de los entes gestores para delimitar los procedimientos de justificación de los gastos a subvencionar y de pago de la subvención. Los destinatarios de las viviendas de la RVIS deben ser personas con problemas de inserción, que requieren de un seguimiento y atención especiales o de tutela, o personas arrendatarias de viviendas sobreocupadas.

En 2013, dicho decreto seguía vigente, según la prórroga del Decreto 171/2012, de 27 de diciembre, hasta la aprobación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda de 2013-2016. Este nuevo plan no incorpora ninguna variación relevante en relación con las ayudas a los entes gestores de viviendas adheridos a la RVIS más allá del hecho de que no prevé ningún tope que, en la práctica, se prevé en el acuerdo o los convenios mencionados.

2.7.3.2. Acuerdos de adhesión a la RVIS de 2012 y 2013 y selección de una muestra de entes gestores

Durante los ejercicios 2012 y 2013 se formalizaron los siguientes acuerdos de adhesión:

- Ejercicio 2012: Acuerdo de adhesión de 19 de abril de 2012 y adenda de 6 de octubre de 2012. Incluyen, diferenciadas en dos anexos, un total de 133 entidades que se adhieren a ellos y aportan a la RVIS, en conjunto, 975 viviendas.
- Ejercicio 2013: Acuerdo de adhesión de 28 de junio de 2013 y adenda de 22 de octubre de 2013. Recogen en dos anexos la adhesión de 133 entidades que aportan a la RVIS, en conjunto, 1.137 viviendas.

Los dos anexos mencionados prevén los topes a las ayudas, pero no como un importe mínimo, tal como preveía el Decreto 13/2010. Así, para las viviendas incluidas en un primer anexo (anexo 1) se establece un tope de 1.200 € por vivienda y año, siempre que se facilite la justificación del gasto de gestión. En la práctica, este tope se prevé realmente como ayuda anual máxima para cada vivienda gestionada.

Respecto a las viviendas incluidas en el otro anexo (anexo 2), se establece que el tope para cada una de las viviendas se recogerá en los convenios que se formalicen con cada uno de los entes gestores. De los convenios se desprende que los topes en estos casos se determinan como un porcentaje del 30% de la renta que el ente gestor debe pagar al titular de la vivienda y que, en la práctica totalidad de los casos, es un tope inferior a los 1.200 € por vivienda y año.

De los listados de ayudas que, diferenciando por entes gestores de viviendas adheridos a la RVIS, presentan los totales de ayudas de 2012, por 1,13 M€, y de 2013, por 1,31 M€, se han seleccionado los cuatro entes que, en cada uno de los ejercicios, concentraron ayudas superiores a 50.000 €.

El detalle es el siguiente:

Cuadro 29. Muestra seleccionada de entes gestores adheridos a la RVIS

Ente gestor	Ejercicio 2012		Ejercicio 2013	
	Viviendas adheridas	Importe de las ayudas	Viviendas adheridas	Importe de las ayudas
Fundació privada Foment de l'Habitatge Social	91	109.200	186	273.300
Càritas Diocesana de Barcelona	79	85.248	130	80.400
Ayuntamiento de Vilafranca del Penedès	42	50.400	46	54.600
Fundació privada Mambré	*	*	50	56.000
Total selección	212	244.848	412	464.300

Importes en euros.

Fuente: Listados de ayudas y documentación obtenida para la fiscalización.

* La Fundació privada Mambré se ha seleccionado únicamente en relación con las ayudas del ejercicio 2013. En el ejercicio 2012 no superaba los 50.000 € de ayudas.

2.7.3.3. Observaciones a la fiscalización de la muestra seleccionada

En el análisis realizado se han observado diferentes aspectos que hay que resaltar:

- **Falta de correlación de viviendas:** En el caso de Cáritas Diocesana de Barcelona se ha detectado una falta de trazabilidad y correlación entre las viviendas previstas en los acuerdos de adhesión, las recogidas en convenios y las finalmente justificadas. Así:
 - En 2012 13 viviendas del listado de la cuenta justificativa no coinciden con ninguna de las 79 viviendas de las previstas en los convenios formalizados.
 - En 2013 para 93 viviendas, todas las previstas en el anexo 2, no se ha dispuesto de información suficiente que permita trazar la correlación con las recogidas en los convenios formalizados, que es donde se detallan los topes de manera individualizada para cada vivienda.

Hay que destacar que en el ejercicio 2013 Cáritas Diocesana de Barcelona firmó un acuerdo con la Fundació privada Foment de l'Habitatge Social según el cual la primera entidad cedía a la segunda la gestión de las viviendas adheridas a la RVIS incluidas en el anexo 2. Se ha hecho un análisis de trazabilidad de estas viviendas inicialmente adheridas a la RVIS mediante Cáritas Diocesana de Barcelona con las recogidas en los convenios y con las del listado de la cuenta justificativa aportada finalmente por dicha Fundación privada. El vínculo de las viviendas recogidas en los diferentes documentos ha sido en términos generales correcto. A pesar de ello, el hecho de no disponer de todos los topes, y la falta de relación entre los topes previstos en los convenios y los importes de los listados de justificación de gasto, no permite valorar la corrección del gasto justificado en 2013 y si este ha superado o no el tope de ayuda de cada vivienda.

Para dichas carencias del ejercicio 2012 no se justifica el gasto al tratarse de viviendas diferentes a las previstas. Para lo mencionado para 2013, no se ha dispuesto de información suficiente que permita disponer de los topes de referencia vivienda por vivienda, pero tampoco un tope para el conjunto de viviendas, hecho que no permite cuantificar el importe máximo a subvencionar.

- **Compensaciones entre viviendas del gasto justificado respecto a los topes:** Aunque los acuerdos de adhesión y los convenios establecen unos topes máximos de gastos vivienda por vivienda, la AHC, en general, considera de forma global los gastos para el conjunto de viviendas de un mismo gestor sin considerar dichos topes de manera individualizada. Así se ha observado que los excesos y los defectos de los gastos justificados por cada vivienda, respecto a los topes máximos, se compensan entre las viviendas de un mismo gestor.

Además, en el caso de la Fundació privada Foment de l'Habitatge Social se ha observado que en 2013, el defecto de gasto justificado correspondiente a las viviendas que gestiona por cuenta propia fue compensado con el exceso de gasto justificado correspondiente a las viviendas que la Fundación gestiona por cuenta de Cáritas Diocesana de Barcelona.

- **Carencias en la documentación del gasto justificado:** En los listados de gastos de la cuenta justificativa se incluyen, para la gran mayoría de las viviendas, un importe fijo de 120€ por vivienda y año sin ningún documento de justificación soporte. Según los responsables de la AHC, a entes gestores con un número elevado de viviendas adheridas a la RVIS se les admite este gasto general de gestión sin necesidad de justificante. Ni los acuerdos de adhesión ni los convenios con cada ente gestor ni ningún otro documento formalizado entre las partes prevén esta práctica.

En la revisión de los documentos justificativos de gasto aportados por los entes gestores y de los listados de la cuenta justificativa se han observado carencias que la AHC debería exigir a los entes gestores que no se produjeran. Hay que resaltar las siguientes:

- Facturas sin concepto y, en casos de gastos por mantenimientos, sin referencia a una vivienda concreta.
- Facturas con referencia a varios pisos sin hacer la distribución y considerando el total para una sola de las viviendas, o bien facturas, generalmente de consumos energéticos o de mantenimientos, para un conjunto de viviendas, que se reparte dividiendo el total entre el número de viviendas, independientemente del consumo real de cada una de ellas.
- Inexistencia de ciertas facturas o de los comprobantes de las rentas de cesión que el ente gestor satisface a los titulares de las viviendas. Diferencias entre las rentas de cesión previstas en convenios y las aplicadas según el listado de gasto justificado.

Además, se ha observado una falta de control de seguimiento en relación con ciertos gastos que los entes gestores justificaron en concepto de obras de mantenimiento y de seguros, que se producen en un número importante de las viviendas que gestionan. En caso de superar los topes legalmente establecidos, la AHC debería requerir a los entes la justificación de que siguieron un procedimiento negociado y obtuvieron un mínimo de tres ofertas para la selección del proveedor.

Teniendo en cuenta las observaciones anteriores, se han calculado los excesos de ayudas concedidas y pagadas que hubo, fundamentalmente, por haber superado el tope individual y por los casos de falta de correlación de viviendas, pero también por no haber dispuesto de la correspondiente justificación de gasto. Este cálculo no incluye el posible exceso que se podría haber generado si se hubiera dispuesto de información suficiente de los topes en relación con las viviendas que Cáritas Diocesana de Barcelona adhirió a la RVIS en 2013 y cedió para su gestión a la Fundació privada Foment de l'Habitatge Social.

La cuantificación de excesos es la siguiente:

Cuadro 30. Cuadro de cuantificación del cálculo del exceso de subvención

Ente gestor	2012		2013	
	Pagado por la AHC	Exceso	Pagado por la AHC	Exceso
Fundació privada Foment de l'Habitatge Social	109.200	48.304	273.300	180.024
Càritas Diocesana de Barcelona	85.248	36.851	80.400	(a) 12.754
Ayuntamiento de Vilafranca del Penedès	50.400	9.501	54.600	11.100
Fundació privada Mambré	(b)	(b)	56.000	7.418
Totales	244.848	94.656	464.300	211.296

Importes en euros.

Fuente: Documentación obtenida para la fiscalización.

Notas:

- (a) No se dispone para 2013 de información suficientemente detallada para la totalidad de las viviendas de los topes. Esto representa una limitación que no permite calcular para todos los casos el importe justificado aceptable por el hecho de haber respetado o no el tope individual para cada vivienda.
- (b) La Fundació privada Mambré solamente ha sido seleccionada en la muestra de 2013. En 2012 no superaba los 50.000€ de importe total.

Por último, hay que resaltar lo siguiente:

- **Plazo de publicidad de la concesión de subvenciones en el DOGC:** La AHC publicó en el DOGC de 18 de julio de 2013 y en el de 31 de julio de 2014 los listados de subvenciones superiores a 3.000€ de 2012 y 2013, respectivamente, dentro de las cuales se ha verificado que constan las referentes a los cuatro entes gestores seleccionados. El artículo 30 del RS, a pesar de ser un artículo no básico, establece que estas ayudas superiores a 3.000€ se deben publicar durante el mes siguiente a cada trimestre natural en que se conceden, plazo que de acuerdo con las fechas indicadas la AHC excedió.

2.7.4. Subvenciones a la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

2.7.4.1. Introducción

Las ayudas a la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas están previstas en el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, en el que se define y se regula el Programa de rehabilitación general de edificios de uso residencial y de viviendas. El artículo 56.1.b recoge las actuaciones protegibles y prevé las obras para mejorar las condiciones de accesibilidad y suprimir las barreras arquitectónicas; en concreto: crear un itinerario practicable global que conlleve la instalación de un ascensor, instalar ascensores en edificios plurifamiliares y suprimir barreras arquitectónicas entre la vía pública y el ascensor existente.

En 2013, dicho decreto seguía vigente, según la prórroga del Decreto 171/2012, de 27 de diciembre, hasta la aprobación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda de 2013-2016. Este nuevo Plan (en el artículo 36.c) no incorpora ninguna variación relevante en relación con dichas subvenciones a la rehabilitación.

La AHC, en los ejercicios 2012 y 2013, articuló la concesión de estas subvenciones a la rehabilitación mediante dos convocatorias publicadas en el DOGC en octubre de 2012 y en octubre 2013, que incluían las bases reguladoras y que previeron unas dotaciones presupuestarias máximas de 1,50 M€ y de 1,12 M€, respectivamente.²⁹

Los beneficiarios de estas convocatorias eran las comunidades de propietarios de edificios de los barrios gestionados por la AHC y, para el caso de la subvención individual de cohesión social y complementaria a la de la comunidad de propietarios, aquellos titulares de las viviendas que formaban parte del edificio y que acreditaran determinados requisitos.³⁰

Las cuantías de las ayudas estaban en función del tipo de actuación subvencionada: un 60% del presupuesto protegible, si se instalaba ascensor y también se hacía el itinerario practicable, y un 45% en el caso de hacer solo una de las actuaciones (ascensor sin itinerario o itinerario para un ascensor preexistente). Las bases también establecían un escalado con topes máximos de subvención a conceder según el número de viviendas del edificio.³¹

Las resoluciones de concesión del director de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda de las subvenciones a las comunidades y de las subvenciones individuales supusieron conceder los siguientes importes:

- En 2012, 1,50 M€ para un conjunto de veintiséis solicitudes de comunidades de propietarios que incluyen al mismo tiempo veintisiete solicitudes de tipo individual. El total incluye 1,38 M€ de subvenciones generales a comunidades de propietarios y 120.698 € de subvenciones individuales de cohesión social. El conjunto de solicitudes recibidas había sido de 40 de comunidades y 57 individuales.
- En 2013, 1,12 M€ para un conjunto de veinte solicitudes de comunidades de propietarios que incluyen al mismo tiempo treinta y dos solicitudes de tipo individual. El total incluye 945.655 € de subvenciones generales a comunidades de propietarios y 170.641 € de subvenciones individuales de cohesión social. El conjunto de solicitudes recibidas había sido de 27 de comunidades y 43 individuales.

29. Las resoluciones TES/2252/2012 y TES/2017/2013 del presidente de la AHC recogen las bases y las convocatorias para conceder estas subvenciones. En relación con la convocatoria de 2013, la resolución TES/2713/2013 incrementó en 120.000 € la dotación presupuestaria máxima, inicialmente prevista en 1 M€.

30. La base 6.3, de la convocatoria de subvenciones tanto de 2012 como de 2013, prevé que los titulares de las viviendas que forman parte del edificio pueden solicitar una subvención individual que cubra hasta el 100% del importe de la cuota individual de participación en las obras. En estos casos deben acreditar unos ingresos de la unidad de convivencia inferiores a 1,86 veces el IRSC y no tener ninguna vivienda en propiedad en Cataluña.

31. La base 6.2, de la convocatoria de subvenciones tanto de 2012 como de 2013, no fija topes para edificios de hasta doce viviendas, pero establece los topes siguientes: 40.000 € para edificios de trece a dieciséis viviendas, 30.000 € para los de diecisiete a veintidós viviendas, 20.000 € para los de veintitrés a veintiocho viviendas y 10.000 € para los de veintinueve viviendas o más.

2.7.4.2. Observaciones resultantes del análisis de las convocatorias y de las bases reguladoras

Del análisis de las convocatorias y de las bases reguladoras hay que resaltar las siguientes observaciones:

- **Criterio de priorización o documentación acreditativa a aportar con la solicitud:** De entre los criterios de priorización que establecen las bases reguladoras hay que hacer referencia al que concede prioridad a las solicitudes presentadas junto con un documento de una entidad bancaria que acredite que la comunidad de propietarios dispone del importe total de las aportaciones que corresponden a los vecinos para hacer frente a la parte que deben aportar para llevar a cabo las obras. Dado que ya se exige que el certificado de la entidad bancaria debe acompañar a todas las solicitudes, no debería recogerse como criterio de priorización para valorar las solicitudes recibidas.
- **Acreditación y verificación de ciertos requisitos:** De los diversos requisitos establecidos para poder acceder a la subvención destacan cuatro. Son los siguientes: que el edificio esté ubicado en un barrio gestionado por la AHC, que el 70% de la superficie útil del edificio se destine a vivienda, que las viviendas cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente y que los solicitantes de las ayudas individuales no tengan ninguna otra vivienda en propiedad en Cataluña.

Aunque la AHC disponga de los medios que le permitan verificar el cumplimiento de los requisitos por parte del solicitante (bases de datos de los barrios que gestiona, actas de las comunidades de vecinos o informes técnicos, etc.), las bases reguladoras no indican, tal como establece el artículo 23 de la LGS, la manera en que el solicitante debe acreditar el cumplimiento de los requisitos concretos.

2.7.4.3. Observaciones resultantes del análisis de expedientes

Para el análisis de los procedimientos seguidos para la concesión de subvenciones de las dos convocatorias, se han seleccionado los expedientes de siete comunidades de propietarios con unas subvenciones concedidas por un total de 559.763 €, de los cuales tres expedientes son los de mayor importe concedido de la convocatoria de 2012, por un total de 260.821 €, y cuatro expedientes de la convocatoria de 2013, los tres de mayor importe más uno al azar, por un total de 298.942 €. Estos importes incluían no solamente la subvención del 60% o del 45% del presupuesto de las obras concedida a la comunidad de propietarios, sino también las subvenciones individuales y complementarias concedidas a algunos vecinos de estas comunidades. El detalle es el siguiente:

Cuadro 31. Muestra seleccionada de comunidades de propietarios beneficiarias

Convocatoria	Id.	Código de expediente	Subvención comunidad	Subvenciones individuales*	Total subvención
2012	1	RB-00108-12	79.464	(2) 15.082	94.546
	2	RB-00090-12	75.347	(2) 10.558	85.905
	3	RB-00102-12	75.347	(1) 5.023	80.370
	Total muestra convocatoria 2012		230.158	30.663	260.821
2013	4	RB-00011-13	54.085	(3) 33.059	87.144
	5	RB-00003-13	80.183	-	80.183
	6	RL-00009-13	64.020	(2) 10.670	74.690
	7	RB-00005-13	31.344	(3) 25.581	56.925
	Total muestra convocatoria 2013		229.632	69.310	298.942
Total selección			459.790	99.973	559.763

Importes en euros.

Fuente: Listado de ayudas y documentación obtenida para la fiscalización.

* Entre paréntesis está el número de vecinos a los que se concedieron ayudas de cohesión social.

Del análisis de estos expedientes hay que resaltar lo siguiente:

- **Plazo de presentación de la solicitud:** Para los expedientes 3 y 4 las solicitudes de las cuatro subvenciones individuales no incluyen sello de control del registro de entrada de la AHC, por lo que no ha sido posible verificar si se presentaron en el plazo previsto en la convocatoria.
- **Aportación de la comunidad de propietarios:** Para los expedientes 5, 6 y 7 se ha observado que en el acta de la reunión de la comunidad de propietarios se exonera a un propietario o varios propietarios de aportar la parte proporcional del total del coste de las obras sin recoger ninguna explicación de los motivos. En última instancia este hecho supone que la AHC cofinancie un gasto superior al que inicialmente habría que prever. Sería recomendable que las actas recogieran los motivos de la exoneración y que la AHC los analizara para garantizar que todos los propietarios de las comunidades cumplen sus obligaciones en relación con las aportaciones.
- **Acreditación del requisito de no disponer de ninguna otra vivienda:** Para todos los expedientes que incorporan subvenciones individuales de cohesión social (todos excepto el 5) no hay constancia de que la AHC hubiera pedido, consultado u obtenido los certificados de los registros de la propiedad y del catastro, tal como se prevé en el modelo de solicitud.
- **Actuaciones a subvencionar según la solicitud, los informes técnicos y la resolución de concesión:** Para los expedientes 4 y 7 las comunidades de propietarios solicitaron subvenciones para actuaciones tanto de instalación de ascensor como de creación de itinerario practicable global. A pesar de ello, tal como se observa en los informes técnicos, en la resolución de concesión y en la notificación al beneficiario, la subvención que finalmente se les concedió era solamente para la instalación de ascensor; esto, sin

que los informes técnicos motivaran si esta diferencia en las obras a subvencionar se originaba por un error en la solicitud o por una valoración técnica a cuya consecuencia se decidió no subvencionar el itinerario.

- **Plazo de notificación al beneficiario:** Para los expedientes 4, 5, 6 y 7, se superó en un mes y medio el plazo entre el fin del periodo de presentación de solicitudes y la notificación a los beneficiarios, plazo que las bases reguladoras fijan en un máximo de dos meses.
- **Plazo de presentación de la documentación justificativa:** Para todos los expedientes de la muestra para los que la AHC ya había recibido la documentación justificativa de la ejecución y pago de las actuaciones (todos excepto los expedientes 5 y 7 para los que a la fecha de finalización del trabajo de campo de este informe todavía no habían finalizado las obras) se ha observado que no quedaba acreditada la fecha en que el beneficiario la presentó, ya que no incluye sello de control del registro de entrada de la AHC. Por lo tanto, no ha sido posible verificar si la documentación justificativa se presentó dentro de plazo.
- **Plazo de justificación del pago por parte de los beneficiarios:** En ciertos casos se incumplió el plazo de pago de tres meses establecido por la LGS desde la finalización de la ejecución de las obras. Así:
 - En el expediente 1, uno de los nueve recibos presentados, que representa el 25,1% del total justificado, superaba en cuarenta días el plazo máximo de pago de tres meses.
 - En los expedientes 2 y 3, hay recibos en que el proveedor especificaba que cobraría el importe una vez que la comunidad de propietarios hubiera cobrado la subvención de la AHC. Por lo tanto, el beneficiario no pagó al proveedor antes del plazo máximo y, de acuerdo con la normativa aplicable, debería haber formalizado con la AHC una cesión del derecho de cobro.
- **Presentación de tres ofertas:** De acuerdo con la LGS, las bases reguladoras de las convocatorias de 2012 y 2013 prevén que, para las actuaciones de rehabilitación que superen la cuantía de 50.000€, el solicitante debe aportar tres ofertas de diferentes empresas. Para los expedientes 2 y 7 no se cumplió esta obligación, ya que solamente aportaron dos ofertas en cada caso.
- **Publicidad de la subvención concedida:** Según el artículo 30 del RS, a pesar de ser un artículo no básico, la publicidad de las subvenciones concedidas que superen de manera individualizada los 3.000€ se debe hacer durante el mes posterior al trimestre natural de la concesión. De la publicidad de las subvenciones concedidas para los siete expedientes seleccionados hay que resaltar lo siguiente:
 - Las subvenciones concedidas de los expedientes 1, 2 y 3 fueron publicadas en el DOGC más allá del plazo máximo establecido en el RS, con unos excesos de seis

meses para las subvenciones a las comunidades y de tres meses para las subvenciones individuales. Además, el anuncio no distingue entre la subvención que corresponde a la comunidad de propietarios y la que corresponde a subvenciones individuales. Tampoco hace referencia, como requiere el artículo 18 de la LGS, a la convocatoria ni a que la finalidad de la subvención fuera la instalación de ascensores y la creación de itinerarios.

- Las subvenciones concedidas de los expedientes 4, 5, 6 y 7 no fueron publicadas en el DOGC.

2.7.5. Subvenciones a la mejora de la envolvente térmica de los edificios

2.7.5.1. Introducción

Las subvenciones a la mejora de la envolvente térmica de los edificios están previstas en el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, en el que se define y se regula el Programa de rehabilitación general de edificios de uso residencial y de viviendas. Los artículos 56.1.d y 56.2.d prevén, entre las actuaciones protegibles, las obras de aislamiento de la envolvente térmica de edificios y las de aislamiento térmico y/o acústico de viviendas para adaptar los elementos rehabilitados energéticamente a los parámetros que exige la normativa.

En 2013, dicho decreto seguía vigente, según la prórroga del Decreto 171/2012, de 27 de diciembre, hasta la aprobación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda de 2013-2016. Este nuevo plan no incorpora ninguna variación relevante en relación con dichas subvenciones a la rehabilitación.

La AHC articuló la concesión de esta tipología de subvenciones para la rehabilitación energética de la envolvente térmica de edificios de uso residencial y de viviendas para el ejercicio 2012 mediante la convocatoria publicada en diciembre de 2011, por la Resolución TES/2957/2011, de 20 de diciembre. Esta convocatoria se rige por las bases reguladoras del conjunto de las subvenciones de rehabilitación del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, recogidas en la Orden MAH/177/2010, de 22 de marzo. En 2013 no se publicó ninguna nueva convocatoria para la concesión de esta tipología de subvenciones.

La convocatoria de subvenciones para 2012 preveía una dotación presupuestaria máxima de 2,04 M€. De este importe se preveía la cofinanciación por parte del Instituto Catalán de la Energía (ICAEN) por un máximo de 1,50 M€. La convocatoria también detalla las cuantías de las subvenciones en función del tipo de actuación subvencionada: un 60% del presupuesto protegible, si la intervención era sobre la parte maciza de la envolvente térmica y también sobre sus aberturas (perfiles y vidrios) y, un 40%, si solo era sobre la parte maciza o si solo era sobre las aberturas. En los tres casos, el tope era de 4.000 € por vivienda o local.

Otro aspecto destacable de la convocatoria es que excluía las solicitudes por actuaciones de la ciudad de Barcelona, que se regían por la actividad de fomento y las bases propias del Consorcio de la Vivienda de Barcelona. También hay que tener presentes los requisitos mínimos de tipo técnico, energético y de ecoeficiencia que detalla la convocatoria.

Las resoluciones de concesión del director de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda supusieron conceder un total de 1,30 M€ a un conjunto de ciento veintiuna solicitudes. El total de las solicitudes recibidas había sido de doscientos cuarenta.

2.7.5.2. **Observaciones resultantes del análisis realizado**

Se ha seleccionado una muestra que corresponde a los siete expedientes de mayor importe, los únicos que presentaban un importe concedido superior a 45.000€ y que se detallan a continuación:

Cuadro 32. Muestra seleccionada de comunidades de propietarios beneficiarias

Id.	Código de expediente	Subvención concedida
1	RT-00004-12	116.722
2	RT-00003-12	100.184
3	RT-00008-12	100.184
4	RT-00007-12	84.000
5	RT-00005-12	80.320
6	RT-00009-12	80.320
7	RT-00010-12	80.320
Total selección		642.050

Importes en euros.

Fuente: Listados de ayudas y documentación obtenida para la fiscalización.

Del análisis de la convocatoria y de las bases reguladoras, y de los siete expedientes seleccionados, hay que destacar las siguientes observaciones:

- **Criterios de valoración o priorización:** Las bases reguladoras solamente recogen la prioridad entre las diferentes tipologías generales de rehabilitación, una de las cuales es la de eficiencia energética, pero no concretan ningún criterio de valoración de las solicitudes para subvenciones de obras de la envolvente térmica, únicamente hacen referencia a la prioridad, según el orden de entrada, de la solicitud con la documentación completa. La convocatoria de subvenciones de obras de envolvente térmica tampoco establece criterios de valoración, priorización y puntuación para objetivar la concurrencia y la valoración entre las solicitudes recibidas para establecer su prelación.
- **Informes previos de verificación de ciertos requisitos de las solicitudes:** Los informes técnicos y de evaluación de las solicitudes concluyen de manera muy genérica sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 13/2010, en las bases y en la convocatoria, y sobre la elegibilidad de las partidas subvencionables. Sería necesario,

por lo tanto, que el modelo de estos informes previera que los técnicos de la AHC certificaran, de manera específica y diferenciada, al menos aquellos requisitos previstos más importantes de tipo documental o administrativo, pero sobre todo de tipo técnico y económico.³²

- **Informes de seguimiento y análisis de lo justificado:** Respecto a los expedientes para los que los beneficiarios han justificado la ejecución de las obras, expedientes 2, 3 y 4, hay que indicar que la AHC no elabora ningún informe que acredite y certifique el cumplimiento de aspectos técnicos como por ejemplo los requisitos energéticos anteriormente mencionados para los informes previos u otros, también previstos en la convocatoria para los materiales, como los certificados de calidad y las fichas técnicas de homologación.
- **Grado de gasto ejecutado y denegación de prórroga del plazo de ejecución:** Las obras de los expedientes 2, 3 y 4 se llevaron a cabo de manera conjunta y totalizaban una subvención concedida de 284.368 €, mientras que la subvención liquidada fue bastante inferior, 85.159 €;³³ esto, por una parte, porque el gasto ejecutado y justificado ha sido inferior al previsto en el presupuesto protegible, pero también por el hecho de que la intensidad de la ayuda pasara del 60% previsto al 40%, ya que, de acuerdo con el informe técnico, la obra realmente ejecutada fue únicamente sobre la parte maciza.

En relación con el bajo grado de gasto ejecutado, se ha observado que los beneficiarios presentaron solicitud de prórroga del plazo de la ejecución de las obras y la AHC se la denegó. Aunque la convocatoria requería la conformidad previa del ICAEN para autorizar la prórroga, la AHC no envió la solicitud de prórroga al ICAEN. Posteriormente los beneficiarios recorrieron la notificación de denegación de la AHC, por falta de motivación suficiente y por el defecto de no indicar los recursos que podían presentar. La AHC no respondió a los beneficiarios.

- **Justificación del pago del gasto subvencionado:** Para el conjunto de los expedientes 2, 3 y 4 se ha observado que la justificación del pago de un total de 185.682 € de gasto, que representa el 87,2% del total del gasto justificado y aceptado, se fundamenta documentalmente en cheques emitidos a favor del proveedor; esto, aunque las bases reguladoras de estas subvenciones prevén que los documentos justificativos del pago sean los recibos emitidos por las empresas que realizaron las obras. Para estos tres expe-

32. Como requisitos técnicos, el modelo de informe de valoración de solicitudes debería incluir, al menos, una referencia concreta al cumplimiento de los requisitos energéticos mínimos por zonas climáticas de Cataluña especificados en el Anexo 2 de la convocatoria, y a la previsión de ahorro energético en un 30% respecto a la situación inicial. Como requisitos económicos, debería concretar si el presupuesto presentado de obras a realizar está de acuerdo con baremos de precios oficiales y recoger comentarios de la no elegibilidad de aquellas partidas del presupuesto que finalmente quedan excluidas.

33. La subvención concedida para los expedientes 2, 3 y 4 fue de 100.184 €, 100.184 € y 84.000 €, respectivamente, mientras que los importes finalmente liquidados fueron de 36.804 €, 18.490 € y 29.865 €.

dientes también se ha observado que el pago de un gasto de 22.783€ se justifica mediante transferencias bancarias en las que no se puede identificar al destinatario.

- **Publicidad de la subvención concedida:** Se ha observado que en el DOGC de 18 de julio de 2013, en el que la AHC publicó las subvenciones concedidas en el año 2012, solamente se recoge, de los siete expedientes seleccionados, las subvenciones de los expedientes 2, 3 y 4. Además, las recoge por los importes finalmente liquidados; esto aunque el artículo 18 de la LGS establece la publicación de las subvenciones concedidas, no de las liquidadas. Este artículo de la LGS también establece que la publicidad debe hacer referencia a la convocatoria y a la finalidad de la subvención, información que no consta en la publicación en el DOGC.

Hay que resaltar también que el artículo 30 del RS, a pesar de ser un artículo no básico, establece que la publicidad de las subvenciones concedidas que superen de manera individualizada los 3.000€ se debe hacer durante el mes posterior al trimestre natural en que se concedieron. La fecha de concesión de las subvenciones de esta convocatoria fue el 23 de abril de 2012, con lo cual correspondería haberlas publicado en torno a mayo o junio de 2012 y la publicación en el DOGC se hizo en julio de 2013.

- **Total liquidado respecto al total de las subvenciones concedidas:** Del análisis de los siete expedientes seleccionados ya se ha dicho que para cuatro expedientes se ha observado que no se liquidó ningún importe y se revocó la totalidad de la subvención concedida, mientras que para los otros tres expedientes el liquidado quedó bastante por debajo del concedido. Se ha obtenido documentación global de la convocatoria que permite valorar que del total concedido de 1,30 M€ el liquidado fue de 613.066€, un 47,3%. Este importe liquidado representa el 30% de la dotación de 2,04 M€ prevista para la convocatoria.

2.7.6. Subvenciones a entidades vecinales y cívicas para actuaciones y proyectos sociales

2.7.6.1. Introducción

La concesión de subvenciones a entidades vecinales y cívicas para actuaciones y proyectos sociales se fundamenta en una de las funciones de la AHC previstas en el artículo 3 de la Ley 13/2009, de creación de la AHC; en concreto, la de gestionar y ejecutar programas sociales relacionados con la vivienda pública para financiar proyectos y actuaciones de entidades y asociaciones vecinales y cívicas de los barrios gestionados o administrados por la AHC.

El total de las subvenciones concedidas por la AHC en los ejercicios 2012 y 2013 en relación con el fomento de estos programas sociales fue de 519.570€ y 450.822€, respectivamente, según el siguiente detalle:

Cuadro 33. Subvenciones a entidades y asociaciones vecinales y cívicas para actuaciones y proyectos sociales

Concepto	2012	2013
Convocatoria subvenciones 2012	258.710	-
Convocatoria subvenciones 2013	-	180.962
Convenios:		
- FAVIBC	200.840	200.840
- FAGIC	26.000	26.000
- Ayuntamiento de El Prat de Llobregat	18.270	18.270
- Ayuntamiento de Girona	15.750	15.750
- Ayuntamiento de Manresa	-	9.000
Totales subvenciones concedidas a entidades y asociaciones vecinales	519.570	450.822

Importes en euros.

Fuente: Documentación obtenida para la fiscalización.

A continuación se diferencia la fiscalización de estas subvenciones según hayan sido concedidas mediante convocatorias públicas o de manera directa mediante convenios.

2.7.6.2. Convocatorias anuales**Aspectos y observaciones generales**

Las convocatorias de subvenciones a entidades y asociaciones vecinales y cívicas publicadas en junio de 2012 y 2013³⁴ preveían diferentes líneas de subvenciones. La de 2012 preveía tres líneas: proyectos sociales, proyectos de adecuación de dependencias de las entidades y actividades cívicas, y la de 2013, únicamente dos líneas: proyectos sociales diferenciados en cuatro ámbitos y proyectos de adecuación de dependencias de las entidades diferenciadas en tres tipos de actuaciones.³⁵

Hay que resaltar que las bases de las convocatorias de los dos ejercicios establecían en 15.000€ la cuantía máxima de subvención para cada entidad.

Las convocatorias establecían unas dotaciones presupuestarias máximas de 394.000 € y 235.508 €, respectivamente. Las resoluciones del director de la AHC de concesión de subvenciones de octubre de 2012 y noviembre de 2013 supusieron lo siguiente:

34. Las resoluciones TES/1091/2012 y TES/1313/2013 del presidente de la AHC recogen las bases y las convocatorias para la concesión de estas subvenciones a entidades y asociaciones vecinales y se publicaron en el DOGC de 11 de junio de 2012 y de 20 de junio de 2013, respectivamente.

35. Ámbitos de los proyectos sociales: a) Mediación, constitución de comunidades, gestión de morosidad y deudas, b) Degradación de viviendas, chabolismo, sobreocupación y ocupación ilegal, c) Consumo y eficiencia energética en espacios comunes y entorno, y d) Dinamización y cohesión social. Tipos de actuaciones de adecuación de dependencias: a) Adecuación de instalaciones y de espacios comunes, b) Mantenimiento de locales, c) Gastos de alquiler, agua y electricidad.

- En 2012 se concedieron 258.710 € a un total de cincuenta y ocho entidades para financiar ciento dos proyectos. El total de las solicitudes había sido de ciento treinta y siete proyectos de un total de setenta entidades.
- En 2013 se concedieron 180.962 € a un total de cuarenta y dos entidades para financiar sesenta y cuatro proyectos. El total de las solicitudes había sido de setenta y dos proyectos de un total de cuarenta y cuatro entidades.

Aunque la convocatoria de 2013 preveía una dotación presupuestaria máxima de 235.508 €, que también menciona la resolución de concesión, en el detalle del anexo que se adjunta a esta resolución se recogen, como dotación máxima, 226.508 €. La diferencia, 9.000 €, se destinó al Convenio con el Ayuntamiento de Manresa (analizado en el epígrafe 2.7.6.3 de convenios de 2013) sin que en el expediente conste ninguna resolución que corrija la anterior y resuelva destinar dicha diferencia a la subvención directa que recoge el Convenio.

Observaciones resultantes del análisis de expedientes

Para el análisis de los procedimientos seguidos para la concesión de subvenciones de estas dos convocatorias, se han seleccionado tres expedientes tanto para la convocatoria de 2012 como para la de 2013. En concreto, los dos con mayor importe, que coinciden con las convocatorias de los dos ejercicios y que corresponden a la demarcación de Barcelona, y el de mayor importe del resto de las demarcaciones, que en las dos convocatorias coincide con una misma asociación de vecinos de la demarcación de Lleida. La muestra es la siguiente:

Cuadro 34. Muestra seleccionada de entidades y asociaciones vecinales y cívicas

Entidad o asociación	Convocatoria 2012	Convocatoria 2013
Asociación de vecinos Pius XII-Germanor (Lleida)	11.000	9.500
Asociación de vecinos Sant Cosme i Sant Damià (El Prat de Ll.)	15.000	15.000
Asociación de vecinos Font dels Capellans (Manresa)	15.000	15.000
Total selección	41.000	39.500

Importes en euros.

Fuente: Listados de ayudas y documentación obtenida para la fiscalización.

Del análisis de estos expedientes hay que resaltar lo siguiente:

- **Valoración de solicitudes y motivación de la concesión:** Para valorar las solicitudes recibidas la AHC utilizó unas fichas en que establecía la puntuación para cada uno de los criterios previstos en las bases reguladoras. Sin embargo, la valoración que recogen las fichas se basa en unos baremos subjetivos y genéricos (insuficiente, suficiente, buena, muy buena) y no hay motivación que la justifique. La puntuación que resulta de las fichas es la que se recoge en la Resolución de concesión que, según la normativa aplicable, debería ser motivada.

- **Plazos de resolución de la concesión, de notificación al beneficiario y de publicidad en el DOGC:** Las bases de las convocatorias establecen un plazo máximo de tres meses, a contar desde el día en que finaliza el plazo de presentación de solicitudes, para resolver y notificar la concesión a los beneficiarios. Para la convocatoria de 2012 se excedió el plazo para notificar a los beneficiarios en veinte días, mientras que, para la convocatoria de 2013, hubo un exceso en veintisiete días, ya al formalizar la resolución de concesión.

En lo referente a la publicidad de la concesión, la AHC publicó en el DOGC de 18 de julio de 2013 y de 31 de julio de 2014 los listados de subvenciones concedidas superiores a 3.000€ de las convocatorias de 2012 y 2013, respectivamente. Las resoluciones de concesión databan de octubre de 2012 y de noviembre de 2013. Se ha verificado que en los listados del DOGC constaban las referentes a las tres asociaciones de vecinos seleccionadas. El artículo 30 del RS, a pesar de ser un artículo no básico, establece que estas ayudas superiores a 3.000€ se deben publicar durante el mes siguiente a cada trimestre natural en que se conceden, plazo que de acuerdo con las fechas indicadas la AHC excedió. Además, la publicidad en el DOGC no hace referencia, como requiere el artículo 18 de la LGS, a las convocatorias mediante las cuales se conceden las subvenciones.

- **Correlación del gasto justificado y la memoria final:** Las bases reguladoras de las convocatorias requieren como justificación de la ejecución del objeto de la subvención una memoria final de las actuaciones y su coste, firmada por el gerente o presidente de la entidad beneficiaria, y las facturas y otros documentos justificativos. Respecto a la justificación presentada por las asociaciones de vecinos de Sant Cosme i Sant Damià y de Font dels Capellans, si bien la AHC validó favorablemente la justificación presentada por estos dos beneficiarios, hay que resaltar los siguientes hechos:
 - Las memorias finales no están firmadas por el gerente o el presidente de la entidad beneficiaria. Además, presentan otras carencias formales, como el hecho de no indicar la fecha.
 - Las facturas y otros documentos justificativos representan, en términos generales, justificación del gasto realizado, suficiente en cuanto al importe total y conceptualmente relacionado con las actuaciones objeto de la subvención. Con todo, de la confrontación de estos documentos con la memoria final justificativa se desprende una falta de trazabilidad entre ellos a causa, fundamentalmente, de que los documentos que se presentan como memorias finales son poco detallados y están incompletos. En ningún caso las memorias finales suponen soporte explicativo y documental suficiente.
 - Para la Asociación de Vecinos de Sant Cosme i Sant Damià se han detectado facturas justificativas de la subvención de la convocatoria del ejercicio 2012 que, por un total de 2.960€, corresponderían a la línea de actividades cívicas, la única de las tres líneas de la convocatoria para la que la AHC no ha concedido subvención a esta asociación de vecinos.

2.7.6.3. Convenios

El análisis de las subvenciones directas concedidas y formalizadas mediante convenios se presenta a continuación.

Convenios con la FAVIBC

El convenio firmado entre la AHC y la FAVIBC el 19 de marzo de 2012 por 105.840 € y la adenda a este convenio formalizada el 30 de octubre de 2012 por 95.000 € adicionales fundamentan el total de 200.840 € de la subvención concedida en 2012. En 2013, el convenio de 30 de julio de 2013 totalizó la subvención que le había sido concedida, que también fue por un importe de 200.840 €.

El informe de los Servicios Jurídicos de la AHC para el convenio de 2012 y los convenios de 2012 y 2013, dentro de las cláusulas expositivas, fundamentan en los artículos 94.2 y 94.5 del Decreto legislativo 3/2002 del Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña la no posibilidad en este caso de promover la concurrencia pública, tanto por la especificidad de la entidad como por su experiencia como impulsora y beneficiaria de las actividades subvencionadas. Esta motivación es muy genérica.

El convenio de 2012 prevé la subvención para actuaciones de la FAVIBC dentro de cuatro ámbitos: proyectos sociales de vivienda, programas para jóvenes de los barrios, espacios de reflexión sobre la vivienda y despliegue de medios de comunicación e información para los barrios. El convenio de 2013 prevé subvencionar no tanto actuaciones específicas como hasta 2012, sino fomentar y coordinar que las asociaciones y comunidades de vecinos realicen actividades de mediación y gestión comunitaria, asesorándolas y acompañándolas, y también potenciar la formación, capacitación o apoderamiento de personas de estas comunidades.

Según dichos convenios, la FAVIBC debía justificar el gasto realizado y presentar una memoria final de las actividades subvencionadas firmada por su presidente y que recogiera el coste individualizado. La memoria se debía acompañar de las facturas y otros documentos justificativos del gasto.

Del análisis de la justificación del gasto realizado y de otros aspectos, hay que resaltar lo siguiente:

- **Justificación del gasto y memoria final:** Los documentos justificativos correspondientes principalmente a gastos de personal y otras facturas representan, en términos generales, justificación del gasto realizado, suficiente en cuanto al importe total y conceptualmente relacionado con las actuaciones objeto de la subvención.

Con todo, de la documentación de que se ha dispuesto no se ha obtenido evidencia suficiente que permita correlacionar los gastos de personal justificados (coordinadores,

técnicos y monitores) con los gastos imputables a proyectos, programas y actuaciones de las memorias finales que presenta la FAVIBC. Además estas memorias finales no recogen con detalle suficiente las actuaciones, hecho que ha impedido poder correlacionar las actividades llevadas a cabo y el gasto presentado como justificación de la subvención a recibir. En ningún caso las memorias finales suponen un soporte explicativo y documental suficiente.

- **Documentación justificativa de la presentación de tres ofertas:** En relación con el convenio del ejercicio 2012, se ha observado que constan gastos en concepto de transporte y montaje de inflables por la actividad “Espacio juego” por 25.965 € y en concepto de la celebración de la “Convención FAVIBC 2012” por 21.912 €. En los dos casos son gastos que superan el límite legal de 18.000 €, a partir del cual era necesario que la AHC hubiera exigido al beneficiario justificación de haber solicitado un mínimo de tres ofertas de diferentes proveedores. La misma observación es aplicable, en relación con el convenio del ejercicio 2013, a los gastos en concepto de servicios de diseño gráfico e impresión (elaboración e impresión de dossieres para la formación y el asesoramiento de comunidades de propietarios y de la revista FAVIBC) por un total de 22.639 €.
- **Plazo de publicidad en el DOGC:** En lo relativo a la publicidad de estas subvenciones, se ha observado lo siguiente:
 - La AHC hizo publicidad del convenio de marzo de 2012 y de su adenda de octubre de 2012 en el DOGC de 7 de septiembre de 2012 y de 16 de mayo de 2013, respectivamente. En el primer DOGC incluyó los convenios formalizados en el primer semestre de 2012 y, en el segundo, los formalizados durante el segundo semestre de 2012.
 - La AHC hizo publicidad del convenio de julio de 2013 en el DOGC de 7 de marzo de 2014, en el que incluyó los convenios formalizados en el segundo semestre de 2013.

El artículo 30 del RS, a pesar de ser un artículo no básico, establece que estas subvenciones se deben publicar durante el mes siguiente a cada trimestre natural en que se conceden, plazo que de acuerdo con las fechas indicadas la AHC excedió.

Convenios con la FAGIC

Los convenios firmados en los ejercicios 2012 y 2013 entre la AHC y la FAGIC, uno el 8 de noviembre de 2012 y el otro el 17 de diciembre de 2013, supusieron una subvención de 26.000 € concedida en cada ejercicio.

Los informes de los Servicios Jurídicos de la AHC y los convenios de 2012 y 2013 dentro de las cláusulas expositivas fundamentan en los artículos 94.2 y 94.5 del Decreto legislativo 3/2002 del Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña la no posibilidad en este caso de promover la concurrencia pública, tanto por la especificidad de la

entidad como por su experiencia como impulsora y beneficiaria de las actividades subvencionadas. Esta motivación es muy genérica.

La finalidad de los convenios es fomentar la implementación de sistemas de mediación y gestión de conflictos, derivados del alto grado de morosidad, de ocupaciones ilegales o de problemas de convivencia en que se podrían encontrar implicados miembros de la comunidad gitana.

Los convenios con la FAGIC establecen que el beneficiario debía justificar los proyectos subvencionados con la presentación de un informe o memoria justificativa en que se pudieran evaluar todas las actuaciones desarrolladas, el número de voluntarios y profesionales que habían participado en ellas, las personas objeto de la actividad y los resultados obtenidos y el detalle de conflictos, su resolución y el periodo de seguimiento. Además, preveía la presentación de facturas y otros documentos justificativos del gasto realizado.

Del análisis realizado de la justificación del gasto realizado y de otros aspectos, hay que resaltar lo siguiente:

- **Justificación del gasto y memoria final:** Las facturas y otros documentos justificativos representan, en términos generales, justificación del gasto realizado, suficiente en cuanto al importe total y conceptualmente relacionado con las actuaciones objeto de la subvención.

Con todo, de la confrontación de estos documentos, básicamente referidos a gasto de personal, con la memoria final justificativa, se desprende una falta de correlación a causa de la inexistencia en la memoria final de referencia a medios aplicados y coste. Así, hay que destacar que los documentos presentados como memorias justificativas representan memorias globales de la actividad de la entidad que entra en el detalle explicativo de la mediación en varias tipologías de conflictos y no hacen referencia ni a los medios aplicados ni a su coste. Además, recogen también todo un apartado referente a las actividades de promoción de la cultura gitana con actos, celebraciones, jornadas, etc. que no corresponden a actividades de las previstas en el convenio con la AHC. En ningún caso las memorias finales suponen un soporte explicativo y documental suficiente.

- **Plazo de publicidad en el DOGC:** En lo relativo a la publicidad de estas subvenciones a la FAGIC, se ha observado lo siguiente:
 - La AHC hizo publicidad del convenio de noviembre de 2012 en el DOGC de 16 de mayo de 2013, en el que recogió los convenios formalizados en el segundo semestre de 2012.
 - La AHC hizo publicidad del convenio de diciembre de 2013 en el DOGC de 7 de marzo de 2014, en el que recogió los convenios formalizados durante el segundo semestre de 2013.

El artículo 30 del RS, a pesar de ser un artículo no básico, establece que estas subvenciones se deben publicar durante el mes siguiente a cada trimestre natural en que se conceden, plazo que de acuerdo con las fechas indicadas la AHC excedió.

Convenios con ayuntamientos

Los convenios que la AHC formalizó en los ejercicios 2012 y 2013 con tres ayuntamientos en relación con subvenciones a entidades y asociaciones vecinales se resumen a continuación:

- Los convenios formalizados con los ayuntamientos de El Prat de Llobregat y Girona tienen un objeto similar: el asesoramiento y formación a vecinos y comunidades de propietarios para fomentar su capacidad, autonomía, implicación y participación en relación con el mantenimiento y mejoras de las viviendas y de los espacios comunes y en relación con la convivencia y la resolución pacífica de conflictos. Estos convenios articulan la colaboración y las subvenciones de la AHC en relación con actuaciones promovidas desde los municipios, concretamente, “Programa de intervención comunitaria en el barrio de Sant Cosme” y “Proyecto para escaleras del sector este de Girona – barrio Font de la Pólvera.” Los convenios se formalizaron en las fechas y por los importes siguientes:
 - Convenios con el ayuntamiento de El Prat de Llobregat, formalizados el 19 de diciembre de 2012 y el 1 de octubre de 2013, con una subvención de la AHC de 18.270 € en cada ejercicio.
 - Convenios con el ayuntamiento de Girona, formalizados el 19 de diciembre de 2012 y el 26 de noviembre de 2013, con una subvención de la AHC de 15.750 € en cada ejercicio.
- El convenio con el ayuntamiento de Manresa se formalizó el 26 de noviembre de 2013 con el objeto de colaborar, y financiar con una aportación de 9.000 €, en el programa municipal “ayudas individualizadas” que, mediante la Asociación de Vecinos de la Font dels Capellans, tiene como finalidad dar apoyo económico a los vecinos más necesitados para hacer frente a los gastos por suministros (luz, agua, gas) y para reparaciones ordinarias para el mantenimiento del hogar.

Del análisis de los convenios y de las subvenciones directas que recogen, hay que resaltar los siguientes aspectos:

- **Motivación de la subvención directa formalizada mediante convenio:** Tanto en las solicitudes de los ayuntamientos para formalizar el convenio como en la documentación de tramitación de la AHC³⁶ y en los apartados expositivos iniciales de los convenios, se observa una falta de argumentos que sustenten y fundamenten la no concurrencia y la formalización de subvenciones directas mediante convenios.

Aunque dentro de las funciones de la AHC se prevé la colaboración y la financiación de programas sociales relacionados con la vivienda pública, en estos casos, la no con-

36. Los Servicios Jurídicos de la AHC no elaboraron ningún informe que sustentara los motivos por los cuales estas ayudas a ayuntamientos fueron concedidas sin concurrencia.

currencia supone una falta de trato de igualdad para otros ayuntamientos que tuvieran implantados proyectos y programas similares a los de los tres ayuntamientos mencionados y que únicamente pudieron acceder a subvenciones de la AHC mediante las convocatorias anuales analizadas en el epígrafe 2.7.6.2.

- **Justificación, documentos de detalle y memoria final:** Los convenios con los ayuntamientos de Girona y El Prat de Llobregat prevén que los ayuntamientos justificaran la ejecución del objeto de la subvención y su coste mediante una memoria justificativa de las actuaciones realizadas detallando el número de profesionales que hubieran participado en ellas y el coste individualizado de las actuaciones y aportando las facturas y otros documentos justificativos de detalle. Hay que resaltar lo siguiente:
 - Ayuntamiento de Girona: Las memorias finales justificativas de las actuaciones objeto de subvención de los ejercicios 2012 y 2013 son correctas y bien detalladas conceptualmente; especifican el número de profesionales que participaron e incorporan indicadores para valorar los trabajos llevados a cabo. Falta, sin embargo, de acuerdo con el convenio, especificar el coste de las diferentes actuaciones. En lo que a los documentos justificantes se refiere, en el expediente solamente consta una hoja en que el interventor certifica el importe del gasto, pero no hay ningún justificante (facturas, presupuestos, nóminas, recibos, extractos, etc.), tal como requiere el convenio. La mayor parte de los gastos, 15.000 € en 2012 y 14.647 € en 2013, eran por un convenio con la entidad sin ánimo de lucro AASS (Asociación para la Atención de Servicios y Solidaridad) dedicada a la promoción e inserción sociolaboral y económica de colectivos con riesgo de exclusión.
 - Ayuntamiento de El Prat de Llobregat: Las memorias finales justificativas de las actuaciones subvencionadas de los ejercicios 2012 y 2013 son genéricas y poco detalladas; recogen únicamente diferentes tipologías de intervenciones y el número de comunidades en que se hicieron pero sin mayor detalle conceptual ni individualizando los medios y coste que supusieron. En este caso sí que se ha dispuesto de las facturas que conforman el total del coste justificado. Este coste corresponde en los dos ejercicios y por la totalidad a servicios de dinamización contratados a la empresa GATS (Grupos Asociados de Trabajo Sociocultural). Hay que resaltar que en 2012 no queda acreditado que se consultó un mínimo de tres ofertas de tres posibles proveedores. Para 2013, el certificado del interventor sí que resalta y da el nombre de tres empresas de las que se certifica que obtuvo ofertas y afirma que la adjudicación a la empresa GATS se hizo por ser la oferta económicamente más ventajosa. Habría sido recomendable que en 2013 al menos se hubieran certificado los importes de los presupuestos de las tres ofertas consultadas.
- **Plazo de publicidad en el DOGC:** Por lo que respecta a la publicidad de estas subvenciones, se ha observado lo siguiente:
 - La AHC hizo publicidad de los convenios de 2012, que para los dos ayuntamientos seleccionados (ayuntamientos de El Prat de Llobregat y Girona) fueron formalizados

en diciembre de 2012, en el DOGC de 16 de mayo de 2013, en el que se recogieron los convenios formalizados en el segundo semestre de 2012.

- La AHC hizo publicidad de los convenios de 2013, que para los tres ayuntamientos seleccionados (ayuntamientos de El Prat de Llobregat, Girona y Manresa) fueron formalizados en octubre y noviembre de 2013, en el DOGC de 7 de marzo de 2014, en el que se recogieron los convenios formalizados durante el segundo semestre de 2013.

El artículo 30 del RS, a pesar de ser un artículo no básico, establece que estas subvenciones se deben publicar durante el mes siguiente a cada trimestre natural en que se conceden, plazo que de acuerdo con las fechas indicadas la AHC excedió.

3. CONCLUSIONES

3.1. OPINIÓN Y OBSERVACIONES

Opinión

De acuerdo con el objeto, el alcance y la metodología utilizada en este informe, detallados en la introducción, la opinión de la Sindicatura es que, excepto por los posibles efectos que habría supuesto haber dispuesto de la información descrita en la limitación que consta en la observación 1 y por la reclasificación descrita en la observación 2, las cuentas anuales expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la AHC a 31 de diciembre de 2013, y también del resultado del ejercicio y de la liquidación presupuestaria correspondientes al ejercicio anual finalizado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicado y, en particular, con los principios y criterios contables que este marco contiene.

1. La falta de documentación e información detalladas hizo que el criterio de la AHC para el reconocimiento y contabilización de Subvenciones a la promoción en los ejercicios 2012 y 2013, las cuales habían sido concedidas por la Secretaría de Vivienda con anterioridad a la creación de la AHC, estuviera en función de los recursos recibidos procedentes de la Administración General del Estado (AGE) y de la Generalidad de Cataluña para hacer frente a estas subvenciones y no del momento en que el promotor finalizaba su promoción y justificaba el cumplimiento de los requisitos para devengar la subvención. El gasto que al respecto reconoció la AHC desde 2011 hasta 2013 fue de 129,56 M€ (44,35 M€ en 2011, 54,52 M€ en 2012 y 30,69 M€ en 2013) (véase el epígrafe 2.3.6.2).

Como hecho posterior hay que resaltar que se ha obtenido documentación conforme entre los ejercicios 2014 y 2016 el total del gasto reconocido por este concepto, en

función de los recursos recibidos de las dos administraciones, fue de 115 M€ (51,06 M€ en 2014, 30,89 M€ en 2015 y 33,05 M€ en 2016). Así, el total de este gasto reconocido entre 2011 y en 2016, 244,56 M€, representa el importe con el que, según los responsables de la AHC, se acabó cerrando, de manera coordinada y acordada con la AGE, la deuda con los promotores que se había ido generando a partir de las solicitudes de ayudas anteriores a la creación de la AHC. De dicho total, el Estado asumió la financiación de 157,31 M€, un 64,3%.

2. Con anterioridad a la creación de la AHC, la Secretaría de Vivienda había transferido fondos a ADIGSA, como entidad colaboradora para la gestión de prestaciones al alquiler. Una parte no fue finalmente aplicada y la AHC mantuvo los saldos procedentes de la contabilidad de ADIGSA en las cuentas de Acreedores varios que a 31 de diciembre de 2013 presentaban un importe total de 6,71 M€. Como se trataba de cuantías susceptibles de reintegrar a la Generalidad correspondía haberlas imputado dentro de Excedentes por transferencias no aplicadas, formando parte de las Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. Como hecho posterior se ha visto que en el ejercicio 2014 la AHC reclasificó correctamente este importe (véase el epígrafe 2.2.10.3).

Observaciones

Estados financieros

3. La AHC, de acuerdo con su ley de creación y sus Estatutos aplicó, en los ejercicios fiscalizados, el Plan general de contabilidad, aprobado por el Real decreto 1514/2007, y las instrucciones conjuntas de la Intervención General, la Dirección General de Presupuestos y la Dirección General de Patrimonio de la Generalidad de Cataluña, de 15 de julio de 2009, sobre aspectos presupuestarios y contables de determinadas entidades del sector público de la Generalidad de Cataluña. Sin embargo, la Sindicatura considera que en el periodo fiscalizado le era de aplicación el Plan general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña aprobado por la Orden de 28 de agosto de 1996 (véase el epígrafe 1.1.1).
4. Entre los ejercicios 2003 y 2004 el INCASOL cedió a ADIGSA las viviendas de promoción pública procedentes de la AGE y también hizo cesión de los créditos a cobrar en relación con aquellas viviendas que anteriormente a la cesión había vendido. La cesión de créditos supuso que ADIGSA activara unos derechos a cobrar que a 31 de diciembre de 2013 en la contabilidad de la AHC presentaban, por la parte a largo plazo, un saldo de 5,83 M€. Dentro de este importe la AHC incorporaba los intereses futuros a cobrar, aunque estos no se debían reconocer hasta el momento en que se acreditaran las cuotas de cobro. El importe de estos intereses todavía no devengados al cierre del ejercicio 2013 era de 2,14 M€ y, por lo tanto, el saldo de Créditos a largo plazo a 31 de diciembre de 2013 debería haber sido de 3,69 M€ y no de 5,83 M€. Como

hecho posterior se ha observado que la AHC, en el ejercicio 2014, regularizó esta imputación errónea (véase el epígrafe 2.2.2.2).

5. La AHC gestiona un importante parque inmobiliario de viviendas propiedad del INCASOL y el INCASOL remunera a la AHC por la gestión económica, jurídica y técnica. A pesar de la magnitud del patrimonio y las operaciones realizadas entre ambas entidades a 31 de diciembre de 2013 estas no habían formalizado ningún acuerdo, convenio o contrato programa de servicios que estableciera un marco regulador suficiente de sus relaciones de tipo contable, financiero, de coordinación y control y de resolución de posibles incidencias. Como hecho posterior es preciso decir que el 30 de julio de 2014 la AHC y el INCASOL formalizaron el Acuerdo del sistema ordinario de funcionamiento y relaciones entre las dos entidades, documento que debe establecer las bases para resolver la carencia antes mencionada (véase el epígrafe 2.2.10.2).
6. Como gestor del parque de viviendas del INCASOL, la AHC paga unos gastos y cobra unos ingresos que no imputa a la Cuenta de pérdidas y ganancias, sino que contabiliza como saldos deudores y como saldos acreedores, respectivamente. El saldo neto acreedor resultante al cierre del ejercicio 2013 fue de 1,63M€, mientras que en la respuesta de confirmación por parte del INCASOL en relación con las tareas de administración el saldo era inferior, concretamente de 584.259€. La diferencia de 1,05M€ recoge como componentes diferencias temporales, diferencias pendientes de resolver entre las dos entidades y diferencias por otras partidas que no eran propiamente de gestión del patrimonio (véase el epígrafe 2.2.10.2).
7. Los saldos de Créditos a terceros, formando parte de Inversiones financieras a largo plazo, y los saldos de Clientes empresas del grupo y asociadas y de Deudores varios, dentro de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, incluyen 3,30M€, 0,26M€ y 1,45M€, respectivamente, que a 31 de diciembre presentan, por su antigüedad e invariabilidad, incertidumbres en cuanto a su cobrabilidad, aunque la AHC considera que eran importes que, en la mayor parte de los casos, debería asumir la Generalidad o el INCASOL (véanse los epígrafes 2.2.2.2, 2.2.4.2 y 2.2.4.3).
8. El saldos de Acreedores varios, dentro de las cuentas Acreedoras comerciales y otras cuentas a pagar, incluyen 2,10M€ que correspondían a partidas por estimaciones y previsiones de gastos que a 31 de diciembre de 2013 presentan una antigüedad e invariabilidad que requerirían un análisis de la AHC para su regularización, en este caso, como posibles ingresos de ejercicios anteriores (véase el epígrafe 2.2.10.3).
9. El envío de cuentas a la Intervención General de la Generalidad fue incompleto tanto para el ejercicio 2012 como para 2013, ya que no incluía el cálculo del remanente de tesorería ni la memoria explicativa de la liquidación presupuestaria con el grado de ejecución presupuestaria y las causas de las principales desviaciones (véase el epígrafe 2.1).

Otros aspectos de legalidad

10. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2013, la AHC tenía obligaciones pendientes de pago que superan los plazos máximos de aplazamiento de pago previstos en la Ley 15/2010, de medidas de lucha contra la morosidad. Las obligaciones que superan estos plazos corresponden a importes acreedores del pasivo que, a 31 de diciembre de 2012 y 2013, eran de 2,95 M€ y 1,15 M€, respectivamente (véase el epígrafe 2.5.1).
11. La Ley de creación de la AHC prevé la formalización de un contrato programa de duración plurianual entre la AHC y el departamento competente en materia de vivienda. Además, en los Estatutos de la AHC se establece que la financiación de la Agencia a cargo de los presupuestos de la Generalidad de Cataluña se debe articular mediante dicho contrato programa, con una duración de cuatro anualidades y aprobado por el Consejo de Administración de la AHC, tramitado por el departamento al que está adscrita la Agencia y aprobado finalmente por Acuerdo de Gobierno. En los Estatutos de la AHC también se establece que los objetivos del contrato programa se deben concretar en un plan de actividades anual que debe aprobar el Consejo de Administración. A pesar de ello, desde la creación de la AHC no se ha formalizado ningún contrato programa ni ningún Plan de actividades anual (véase el epígrafe 2.5.5).

Contratación

12. Desde 2011 (inicio de las actividades de la AHC) hasta el 30 de junio de 2014, la entidad aplicó, para los contratos de importe inferior a los umbrales comunitarios, los procedimientos previstos en las IIC. En opinión de la Sindicatura, de acuerdo con el artículo 3.2.e del TRLCSP, la AHC debía considerarse desde el inicio de su actividad como poder adjudicador Administración pública, y por lo tanto, era necesaria la aplicación íntegra del TRLCSP.

Es preciso decir, sin embargo, que las IIC aprobadas regulan la contratación de los contratos no armonizados de acuerdo con los procedimientos previstos en el TRLCSP, incluso de manera más restrictiva en cuanto a importes. Así, en la práctica, los incumplimientos como consecuencia de la incorrecta consideración se encuentran en los plazos previstos en las diferentes fases de la tramitación de los expedientes (véase el epígrafe 2.6.1).

13. Se han observado debilidades en la gestión de la contratación de dos tipologías de contratos: Obras y actuaciones de conservación, mantenimiento y adecuación de viviendas y Mantenimiento de aparatos elevadores. Las debilidades estuvieron en la planificación que estas actuaciones requieren por el hecho de tener que hacer frente a ellas de manera ininterrumpida. Así, hubo atrasos en la licitación de contratos, lo que implicó tener que cubrir de manera provisional las actuaciones y los servicios mediante el uso de contratos menores u otros contratos adjudicados siguiendo procedimientos con requisitos inferiores en cuanto a la publicidad (véase el epígrafe 2.6.2.1).

14. En los expedientes 12 a 15, 19 y 20 de contratos SARA (véase el epígrafe 2.3.6.2) y en los expedientes 27 a 39 de contratos no SARA adjudicados por el procedimiento abierto (véase el epígrafe 2.6.3.4) no consta ningún documento en el que se justifiquen la necesidad y la conveniencia de la licitación, tal como requiere la normativa aplicable, TRLCSP y IIC.
15. Los informes de valoración que fundamentan la Resolución de adjudicación deberían haber incluido explicaciones que justificaran la concesión de más o menos puntos de los diferentes intervalos. Esta observación se refiere a los informes de valoración y las adjudicaciones, básicamente, de los expedientes seleccionados de contratos SARA (véase el epígrafe 2.6.3.2), de contratos no SARA adjudicados por procedimiento abierto (véase el epígrafe 2.6.3.4) y de contratos derivados de acuerdo marco (véase el epígrafe 2.6.3.5). Además, dado que la AHC fundamentaba la aplicación del procedimiento negociado en la valoración de unos criterios preestablecidos en los PCAP de manera similar a un procedimiento abierto, la observación también es aplicable a los expedientes seleccionados adjudicados siguiendo el procedimiento negociado (véase el epígrafe 2.6.3.3).
16. Algunos PCAP incluían como criterio de valoración de las ofertas determinados certificados del tipo ISO o EMAS que corresponden a aspectos para valorar la solvencia técnica general de los licitadores, pero no la propuesta técnica de ejecución. Esto se ha observado para los PCAP de los contratos SARA de los expedientes 12 a 15, 19 y 20 (véase el epígrafe 2.6.3.2), para los contratos no SARA adjudicados por procedimiento abierto de los expedientes 27 a 31, referentes a actuaciones del PDOR 26-B, y de los expedientes 32 y 33, de conservación y mantenimiento (véase el epígrafe 2.6.3.4), y para los contratos derivados de acuerdo marco de los expedientes 40 y 41 (véase el epígrafe 2.6.3.5). Hay que resaltar que en los PCAP de los expedientes 34 a 39, referentes a actuaciones del PDOR 28, de fecha posterior a los casos mencionados, la AHC ya no incluyó como criterio de valoración de ofertas ninguna referencia a dichos certificados.
17. Para los contratos SARA de los expedientes 12 a 15, 19 y 20 (véase el epígrafe 2.6.3.2) y para los contratos no SARA adjudicados por procedimiento abierto de los expedientes 27 a 39 (véase el epígrafe 2.6.3.4), los PCAP preveían un criterio de no concentración de diferentes adjudicaciones en un mismo licitador, pero en términos muy genéricos. Las correspondientes actas de la Mesa de Contratación de dichos expedientes hacen referencia a la aplicación o no de la desconcentración también en términos muy genéricos y sin aportar cuantificaciones y análisis concretos.

La decisión de limitar o no el número de lotes de que una misma empresa puede ser adjudicataria requiere, previamente, la concreción en los PCAP de criterios objetivos o sistemas que habrá que aplicar para determinar cuántos lotes y cuáles podrán ser adjudicados a una empresa que haya presentado las ofertas más ventajosas en un número de lotes superiores al máximo previsto. La no determinación detallada *a priori* puede dar lugar a decisiones subjetivas a la hora de proponer la desconcentración y la adjudicación finales, decisiones que, además, acaban dejando sin efecto los criterios económicos y técnicos preestablecidos y valorados.

18. Se han observado incumplimientos de algunos plazos previstos en la normativa para ciertos trámites referentes a la adjudicación, la notificación, la publicidad o la formalización del contrato. Así:

- En el epígrafe 2.6.3.2, para los expedientes 12 a 20 no se respetó el plazo entre la notificación y la formalización de los contratos y, para los expedientes 16, 17 y 18, la notificación de la adjudicación y su publicidad en el perfil del contratante no se hizo de manera simultánea y se excedió el plazo entre la fecha de adjudicación y su publicación en el DOUE.
- En el epígrafe 2.6.3.3, para el expediente 23 se incumplieron los plazos entre la adjudicación y la notificación al adjudicatario, entre la adjudicación y su publicación en el perfil del contratante, entre la firma del contrato y la comprobación del replanteo y entre la finalización de las obras y la formalización del acta de recepción. Además, por lo que respecta a los expedientes 24, 25 y 26 no se incluyó documentación de la publicidad en el perfil, hecho que no ha permitido verificar el cumplimiento del plazo correspondiente.
- En el epígrafe 2.6.3.4, para los expedientes 34, 35, 37 y 39 también se excedieron los plazos para notificar la adjudicación y para publicarla en el perfil del contratante.

19. En el seguimiento de la ejecución de los contratos se han observado diferencias y desviaciones entre importes, que en su mayor parte tienen que ver con actuaciones que suponen modificaciones de los proyectos iniciales. El detalle es el siguiente:

- Los expedientes 24 y 38 presentan mayor importe facturado o certificado que el adjudicado pero en ninguno de los dos expedientes la diferencia fue tramitada mediante la modificación correspondiente (véanse los epígrafes 2.6.3.3 y 2.6.3.4, respectivamente).
- El expediente 30 fue objeto de una modificación de su proyecto inicial y esta modificación es la que se recoge en el expediente 22. Ni los pliegos ni el anuncio de licitación preveían de forma expresa la posibilidad de efectuar modificaciones contractuales, como establece el artículo 106 del TRLCSP. Además, de acuerdo con el artículo 107.2 y 3.a, los hechos en que se sustentaba la modificación suponían una alteración de las condiciones esenciales del contrato inicial, por lo que se debería haber hecho una nueva licitación (véase el epígrafe 2.6.3.4).
- En los expedientes 34 y 35 los importes certificados son inferiores a los adjudicados a causa de unas modificaciones de los proyectos iniciales que no se tramitaron como expediente de modificación. Además, estas modificaciones supusieron una alteración de las condiciones esenciales del contrato inicial de acuerdo con el artículo 107 3.a del TRLCSP, por lo que estos contratos se deberían haber vuelto a licitar (véase el epígrafe 2.6.3.4).

- En los expedientes 19 y 20 los importes totales de los controles de facturas son inferiores a los que constan en los informes de liquidación. No se ha obtenido información o documentación que explique las diferencias entre dichos documentos (véase el epígrafe 2.6.3.2).
20. De acuerdo con la normativa aplicable, del total de los cuarenta y un expedientes de la muestra, treinta y uno debían haber sido comunicados al RPC. Se ha verificado que los treinta y uno fueron comunicados, pero en dieciocho casos la comunicación se hizo excediendo los plazos establecidos en la normativa (véase el epígrafe 2.6.4).
21. Otras observaciones que hay que resaltar en relación con las diferentes tipologías de contratos son las siguientes:
- Contratos menores (véase el epígrafe 2.6.3.1)
 - En los once expedientes seleccionados de contratos menores no hay constancia conforme las propuestas de las empresas hubieran estado sujetas a control de registro de entrada. Eso impide hacer un seguimiento cronológico para verificar que las propuestas son anteriores a la ejecución y a la facturación.
 - En los contratos menores correspondientes a los expedientes 2, 3 y 4 se han detectado determinadas incidencias relacionadas con el objeto del contrato, los importes y las fechas que suponen un incumplimiento del artículo 86, apartado 2 del TRLCSP y, en consecuencia, se considera que ha habido un fraccionamiento indebido del contrato. Además los tres expedientes presentaban carencias documentales que no han permitido un correcto seguimiento de la correlación entre las facturas del proveedor y las fechas de ejecución de los servicios.
 - Contratos SARA de seguros de los expedientes 16, 17 y 18: En estos casos la empresa adjudicataria fue la única que se presentó a la licitación y, a pesar de ello, el expediente debería incluir la valoración técnica de la propuesta, más allá de la valoración técnica de la empresa de correduría de seguros. Además se ha observado que el informe de la Dirección General de Patrimonio, que según la normativa aplicable debería haber sido vinculante y previo a la contratación, era posterior a los contratos formalizados (véase el epígrafe 2.6.3.2).
 - Por contratos adjudicados por el procedimiento negociado (véase el epígrafe 2.6.3.3).
 - En los expedientes 23 a 26, no hay constancia conforme se hubiera llevado a cabo ninguna negociación, tal como para este procedimiento requiere el TRLCSP.
 - El contrato del expediente 24 se adjudicó al licitador que, según el acta de la

Mesa de Contratación, tenía la exclusividad del producto. Con todo, se debía haber incorporado al expediente la debida justificación (véase el epígrafe 2.6.3.3).

- En los expedientes 23, 25 y 26 se debía haber invitado a empresas suficientes para poder disponer y valorar al menos tres propuestas de empresas capacitadas.

Concesión de ayudas, subvenciones y prestaciones

Prestaciones al alquiler (véase el epígrafe 2.7.2)

22. Para las prestaciones de derecho de concurrencia, la convocatoria de 2013 establecía como último criterio de priorización que, en caso de que varias solicitudes obtuvieran la misma puntuación, se debía atender al orden de entrada de la solicitud en el registro. No ha sido posible verificar la correcta aplicación de este criterio, ya que no todas las solicitudes recogían el sello de registro con el detalle de la fecha y la hora en que fueron presentadas.

23. Para las prestaciones de derecho de concurrencia y para las prestaciones urgentes, se observan ciertas limitaciones a la hora de poder verificar el cumplimiento de algunos requisitos previstos en las respectivas bases reguladoras. Así:

- Para el caso de las renovaciones de prestaciones de derecho de concurrencia, para once de los quince expedientes de renovaciones seleccionados no se ha podido verificar que el beneficiario no fuera propietario de otra vivienda y que no tuviera parentesco o vínculo con el arrendador.
- Para las prestaciones urgentes, para los expedientes 6, 8 y 10 no se ha podido verificar que el beneficiario no fuera arrendatario de vivienda del parque público y que no hubiera recibido oferta para serlo y no la hubiera aceptado. Además, para los expedientes 5, 7 y 9 no se ha podido verificar el cumplimiento del requisito de tener la capacidad de poder seguir haciendo frente al pago del alquiler.

24. Para los expedientes 2, 14, 16 y 20 de prestaciones de derecho de concurrencia se han observado carencias en la acreditación del pago del alquiler, como justificación básica para poder percibir la prestación.

Subvenciones a la Red de Viviendas de Inserción Social (RVIS) (véase el epígrafe 2.7.3)

25. Los acuerdos de adhesión y los convenios con los entes gestores de viviendas establecen unos topes máximos de gasto a subvencionar vivienda por vivienda. En la práctica, sin embargo, estos topes se incumplen, ya que la AHC considera de forma global, como tope, el del conjunto de viviendas de un mismo ente gestor, porque compensa los excesos y los defectos que se producen respecto al tope de cada vivienda.

26. En cuanto a la justificación de gastos, hay que decir lo siguiente:

- Las viviendas de la cuenta justificativa no siempre coinciden con las viviendas previstas en los convenios, o bien no se ha dispuesto de información suficiente para poder correlacionarlas. En algunos casos tampoco se ha dispuesto de información de los topes actualizados vivienda por vivienda.
- Los listados de gasto de la cuenta justificativa incluyen, para la gran mayoría de los casos, un importe fijo de 120€ por vivienda y año como gastos generales, sin ningún documento de justificación soporte.
- Se han observado carencias en los documentos justificativos que la AHC debería exigir a los entes gestores que no se produjeran (facturas sin concepto o referencia a la vivienda, facturas por gasto para un conjunto de viviendas, diferencias de importes entre los del listado de la cuenta justificativa y las facturas u otros comprobantes, etc.).

Subvenciones a la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (véase el epígrafe 2.7.4)

27. Respecto a las bases reguladoras de las convocatorias se ha observado que, contrariamente a lo requerido en la normativa aplicable, no indican la manera en que el solicitante debía acreditar el cumplimiento de los requisitos.

28. Las solicitudes de los expedientes 3 y 4 no incluyen el sello de control de registro de entrada. La documentación justificativa de los expedientes tampoco incluye dicho sello. Por eso, en ninguno de los dos casos se ha podido verificar que se hubieran presentado dentro de los respectivos plazos.

29. Los expedientes que incorporan subvenciones individuales de cohesión social no incluyen constancia documental conforme se acredita que el beneficiario cumplía el requisito de no disponer de ninguna otra vivienda.

30. En relación con la justificación del gasto a subvencionar, se ha observado lo siguiente:

- La justificación del pago de los expedientes 1, 2 y 3 supera el plazo máximo de tres meses desde la finalización de la ejecución de las obras. Además, en el caso de los expedientes 2 y 3 hay recibos en los que el proveedor especificaba que cobraría el importe una vez que la comunidad de propietarios hubiera cobrado la subvención de la AHC. En estos casos se debería haber formalizado la cesión del derecho de cobro.
- Para las obras de rehabilitación de los expedientes 2 y 7 no se aportaron las tres ofertas de diferentes empresas que hay que justificar en los casos de que las actuaciones superen la cuantía de 50.000€.

Subvenciones a la mejora de la envolvente térmica de los edificios (véase el epígrafe 2.7.5)

31. Se ha observado una falta de motivación de tipo técnico y económico, tanto en la fase de evaluación de las solicitudes (informes muy genéricos respecto a los requisitos y a la elegibilidad del gasto) como en la fase de revisión de la justificación (falta de informes detallados, certificados y fichas técnicas).
32. Para los expedientes 2, 3 y 4 la AHC denegó a los beneficiarios la solicitud de prórroga del plazo de ejecución sin atender al trámite, previsto en la convocatoria, de conformidad previa del ICAEN. Además, las bases reguladoras de estas subvenciones prevén que los documentos justificativos del pago sean los recibos emitidos por las empresas que han realizado las obras. A pesar de ello, en estos tres expedientes, los beneficiarios aportaron cheques emitidos a favor del proveedor o bien documentos de transferencias bancarias en los que no se puede identificar al proveedor destinatario.

Subvenciones a entidades vecinales y cívicas para actuaciones y proyectos sociales (véase el epígrafe 2.7.6)

33. En las convocatorias anuales, la valoración de las solicitudes recibidas mediante fichas con baremos subjetivos y genéricos no representa motivación suficiente para conceder la subvención o no.
34. En los informes de los Servicios Jurídicos de la AHC y en los apartados expositivos de los convenios de subvenciones directas a la FAVIBC y a la FAGIC se fundamenta la no concurrencia pública de manera muy genérica, haciendo referencia a la especificidad de las dos entidades y de su experiencia como impulsoras de las actividades subvencionadas. Para los tres convenios seleccionados por subvenciones directas a ayuntamientos (Girona, El Prat de Llobregat y Manresa) no existen informes de los Servicios Jurídicos de la AHC y en otros documentos de tramitación interna y en los apartados expositivos de los convenios se incluyen ciertos argumentos que en ningún caso son motivo para conceder subvenciones sin concurrencia.
35. Para los casos de convocatorias públicas, los expedientes de las asociaciones de vecinos de Sant Cosme i Sant Damià y de Font dels Capellans, y para los casos de subvenciones directas de los convenios con la FAVIBC, con la FAGIC y con el Ayuntamiento de El Prat de Llobregat, en opinión de la Sindicatura de Cuentas, las memorias finales no son soporte documental que justifique de manera suficiente la actividad subvencionada y, al mismo tiempo, no permiten la trazabilidad con los documentos justificativos concretos (facturas, nóminas, etc.).
36. Para las subvenciones directas de los convenios con la FAVIBC de 2012 y 2013 y del convenio de 2012 con el Ayuntamiento de El Prat de Llobregat, se han detectado

gastos por servicios que superaban el límite de 18.000€ para los que no se requirió al beneficiario la correspondiente justificación conforme había solicitado ofertas a un mínimo de tres proveedores.

Publicidad de la concesión de las subvenciones en el DOGC (véanse los epígrafes 2.7.4, 2.7.5 y 2.7.6)

37. Para algunas de las líneas de subvenciones se han observado los siguientes aspectos:

- No se publicó en el DOGC la concesión de las subvenciones correspondientes a ciertos expedientes de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (expedientes 4, 5, 6 y 7) y de mejora de la envolvente térmica de edificios (expedientes 1, 5, 6 y 7).
- En lo que atañe a las convocatorias de subvenciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de mejora de la envolvente térmica de edificios y las subvenciones a entidades vecinales y cívicas para actuaciones y proyectos sociales, el anuncio en el DOGC de las subvenciones concedidas que sí que fueron publicadas no hacen referencia, tal como requiere el artículo 18 de la LGS, ni a la convocatoria ni a la finalidad de la subvención. Además, en el caso de las subvenciones concedidas de mejora de la envolvente térmica de edificios, el importe que se recoge en el DOGC es el de la subvención liquidada posterior a la justificación, en lugar del de la subvención concedida previsto en dicho artículo.

3.2. RECOMENDACIONES

Relativas a los estados financieros

1. Sería necesario que la AHC llevara a cabo un análisis para conciliar las diferencias entre los importes contabilizados y los que constan en el control extracontable del aplicativo informático de gestión. Hay que resaltar las diferencias en relación con los importes de fianzas gestionadas por cuenta del INCASOL en las cuentas del activo no corriente y del pasivo no corriente, tanto de Otros activos financieros como de Otros pasivos financieros (véase el epígrafe 2.2.2.3). También se han generado diferencias en los importes de impagados en Clientes por venta y prestaciones de servicios (véase el epígrafe 2.2.4.1).
2. Las cuentas de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluyen un saldo, dentro de los Proveedores empresas del grupo y asociadas, que a 31 de diciembre de 2013 es de 1,28 M€, que correspondía a cobros de la AHC por ayudas devueltas de beneficiarios y que debía devolver a la Generalidad o a la AGE. La AHC debería determinar, junto con el departamento al que está adscrita y con el departamento competente en economía y finanzas, a qué Administración y por qué importes debe hacer la devolución (véase el epígrafe 2.2.10.2).

Contratación

3. Sería necesario introducir mejoras en los listados de contratación para que presenten información homogénea y completa, diferenciando los importes adjudicados de los que posteriormente se regularizan o se actualizan mediante expedientes modificados, liquidaciones negativas, adicionales, etc. y hacerlo para la totalidad de los contratos adjudicados (véase el epígrafe 2.6.2).

Concesión de ayudas, subvenciones y prestaciones

Prestaciones al alquiler (véase el epígrafe 2.7.2)

4. Los controles implantados por la AHC a partir de los ejercicios 2012 y 2013 en relación con la tramitación y gestión descentralizada de las prestaciones a los alquileres (auditorías de calidad de las oficinas de entidades colaboradoras y verificaciones de la Unidad de Control Económico de la AHC) estaban todavía en una fase incipiente y, por lo tanto, sería necesario ampliar estos controles y profundizar en ellos en ejercicios futuros. Así, se recomienda ampliar la muestra de expedientes revisados por la Unidad de Control Económico que en estos ejercicios fue del 1% de los expedientes.
5. El aplicativo informático en el que se fundamentan la gestión y tramitación de las prestaciones al alquiler se nutría de la información y datos de que la AHC disponía mediante la PICA (Plataforma de Integración y Colaboración Administrativa). Pero hay diferencias entre estos datos y los que constaban en los certificados que presentaban los solicitantes de acuerdo con la documentación que se requería en la convocatoria o en la resolución de renovación. Además, las convocatorias y resoluciones de renovación y los manuales internos de gestión no establecían de manera concisa ni homogénea los ingresos a considerar, ya sea para el cumplimiento de ciertos requisitos o para el cálculo de la prestación. Por todo ello, sería necesario unificar criterios y homogeneizar el tratamiento de los datos.

Subvenciones a la Red de Viviendas de Inserción Social (véase el epígrafe 2.7.3)

6. Respecto a la justificación de gastos que los entes gestores presentaban a la AHC se han observado gastos en concepto de mantenimientos y seguros que se daban en un número significativo de viviendas y que se concentraban en determinados proveedores. Para estos gastos justificados en relación con los conceptos mencionados, y en caso de superar los topes legalmente establecidos, la AHC debería requerir a los entes gestores que justificaran que para seleccionar al proveedor habían seguido un procedimiento negociado y obtenido un mínimo de tres ofertas.

Subvenciones a la mejora de la envolvente térmica de los edificios (véase el epígrafe 2.7.5)

7. Las convocatorias deberían establecer criterios objetivos de valoración que permitieran hacer una priorización entre las solicitudes recibidas más allá del orden de entrada en el registro.

4. ANEXO

Las cuentas anuales, junto con los informes de auditoría, están publicadas en el sitio web de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña (www.sindicatura.cat).

5. TRÁMITE DE ALEGACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, el proyecto de informe de fiscalización fue enviado a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el 16 de octubre de 2017 para cumplir el trámite de alegaciones.³⁷

5.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

El escrito de alegaciones presentado por la Agencia de la Vivienda de Cataluña a la Sindicatura de Cuentas se reproduce a continuación.

Agencia de la Vivienda
de Cataluña

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA
Sr. D. Miquel Salazar Canalda
Síndico
Via Laietana, 60
08003 BARCELONA

Muy señor nuestro:

En relación con el proyecto de informe de fiscalización núm. 7/2015-B, correspondiente a esta Agencia de acuerdo con la normativa de aplicación, formulamos las siguientes alegaciones al mismo, a los efectos oportunos:

1.1.1. Objeto y alcance

En relación con el hecho de que desde la Sindicatura se considere que en el periodo fiscalizado nos era de aplicación el Plan general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña aprobado por la orden de 28 de agosto de 1996, queremos recordar que de acuerdo con la disposición final única de la ORDEN VEH/137/2017, de 29 de junio, por la que se aprueba el Plan general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña, esta nos es de aplicación a partir del próximo 1 de enero de 2018.

37. El escrito de alegaciones estaba redactado en catalán. Aquí figura una traducción al castellano del mismo.

Punto 2.2.10.2.

Proveedores Generalidad de Cataluña o Administración General del Estado.

Está previsto que, al cierre del ejercicio de 2017, se proceda a la regularización de los saldos acreedores por descalificaciones de viviendas y devolución de subvenciones como ingresos de ejercicios anteriores por un importe de 1.860.880,41 € y la reclasificación en el grupo 5220 de la cantidad de 1.050.925,67 € como remanente afectado, por si en la liquidación del Plan Vivienda 2013-2016 se deben generar devoluciones a favor del Ministerio de Fomento.

Punto 2.2.10.3. Acreedores varios

En cuanto a la estimación de plusvalías a pagar en relación con las viviendas de promoción pública transferidas por la AGE a la GC, le recordamos que en el ejercicio de 2016 hemos procedido a la regularización del saldo pendiente por este concepto: 1.444.722,61 €.

Sin embargo, el saldo correspondiente a partidas contabilizadas antes de 2010, como provisiones de ciertos siniestros, se regularizará en el ejercicio de 2017, por un importe de 458.114,83 €.

Punto 2.2.2.2. Créditos a terceros

Realojamiento Sallent

Debido al tiempo transcurrido y por lo tanto a la antigüedad de la deuda, finalmente en el ejercicio de 2017, elevaremos una propuesta al Consejo de Administración, para regularizar el saldo actual de 1.769.065,06 €, reconociéndolo como pérdida de ejercicios anteriores.

Siniestro en Gavà

Actualmente estamos en conversaciones con el INCASOL a fin de que este se haga cargo de la deuda de 1,38 M€, a ser posible dentro del ejercicio de 2017.

Otros

El saldo a cobrar de 303.610 € de la Fundació Habitatge Social de Catalunya, del cual finalmente solo se entregó el 50% por un importe de 151.808 € en calidad de préstamo, después de varias reuniones mantenidas con los actuales gestores de la Fundación, se ha concluido la incapacidad de la Fundación de proceder a la devolución del préstamo considerando la coyuntura económica y, por otra parte, su voluntad de dar por cerrado el convenio, sin hacer efectivo el 50% que no se entregó. En este sentido se propondrá al Consejo de Administración la regularización de las dos cantidades.

2.2.2.3. Otros activos financieros y otros pasivos financieros.

Los descuadres producidos entre los importes de las fianzas reconocidos en la contabilidad y en la aplicación de gestión Habicat, dada la antigüedad de este tipo

de cobro y de devoluciones desde el año 1984, así como del análisis que realizamos entre Habcicat y la contabilidad, hay una diferencia imposible de localizar, que procederemos a regularizar en este ejercicio de 2017 por un importe de 42.257,34€.

Punto 2.2.4.2. Clientes empresas del grupo y asociadas

En este apartado figura un saldo deudor por las actuaciones que la extinta Adigsa realizó en el barrio de El Carmel y que a día de hoy se cuantifica en 81.601,97€. Debido a su antigüedad, procederemos a la regularización en el ejercicio 2017 de esta cantidad.

Punto 2.2.4.3. Deudores varios

Respecto al saldo pendiente derivado de las provisiones de fondos, a lo largo de 2017 verificaremos la antigüedad y la viabilidad en su recuperación, que prevemos difícil y en todo caso, si se confirma, al cierre del año procederíamos a su regularización.

Punto 2.5.5. Contrato programa y Plan anual de actividades

En relación con el Contrato programa que recoge la propia Ley de creación de la Agencia como instrumento económico, financiero así como el marco competencial, la definición y cuantificación de los objetivos a alcanzar, y las medidas de control y de seguimiento del mismo, estos últimos años han estado marcados principalmente por las restricciones presupuestarias y por la necesidad de abordar una situación de emergencia en el ámbito de la vivienda a consecuencia de los desahucios, con la finalidad de evitar la exclusión residencial y la pérdida de la vivienda a un número cada vez más numeroso de familias. Estas dos circunstancias han dificultado durante todos estos años la planificación a medio/largo plazo de las actuaciones de vivienda, necesaria para la elaboración de dicho Contrato programa.

A pesar del escenario tan desfavorable, a lo largo de los últimos años se ha elaborado una carta de servicios, que es un instrumento previo necesario para la aprobación de dicho contrato programa. Hay que mencionar también los diversos cambios de adscripción a diferentes Departamentos del Gobierno de la Generalidad, lo que ha contribuido a retrasar la posibilidad de un contrato programa.

En estos momentos, al mismo tiempo, está en exposición pública el Plan Territorial Sectorial de la vivienda para los próximos 15 años, el cual permitirá con un horizonte temporal a largo plazo determinar hacia dónde y cómo deben ir las políticas públicas de la vivienda como derecho fundamental, dinamizador de sectores económicos como el de la rehabilitación y construcción de viviendas, así como el de la promoción de viviendas públicas y privadas. Asimismo, permitirá definir a largo plazo las políticas de apoyo a las familias para el disfrute de las viviendas, así como para el mantenimiento, conservación y rehabilitación de los edificios de viviendas, con la finalidad de disponer de un parque inmobiliario en condiciones, y favorecer la eficiencia energética de los mismos para conseguir el confort necesario de forma sostenible.

Una vez aprobado este Plan Territorial, la Agencia estará en disposición de poder proponer contratos programa cuatrienales a la Generalidad mediante el Departamento competente en materia de vivienda. La previsión es que a lo largo del próximo año 2018, la Agencia contará con su primer contrato programa, también porque está previsto que el Estado elabore el próximo Plan vivienda que también tiene carácter cuatrienal y, por lo tanto, seremos conocedores de los recursos que por esta vía podemos obtener.

Punto 2.6.3.2.

En lo concerniente a los diferentes aspectos puestos de manifiesto en el informe, referidos al ámbito de la contratación, después de unos años de contención en materia de recursos humanos, finalmente en el año 2017, hemos podido cubrir el puesto de jefe del Área de Contratación, previsto en el organigrama desde el año 2012 y que entre los objetivos a alcanzar están comprendidos todos aquellos que tienen que ver con la mejora de alguna de las incidencias procedimentales que se recogen en el informe sobre la auditoría realizada, como son la planificación de las contrataciones, incumplimiento de plazos, informes de motivación tanto de los inicios y necesidades de expedientes, como de los criterios de valoración aplicados.

En relación con el criterio de desconcentración que se preveía en los pliegos, queremos recordarle que, en los pliegos que se están utilizando desde noviembre de 2014, este criterio ha desaparecido de los pliegos al aplicar los lotes en la mayoría de las licitaciones y en el hecho de limitar el número de adjudicaciones de lotes a un mismo licitador.

Punto 2.7.6.2. Convocatorias anuales

En este apartado, como no puede ser de otra manera, asumimos las observaciones que en relación con la gestión de las subvenciones a entidades vecinales se hacen en el informe, y que de común acuerdo con los gestores implementaremos como mejora para próximas convocatorias.

No obstante y en este punto, queremos dejar patente el esfuerzo que se ha venido realizando desde el año 2010, en la línea de reducir las dotaciones económicas a la realidad del contexto económico y presupuestario que hemos sufrido, también en la línea de definir y priorizar líneas de subvención que se ajusten estrictamente a las finalidades de vivienda competencia de la Agencia, dejando pues a otros Departamentos las competencias que les son propias y encomendando tanto el visto y complace de los proyectos como control de estas actividades a la Dirección de Programas Sociales de la Agencia.

Ayudas y subvenciones

Finalmente y en relación con las subvenciones a la rehabilitación y con las ayudas y subvenciones al alquiler, que aparecen en diferentes apartados, queremos manifestar nuestro compromiso, de forma conjunta con los gestores de las ayudas y subvenciones, de revisar las incidencias detectadas en la auditoría, atender las observaciones formuladas, incluyendo, si procede, modificar procedimientos para evitar al máximo en el futuro incidencias como las que se han detectado.

Hay que decir, sin embargo, que desde los ejercicios auditados 2012 y 2013, se han ido incorporando mejoras a la gestión de los expedientes y a las aplicaciones informáticas así como a su conexión con los sistemas de contabilidad de la Entidad.

Para cualquier duda o aclaración al respecto, quedamos como siempre a su disposición.

Muy atentamente,

Jaume Fornt Paradell
Director

Barcelona, 6 de noviembre de 2017

5.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas por la Sindicatura de Cuentas. El texto inicial del proyecto de informe no se ha alterado porque se entiende que las alegaciones enviadas son explicaciones que confirman la situación descrita inicialmente.

6. VOTO PARTICULAR DE LOS SÍNDICOS MIQUEL SALAZAR CANALDA Y JOAN-IGNASI PUIGDOLLERS NOBLOM

Respecto a la aprobación del presente informe por el Pleno de la Sindicatura el 21 de noviembre de 2017, los síndicos Miquel Salazar Canalda y Joan-Ignasi Puigdollers Noblom, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12, apartados 2 y 3, de la Ley 18/2010, de 7 de junio, de la Sindicatura de Cuentas, emitieron el voto particular que figura a continuación.³⁸

De acuerdo con el artículo 12.2 de la Ley 18/2010, de 7 de junio, de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, el síndico Miquel Salazar Canalda y el síndico Joan-Ignasi Puigdollers Noblom emiten un voto particular a la aprobación del informe relativo a la Agencia de la Vivienda de Cataluña. Ejercicios 2012-2013.

Los síndicos que suscriben, Miquel Salazar Canalda y Joan-Ignasi Puigdollers Noblom, síndicos de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña quieren dejar constancia que en el Pleno de 21 de noviembre de 2017 en el punto de aprobación definitiva del informe de la Agencia de la Vivienda de Cataluña (AHC), ejercicios 2012-2013, formulan un voto particular en base a los motivos que se exponen a continuación.

38. El voto particular estaba redactado en catalán. Aquí figura una traducción al castellano del mismo.

En el informe se ha señalado que la Sindicatura de Cuentas de Cataluña considera que la AHC debería aplicar el Plan general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña aprobado por la Orden de 28 de agosto de 1996, aunque a criterio de estos síndicos en los ejercicios fiscalizados es de aplicación el Plan general de contabilidad, aprobado por el Real decreto 1514/2007 y las Instrucciones conjuntas de la Intervención General, la Dirección General de Presupuestos y la Dirección General del Patrimonio de la Generalidad de Cataluña, de 15 de julio de 2009, sobre aspectos presupuestarios y contables de determinadas entidades del sector público de la Generalidad de Cataluña, marco legal y contable que ha aplicado la entidad fiscalizada.

Tanto la Ley 13/2009, de creación de la AHC (artículos 18 y 19), como sus Estatutos, aprobados por el Decreto 157/2010 (artículo 42), establecen que la AHC se rige por la normativa reguladora de las finanzas públicas y de la empresa pública catalana y por el resto de la normativa presupuestaria de la Generalidad que le sea aplicable, en su condición de empresa pública y que ordena su contabilidad de acuerdo con el Plan general contable.

La AHC formula las cuentas anuales de acuerdo con las prescripciones del Plan general de contabilidad de 2007 (Real decreto 1514/2007) y, cuando procede, atendiendo a los principios y las normas de valoración contenidas en el Plan de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña, que tiene la condición de Plan marco, tal como establece la Orden de 28 de agosto de 1996.

La Intervención General de la Generalidad es la responsable de dirigir y gestionar la contabilidad pública, formular las cuentas económicas del sector público y confeccionar los informes, los estados y el resto de la información correspondientes con la metodología de la contabilidad nacional. La AHC envía mensualmente los estados contables y anualmente las cuentas anuales a la Intervención General y la AHC no ha recibido de esta ninguna indicación en el sentido de que debe aplicar el Plan de cuentas contenido en el Plan general de contabilidad pública.

La AHC sigue, tal como corresponde, las prescripciones del Plan general de contabilidad con las adaptaciones al Plan general de contabilidad pública, cuando procede.

Cabe decir que para los ejercicios contables que se inician partir a del 1 de enero de 2018 entra en vigor el nuevo Plan general de contabilidad pública de la Generalidad, aprobado por la Orden VEH/137/2017, de 29 de junio. Habrá que revisar el artículo 3 de dicho Plan, dado que establece los planes contables de aplicación en función de la naturaleza de las entidades y/o de su financiación.

Miquel Salazar Canalda
Síndico del Departamento sectorial B

Joan-Ignasi Puigdollers Noblom
Síndico del Departamento sectorial E

Barcelona, 27 de noviembre de 2017

