
NOTA RESUMEN

Nota resumen del informe 8/2017, relativo al Instituto Catalán del Suelo, ejercicios 2010-2013

Barcelona, 28 de junio de 2017

La Sindicatura de Cuentas de Cataluña ha emitido el informe 8/2017, relativo al Instituto Catalán del Suelo (INCASÒL), ejercicios 2010-2013, en cumplimiento de su Programa anual de actividades.

El informe, presentado por el síndico Miquel Salazar Canalda como ponente, fue aprobado por el Pleno de la Sindicatura en la sesión del 9 de mayo de 2017.

La fiscalización de regularidad incluye la revisión de las cuentas anuales del INCASÒL de los ejercicios señalados, 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 período fiscalizado el INCASÒL ha desarrollado su actividad de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

El objeto social del INCASÒL es la promoción de suelo urbanizado, el fomento de la vivienda y la gestión de equipamientos públicos, con la finalidad de atender necesidades colectivas, remodelaciones urbanas, creación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y equipamientos. Debe promover las actuaciones necesarias, tanto en el aspecto organizativo como en el funcional, para permitir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para impedir la especulación y favorecer la efectividad del derecho de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El INCASÒL, como instrumento de política de suelo y vivienda, es la Administración urbanística actuante mediante la cual la Generalidad ejerce sus competencias de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Finalmente, también actúa en la promoción de suelo urbanizado, el fomento de las actividades económicas y de la vivienda y la gestión de equipamientos públicos, todo ello con la finalidad de atender necesidades colectivas, remodelaciones urbanas, creación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y equipamientos.

Las leyes de presupuestos de la Generalidad de Cataluña previeron para el INCASÒL unos ingresos y unos gastos de 521,84 M€ para el ejercicio 2010, de 315,42 M€ para el ejercicio 2011 y de 273,67 M€ para los ejercicios 2012 y 2013, este último con presupuesto prorrogado.

El presupuesto aprobado para 2013 (prórroga de 2012) supuso una disminución del 62,98% respecto al presupuesto aprobado para el ejercicio 2009 (739,41 M€). La evolución a la baja obedece principalmente a la reducción en los ingresos procedentes de enajenación de inversiones reales y a la disminución de la financiación. La crisis estructural,

inmobiliaria y financiera se hizo más patente durante el ejercicio 2010 y se agravó en los ejercicios posteriores. En el caso del INCASÒL afectó a su ingreso principal, la venta de suelo industrial, de la que obtenía los recursos con los que financiaba parte de la actividad de promoción de vivienda protegida (actividad principal del INCASÒL).

De acuerdo con el objeto, el alcance y la metodología utilizada en este informe, detallados en la introducción del informe, la opinión de la Sindicatura es que, excepto por los posibles efectos de la limitación descrita en la observación 1 y por los hechos descritos en las observaciones 2, 3, 4 y 6, las cuentas anuales expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del INCASÒL a 31 de diciembre de 2013, y también de los resultados, de los flujos de efectivo y de la liquidación presupuestaria correspondiente al ejercicio anual finalizado en esa fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable y, en particular, con los principios y criterios contables que este marco contiene.

La limitación descrita en la observación 1 hace referencia a la formalización de una operación de permuta por valor de 58,93 M€ con una fecha límite para su ejecución que finaliza en 2016. Respecto a esta operación, a 31 de diciembre de 2013 se activaron 33,64 M€ correspondientes a terrenos que están pendientes de ser recalificados como espacios naturales. El Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú se comprometió a trasladar la edificabilidad de Platja Llarga (terreno que adquirió el INCASÒL a raíz de la operación de permuta) a un polígono en desarrollo llamado Eixample Nord, que a la fecha de finalización de este informe no tenía el planeamiento urbanístico definido. No se ha podido validar la valoración de este activo al cierre del ejercicio 2013.

Los hechos descritos en las observaciones 2, 3, 4 y 6 hacen referencia a la aportación que el INCASÒL mantiene en Juntas de compensación y consorcios, a las operaciones con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, a saldos deudores sin provisionar y a saldos pendientes de cobro por subvenciones que habría que regularizar, ya que son de dudosa cobrabilidad, dada su antigüedad.

Otras observaciones incluidas en el apartado de conclusiones del informe son las siguientes:

- El resultado presupuestario de los ejercicios 2012 y 2013 es negativo. Este saldo pone de manifiesto la incapacidad de los derechos reconocidos del ejercicio para atender a las obligaciones generadas y, por lo tanto, una ejecución contraria al principio de estabilidad presupuestaria.
- En varias operaciones de venta revisadas correspondientes al ejercicio 2013 no se han cumplido los requisitos de publicidad establecidos en el artículo 169 del Texto refundido de la Ley de urbanismo.
- No se ha creado una comisión externa, como prevé la Ley 13/1996, del registro y depósito de fianzas, para controlar el destino de los fondos recibidos en concepto de fianzas a los objetivos concretos que determina la norma.
- Respecto a la contratación, se hacen un conjunto de observaciones que en un caso hace que la Sindicatura aprecie la existencia de posibles responsabilidades judiciales o

administrativas. En síntesis las distintas observaciones están relacionadas con la constitución de la Mesa de Contratación y el nombramiento de sus miembros, la redacción de los pliegos de forma más exhaustiva detallando el objeto del contrato y los criterios de adjudicación y su ponderación. También se menciona la necesidad de dar más peso a los criterios que hagan referencia al objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos; que es preciso detallar, describir y ponderar las mejoras que serán admitidas; que deben especificarse las causas concretas de modificación; que hay que tener el registro con fecha de todas las comunicaciones con los licitadores; que es necesario motivar la adjudicación; que la recepción de servicios debe tener la firma del responsable técnico del contrato y la fecha, y que la devolución de las garantías debe efectuarse en el tiempo adecuado.

Esta nota resumen tiene efectos meramente informativos. El informe se puede consultar en www.sindicatura.cat.
