

Informe 23/2006

**Institut Català del Sòl
(INCASOL)**

Exercici 2003



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



MONTSERRAT VENDRELL i TORNABELL, secretària general de la
Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que a Barcelona, el dia 24 d'octubre de 2006, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, l'Excm. Sr. Joan Colom i Naval, amb l'assistència dels síndics Sra. Montserrat de Vehí i Torra, Sr. Agustí Colom i Cabau, Sr. Jacint Ros i Hombravella, Sr. Alexandre Pedrós i Abelló, Sr. Enric Genescà i Garrigosa, i Sr. Ernest Sena i Calabuig, actuant-hi com a secretària la secretària general de la Sindicatura, Sra. Montserrat Vendrell i Tornabell, i com a ponent el síndic Sr. Enric Genescà i Garrigosa, amb deliberació prèvia s'acorda aprovar l'informe de fiscalització 23/2006, relatiu a l'Institut Català del Sòl (INCASOL), exercici 2003.

I, perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat, amb el vistiplau del síndic major.

Barcelona, 8 de novembre de 2006

Vist i plau
El síndic major

Joan Colom i Naval



ÍNDEX

ABREVIACIONS	7
1. INTRODUCCIÓ.....	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME.....	9
1.1.1. Objecte, abast material i temporal.....	9
1.1.2. Metodologia.....	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT.....	9
1.2.1. Antecedents, creació i naturalesa jurídica	9
1.2.2. Objecte social, funcions i organització.....	10
1.2.3. Òrgans de govern	13
1.2.4. Normativa bàsica aplicable.....	14
2. FISCALITZACIÓ ECONOMICOFINANCERA	15
2.1. INTRODUCCIÓ.....	15
2.1.1. Informes d'auditoria.....	15
2.1.2. Balanç de situació a 31 de desembre de 2002 i 2003 i Compte de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2002 i 2003	17
2.1.3. Anàlisi economicofinancera.....	21
2.2. RESULTATS DE LA FISCALITZACIÓ	28
2.2.1. Actiu.....	29
2.2.2. Passiu	39
2.2.3. Pèrdues i guanys	47
3. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ PRESSUPOSTÀRIA	49
3.1. LIQUIDACIONS DELS PRESSUPOSTOS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2003.....	49
3.1.1. Conciliació dels pressupostos.....	49
3.1.2. Liquidacions.....	51
4. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ	58
4.1. LEGISLACIÓ APLICABLE	58
4.2. ANÀLISI DELS PROCEDIMENTS DE CONTRACTACIÓ APLICATS PER L'INCASOL	58
4.2.1. Obres i assistència tècnica de les obres.....	58
4.2.2. Serveis i/o inversions per a ús propi	69
4.2.3. Contractes menors inherents a les obres	69
5. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS	69
5.1. FISCALITZACIÓ ECONOMICOFINANCERA	71
5.2. FISCALITZACIÓ PRESSUPOSTÀRIA	76

5.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ	77
6. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	79
7. RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS	82

ABREVIACIONS

ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
BOE	Butlletí Oficial de l'Estat
CPU	Cambra de la Propietat Urbana
CTU	Contribució territorial urbana
DGAH	Direcció General d'Arquitectura i Habitatge
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DOUE	Diari Oficial de la Unió Europea
DPTOP	Departament de Política Territorial i Obres Públiques
DURSI	Departament d'Universitats, Recerca i Societat de la Informació
EEPC	Estatut de l'empresa pública catalana
HPO	Habitatges de protecció oficial
IAE	Impost sobre activitats econòmiques
IBI	Impost sobre béns immobles
ICF	Institut Català de Finances
INCASOL	Institut Català del Sòl
IPPV	Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda
IRPF	Impost sobre la renda de les persones físiques
IVA	Impost sobre el valor afegit
m€	Milers d'euros
M€	Milions d'euros
NIC	Normes internacionals de comptabilitat
PGC	Pla general de comptabilitat
PGCEI	Pla general comptable per a empreses immobiliàries
PMHB	Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona
PPH	Promoció pública de l'habitatge
TRLCAP	Text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte, abast material i temporal

De conformitat amb la normativa vigent, i per tal de donar compliment a l'article 16 de la Llei 30/2002, de 30 de desembre, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a l'any 2003, la Sindicatura de Comptes emet el present informe de fiscalització relatiu a l'empresa de la Generalitat Institut Català del Sòl (INCASOL) corresponent a l'exercici 2003. L'últim informe sobre l'INCASOL emès per la Sindicatura de Comptes correspon als exercicis 2001 i 2002 (11/2005) i és relatiu a la fiscalització de regularitat.

L'abast material i temporal d'aquest informe és el següent:

- a) Anàlisi dels estats financers de l'entitat per a l'exercici 2003, que inclou tant l'anàlisi economicofinancera de l'Institut (apartat 2.1.3) com les conclusions principals que es desprenen de la seva fiscalització (apartat 2.2).
- b) Anàlisi de la liquidació pressupostària corresponent a l'exercici 2003, així com l'avaluació de la seva correcta realització en termes econòmics i financers.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat des del punt de vista contractual, per a l'exercici 2003.

1.1.2. Metodologia

Les proves realitzades, de compliment i substantives, han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per tal d'obtenir evidència suficient i adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les observacions i recomanacions que es desprenen del treball realitzat sobre la informació economicofinancera i els preceptes legals que són d'aplicació a l'entitat, d'acord amb les normes d'auditoria pública generalment acceptades.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Antecedents, creació i naturalesa jurídica

L'INCASOL va ser creat, com a organisme autònom de caràcter comercial, per la Llei 4/1980, de 16 de desembre, publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) número 100 de data 16 de desembre de 1980, i va ser adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

El Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística estableix en l'article 5.2 que l'Institut Català del Sòl és un organisme autònom de la Generalitat de Catalunya amb competències urbanístiques i que es regeix per la seva normativa.

La Llei de creació es va modificar per la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives que en l'article 27 estableix, entre altres aspectes, que l'INCASOL passa a ser una entitat de dret públic de la Generalitat amb personalitat jurídica pròpia sotmesa a la Generalitat, que ha d'ajustar la seva activitat a l'ordenament jurídic privat i al dret públic en els supòsits que la Llei determina.

L'INCASOL està adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP).

1.2.2. Objecte social, funcions i organització

1.2.2.1. *Objecte social*

L'objecte social de l'INCASOL, d'acord amb l'article 1 de la seva Llei de creació (Llei 4/1980), modificat per la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives, és la promoció de sòl urbanitzat, el foment de l'habitatge i la gestió d'equipaments públics, amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments. A més, l'article 1 també estableix el següent:

- L'INCASOL ha de promoure les actuacions necessàries, tant en l'aspecte organitzatiu com en el funcional, per tal de permetre una utilització del sòl d'acord amb l'interès general i per a impedir l'especulació i afavorir l'efectivitat del dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat.
- L'INCASOL, com a instrument de política de sòl i d'habitatge, és l'administració urbanística actuant mitjançant la qual la Generalitat exerceix les seves competències d'execució del planejament, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

1.2.2.2. *Funcions*

L'article 3.1 de la Llei de creació de l'INCASOL, modificada per la Llei 4/2000, estableix com a funcions de l'Institut les següents:

- a) Programar actuacions de promoció de sòl urbanitzable i remodelacions urbanes.
- b) Promoure, tant de manera directa com convinguda, habitatges públics i la rehabilitació o remodelació d'aquests.

- c) Programar i executar actuacions de rehabilitació de nuclis antics.
- d) Redactar els instruments urbanístics que s'hagin de desenvolupar directament per mitjà de l'INCASOL o bé amb la col·laboració d'aquest.
- e) Exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, per qualsevol dels sistemes d'actuació establerts per la legislació urbanística. En el desenvolupament d'aquesta activitat ha d'assumir la qualitat d'Administració actuant si així ho estableix el pla que s'executa, amb els drets i els deures que la normativa urbanística li atorga.
- f) Redactar, tramitar i aprovar projectes de reparcel·lació, de compensació i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant.
- g) Adquirir sòl, fins i tot mitjançant expropiació forçosa, com a beneficiari, de terrenys destinats a la creació de sòl urbanitzat, la formació de reserves de sòl, la promoció d'habitatge públic, la creació de dotacions i equipaments, zones verdes i espais lliures o qualsevol altra finalitat anàloga de caràcter urbanístic. La potestat expropiatòria correspon al DPTOP.
- h) Redactar projectes d'edificació.
- i) Alienar, permutar i cedir terrenys i edificis de la seva propietat.
- j) Constituir, transmetre, modificar i extingir els drets d'hipoteca, superfície, censos, servituds i, en general, qualsevol dret real sobre els terrenys i les edificacions que són propietat de l'INCASOL.
- k) Protegir i defensar el seu patrimoni.
- l) Arrendar béns mobles i immobles.
- m) Exercir la gestió de les fiances d'arrendament de finques urbanes i del Registre de fiances dels contractes de lloguer, d'acord amb les disposicions vigents.
- n) Qualsevol altra que li encomani la llei o el Govern de la Generalitat.
- o) Promoure i gestionar equipaments públics.

1.2.2.3. Organització

L'estructura orgànica i funcional de l'INCASOL, aprovada en la sessió 10/2001 de 4 de desembre de 2001 del Consell d'Administració, es presenta a continuació:

DIRECCIÓ

DIRECCIÓ
TÈCNICA

DIRECCIÓ
ADMINISTRATIVA

DIRECCIÓ DE
SERVEIS I
ACTUACIONS
CONCERTADES

SECRETARI DEL
CONSELL
D'ADMINISTRACIÓ

ÀREA DE
VENDES

ÀREA DE
PATRIMONI

ÀREA DEL
SÒL

ÀREA DE
CONSTRUCCIÓ

DEPARTAMENT
DE RECURSOS
HUMANS

ÀREA
ECONÒMICA I
FINANCERA

INFORMÀTICA

DEPARTAMENT
DE
FIANCES

UNITAT DE
VENDES DE
SÒL

UNITAT
DE GESTIÓ
PATRIMONIAL

UNITAT DE
MANTENIMENT
DEL PATRIMONI

UNITAT DE
GESTIÓ
JURÍDICA

UNITAT
DE GESTIÓ
URBANÍSTICA

UNITAT
DE
PLANEJAMENT

UNITAT
D'URBANITZACIÓ

UNITAT DE
PROJECTES I
GESTIÓ

UNITAT
D'EDIFICACIÓ

UNITAT DE
GESTIÓ FINAN-
CERA I CONTROL
INTERN

UNITAT DE
GESTIÓ
ECONÒMICA

UNITAT DE
PRESSUPOSTOS I
ADMINISTRACIÓ

UNITAT
D'INVERSIONS
GESTIONADES

UNITAT
DE GABINET
TÈCNIC

UNITAT
DE SERVEIS
GENERALS

UNITAT
DE
CONTRACTACIÓ

UNITAT
D'ADMINISTRACIÓ

UNITAT
D'ASSESSORIA
JURÍDICA

1.2.3. Òrgans de govern

Els òrgans que regeixen l'Institut són el Consell d'Administració i el director.

1.2.3.1. *Consell d'Administració*

D'acord amb l'article 7 de la Llei de creació, modificada per la Llei 4/2000, el Consell d'Administració té atribuïdes les més àmplies facultats en l'actuació i la gestió de l'INCASOL. L'integren els representants de la Generalitat que assenyalava el Govern, i el director. N'és el president el conseller del DPTOP.

El seu funcionament i la concreció de les seves funcions s'han de desplegar reglamentàriament per l'estatut de règim interior de l'Institut. En l'actualitat aquest desplegament resta encara pendent.

La composició del Consell d'Administració de l'INCASOL és la següent:

Càrrec	Nom de la persona	Representació que ostenta
President	Hble. Sr. Felip Puig i Godes	Conseller del DPTOP
Vicepresident	Sr. Pere Torres i Grau	Secretari per a la Planificació Territorial
Vocals	Sr. Antoni Lluch i Molinari	Secretari per a la Mobilitat i en funcions secretari d'Actuacions Concertades
	Sr. Damià Calvet i Varela	Director general d'Arquitectura i Habitatge
	Sr. Josep Arqués i Suriñach	Secretari general del DPTOP
	Sr. Joan Lloret i Corbella	Director general d'Urbanisme
	Sr. Xavier Berga i Vayreda	Cap del Gabinet de Gestió de Projectes i Expropiacions
	Sr. Ferran Falcó i Isern	President d'ADIGSA
	Sr. Ramon Llorens i Ibarz	Director de Serveis, en representació del Dep. de Governació i Relacions Institucionals
	Sr. Valentí Sallas i Campmany	Director general de Serveis Comunitaris, en representació del Dep. de Benestar i Família
	Sr. Pere Maluquer i Ferrer	Director general de Boscos i Biodiversitat, en representació del Dep. de Medi Ambient
	Sr. Antoni Gurguí i Ferrer	Director general d'Indústria, en representació del Dep. de Treball, Indústria, Comerç i Turisme
	Sr. Francesc Xavier Padrós i Castellón	Director de Serveis, en representació del Dep. d'Economia i Finances
	Sr. Antoni Paradell i Ferrer	Director de l'Institut Català del Sòl
	Sr. Josep Lluís Cahís i Tió	Cap de l'Assessoria Jurídica de l'INCASOL
Secretari		

A partir del 22 de desembre de 2003, l'H. Sr. Joaquim Nadal i Farreras va assumir la Presidència del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl en la seva qualitat de conseller del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

1.2.3.2. *El director*

D'acord amb l'article 10 de la Llei de creació, modificat per la Llei 4/2000, el director és l'òrgan executiu que dirigeix el funcionament de l'INCASOL, n'ostenta la representació i exerceix les funcions específiques que determini l'estatut del règim interior de l'Institut que, com s'ha esmentat anteriorment, està pendent d'aprovació.

1.2.4. Normativa bàsica aplicable

La normativa bàsica aplicable és la següent:

- Decret legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya.
- Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'empresa pública catalana (EEPC).
- Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.
- Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques (LCAP).
- Directiva 93/37/CEE del Consell, de 14 de juny de 1993, sobre coordinació dels procediments d'adjudicació dels contractes públics d'obres.
- Directiva 92/50/CEE del Consell, de 18 de juny de 1992, sobre coordinació dels procediments d'adjudicació dels contractes públics de serveis.
- Directiva 93/36/CEE del Consell, de 14 de juny de 1993, sobre coordinació dels procediments d'adjudicació dels contractes públics de subministrament.
- Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques.
- Decret legislatiu 1/1997, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova la refosa en un text únic dels preceptes de determinats textos legals vigents a Catalunya en matèria de funció pública.
- Lleis de pressupostos anuals de la Generalitat.
- Legislació mercantil general.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALITZACIÓ ECONOMICOFINANCERA

2.1. INTRODUCCIÓ

Els estats financers (Balanç de situació a 31 de desembre de 2003 i Compte de pèrdues i guanys corresponent a l'exercici anual acabat en la referida data) i la Memòria de l'INCASOL corresponent a l'exercici 2003, han estat auditats per Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA. L'informe presenta una opinió favorable amb excepcions.

Per a la realització de l'anàlisi dels estats financers s'han utilitzat els papers dels auditors externs, i s'han fet les comprovacions oportunes així com els comentaris i reunions de treball necessaris amb el personal de l'INCASOL.

Aquest capítol s'estructura en dues parts diferenciades:

- Una primera part que se centra principalment en l'evolució de les partides més significatives del Balanç i del Compte de pèrdues i guanys durant l'exercici 2003, així com en una anàlisi de l'estructura financera de l'entitat. Aquests aspectes es presenten en l'epígraf 2.1.3. L'anàlisi posa de manifest les principals activitats portades a terme per l'INCASOL i la seva evolució en el període esmentat.
- Una segona part on es recullen les observacions relatives a la fiscalització dels estats financers que es desprenen del treball de la Sindicatura. Aquesta part s'incorpora en l'epígraf 2.2 d'aquest capítol.

2.1.1. Informes d'auditoria

A continuació es resumeixen les excepcions incloses en l'informe d'auditoria de l'exercici 2003 i que fan referència al següent:

- 1) Paràgraf genèric sobre les possibles contingències fiscals, en relació a les liquidacions fiscals practicades, atès que en la legislació fiscal no es consideren definitives mentre no hagin estat inspeccionades o bé hagi transcorregut el termini de prescripció.
- 2) Els estats financers poden veure's modificats en funció de com s'esdevinguin els fets que motiven les contingències següents:
 - 2.1) Queda subjecte a una contingència valorativa el valor dels traspassos segons els reials decrets 2626/82 i 1009/85 corresponents al patrimoni històric del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV). Cal

estendre aquesta contingència valorativa a les actes de transferència del patrimoni de l'INUR (Instituto Nacional de Urbanización), que també poden patir ajustaments en el seu valor.

2.2) Poden existir passius contingents en concepte de l'Impost sobre béns immobles (IBI), anteriorment anomenat Contribució territorial urbana (CTU). La manca d'informació facilitada pels municipis i la dificultat per obtenir-la fa que l'INCASOL no pugui garantir que hi hagi quantitats meritedes i no satisfetes per aquest concepte, que puguin ser reclamades en un futur. Finalment, poden existir passius contingents derivats del no pagament de l'IAE (Impost activitats econòmiques) a diversos ajuntaments, ja sigui per falta de reclamació d'aquests o perquè no han notificat l'import que l'Institut Català del Sòl ha de pagar.

2.3) Hi ha uns passius contingents per possibles reclamacions judicials per tots els terrenys adquirits per l'Institut Català del Sòl, fent ús de la seva facultat expropiatòria (facultat que a partir del canvi de naturalesa jurídica de l'Institut desenvolupa directament el Departament de Política Territorial i Obres Públiques), ja que aquests terrenys expropiats són susceptibles de reclamacions davant de les corresponents instàncies judicials, en tant que els expropiats no acceptin les taxacions o es produeixin incompliments del planejament o de la normativa urbanística que afectin a les parcel·les expropiades. En l'exercici 2003 s'ha dotat una provisió d'una part de les reclamacions. D'altra banda, és criteri de l'Institut, no registrar les resolucions d'anul·lació de vendes fins al seu pagament, ni registrar les sentències judicials fins a tenir sentència ferma.

2.4) Existeix una contingència que ve donada pel que estableixen les condicions resolutòries dels contractes d'alienacions de sòl, tant residencials com industrials o de serveis. Aquestes clàusules enumeren les causes de resolució dels contractes i fixen indemnitzacions i retorns de quantitats de la manera següent:

“Rescindint el contracte, i sense perjudici d'altres responsabilitats, l'adjudicatari tindrà dret a la devolució del 80% del preu de venda o de la quantitat pagada fins a la data, deduint-ne les càrregues i gravàmens que amb l'autorització de l'Institut Català del Sòl, s'hagin constituït”.

Aquest fet implica que podrien ser resolts els contractes de compra-venda d'aquelles parcel·les que, havent estat venudes, són susceptibles d'incomplir alguna de les clàusules resolutòries de l'esmentat contracte.

L'import de la contingència seria del 80% del preu de venda de totes aquestes parcel·les, amb possibilitat de ser resoltes, deduint-ne les càrregues i gravàmens constituïts amb l'autorització de l'Institut Català del Sòl.

Una situació anàloga es produeix quan l'adjudicatari d'una parcel·la sol·licita la resolució voluntària del contracte de compravenda. L'esmentada situació incrementa l'abast de la contingència detallada en el paràgraf anterior. Això és degut al fet que també es produeix el retorn del 80% de les quantitats ingressades, i la reversió de la parcel·la al patrimoni de l'Institut Català del Sòl, tot i que és facultat del director de l'Institut que la devolució pugui ser pel total de les quantitats rebudes fins a la data de resolució del contracte.

D'aquestes contingències cal assenyalar que les exposades en els punts 2.1 i 2.4, si es produïssin, afectarien l'actiu i el passiu donat que significarien un augment de l'immobilitzat i dels fons propis. Pel que fa al punt 2.2 es tracta d'una contingència fiscal que suposaria una despesa per tributs i l'augment del passiu. Per últim, quant al punt 2.3, l'entitat dota una provisió que cobreix els riscos de les reclamacions rebudes, mentre que aquesta contingència es refereix a possibles reclamacions que encara no es coneixen.

També cal afegir que l'INCASOL inclou aquestes contingències en la memòria dels seus comptes anuals, complint així les Normes internacionals de comptabilitat (NIC). D'acord amb les NIC, aquelles contingències difícils d'estimar i de preveure, han d'estar apropiadament detallades en els estats financers, concretament i d'acord amb els models comptables del PGC, en la memòria dels comptes anuals.

2.1.2. Balanç de situació a 31 de desembre de 2002 i 2003 i Compte de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2002 i 2003

A continuació es presenta el Balanç de situació a 31 de desembre de 2002 i de 2003, així com els comptes de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2002 i de 2003.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA – INFORME 23/2006

ACTIU		31.12.2002	31.12.2003	Variació %
B) Immobilitzat				
II. Immobilitzacions immaterials		910	1.067	17,3
5. Aplicacions informàtiques		3.015	3.669	21,7
8. Amortitzacions		(2.105)	(2.601)	23,6
III. Immobilitzacions materials		55.676	55.066	(1,1)
2. Immobilitzat cedit en explotació		20.754	20.788	0,2
3. Immobles per a l'ús propi		1.676	1.676	0,0
4. Immobles en arrendament		35.156	35.170	0,0
5. Altres instal·lacions, utilitatge i mobiliari		4.592	4.982	8,5
7. Altre immobilitzat		143	295	106,3
9. Amortitzacions		(6.646)	(7.844)	18,0
IV. Inversions gestionades		15.747	26.387	67,6
1. Nuclis antics		4.379	6.873	56,9
2. Obres gestionades		9.907	14.028	41,6
3. Nuclis antics obra entregada		1.461	5.487	275,6
V. Immobilitzacions financeres		160.583	154.562	(3,7)
1. Participacions en empreses del grup		1.056	1.146	8,5
2. Participacions en altres empreses		750	2.328	210,4
3. Aportacions a juntes i consorcis		21.517	22.364	3,9
6. Préstecs concedits a llarg termini		139.132	129.893	(6,6)
7. Dipòsits i fiances a llarg termini		11.853	11.853	0,0
8. Altres inversions financeres		603	3.603	497,9
9. Provisions		(14.328)	(16.624)	16,0
VI. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini		157.286	165.196	5,0
1. Deutors per vendes d'habitatge		95.023	110.194	16,0
2. Deutors per vendes de sòl, naus i locals		39.561	33.452	(15,4)
3. Deutors per convenis		22.701	21.551	(5,1)
Total		390.201	402.279	3,1
C) Despeses a dist. en diversos exercicis				
1. Despeses de formalització de deutes		198	267	35,3
2. Despeses a distribuir per cessió cartera		20.985	18.499	(11,8)
3. Despeses a distribuir préstecs		24.200	22.004	(9,1)
4. Hipoteques remodelació de barris		3.249	3.208	(1,2)
Total		48.632	43.979	(9,6)
D) Actiu circulant				
II. Existències		642.947	749.537	16,6
4. En curs				
I. Sòl		265.620	328.794	23,8
II. Naus i edificacions		168	3.258	n/s
III. Habitatge		127.691	136.840	7,2
5. Acabades				
I. Sòl		106.299	98.592	(7,3)
II. Naus i edificacions		7.765	5.109	(34,2)
III. Habitatge		200.909	239.716	19,3
7. Provisions		(65.504)	(62.772)	(4,2)
III. Deutors		105.534	123.827	17,3
1. Deutors per vendes i convenis curt termini		41.703	54.223	30,0
3. Pagaments per juntes i consorcis		803	793	(1,2)
4. Deutors diversos		1.711	4.330	153,1
5. Personal		103	104	0,5
6. Administracions públiques		61.213	64.376	5,2
IV. Inversions financeres temporals		11.422	16.163	41,5
5. Deutors per préstecs curt termini		11.422	16.163	41,5
VI. Tresoreria		29.717	20.498	(31,0)
Total		789.620	910.025	15,2
TOTAL GENERAL		1.228.453	1.356.283	10,4

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA – INFORME 23/2006

PASSIU		31.12.2002	31.12.2003	Variació %
A) Fons propis				
I. Finançament traspassat		158.834	158.826	0,0
II. Finançament pressupostari Generalitat		92.792	102.519	10,5
V. Resultats d'exercicis anteriors		15.097	15.259	1,1
1. Romanent		19.904	20.066	0,8
2. Resultats negatius d'exercicis anteriors		(4.807)	(4.807)	0,0
VI. Pèrdues i guanys (benefici o pèrdua)		162	0	n/s
Total		266.885	276.605	3,6
B) Ingressos a dist. en diversos exercicis				
1. Subvencions de sòl		64.414	69.336	7,6
2. Subvencions de habitatge		133.503	110.759	(17,0)
3. Subvencions d'inversions gestionades		2.634	5.443	106,7
4. Interessos a distribuir de vendes d'habitatge		89.573	93.864	4,8
5. Interessos a distribuir de préstecs		48.292	43.288	(10,4)
6. Interessos a distribuir de vendes INCASOL		6.438	5.725	(11,1)
Total		344.854	328.415	(4,8)
C) Provisions per riscos i despeses				
3. Altres provisions		1.582	0	(100,0)
Total		1.582	0	(100,0)
D) Creditors a llarg termini				
II. Deutes amb entitats de crèdit		97.769	170.998	74,9
1. Amb entitats financeres		97.769	170.998	74,9
IV. Altres creditors		414.147	479.024	15,7
1. Bestretes de clients llarg termini		428	271	(36,7)
2. Altres deutes		1.247	1.247	0,0
3. Fiances/dipòsits rebuts llarg termini		412.472	477.506	15,8
Total		511.916	650.022	27,0
E) Creditors a curt termini				
II. Deutes amb entitats de crèdit		23.573	3.606	(84,7)
1. Préstecs i altres deutes		23.573	3.606	(84,7)
IV. Creditors comercials		72.684	91.403	25,8
1. Bestretes per opcions de compra		2.605	2.810	7,9
2. Deutes compres/prestacions serveis		68.366	88.107	28,9
3. Altres deutes		1.712	485	(71,7)
V. Altres deutes no comercials		6.958	6.231	(10,4)
1. Administracions públiques		786	787	0,2
3. Altres deutes		2.710	4.916	81,4
5. Fiances i dip. rebuts a curt termini		3.462	528	(84,7)
Total		103.215	101.241	(1,9)
TOTAL GENERAL		1.228.453	1.356.283	10,4

Imports: en milers d'euros.

Font: Estats financers de l'INCASOL de l'exercici 2003.

Nota: L'actiu i el passiu de l'exercici 2002 incorporen una modificació realitzada posteriorment a l'auditoria dels comptes que suposa un ajust en el Balanç per inclusió d'un import de 1.461.026 € en concepte d'Inversió gestionada (actiu) i com a contrapartida, el mateix import sota el concepte de Subvencions inversions gestionades (passiu). La Sindicatura de Comptes està d'acord amb aquest ajust atès que corregeix un error comptable dels comptes anuals de l'exercici 2002.

Compte de pèrdues i guanys

DEURE	Exercici 2002	Exercici 2003	Variació %	HAYER	Exercici 2002	Exercici 2003	Variació %
A) DESPESES	223.573	285.491	27,7	B) INGRESSOS	223.735	285.491	27,6
1. Reducció d'existència en curs i acabada	0	0	n/s	1. Import net de la xifra de l'activitat	93.371	131.260	40,6
2. Aprovisionaments	178.330	231.728	29,9	a) Vendes sòl i habitatge			
b) Consum de terrenys i edificacions				I. Vendes sòl	40.172	57.055	42,0
I. Compra de sòl	42.210	53.273	26,2	II. Vendes de naus i edif.	2.691	155	(94,2)
III. Compra sòl i hab. per hab.	9.966	8.235	(17,4)	III. Vendes d'habitatge	21.674	44.961	107,4
c) Altres despeses externes				IV. Vendes de locals	9.352	7.913	(15,4)
I. Obres i honoraris sòl	34.998	54.581	56,0	b) Ingressos per arrendaments	11.253	7.845	(30,3)
III. Obres i honoraris hab.	91.156	115.639	26,9	c) Prestació de serveis	8.229	13.330	62,0
4. Despeses de personal	12.602	14.209	12,8	2. Increment d'existència en curs i acabada	103.656	103.859	0,2
a) Sous, salaris i semblants	10.098	11.445	13,3	3. Treballs per a l'immobilitzat	346	373	7,6
b) Càrregues socials	2.504	2.764	10,4	5. Altres ingressos d'explotació	12.192	36.225	197,1
5. Dotacions per amortització immobilitzat	2.349	2.281	(2,9)	a) de gestió corrent	1.200	1.320	10,0
6. Variació provisions tràfic	(595)	(2.732)	n/s	b) Subvencions sòl	623	37	(94,1)
a) D'existències	(595)	(2.732)	n/s	c) Subvencions inversió i funcionament	10.369	34.869	236,3
7. Altres despeses d'explotació	23.334	30.549	30,9				
a) Serveis exteriors	13.734	17.342	26,3				
b) Tributs	5.756	6.914	20,1				
c) Subvencions habitatge	3.204	6.006	87,4				
d) Altres subvencions d'explotació	640	288	(55,0)				
I. BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	0	0	-	I. PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	6.454	4.320	(33,1)
8. Desp. financeres per deutes a llarg termini	6.818	6.778	(0,6)	6. Ingressos de crèdits de l'actiu immob.	11.636	9.689	(16,7)
b) Amb tercers	4.600	4.554	(1,0)	c) Préstecs concedits	5.082	4.371	(14,0)
c) De cessió cartera	2.218	2.225	0,3	d) Interessos de vendes de l'ICS	6.555	5.318	(18,9)
9. Variació de provisions en inversions financeres	17	557	n/s	7. Altres interessos i ingressos assimilables	1.669	630	(62,3)
				c) Altres interessos	1.669	630	(62,3)
II. RESULTATS FINANCERS POSITIUS	6.469	2.984	(53,9)	II. RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	0	0	-
III. BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	15	(1.336)	n/s	III. PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	0	-
12. Pèrdues procedents de l'immobilitzat	21	0	n/s	10. Beneficis per alienació d'immobilitzat	0	17	n/s
14. Despeses extraordinàries	143	133	n/s	13. Ingressos extraordinaris	360	156	n/s
15. Despeses i pèrdues d'exercicis anteriors	461	1.987	n/s	14. Ingressos i beneficis d'altres exercicis	504	3.283	n/s
IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS	240	1.336	n/s	IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS	0	0	-
V. BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	254	0	n/s	V. PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	0	0	-
16. Impost sobre societats	92	0	n/s				
VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	162	0	n/s	VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	0	0	-

Imports en milers d'euros.

Font: Estats financers de l'INCASOL de l'exercici 2003

2.1.3. Anàlisi economicofinancera

S'ha realitzat una anàlisi de l'evolució de saldos del Balanç de situació i del Compte de pèrdues i guanys per al període 2002-2003.

En aquest epígraf es destaquen els fets més rellevants que es desprenen dels estats financers analitzats, distingint, a efectes de la seva presentació, l'evolució del Compte de pèrdues i guanys (ingressos i despeses), l'estructura de Balanç i les principals variacions de l'actiu i el passiu en el període analitzat.

S'ha considerat convenient oferir aquesta visió de conjunt de la situació economicofinancera de l'entitat per tal de contextualitzar les conclusions principals de la fiscalització objecte d'aquest informe, que es presenten en el l'epígraf 2.2 d'aquest mateix capítol.

2.1.3.1. *Evolució del Compte de pèrdues i guanys*

L'evolució del Compte de pèrdues i guanys ha estat la següent:

Evolució dels ingressos

En el Compte de pèrdues i guanys es comptabilitzen els ingressos derivats de les vendes tant de sòl com d'habitatges i locals i també els ingressos per prestació de serveis que corresponen, bàsicament, a les quotes de reparcel·lació.

De l'any 2002 al 2003 s'observa un augment de la xifra de l'activitat del 40,6% que ve originat fonamentalment per els augments de les vendes d'habitatges (107,4%) que passen de 21,67 M€ a 44,96 M€ i per les vendes de sòl (42,0%) que passen de 40,17 M€ a 57,06 M€.

Les actuacions on s'han produït les vendes de sòl de més valor han estat les de Palau Reig al municipi de Valls (6,88 M€, sòl industrial), Riucclar al municipi de Tarragona (6,43 M€, sòl industrial), Parada al municipi de Manresa (4,28 M€, sòl residencial) i Can Alzamora al municipi de Rubí (3,19 M€, sòl residencial), mentre que les vendes d'habitatge més significatives s'han produït en les actuacions de Turó de la Peira (cotxeres) al municipi de Barcelona (8,85 M€) i Gornal-5 (6,30 M€), Campoamor-2 (4,60 M€) i Av. Carrilet-2 (3,13 M€), tots tres al municipi de l'Hospitalet de Llobregat.

També s'incrementen els ingressos per prestació de serveis (62,0%), concretament per l'augment dels ingressos provinents de les quotes de reparcel·lacions, activitat que està adquirint una major importància en detriment de les expropiacions. En canvi, disminueixen les vendes de naus i edificacions (94,2%) i les vendes de locals (15,4%), tot i que no tenen un pes significatiu en el total de

vendes. També disminueixen els ingressos derivats de l'arrendament (30,3%) perquè en l'exercici anterior s'inclouïen els arrendaments d'habitatges gestionats per ADIGSA corresponents a dos anys, 2001 i 2002.

Cal assenyalar que l'increment de les vendes d'habitatge en l'exercici 2003 es deu, en part, al comportament cíclic intern d'aquesta activitat. Quant a les vendes de sòl, el seu període de maduració és superior al dels habitatges, concretament té una durada aproximada d'un a dos anys.

En aquest exercici l'augment de les vendes no provoca una disminució de les existències en curs i acabades. De fet, si s'afegeix a les vendes la variació d'existències, s'observa que en el 2003 l'activitat va augmentar en un 20,5% respecte a l'exercici anterior.

També mereix un breu comentari l'augment dels altres ingressos d'explotació (197,1%), que passen de 12,19 M€ en l'exercici 2002 a 36,23 M€ en l'exercici 2003, bàsicament per l'aplicació de subvencions d'habitatge provinents tant de l'Estat (11,17 M€) com de la Generalitat (23,70 M€), aquestes últimes per a cobrir pèrdues de les actuacions. De fet, aquestes pèrdues responen a una tendència dels últims anys perquè els costos d'adquisició del sòl han augmentat considerablement i, en canvi, els preus màxims de venda dels habitatges fixats pel Ministeri de l'Habitatge només recullen parcialment aquest augment. S'ha de tenir en compte que el preu del sòl destinat a habitatges protegits es calcula mitjançant l'aplicació d'un coeficient de repercussió, el 15%, del preu màxim de venda dels habitatges que es poden construir sobre el solar que es ven.

Finalment la partida de 3,28 M€ en ingressos i beneficis d'altres exercicis inclou uns beneficis d'exercicis anteriors provinents de la Junta de Compensació Polígon Pedrosa (Hospitalet de Llobregat) de 2,00 M€ i del Consorci Sector Est Pallejà de 0,93 M€; en concret en el primer cas, la venda de la darrera finca de la Junta de la qual l'INCASOL és el propietari i en el segon cas, la finalització de l'objecte pel qual s'ha creat el consorci, permeten acordar-ne l'aplicació.

Evolució de les despeses

La partida més important en el capítol de despeses és la referent als aprovisionaments, que augmenten en conjunt un 29,9% al 2003, concretament en 53,4 M€. L'increment s'explica perquè la compra de sòl va augmentar en 11,1 M€ (26,2%) i les despeses per obres i honoraris de sòl i habitatge en 44,1 M€; 19,6 M€ (56,0%) corresponen al sòl i 24,5 M€ (26,9%) a l'habitatge.

Els polígons on s'han produït les adquisicions de sòl de més valor durant l'exercici 2003 són el de Torre Blanca al municipi de Lleida (12,07 M€), Les Torres de Bages al municipi de Sant Joan de Vilatorrada (5,27 M€) i el Sector E al municipi de Rubí (4,56 M€).

En conjunt, el pes dels aprovisionaments en relació a l'activitat, mesurada mitjançant l'import net de l'activitat més/menys la variació d'existències, ha passat de 90,5% el 2002 al 98,6% el 2003.

Les causes que expliquen aquesta evolució són diverses:

- El canvi del mix de les vendes intensificant-se les dels productes de menor marge. De fet les vendes de sòl, generalment amb marges positius, passen a representar un 51,8% del total de les vendes enfront del 54,4% que representaven en el 2002 mentre que les vendes d'habitatge, en general amb marges negatius, augmenten la seva proporció respecte al total de vendes.
- Increment del cost del sòl reservat a habitatge. Com s'ha comentat anteriorment, el motiu d'aquest increment és que mentre que els costos del sòl s'encareixen cada any, aquest encariment no repercuteix en els preus de venda dels habitatges protegits.

Quant al marge brut de les vendes de sòl i habitatge, cal assenyalar que, tant el caràcter cíclic de les actuacions com les raons apuntades en paràgrafs anteriors determinen una important disminució en els darrers anys. De fet, el marge global de l'activitat ha passat de l'11,85% positiu el 2001 a l'1,06% negatiu el 2002 i al 16,16% negatiu el 2003¹. Precisament aquesta disminució del marge brut és la causa principal que la xifra de subvencions aplicades necessàries perquè el resultat comptable de l'entitat sigui igual a zero hagi augmentat 24,5 M€ respecte de l'exercici anterior.

Les altres despeses d'explotació (serveis exteriors, tributs, transferències i subvencions concedides) del 2002 al 2003 de manera global presenten un increment del 30,9%. La partida amb major pes, la de serveis exteriors, augmenta en 3,6 M€ (26,3%) per l'augment de les comissions per vendes pagades a ADIGSA, com a conseqüència de l'increment de les vendes. El mateix passa amb la despesa per tributs que augmenta en 1,2 M€ (20,1%) i amb la partida de subvencions d'habitatge que augmenta en 2,8 M€ (87,4%). La causa de l'augment dels tributs és la partida de la prorrata de l'IVA que, tot i que el percentatge de la prorrata es manté constant, el que augmenta és l'import dels aprovisionaments. D'altra banda, la variació de la partida de subvencions té el seu origen en el fort augment de les vendes d'habitatges, ja que les subvencions estan directament relacionades amb aquestes vendes.

1. Tenint en compte, però, que les actuacions en el seu conjunt triguen aproximadament de 3 a 5 anys a produir-se i d'1 a 2 anys a vendre's, les vendes d'un exercici corresponen a actuacions realitzades com a mínim entre 2 i 3 anys enrere; caldria analitzar el marge de l'activitat actuació per actuació i tenint en compte les despeses/ingressos al llarg de la seva vida.

Pel que fa a les despeses de personal, experimenten un ascens d'un 12,8%. Dues són les causes que expliquen aquesta variació: l'increment de plantilla en un 14,3%, passant de 314 persones a 359 i l'increment retributiu en un 2,0% segons el que estableix el Conveni Col·lectiu i d'acord amb la Llei de pressupostos.

Tanmateix, part d'aquest increment queda compensada per la repercussió del fet que les noves incorporacions són d'una categoria professional inferior a la mitjana. Per aquesta raó, si es compara la despesa de personal per empleat al 2003 respecte a la del 2002 presenta una disminució de l'1,4%, passant de 40.135 € a 39.580 €.

En síntesi, les despeses de personal passen de representar un 6,4% del volum de l'activitat (vendes més/menys variació d'existències) el 2002 a un 6,0% el 2003.

Les despeses per amortització no presenten variacions significatives (2,9% negatiu). Així, les dotacions per a les amortitzacions de l'immobilitzat respecte a l'immobilitzat brut representen un 3,6% el 2002 i un 3,4% el 2003. Es desprèn la mateixa conclusió pel que fa a les dotacions respecte al total de despeses d'explotació per als exercicis 2002 i 2003 (1,1% i 0,9%, respectivament).

Respecte de les despeses financeres cal dir que es mantenen pràcticament al mateix nivell absolut que el 2002. El cost mitjà de l'endeutament durant els exercicis 2002 i 2003 ha estat del 4,6% i del 3,4%, respectivament.

Finalment, pel que fa a les partides que no són d'explotació, en el 2003 s'observen unes pèrdues d'exercicis anteriors per import d'1,99 M€ que són despeses per la regularització de la prorrata dels habitatges en lloguer dels exercicis 2000, 2001 i 2002. Aquesta regularització és conseqüència d'un canvi de criteri respecte de l'activitat de lloguer d'habitatges, atès que durant el període 2000-2002 es va considerar una activitat accessòria a la principal, que és l'activitat immobiliària, quan s'hauria d'haver considerat activitat diferenciada. El recàlcul amb el nou criteri ha suposat menys deducció de l'IVA suportat i per tant, una despesa addicional corresponent a exercicis anteriors.

2.1.3.2. Estructura del Balanç

El primer fet a destacar és que els saldos d'actiu i passiu del Balanç de l'exercici 2003 experimenten un increment d'un 10,4% respecte dels saldos del 2002.

Respecte de l'actiu, la justificació es troba en els increments en valors absoluts produïts principalment en les existències (sòl en curs i habitatge acabat) i en menor mesura en els deutors i les inversions gestionades.

Quant a l'evolució del saldo global de passiu, la raó de l'augment és l'evolució a l'alça dels saldos corresponents a Creditors a llarg termini (Deutes amb entitats de crèdit i Fiances) i en menor mesura als Creditors comercials a curt termini. En l'epígraf 2.1.3.3 d'aquest mateix apartat s'analitza amb més detall cadascuna d'aquestes variacions d'actiu i de passiu.

Si es posen en relació les diferents masses patrimonials que integren el passiu es pot observar que els fons propis passen de representar un 23,7% del finançament permanent en l'exercici 2002 a un 22,0% en l'exercici 2003. Aquesta disminució es compensa però, de forma més que proporcional amb l'augment de les fiances rebudes (15,8%). Els recursos permanents (fons propis, ingressos a distribuir en diversos exercicis, fiances i endeutament a llarg termini) representen un 91,6% del passiu en l'exercici 2002 i un 92,5% en el 2003. L'augment és degut principalment al fort increment dels creditors a llarg termini, tant per l'endeutament bancari com per les fiances rebudes.

De fet, els recursos permanents, a més de cobrir íntegrament l'immobilitzat, cobreixen el 100% de les existències en ambdós exercicis, que cal valorar positivament.

També s'arriba a una valoració positiva des de la perspectiva de les partides a curt termini: la relació entre l'actiu circulat (excloses les existències) i el passiu a curt termini excedeix d'1 en tots dos exercicis (1,4 i 1,6 en el 2002 i 2003, respectivament).

2.1.3.3. *Principals variacions d'actiu i passiu en el període analitzat*

Les principals variacions d'actiu i de passiu han estat les següents:

Actiu

A continuació, es detallen les qüestions més rellevants relatives a l'evolució de l'actiu.

Quant a l'immobilitzat cal destacar la partida d'Inversions gestionades, que augmenta un 67,6% respecte l'exercici 2002 passant de 15,7 M€ a 26,4 M€ i la partida corresponent a Deutors per vendes d'habitatge, que augmenta un 16,0%.

La causa de l'augment de les Inversions gestionades són, d'una banda, nous encàrrecs de gestió de la Generalitat de Catalunya com són la construcció d'un institut de secundària al barri de La Mina i del Palau Firal de Congressos de Tarragona i, de l'altra, nous encàrrecs d'execució d'obres de rehabilitació de

nuclis antics en virtut del protocol signat el 3 de maig de 2001 per al període 2002-2005.

Pel que fa a l'augment de la partida de Deutors per vendes d'habitatge (16,0%), cal dir que aquest està relacionat amb l'increment de les vendes d'habitatge (107,4%), tot i que no és proporcional perquè molts dels compradors van subrogar-se en la hipoteca signada per l'INCASOL per a la construcció dels habitatges.

Una partida que experimenta canvis però en aquest cas a la baixa, és la corresponent a les Immobilitzacions financeres i, més concretament, els comptes referits als Préstecs concedits a llarg termini (descens d'un 6,6%). La raó principal d'aquesta tendència a la baixa obeeix també a un cert canvi en la manera d'intervenir de l'INCASOL en la promoció dels habitatges o bé en la seva rehabilitació. Era pràctica de l'INCASOL concedir aquests tipus de préstecs amb períodes d'amortització a 10 o 25 anys i amb condicions avantatjoses a promotors públics d'habitatge. La tendència és que aquesta línia d'ajuda es promogui a través del Departament de Política Territorial i Obres Públiques mitjançant els diferents plans d'habitatge. Per tant, malgrat la concessió encara d'algun préstec puntual, el que origina la disminució d'aquest saldo són les amortitzacions corresponents als préstecs concedits en anys anteriors.

No obstant això, tant la partida de Participacions en altres empreses com la partida d'Altres inversions financeres experimenten un augment significatiu en termes relatius. Aquest augment és degut, d'una banda, a l'adquisició de tres noves participacions en Med-Arc Catalònia, SA, Parc de la Ciència del Vallès, SA i Fundació d'Arquitectura Avançada per un total d'1,58 M€ i de l'altra, a la concessió d'un préstec de 3,0 M€ al Departament de Política Territorial i Obres Públiques per al finançament d'un conjunt de subvencions gestionades pel mateix Departament.

Tanmateix, la partida que experimenta major increment en import és la d'existències, que passa d'una xifra de 642,9 M€ el 2002 a 749,5 M€ el 2003 (16,6%). Aquest augment prové principalment de les existències de sòl en curs (63,2 M€) i de les existències d'habitatge acabades (38,8 M€).

L'evolució de les existències està directament relacionada amb les inversions i vendes de cada exercici. El 2002 les existències van passar de 539,9 M€ el 2001 a 642,9 M€ (increment de 103,0 M€) atès que el valor dels aprovisionaments va augmentar un 27,6% fins a arribar a 178,3 M€, mentre que les vendes van disminuir en un 42,8%. El 2003 els aprovisionaments van continuar incrementant-se (29,9%,) fins a arribar als 231,7 M€ i malgrat que les vendes, al contrari que en l'exercici anterior, experimenten un augment important (49,0%),

es produeix un augment de les existències similar, en valors absoluts, al de l'exercici anterior (103,9 M€).

Finalment, respecte de l'actiu, els comptes de Tresoreria i d'Inversions financeres temporals en el seu conjunt, disminueixen lleugerament, passant de 41,14 M€ el 2002 a 36,66 M€ el 2003 (10,9%). Aquesta disminució té la seva contrapartida en el compte deutor d'Administracions públiques, que segueix augmentant com cada any (5,2%).

Passiu

A continuació s'esmenten els aspectes més rellevants relatius a l'evolució dels saldos de passiu.

Cal destacar en primer lloc els Creditors a llarg termini i en concret els Deutes amb entitats de crèdit que augmenten un 74,9% (73,2 M€). L'increment que es produeix en aquest exercici obeeix bàsicament als següents fets: per una banda, l'endeutament de 30,0 M€ a què ha de recórrer l'INCASOL per fer front a l'adquisició i urbanització de sòl d'acord amb la Llei de pressupostos del 2002 i de 15,0 M€, d'acord amb la Llei de pressupostos del 2003². Ambdós préstecs s'han formalitzat amb el Dexia Sabadell. El primer venç el 13 de desembre del 2010, té un tipus d'interès del 3,3% i un període de carència que finalitza el desembre del 2005. El segon venç el 31 de desembre de 2019 i té un tipus d'interès de l'Euribor + 0,19% i un període de carència fins al 31 de desembre de 2007. D'altra banda, s'han demanat dos nous préstecs també al Dexia Sabadell de 12,6 M€ per a l'execució i finançament d'actuacions inversores per al Departament d'Universitats, Recerca i Societat de la Informació (DURSI) segons conveni del 14 de desembre del 2000 i de 3,0 M€³, per a la gestió de subvencions vinculades a la política d'habitatges, d'acord amb la Llei de pressupostos del 2003. El primer té un tipus d'interès de l'Euribor + 0,22%, venç el 18 de desembre del 2020 amb un període de carència fins al 18 de desembre del 2004. El segon té un tipus d'interès de l'Euribor + 0,19%, venç el 31 de desembre de 2012 amb un període de carència que finalitza el 31 de desembre de 2004.

Un altre compte de passiu que mereix comentari és el que fa referència a les Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini. Les fiances i dipòsits són la principal font de finançament de l'INCASOL i els saldos s'incrementen cada any de forma significativa; així el 2002 l'augment va ser d'un 17,9% respecte del 2001 i el 2003 l'augment ha estat d'un 15,8%. L'evolució creixent es produeix exercici rere exercici i això es així per dos motius: d'una banda, per l'increment dels imports dels lloguers que fa augmentar el valor de les fiances a dipositar; de

2. Import concedit de 30,0 M€.

3. Import concedit de 17,4 M€.

l'altra, perquè cada cop més (i en part per les tasques d'inspecció portades a terme per l'entitat) s'incrementa el nombre de fiances dipositades.

Quant als creditors comercials, destaca el fort increment dels Deutes per compres/prestació de serveis en un 28,9%, passant de 68,37 M€ a 88,11 M€. La justificació d'aquest augment és d'una banda, el compte creditor amb ADIGSA, per despeses de manteniment del patrimoni titularitat de l'INCASOL, que s'ha incrementat en 13,04 M€ (tot i que aquest import està conciliat amb ADIGSA, s'està a l'espera de compensar-lo amb saldos deutors quan es realitzi la liquidació definitiva de saldos antics entre ADIGSA i l'INCASOL). D'altra banda, també augmenten els creditors per compra de sòl, obres i honoraris i serveis exteriors, passant de 48,26 M€ a 56,47 M€ (17,1%). Aquest augment està relacionat amb l'augment dels aprovisionaments (29,9%) i els serveis exteriors (26,3%) tot i que ha quedat atenuat perquè la major concentració de creditors petits en el últim trimestre de l'any ha provocat un escurçament en el període mitjà de pagament.

2.2. RESULTATS DE LA FISCALITZACIÓ

Les observacions que es recullen en aquest apartat s'han obtingut mitjançant la revisió dels papers de treball de l'auditoria externa, així com de les reunions de treball mantingudes tant amb el personal de l'auditoria com amb el de l'entitat. Cal dir que, en els casos que s'ha estimat convenient, s'han fet les comprovacions oportunes per tal d'obtenir una major evidència.

També s'ha fet un seguiment de les observacions i recomanacions recollides en l'informe anterior, 11/2005, corresponent als exercicis 2001 i 2002. Aquelles que encara estan vigents s'han recollit en aquest informe.

Cal assenyalar que, pel que fa a algunes observacions, es coneix el fet però no es pot valorar l'impacte final que la seva regularització podria suposar en els estats financers de l'entitat.

El que es pretén en aquest apartat és presentar només aquelles observacions i recomanacions que s'estima necessari que l'entitat conegui per tal de portar a terme la seva implantació, amb l'objectiu de millorar tant la presentació dels seus estats financers com els procediments i criteris comptables emprats.

2.2.1. Actiu

A continuació es fan els comentaris corresponents a les diferents partides de l'actiu:

a) Immobilitzacions immaterials

L'INCASOL amortitza aquests béns a partir del semestre en què es donen d'alta en el registre d'immobilitzat, moment que l'entitat considera que es posen en funcionament o bé que estan disponibles pel seu ús.

El Pla general de comptabilitat (PGC) estableix que l'amortització s'ha d'iniciar a partir del moment de l'entrada en funcionament del bé corresponent. Per tant, amb el criteri que segueix l'entitat es produeix un avançament en la comptabilització d'aquesta amortització. L'ajust estimat per a l'exercici 2003 seria de 21,48 m€.

b) Immobilitzacions materials i inversions gestionades

Respecte d'aquest immobilitzat cal fer les següents observacions:

- Quant al criteri emprat en el càlcul de les amortitzacions, aquest és el mateix que l'esmentat en l'apartat anterior i, per tant, l'observació és la mateixa: no és un criteri adequat a les prescripcions de la normativa comptable i es produeix un avançament en la comptabilització. L'ajust estimat en l'exercici 2003 seria de 78,17 m€.
- L'entitat considera que les inversions realitzades en immobles arrendats, com ara les oficines del mateix INCASOL, tenen una vida útil de 5 anys (coeficient d'amortització del 20%).

Segons les taules de coeficients d'amortització fiscals, les instal·lacions elèctriques i telefòniques tenen una vida útil mínima de 8,3 anys (coeficient d'amortització del 12%) i el mobiliari i altres equips d'oficina (exclosos els de tractament informàtic) una vida útil mínima de 10 anys (coeficient d'amortització del 10%). Aquests coeficients d'amortització són raonables des d'un punt de vista econòmic. Per tant, s'entén que l'amortització de les inversions realitzades en immobles arrendats per l'INCASOL s'han d'adequar, als coeficients abans esmentats, o bé als coeficients que resultin d'adequar la vida útil al temps restant fins a la fi del contracte d'arrendament. Per aquest motiu, l'amortització acumulada a 31 de desembre de 2003 excedeix en 0,70 M€.

- S'han activat despeses del Canal Olímpic, immobilitzat cedit en ús a l'empresa Equacat, SA, per un import de 14,67 m€ i 7,69 m€ en concepte de treballs de manteniment i honoraris d'advocats, respectivament, meritats durant l'exercici 2003.

També s'han activat despeses per import d'11,01 m€ en concepte d'Impost de béns immobles (IBI) meritat l'exercici 2003, sota l'epígraf d'equipaments, en l'immobilitzat material.

Tot i que els imports activats no són significatius, cal recordar que el PGC assenyalava que només es poden incorporar a l'actiu com a major valor dels béns, les despeses de renovació, d'ampliació o de millora dels béns de l'immobilitzat material, quan suposen un augment de la seva capacitat, de la seva productivitat o un allargament de la seva vida. En canvi, les despeses de manteniment i d'altres no són activables.

- L'entitat ha comptabilitzat a l'exercici 2003 una inversió gestionada d'import 0,74 M€ efectuada en l'exercici 2002, corresponent a les obres per a la construcció del Palau Firal de Tarragona. La causa del retard en la seva comptabilització és que la informació sobre l'acord d'autorització de les despeses a pagar per l'INCASOL per la urbanització de l'espai firal es va rebre en l'exercici 2003.
- Durant l'exercici 2002, en virtut de l'Acord de Govern de data 2 maig, l'INCASOL va adquirir uns equipaments a la Generalitat de Catalunya per a finalitats de caire educatiu, sanitari i de seguretat (import 35,16 M€), per després arrendar-los a la Generalitat. Tot i que l'INCASOL va ampliar el seu objecte social incorporant l'activitat de "Gestió d'equipaments", la Sindicatura es qüestiona si hauria de correspondre a l'Institut portar a terme aquesta activitat.
- En relació a l'aplicació informàtica relativa a l'immobilitzat s'ha detectat el següent: la introducció manual de les dotacions dels elements que es donen de baixa fa que l'aplicació no tingui en compte les dotacions d'elements donats de baixa en el mateix exercici. Aquests imports són incorporats manualment a la comptabilitat. L'import incorporat directament a la comptabilitat en l'exercici 2003 va ser de 6,16 m€.
- En l'exercici 2003 s'ha lliurat una inversió gestionada a l'administració corresponent quan encara no s'havia rebut el corresponent finançament. Comptablement l'entitat ha registrat l'operació en el subcompte d'actiu Nuclis antics, obra entregada. La Sindicatura entén que l'import d'aquesta inversió lliurada (1,46 M€) s'hauria de reclassificar a Administracions Públiques deutes.

c) Immobilitzacions financeres*1) Participacions en juntes i consorcis*

Les aportacions realitzades per l'INCASOL per a la creació i funcionament de juntes de compensació i consorcis, així com també les corresponents correccions valoratives són les següents:

Juntes de compensació i consorcis	Saldo 31.12.2003	Provisió 31.12.2003
Aportació Junta Compensació Pla de la Bruguera	60.101	
Aportació Junta Compensació Pol. Pedrosa	687.442	
Aportació Vila Olímpica Banyoles	10.370.287	8.200.696
Aportacions Mas Lluhí	129.432	
Aportacions Sector Z	671.718	
Aportacions Parc La Draga	6.126.253	6.108.918
Aportacions Sector Est	64.431	
Aportacions La Fornaca	525.000	
Aportacions L'Aigüeta	120.202	
Aportacions Gran via-Hospitalet	641.300	386.165
Aportacions Costa Brava-Illa Blanes	2.400.000	
Aportacions Colònia Güell	219.657	219.657
Aportacions Centre Direccional	348.028	
Totals	22.363.851	14.915.436

Imports en euros.

Font: Dades obtingudes dels balanços de l'INCASOL.

Respecte d'aquestes participacions s'han detectat les següents incidències:

- En les aportacions al Consorci Vila Olímpica Banyoles, s'inclou un import de 0,90 M€ per a la construcció d'un hotel a Banyoles, projecte que mai no es va portar a terme. Donat que aquesta aportació té una provisió del 100% del seu valor des de l'any 1992, la Sindicatura considera que s'hauria d'assumir com a pèrdua definitiva. Cal assenyalar que l'INCASOL ha comptabilitzat la baixa de l'immobilitzat i la cancel·lació de la provisió en l'exercici 2004. La provisió restant, 7,30 M€, reflecteix majoritàriament les pèrdues del consorci des que es va constituir. No se sap si l'import de la provisió és raonable perquè no es disposa dels estats financers del consorci a 31 de desembre de 2003.
- L'INCASOL té comptabilitzada una aportació de 0,53 M€ al Consorci Urbanístic de la Fornaca (Vilassar de Dalt) que la Sindicatura entén que s'assimila a un préstec:

L'INCASOL participa en aquest consorci al 50% i es va comprometre a recomprar els locals comercials d'aquest consorci que no s'haguessin venut a 31 d'octubre de 2002. Aquesta obligació es va posposar fins al 30 d'abril de 2003 perquè existien sol·licituds de compra no formalitzades. D'altra banda, com que el consorci havia de fer front a diversos pagaments a proveïdors, l'INCASOL va transferir-li 0,78 M€. D'aquest import durant l'exercici 2003 el

consorci li ha retornat 0,25 M€. La resta de l'import li serà retornat a mesura que el consorci rebi els cobraments de les vendes pendents.

Els diners aportats a aquest consorci s'assimilen a un préstec i s'haurien de comptabilitzar com a tal, ja que són per atendre necessitats puntuals de tresoreria del consorci. També s'hauria de formalitzar documentalment el préstec, detallant el termini de retorn, el capital i els interessos.

- Hi ha una aportació de 2,4 M€ efectuada al Consorci Costa Brava–Illa Blanes per compte de la Generalitat. Donat que l'INCASOL no forma part d'aquest consorci aquesta aportació en lloc d'una inversió financera és un deute a cobrar de la Generalitat de Catalunya, i s'hauria de comptabilitzar com a tal. Cal assenyalar que l'INCASOL ha realitzat la corresponent reclassificació en l'exercici 2004.
- Finalment, de la documentació revisada sobre les aportacions realitzades a juntes i consorcis, es desprèn el següent:
 - Caldria portar un major control intern sobre aquestes aportacions i dels documents comptables i de tresoreria justificatius: l'entitat no disposa de la informació referent als estats financers d'algunes d'aquestes juntes i consorcis, i per tant, la Sindicatura no pot assegurar que el valor d'aquestes participacions sigui correcte.
 - Manca uniformitat de criteris a l'hora de comptabilitzar aquestes aportacions: unes vegades es comptabilitzen com a despeses i altres, com a inversions financeres. També s'ha detectat l'activació d'aportacions realitzades en exercicis anteriors que s'havien comptabilitzat com a despeses.

2) Préstecs concedits a llarg termini i deutors per préstecs a curt termini

Les incidències detectades en la revisió d'aquestes partides han estat les següents:

- L'INCASOL té diversos deutes a cobrar del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) per diferents conceptes (préstecs concedits, cessió de crèdits i vendes ajornades, aquestes últimes classificades en deutors a llarg termini), així com també deutes a pagar per reparacions de promocions que van a càrrec de l'INCASOL.

A continuació presentem el detall dels saldos a cobrar del PMHB que han sofert un retard en el seu pagament. Es pot observar la seva evolució perquè es presenta l'import d'aquest deute a 31 de desembre de l'exercici 2003, a 30 de setembre de l'exercici 2004 i a 30 de setembre de 2005:

Concepte	Saldo a 31.12.2003	Saldo a 30.09.2004	Saldo a 30.09.2005
Préstecs promoció convinguda 2002	571.789	0	0
Préstecs promoció convinguda 2003	2.371.001	2.371.001	0
Préstecs promoció convinguda 2004	0	1.847.394	0
Préstecs promoció convinguda 2005	0	0	1.921.290
Total impagaments promoció convinguda	2.942.790	4.218.395	1.921.290
Cessió de crèdits 2002	229.380	0	0
Cessió de crèdits 2003	1.047.480	1.047.480	0
Cessió de crèdits 2004	0	681.051	287.917
Cessió de crèdits 2005	0	0	1.011.343
Total impagaments cessió de crèdits	1.276.860	1.728.531	1.299.260
Deutors ll/t patrimoni transferit 2001	1.370.314	0	0
Deutors ll/t patrimoni transferit 2002	1.096.507	1.096.507	0
Deutors ll/t patrimoni transferit 2003	0	1.082.159	0
Deutors ll/t patrimoni transferit 2004	0	0	965.187
Total impagaments deutors llarg termini	2.466.821	2.178.666	965.187
Total	6.686.471	8.125.592	4.185.737

Imports en euros.

Font: Llistat extracomptable de l'INCASOL.

Com s'observa en el quadre anterior, els imports pendents a 31 de desembre de 2003 s'han cobrat en la seva totalitat durant l'exercici 2005. S'aprecia per tant, un retard en el pagament per part del PMHB a la data d'aquesta revisió (4t trimestre de 2005).

- Dintre dels préstecs concedits a llarg termini s'inclouen els préstecs personals sense interès (18,27 m€ a 31 de desembre de 2003) i els préstecs personals d'habitatge rural (77,55 m€ a 31 de desembre de 2003). Aquests préstecs es van concedir durant el període 1983-87, i s'havien de tornar en 10 anys; per tant, a 31 de desembre de 2003 ja s'haurien d'haver cancel·lat en la seva totalitat. La Sindicatura considera que s'hauria de dotar una provisió per la totalitat d'aquests (95,83 m€). Cal assenyalar que l'INCASOL ha realitzat la corresponent regularització en l'exercici 2004.
- Sota l'epígraf de deutors per préstecs concedits a curt termini s'ha detectat un import de 0,26 M€ a tornar sota el concepte de Préstecs personals d'habitatge rural, que engloba un conjunt de préstecs traspassats a l'INCASOL el 1983 per l'extingit Patronat de Millora de l'Habitatge Rural sense que s'hi adjuntés la documentació formal de cadascun d'ells. Aquest fet va suposar una manca de control dels retorns i una elevada morositat. Aquests deutes també han prescrit i no s'ha realitzat la corresponent provisió. Cal assenyalar que l'INCASOL ha realitzat la corresponent regularització en l'exercici 2004.

d) Deutors per operacions de tràfic a llarg termini i deutors per vendes i convenis a curt termini

El detall d'aquests comptes a 31 de desembre de 2002 i 2003, és el següent:

Llarg termini	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deutors per vendes d'habitatge	95.023.343	110.193.566
Deutors per vendes de sòl, naus i locals	39.561.323	33.452.135
Deutors per convenis	22.700.925	21.550.664
Total	157.285.591	165.196.365

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

Curt termini	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deutors per vendes d'habitatge	19.346.817	37.320.204
Deutors per vendes de sòl, naus i locals	22.356.560	16.903.164
Deutors vendes convenis	0	0
Total	41.703.377	54.223.368

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

A continuació es descriuen les incidències detectades en cadascun dels comptes:

1) Deutors per vendes d'habitatge (llarg i curt termini)

El detall d'aquests comptes a 31 de desembre de 2002 i 2003, és el següent:

	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deutors vendes habitatges (ADIGSA)	69.572.421	84.653.105
Deutors recompres cartera PPH	10.142.783	10.575.402
Altres deutors d'habitatge	14.007.311	13.730.156
Deutors habitatge particulars	1.280.276	1.214.351
Deutors cessió de crèdit	20.552	20.552
Total a llarg termini	95.023.343	110.193.566
Deutors per vendes d'habitatge	19.346.817	37.320.204
Total a curt termini	19.346.817	37.320.204

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

Cal destacar el següent:

- En el compte Deutors vendes d'habitatges (ADIGSA) de llarg termini (concretament en el número 4321), s'inclouen els deutors per les vendes de PPH i HPO realitzades fins al 31 de desembre de 2000. L'import ascendeix a 46,11 M€ i resta inamovible, en espera de conciliar-se amb les dades de què disposa ADIGSA.

En el mateix compte de Deutors vendes d'habitatge (ADIGSA) en l'actiu i en el compte de Deutes per prestacions de serveis a curt termini del passiu s'inclouen els saldos deutors i creditors amb ADIGSA generats a partir de l'1 de gener de 2001. Concretament, en el compte de deutors número 4331 (33,66 M€) i en el compte de creditors número 412 (26,21 M€). La Sindicatura considera que aquests saldos, així com també els ingressos i despeses relacionades, s'haurien de contrastar amb els estats financers d'ADIGSA. Per aquest motiu, es recomana que com a mínim anualment se sol·liciti la confirmació d'aquests imports a ADIGSA, com a mesura de control intern.

- El compte de Deutors recompra cartera PPH, inclou un import de 8,71 M€ sota el concepte de Recompra d'impagats, que fa referència a aquells deutors que han impagat almenys 9 rebuts i són susceptibles de còmput en el càlcul de la provisió. D'una banda, l'INCASOL està obligat a fer-se càrrec d'aquests préstecs, i de l'altra, a través d'ADIGSA, porta a terme la gestió adequada per tal de recuperar aquests impagaments. Aquesta gestió dels impagats moltes vegades implica el refinançament del préstec amb condicions favorables a l'adquirent.

Si es calcula el percentatge de morositat a partir de la ràtio import recomprat (8,71 M€) sobre saldo inicial a cobrar de tots els préstecs (124,93 M€)⁴, el resultat és un percentatge del 7,0%. Tot i que existeix un problema de morositat, l'entitat no inclou als estats financers cap provisió que la cobreixi.

2) Deutors per vendes de sòl, naus i locals (llarg i curt termini)

El detall d'aquests comptes a 31 de desembre de 2002 i 2003, és el següent:

	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deutors vendes sòl	31.399.803	25.585.291
Deutors vendes locals	2.733.451	2.186.364
Deutors vendes cànons	38.842	38.842
Deutors vendes aparcaments	5.389.227	5.641.638
Total a llarg termini	39.561.323	33.452.135
Deutors per vendes de sòl, naus i locals	22.356.560	16.903.164
Total a curt termini	22.356.560	16.903.164

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

Les incidències detectades són les següents:

4. Import que figura en l'informe de la Sindicatura de Comptes 11/2005 per als exercicis 2001 i 2002, relatiu a l'INCASOL.

- Deute pendent de cobrament de la societat Immofibra, SA, d'import 38,84 m€ provinent de l'any 2000 (classificat a llarg termini). Correspon a un cànon d'urbanització d'una parcel·la del polígon "Les Garrigues" del terme municipal de Calaf. L'INCASOL va accedir a alliberar d'expropiació 12.125 m² de la parcel·la de 17.083 m² de la societat Immofibra, SA. L'alliberament de la parcel·la es va condicionar a la cessió obligatòria de 3.958 m² i al pagament de 68,75 m€ en concepte de cost d'urbanització del polígon. Aquest deute encara resta pendent de pagament a 30 de novembre de 2005 i no s'ha realitzat la provisió corresponent.
- De la revisió del treball dels auditors externs, s'ha detectat un import global de 0,20 M€ susceptible de ser considerat morós (representa un 1,2% dels deutors a curt termini). La Sindicatura considera que s'hauria de dotar una provisió.

3) Deutors per convenis (llarg termini)

El detall d'aquest compte a 31 de desembre de 2002 i 2003, és el següent:

	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deutors convenis permutes	1.447.131	1.430.787
Deutors convenis lloguers	5.949.142	5.715.375
Deutors convenis ajuntaments	2.650.664	2.169.062
Deutors altres vendes convenis	284.548	70.135
Actes cessió d'obra	11.850.426	11.662.368
Altres convenis	519.014	502.937
Total a llarg termini	22.700.925	21.550.664

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

Respecte els deutors per convenis, cal assenyalar el següent:

- En la revisió del treball dels auditors externs s'ha detectat un import global de 1,10 M€ de saldos susceptibles de ser considerats morosos (representen un 5,1% del total de deutors per convenis). La Sindicatura considera que s'hauria de dotar una provisió per l'import esmentat.

Cal assenyalar que tots els imports impagats que conformen el saldo susceptible de morositat es troben en vies de reclamació.

També cal destacar que el 95,9% del saldo morós es concentra en la Junta de Compensació P. Bruguera (0,47 M€) i la residència de la tercera edat Plaça de Sants (0,58 M€) i que són imports vençuts amb anterioritat a l'exercici 1999.

- Finalment s'ha detectat que existeixen deficiències de comunicació entre els diferents departaments de l'INCASOL. Així, per exemple, la informació sobre impagaments de deutors no està centralitzada ni coordinada. Consegüentment, es fa difícil fer un bon seguiment de cadascun dels deutors que són susceptibles de ser considerats morosos.

e) Existències

Respecte de les existències, cal assenyalar el següent:

- Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en el capítol d'existències del Balanç. Aquests actius, d'acord amb el que estableix el Pla general comptable per empreses immobiliàries, haurien de figurar en l'apartat d'immobilitzat material. A més, pel que fa les existències d'immobles, el valor de les construccions ha de figurar separatament del valor dels terrenys a la Memòria, cosa que l'INCASOL no fa. L'import d'immobles en lloguer ascendeix a 170,93 M€, dels quals el 15% (25,64 M€) correspon al valor del sòl.
- Com a comptes compensadors del valor comptable de les existències figuren les diverses provisions que, estimades per l'INCASOL, corresponen a la possible depreciació i les pèrdues reversibles de les existències de sòl, locals i habitatges. Respecte d'aquestes provisions cal assenyalar el següent:
 - Sota el concepte de Provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació, s'inclou una provisió per litigis pendents entre l'INCASOL i titulars de finques expropiades per l'Institut. Aquesta provisió es calcula aplicant el percentatge del 20% sobre la diferència entre l'import determinat pel Jurat Provincial d'Expropiació i l'import pagat per l'INCASOL en concepte d'expropiació. La Sindicatura considera que aquesta provisió s'hauria de reclassificar a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre de 2003 ascendeix a 2,50 M€) i que el càlcul de la provisió hauria de ser el resultat d'una anàlisi individualitzat de cada cas.
 - Segons l'Institut, la Provisió per al manteniment de locals reflecteix la pèrdua de valor dels locals que figuren en les existències de l'INCASOL perquè encara no s'han adjudicat i, durant el temps que passa fins que s'adjudiquen, es deterioren. No obstant això, a parer de la Sindicatura no reflecteix la pèrdua de valor dels locals sinó que respon a la necessitat de cobrir les despeses per reparacions de l'immobilitzat, amb l'objectiu de repartir-les en diversos exercicis. Per tant, es considera que caldria reclassificar-la a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre de 2003 ascendeix a 1,66 M€).

- La provisió del sòl en curs aturat (42,35 M€ a 31 de desembre 2003), que cobreix el valor de les actuacions que estan aturades en alguna fase de la seva producció, no està calculada amb suficient precisió. El criteri és aplicar el 15% o el 10% per a cada exercici d'antiguitat, aplicant el 15% en actuacions de valor comptable igual o inferior a 1,5 M€ i el 10% en actuacions de valor comptable superior a l'1,5 M€. La Sindicatura entén que s'hauria de calcular d'una manera més acurada.
- Per últim, la Sindicatura considera que la Provisió de sòl en venda aturat, d'import 8,21 M€ a 31 de desembre 2003, que cobreix la possible pèrdua de valor d'aquells polígons que no han tingut vendes en els darrers anys, és excessiva. Entén que el sòl en venda ja està valorat a preu d'adquisició/producció o, si és inferior, al de mercat, amb la qual cosa ja incorporant aquesta depreciació. D'altra banda, s'ha comprovat que el valor de sòl en venda no s'actualitza de forma regular, la qual cosa indica que el valor de les parcel·les lliures pot estar, en algun cas, infravalorat, i per tant, aquesta provisió encara redueix més el seu valor. Caldria realitzar càlculs més acurats.

f) Deutors

S'han detectat problemes de cobrament en diversos comptes d'Administracions públiques.

A continuació es detallen els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 2001, 2002 i 2003, de les entitats en què s'han detectat aquests problemes:

Número de compte	Descripció	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
4398P0801900B	Ajuntament de Barcelona	524.454	524.454
4398Q5856420D	Consorci Institut Geomàtica	1.016.534	1.016.534
	Total	1.540.988	1.540.988

Imports en euros.

Font: Balanç de sumes i saldos de l'INCASOL.

Respecte d'aquests saldos cal assenyalar el següent:

- Ajuntament de Barcelona: és un deute que es va originar l'exercici 1990 quan aquest Ajuntament amb el Ministeri d'Urbanisme i la Generalitat de Catalunya van signar un conveni de col·laboració per a la remodelació de la barriada "Vivendes del Governador". L'Ajuntament havia d'aportar 1,35 M€ dels quals 0,83 M€ es van saldar amb el lliurament de terrenys. El deute restant (0,52 M€) encara continua pendent de cobrar a data de realització d'aquest informe (desembre 2005).
- Consorci Institut de Geomàtica: consorci format per la Generalitat de Catalunya (mitjançant el Departament de Política Territorial i Obres Públiques i el

Comissionat per a Universitats i Recerca) i la Universitat Politècnica de Catalunya, la constitució del qual va ser aprovada per la Generalitat mitjançant el Decret 256/1997, de 30 de setembre.

En data 29 de desembre de 1998, es va signar un conveni de col·laboració entre els departaments de la Generalitat que formen el consorci, l'INCASOL i la Universitat Politècnica de Catalunya, en relació a la construcció d'un edifici per al Consorci al Campus de Castelldefels. En aquest conveni s'acordava que l'INCASOL es faria càrrec de realitzar els tràmits de gestió per a la contractació de les obres de construcció de l'edifici. El cost total de les obres es va preveure per un import de 2,16 M€, dels quals el 50% (1,08 M€) seria finançat per la Universitat i el restant 50% pel Consorci Institut de Geomàtica, prèvia justificació de la despesa corresponent.

Posteriorment, es va signar un nou conveni el 12 d'abril de 1999 entre l'INCASOL i el Consorci Institut de Geomàtica per a la construcció de la seu de l'Institut de Geomàtica al Campus universitari de Castelldefels, que concretava els termes i condicions per satisfer l'import a finançar pel consorci (la quantitat total aportada pel consorci d'1,08 M€ es realitzaria mitjançant dues anualitats de 0,54 M€ cadascuna en els exercicis 1999 i 2000)⁵.

S'ha comprovat que a la data de realització de l'informe encara resta pendent de cobrar la totalitat del saldo. Es considera que s'hauria de dotar una provisió.

2.2.2. Passiu

A continuació es presenten els comentaris corresponents a les partides del passiu:

a) Ingressos a distribuir

1) Subvencions de capital

El detall de les subvencions rebudes i pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2002 i 2003, és el següent:

5. El deute que figura en el quadre és lleugerament inferior a causa d'una regularització efectuada per tal d'ajustar el deute final a la despesa real de les obres.

Concepte	31.12.2002	31.12.2003
Subvencions d'habitatges pendents d'aplicar:		
– Part procedent de la Generalitat de Catalunya (transferències per a la construcció d'habitatges)	74.280.200	43.679.946
– Part procedent de la Generalitat de Catalunya (transferències per a altres actuacions)	10.378.171	21.580.503
– Part procedent del Ministeri de Foment posterior al 2000	13.345.530	10.588.946
– Part procedent del Ministeri de Foment anterior al 2000	33.556.869	33.556.869
– Part procedent d'ajuntaments	1.942.296	1.352.277
Total subvencions pendents d'aplicar habitatges	133.503.066	110.758.541
Subvencions pendents d'aplicar sòl	64.413.970	69.335.843
Subvencions d'inversions gestionades (*)	2.633.996	5.443.248
Total subvencions rebudes	200.551.032	185.537.632

Imports en euros.

Font: Dades obtingudes dels majors de l'INCASOL.

Nota (*): L'import de les subvencions d'inversions gestionades de l'exercici 2002 (2.633.996 €) incorpora una modificació realitzada posteriorment a l'auditoria dels comptes del 2002 d'1.461.026 € que suposa un ajust: inclusió de l'import de 1.461.026 € en concepte d'Inversió gestionada (actiu) i com a contrapartida, el mateix import sota el concepte de Subvencions inversions gestionades (passiu). La Sindicatura de Comptes està d'acord amb aquest ajust atès que corregeix un error comptable dels comptes anuals de l'exercici 2002.

Respecte de les subvencions pendents d'aplicar cal fer els comentaris següents:

- *Subvencions d'habitatges pendents d'aplicar*

A partir de l'any 1990, l'INCASOL obté uns imports per a subvencionar la remodelació de diversos barris en virtut de convenis signats entre l'Estat, la Generalitat i, en algun cas, l'Ajuntament de Barcelona. En concret els convenis són els següents:

- Conveni de 19 de desembre de 1990 subscrit entre l'Estat, l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya per a la remodelació del barri de Vivendes del Governador de Barcelona. Amb posterioritat s'han signat diversos convenis de col·laboració per finançar l'ampliació de les actuacions previstes en el conveni inicial i les seves ampliacions.
- Conveni de cooperació de 12 de febrer de 1996 subscrit entre l'Estat i la Generalitat de Catalunya des de l'any 1990 per a la remodelació de diversos barris de Barcelona. Amb posterioritat s'han signat diversos acords per finançar l'ampliació de l'esmentat conveni
- Conveni de 19 de desembre de 1990 subscrit entre l'Estat i la Generalitat de Catalunya per a la remodelació del barri de Sant Cosme del Prat de Llobregat. Amb posterioritat, s'han signat diversos convenis de col·laboració per finançar l'ampliació de les actuacions previstes en el conveni inicial de 19 de desembre de 1990 i les seves ampliacions.

En aquests convenis s'explicita la part que rebrà l'INCASOL per a fer front a les inversions específiques, tant per part de l'Estat com per part de la Generalitat i, en algun cas, per part de l'Ajuntament de Barcelona. El detall dels imports de les subvencions a rebre per cadascun d'aquests conceptes i convenis, i desglossant la part que ha de venir de l'Estat i que ha d'aportar la Generalitat és el següent:

Governador	Imports segons els convenis			
Data conveni	Estat	Estat acumulat	Generalitat	GC acumulat
19.12.90	1.803.036	1.803.036	1.352.277	1.352.277
20.12.91	1.803.036	3.606.073	1.352.277	2.704.554
	-	3.606.073	-	2.704.554
22.12.93	1.487.505	5.093.578	1.487.505	4.192.059
23.12.94	1.202.024	6.295.602	1.202.024	5.394.084
22.11.95	1.502.530	7.798.132	1.502.530	6.896.614
11.03.96	1.502.530	9.300.662	1.502.530	8.399.144
29.07.97	1.502.530	10.803.193	1.502.530	9.901.674
23.11.98	1.502.530	12.305.723	1.502.530	11.404.205
27.10.99	1.803.036	14.108.759	1.803.036	13.207.241
10.10.00	2.404.048	16.512.808	2.404.048	15.611.289
21.12.01	2.404.048	18.916.856	2.404.048	18.015.338
17.12.02	2.404.048	21.320.904	2.404.048	20.419.386
30.10.03	2.404.050	23.724.954	2.404.050	22.823.436

Import en euros.

Font: Dades obtingudes dels convenis entre l'Estat i la Generalitat.

Remodelació de barris	Imports segons els convenis			
Data conveni	Estat	Estat acumulat	Generalitat	GC acumulat
12.02.96	5.409.109	5.409.109	-	-
19.12.96	-		8.113.663	8.113.663
20.06.97	5.409.109	10.818.218	8.113.663	16.227.327
10.12.98	5.409.109	16.227.327	8.113.663	24.340.990
30.09.99	5.409.109	21.636.436	8.113.663	32.454.654
05.10.00	5.409.109	27.045.545	8.113.663	40.568.317
17.12.01	11.419.230	38.464.775	17.128.845	57.697.162
17.12.02	5.409.110	43.873.885	8.113.665	65.810.827
30.10.03	5.409.110	49.282.995	8.113.665	73.924.492

Import en euros.

Font: Dades obtingudes dels convenis entre l'Estat i la Generalitat.

Sant Cosme	Imports segons els convenis			
Data conveni	Estat	Estat acumulat	Generalitat	GC acumulat
(*)	9.498.300	9.498.300		
19.12.90	2.404.048	11.902.349		
(any 2001)	2.404.048	14.306.397	2.404.048	2.404.048
18.11.92	601.012	14.907.409	601.012	3.005.061
05.11.93	297.501	15.204.910	2.127.583	5.132.643
23.12.94	1.202.024	16.406.934	1.202.024	6.334.668
22.11.95	1.803.036	18.209.971	1.803.036	8.137.704
18.03.96	1.709.857	19.919.828	1.709.857	9.847.561
29.07.97	2.103.542	22.023.370	2.103.542	11.951.104
23.11.98	2.103.542	24.126.913	2.103.542	14.054.646
30.09.99	2.103.542	26.230.455	2.103.542	16.158.188
05.10.00	2.015.537	28.245.993	2.704.554	18.862.743
17.12.01	2.704.554	30.950.547	2.704.554	21.567.297
17.12.02	2.404.050	33.354.597	2.404.050	23.971.347
30.10.03	600.000	33.954.597	2.287.541	26.258.888

Import en euros.

Font: Dades obtingudes dels convenis entre l'Estat i la Generalitat.

Nota (*): Es tracta de diversos imports cobrats de l'Estat per aquest concepte però sense conveni entre l'Estat i la Generalitat.

Com es deia en l'informe anterior, 11/2005, corresponent als exercicis 2001 i 2002, els convenis estableixen que es tracta de subvencions a fons perdut per a fer front a les inversions previstes en cada cas.

Fins a l'any 2000 el criteri d'imputació a comptabilitat era el de traspasar al Compte de pèrdues i guanys aquella part de la subvenció que permetia cobrir les pèrdues que s'havien produït al realitzar la inversió i/o imputar també en el cas dels habitatges de promoció pública (d'habitatge) la part del preu de venda (el 30%) que està directament subvencionada d'acord amb el Decret 146/1995.

A partir de l'any 2002 es canvia el criteri d'imputació però només per la part de la subvenció que es rep de l'Estat, i s'efectua aquest canvi amb efectes retroactius des de l'any 2000: el criteri d'imputació al Compte de pèrdues i guanys és el de traspasar la subvenció en funció del grau de realització de les promocions subvencionades, ponderant-les pel pes relatiu de la inversió realitzada en cadascuna de les promocions, sobre el global de la inversió realitzada, durant l'exercici de la concessió de cadascuna de les subvencions. Així doncs, en cada exercici s'aplica la part de la subvenció pendent basant-se en la variació, sempre i quan sigui positiva, dels corresponents graus de realització d'un exercici a l'altre, amb un màxim de quatre anys. Amb aquest criteri es garanteix l'aplicació de tota la subvenció en el moment en què sigui venuda l'última unitat de les promocions sobre les quals s'aplicava la corresponent subvenció.

Per tant, a 31 de desembre de 2003 hi ha tres situacions diferents, amb formes de comptabilització diferents: la subvenció provinent de l'Estat fins a l'any 1999, la subvenció provinent de l'Estat a partir de l'any 2000 i la subvenció provinent de la Generalitat.

Respecte d'aquestes formes de comptabilització cal fer els comentaris següents:

- Pel que fa a la subvenció provinent de l'Estat fins a l'any 1999 (inclòs) pendent d'aplicar està comptabilitzada en Ingressos a distribuir en diversos exercicis. Aquesta subvenció es va comptabilitzar íntegrament i es va anar rebaixant durant el període 1991-1999 per les pèrdues que poguessin sorgir a l'hora de fer la inversió i per la part del preu de venda subvencionat (el 30%) dels habitatges de promoció pública (d'habitatge). El resum dels imports rebuts i aplicats és el següent:

Abans del 2000	Estat		
	Import rebut segons convenis	Import aplicat	Import pendent a 31.12.2003
Governador	14.108.759	3.918.260	10.190.499
Remodelació barris	21.636.436	9.646.209	11.990.227
Sant Cosme	26.230.455	14.854.312	11.376.143
	61.975.650	28.418.781	33.556.869
		% import pendent	54,15%

Imports en euros.

Com es deia en l'informe anterior, 11/2005, la Sindicatura considera que aquestes subvencions s'haurien de traspasar a pèrdues i guanys, en funció del grau de realització de les promocions subvencionades. Per tant, atès que són actuacions molt antigues la totalitat de l'import (33,56 M€) s'hauria de traspasar a resultats.

- Pel que fa a la subvenció provinent de l'Estat a partir de l'any 2000 (inclòs) i la provinent de la Generalitat, la Sindicatura considera correctes els procediments emprats en la seva comptabilització i aplicació a resultats.
- *Subvencions pendents d'aplicar, de sòl*

Pel que fa a les subvencions de sòl, també es poden diferenciar dos tractaments segons es tracti de les subvencions que es destinen a inversions específiques provinents de qualsevol administració (Generalitat, Estat o ajuntaments) o de subvencions genèriques provinents de la Generalitat. Mentre que el primer tipus de subvencions s'apliquen com a ingrés en el Compte de pèrdues i guanys en funció del grau de realització de les promocions subvencionades, en el cas de les subvencions genèriques rebudes de la Generalitat, s'apliquen com a ingrés només per la part necessària per a equilibrar les pèrdues de les actuacions, acollint-se a l'article 9 de la Llei de pressupostos.

Igual que en el cas de les subvencions rebudes de la Generalitat per a habitatges, l'objecte de les subvencions genèriques rebudes per a la urbanització del sòl és considerat per l'INCASOL com a existències i no com a inversió i per això considera que les subvencions rebudes són corrents i no de capital.

Així doncs, la Sindicatura entén que és raonable el tractament que dona a les subvencions esmentades l'entitat.

2) Interessos a distribuir en diferents exercicis

L'import de 93,86 M€ del compte d'Interessos a distribuir de vendes d'habitatge correspon als interessos producte de les condicions d'ajornament de les vendes d'habitatges de promoció pública gestionades principalment per ADIGSA.

Cal assenyalar que fins a l'exercici 2001, de la informació facilitada per ADIGSA sobre els cobraments, no es podia desglossar la part que corresponia a capital i la part que corresponia als interessos. Per aquest motiu, l'INCASOL mai va aplicar a pèrdues i guanys aquests ingressos per interessos meritats per les vendes ajornades. A partir de l'exercici 2001 la informació rebuda ja diferencia el capital dels interessos i, per tant, es comencen a traspasar a resultats els interessos meritats, tot i que encara queden pendents de comptabilitzar com a ingressos financers, els interessos meritats d'anys anteriors a l'exercici 2001.

A data d'aquest informe encara resta pendent la regularització dels interessos meritats anteriors a l'exercici 2001, regularització que podria tenir una incidència significativa en els estats financers, tot i que encara no se'n coneix l'impacte final.

b) Deutes amb entitats de crèdit

Pel que fa a la comptabilització dels préstecs rebuts, determinats préstecs es comptabilitzen pel valor nominal, mentre que altres es comptabilitzen pel valor de reemborsament (en concret, el préstec rebut del BBVA per al finançament dels equipaments adquirits a la Generalitat). La Sindicatura entén que el criteri en la comptabilització hauria de ser homogeni.

c) Creditors comercials

1) Bestretes per opcions de compra

En les Bestretes per opcions de compra s'inclouen 26,65 m€ corresponents a dipòsits i bestretes sense moviment com a mínim des de l'any 1999. En concret, 25,45 m€ corresponen a imports a pagar a una empresa municipal (SMAS, SA) i 1,20 m€ corresponen a un pagament a compte d'un particular. Aquests imports mai han estat reclamats a l'INCASOL. En l'exercici 2004 s'ha regularitzat l'import d'1,20 m€ corresponent a un pagament a compte d'un particular, mentre que l'import de 25,45 m€ a pagar a SMAS, SA resta pendent de pagament a la data d'aquest informe.

2) Deutes per compres i prestació de serveis

En el compte creditor ADIGSA liquidació de curt termini (número 4339) s'inclouen els deutes per despeses ocasionades pel manteniment del patrimoni immobiliari, com per exemple reparacions d'habitatges o indemnitzacions per real·lotjaments, gestionades i pagades per ADIGSA però que van a càrrec de l'INCASOL. També s'inclouen els pagaments a compte dels cobraments rebuts per ADIGSA dels deutors de PPH i HPO. Part d'aquestes despeses i/o ingressos es van originar abans de l'exercici 2001 i a data d'aquest informe l'import

creditor de 5,89 M€ resta pendent de conciliar amb el Balanç i documentació suport d'ADIGSA.

De la circularització dels proveïdors i creditors efectuada pels auditors externs s'han detectat factures confirmades pel proveïdor i no comptabilitzades per l'INCASOL.

- L'import total d'aquestes factures és de 3,80 M€, dels quals un total de 2,26 M€ corresponen a factures amb una antiguitat superior a 60 dies i que en alguns casos excedeix l'any. L'entitat hauria de contactar amb els proveïdors a fi de regularitzar aquestes diferències.
- La resta (1,53 M€) correspon a factures amb una antiguitat inferior a 60 dies que l'INCASOL no ha comptabilitzat perquè les factures encara no han arribat físicament a l'àrea Econòmica i Financera (les tenen retingudes els tècnics per tal de confirmar les dades amb els proveïdors). Caldria haver comptabilitzat una provisió per factures pendents de rebre.

3) Bestretes al personal

L'INCASOL no concedeix préstecs al seu personal però sí que concedeix bestretes mitjançant les nòmines. Normalment es concedeixen per un import màxim equivalent a dues mensualitats líquides a retornar en vint-i-quatre mensualitats sense interessos.

Pel que fa a l'IRPF, donat que aquestes bestretes estan concedides a més d'un any (en general fins a dos anys) s'ha de considerar retribució en espècie la diferència entre el tipus d'interès aplicat (zero) i el tipus d'interès legal del diner o el de mercat, el menor i, per tant, efectuar el corresponent ingrés a compte d'IRPF, cosa que no es fa.

d) Altres deutes no comercials

1) Administracions públiques

Pel que fa a l'IVA, existeix un diferiment entre la recepció del pagament a compte per la venda de sòl de l'INCASOL i la signatura del contracte de compravenda, i l'IVA que repercuteix l'INCASOL no es comptabilitza fins a la data de la signatura de l'escriptura quan s'hauria de comptabilitzar, per una banda, l'IVA corresponent a la bestreta i la resta, en el moment de la signatura de l'escriptura.

2) Altres deutes

Dins Altres deutes s'inclouen saldos antics sense moviment el detall dels quals és el següent (a 31 de desembre de 2003):

Núm. compte	Descripció	Import
406	Creditors en litigi	1.441
407	Creditors per compra de sòl	19.226
4800018 ⁶	Pagament anticipat Consorci Mas Lluhí	90.427
5500003	Dipòsit IVA convenis	66.739
5629P2517200H	Ajuntament Mollerussa	(38.939)
	Total saldos sense moviment	138.894

Imports en euros.

Font: Dades obtingudes dels majors de l'INCASOL.

Respecte d'aquests saldos cal destacar el següent:

- Els imports corresponents als comptes 406, 407 i 5629P2517200H són saldos molt antics que s'haurien de regularitzar. S'ha constatat la seva regularització durant l'exercici 2004.
- El pagament anticipat fet pel Consorci Mas Lluhí correspon a un ingrés per part d'aquest consorci a l'INCASOL realitzat durant l'exercici 2001 per tal de finançar les obres que es feien a Sant Feliu del Llobregat. A causa de l'antiguitat d'aquest saldo se'n recomana la regularització.
- L'import corresponent al compte 5500003 prové de l'exercici 1996 i correspon a vuit imports cobrats per l'INCASOL de l'antic Ministeri d'Obres Públiques, Transport i Medi Ambient en concepte de subvenció per l'IVA d'uns habitatges construïts en diversos ajuntaments abans de l'exercici 1996. Aquests imports s'haurien d'haver retornat als ajuntaments corresponents o bé haver-los regularitzat en el Compte de pèrdues i guanys. L'INCASOL està identificant en quins casos aquest IVA es va cobrar prèviament de l'Ajuntament (per retornar-li o compensar-li l'import) i en quins casos no es va cobrar de l'Ajuntament (per regularitzar-ho en el Compte de pèrdues i guanys). Durant l'exercici 2004 s'ha regularitzat el saldo d'aquest compte.

3) Fiances i dipòsits rebuts a curt termini

S'inclou un import de 0,52 M€ que manté una antiguitat important, dipositat per la Junta de Compensació Bellots (Terrassa) com a avançament per a la realitza-

6. L'entitat ha utilitzat erròniament el compte #480 en lloc del compte #485.

ció d'unes obres. A causa de l'antiguitat d'aquest saldo (any 1997) la Sindicatura recomana la regularització.

2.2.3. Pèrdues i guanys

De la revisió efectuada del Compte de pèrdues i guanys es desprenen una sèrie d'observacions. Aquestes es presenten a continuació distingint entre despeses i ingressos.

a) Despeses

Quant a les despeses, els principals aspectes a esmentar fan referència al compte d'aprovisionaments:

- En el compte d'Aprovisionaments s'han comptabilitzat els pagaments efectuats per l'Oficina de Gestió Via Trajana (oficina que pertany a l'INCASOL) corresponents a despeses pel real·lotjament a 112 habitatges d'una nova promoció que ascendeixen a 64,95 m€. Aquestes despeses es van meritjar entre el 31 de desembre de 2001 i el 16 de juny de 2003 però l'oficina no va presentar la liquidació fins al 2003.

L'INCASOL hauria d'haver efectuat una provisió per aquestes despeses o bé l'Oficina de Gestió hauria d'efectuar una liquidació anual pels pagaments efectuats durant cada exercici.

El mateix ha passat amb l'Oficina de Gestió de Vivendes del Governador, en presentar la liquidació en el 2003, per import de 98,00 m€ corresponent a despeses meritades entre el 25 de gener de 2001 i el 6 d'octubre de 2003.

- En el compte d'Aprovisionaments també s'inclouen despeses per adquisicions de sòl i habitatges, per real·lotjament de propietaris, per indemnitzacions, etc., la gestió de les quals porta ADIGSA. La documentació d'aquestes despeses (escriptures de compravenda, factures, etc.) es troba físicament a ADIGSA quan hauria de ser a les dependències de l'INCASOL.

A més del que s'ha esmentat respecte dels Aprovisionaments, cal fer altres observacions:

- Igual que en l'informe anterior corresponent als exercicis 2001 i 2002, dins d'altres despeses d'explotació s'han comptabilitzat factures (o part d'elles) en concepte de prestació de serveis a l'exercici 2003 quan el meritament corresponia a l'exercici 2002. També s'hi han comptabilitzat factures per la prestació d'un servei realitzat entre un any i el següent, com són les primes

d'assegurances, que no estan degudament periodificades. Els imports no són significatius.

- La despesa associada a exposicions realitzades per l'INCASOL d'1,02 M€ s'ha comptabilitzat en el compte de Serveis de Professionals Independents quan per la seva naturalesa caldria haver-la comptabilitzat en el compte de Publicitat, propaganda i relacions públiques.
- S'ha detectat la comptabilització d'una despesa per l'adquisició de programari per 26,05 m€, quan per la seva naturalesa s'hauria d'haver activat i amortitzat, com a mínim, en tres anys. La Sindicatura recomana l'activació de totes les despeses per l'adquisició d'aplicacions informàtiques.
- En les factures de lloguer que rep l'INCASOL mensualment per l'arrendament de l'immoble del carrer Princesa figura el NIF de la Generalitat de Catalunya com a pagadora en lloc del NIF de l'INCASOL.
- Sota l'epígraf de Sous i salaris es comptabilitzen les despeses en concepte de dietes pagades als empleats mitjançant els xecs restaurant (0,11 M€). D'acord amb el PGC les despeses per dietes es comptabilitzen en el compte de despeses per altres serveis, sota l'epígraf Altres despeses d'explotació.
- L'import comptabilitzat en Altres subvencions, de 42,38 m€, el conformen conceptes tals com aportacions a les despeses per l'organització d'exposicions o conferències i per campanyes publicitàries. Tot i que no es tracta d'un import significatiu, per la seva naturalesa s'hauria de comptabilitzar en el compte de Publicitat, propaganda i relacions públiques.

b) Ingressos

Les observacions més significatives respecte dels ingressos són les següents:

- Com es deia en l'informe anterior, 11/2005, corresponent als exercicis 2001 i 2002, dins les Vendes d'habitatge s'inclouen les vendes d'habitatge gestionades per ADIGSA, entre altres. Com ja es comenta en l'apartat de Despeses, la documentació física relativa a aquestes vendes es troba ubicada en les ofícines d'ADIGSA i, per tant, no s'ha pogut verificar la documentació suport de cada venda. L'INCASOL disposa, a més, de la informació rebuda mensualment via Editran, d'una informació facilitada per ADIGSA en suport físic provinent de la seva pròpia aplicació ADI, de les vendes realitzades.

El mateix passa amb la documentació relativa als contractes de lloguer gestionats per ADIGSA.

La Sindicatura reitera que la documentació de totes les actuacions a nom de l'INCASOL haurien d'estar físicament al servei de l'administració de l'INCASOL, per tal de tenir un major control i una disposició més immediata.

3. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ PRESSUPOSTÀRIA

Els pressupostos de l'INCASOL corresponents a l'exercici 2003 i aprovats per la Llei 30/2002, de 30 de desembre, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2003, preveien uns ingressos i unes despeses en el pressupost d'explotació de 51,92 M€ i en el pressupost de capital de 468,75 M€, el que suposa uns increments respecte dels pressupostos de l'exercici 2002 del 7,5% i del 13,6%, respectivament.

Als efectes de l'anàlisi de les liquidacions pressupostàries, cal fer les següents precisions:

- El pressupost publicat en el DOGC no coincideix amb el pressupost inicial de l'INCASOL, donat que hi ha una diferent consideració entre partides pressupostàries de capital i d'explotació.
- L'entitat mensualment revisa les previsions pressupostàries i, per tant, la columna de pressupost definitiu que presenta l'INCASOL en les seves liquidacions pressupostàries no correspon a cap modificació pressupostària, sinó que és el resultat dels seus ajustaments interns.

3.1. LIQUIDACIONS DELS PRESSUPOSTOS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2003

3.1.1. Conciliació dels pressupostos

Donada la diferència existent entre els pressupostos inicials d'explotació i de capital aprovats pel Parlament i els pressupostos inicials d'explotació i de capital que presenta l'INCASOL (que com s'ha explicat obeeixen a una diferent consideració entre partides d'explotació i de capital), l'entitat elabora una conciliació entre ambdós pressupostos.

A continuació presentem la conciliació entre el pressupost aprovat pel Parlament i el pressupost inicial operatiu utilitzat per l'entitat:

Despeses d'explotació		Ingressos d'explotació	
Total pressupost DOGC	51.918.283	Total pressupost DOGC	51.918.283
Art. 60 i 611 DOGC considerat art. 20 per l'INCASOL (1)	356.760.248	Art. 300 Vendes sòl/habitatge (2)	128.580.056
		Art. 303 Var. existències INCASOL (3)	148.005.845
		Art. 302 Recuperació inversió (2)	73.686.955
		Art. 532 Inter. finan. vendes hab. (5)	1.095.000
		Art. 52001 Interessos c/c (5)	692.103
		Art. 51 Interes. préstecs concedits (5)	4.156.948
		Art. 54 Lloguers habitatge (5)	543.341
Total pres. explotació inicial INCASOL	408.678.531	Total pres. explotació inicial INCASOL	408.678.531

Dotacions de capital		Recursos de capital	
Total pressupost DOGC	468.750.392	Total pressupost DOGC	468.750.392
Art. 60 i 611 DOGC considerat art. 20 per l'INCASOL (1)	(356.760.248)	Art. 600 i 601 Vendes sòl/hab. (2)	(128.580.056)
Art. 85 Var. cap. Circ. INCASOL (4)	111.848.106	Art. 85 Var. cap. Circ. DOGC (4)	(36.157.739)
		Art. 670 Recuperació Inversió (2)	(73.686.955)
		Art. 601 Altres ingressos d'hab. (5)	(6.487.392)
Total pres. capital inicial INCASOL	223.838.250	Total pres. capital inicial INCASOL	223.838.250

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

Notes:

- (1) Els aprovisionaments de sòl i habitatges es consideren inversions (art. 60 i 611) en el pressupost publicat en el DOGC.
- (2) Les vendes d'existències (terrenys i edificis) (art. 300 i 302) es consideren alienació d'inversions (art. 60 i 67) en el pressupost publicat en el DOGC.
- (3) Partida conciliatòria que només es té en compte en el pressupost inicial de l'INCASOL, en tractar-se de la variació d'existències.
- (4) En la conciliació s'elimina l'import de variació segons el pressupost publicat al DOGC (36.157.739 €) i s'incorpora l'import segons el pressupost inicial de l'INCASOL (111.848.106 €).
- (5) Els ingressos per interessos de préstecs i els lloguers es consideren ingressos de capital, sota el concepte d'Altres ingressos d'habitatge (art. 601) en el pressupost de capital publicat en el DOGC i l'INCASOL els considera d'explotació.

Com s'observa, el pressupost global de l'INCASOL publicat en el DOGC ascendeix a 520,68 M€ (51,92 M€ el d'explotació i 468,76 M€ el de capital), mentre que el pressupost global inicial presentat per l'INCASOL en la seva liquidació ascendeix a 632,52 M€ (408,68 M€ el d'explotació i 223,84 M€ el de capital). La diferència de 111,84 M€ correspon al nou càlcul de la variació del capital circulant, com a conseqüència de la consideració, per part de l'INCASOL, dels habitatges com a existències.

A continuació s'explica el concepte de cadascuna de les partides de conciliació:

- Partida conciliatòria: 356,76 M€. En el pressupost publicat en el DOGC es considera inversions en sòl i habitatges (pressupost de capital) mentre que en el pressupost inicial de l'INCASOL es considera aprovisionaments de sòl i habitatges (pressupost d'explotació).
- Partides conciliatòries: 128,58 M€ i 73,69 M€. En el pressupost publicat en el DOGC es considera alienació d'inversions (sòl i habitatges) i s'inclou en el pressupost de capital. En canvi, en el pressupost inicial de l'INCASOL es considera alienació d'existències, i s'inclou en el pressupost d'explotació.

- Partida conciliatòria: 148,00 M€. Només es té en compte en el pressupost inicial de l'INCASOL, concretament en el pressupost d'explotació, en tractar-se de la variació d'existències.
- Partides conciliatòries: 111,85 M€ i 36,16 M€. Corresponen a les variacions del capital circulant d'ambdós pressupostos. En la conciliació s'elimina l'import de variació segons el pressupost publicat al DOGC (36,16 M€) i s'incorpora l'import segons el pressupost inicial de l'INCASOL 111,85 M€, per tal de compensar la inclusió de la variació d'existències.
- Partida conciliatòria: 6,49 M€. En el pressupost publicat en el DOGC es considera reintegrament de préstecs concedits i s'inclou en el pressupost de capital sota el concepte d'Altres ingressos d'habitatge. En canvi, en el pressupost inicial de l'INCASOL es considera ingrés financer, i s'inclou, per tant, en el pressupost d'explotació.

3.1.2. Liquidacions

Tot seguit es presenten i s'analitzen les liquidacions del pressupost d'explotació i de capital corresponents a l'exercici 2003.

Per a la seva anàlisi cal recordar que el pressupost inicial inclòs en les liquidacions no es correspon amb el pressupost aprovat pel Parlament. També cal tenir en compte que l'entitat calcula el grau d'execució comparant el realitzat amb el pressupost definitiu. Donat que el pressupost definitiu de l'entitat només incorpora modificacions internes i ajustaments, com ja s'ha comentat anteriorment, caldria calcular el grau d'execució tenint en compte el pressupost inicial.

3.1.2.1. *Pressupost d'explotació*

L'execució del pressupost d'explotació es presenta en el quadre següent:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA – INFORME 23/2006

Despeses	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Obligacions reconegudes	Grau de compliment (*) %
Adquisicions de sòl industrial	15.010.000	37.745.285	36.069.583	95,6
Adquisicions de sòl residencial	8.500.000	17.452.704	18.704.743	107,2
Obres urb. industrials, naus	73.014.350	49.201.225	37.832.705	76,9
Obres urbanització residencials	85.181.381	27.313.352	18.576.628	68,0
Adquisicions i obres d'habitatge	175.054.518	138.644.859	125.073.422	90,2
Personal	15.069.335	15.069.335	14.209.299	94,3
Amortitzacions	2.398.803	2.500.000	2.280.946	91,2
Subministraments	4.383.138	5.500.000	6.833.316	124,2
Despeses gestió habitatge	5.831.311	5.871.348	5.628.931	95,9
Despeses gestió fiances	3.920.000	5.200.000	4.879.511	93,8
Subv. a particular remod. barris	7.200.411	6.457.322	5.077.931	78,6
Transferències 1% cultural	0	0	927.677	-
Interessos sòl	3.703.698	442.302	720.612	162,9
Interessos habitatge i equip.	5.778.261	3.983.123	3.833.276	96,2
Desp. financeres cessió cartera	2.224.000	2.225.000	2.224.548	100,0
Altres subvencions d'explotació	0	0	287.856	-
Dotacions prov. inversions financeres	25.000	25.000	556.898	n/s
Despeses extraordinàries	0	0	133.391	-
Despeses exercicis anteriors	0	0	1.986.602	-
Prorrata/Impost de societats	783.313	1.800.000	2.385.100	132,5
Superàvit explotació	601.012	601.012	0	0,0
Totals	408.678.531	320.031.867	288.222.975	90,1

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

Nota (*): Calculat per l'entitat en relació al Pressupost definitiu.

El grau d'execució global, si es comparen les obligacions reconegudes amb el pressupost inicial, és d'un 70,6%.

Per partides, les diferències més significatives respecte de les previstes en el pressupost inicial són les següents:

Despeses	Pressupost inicial	Obligacions reconegudes	Grau de compliment %
Adquisicions de sòl industrial	15.010.000	36.069.583	240,3
Adquisicions de sòl residencial	8.500.000	18.704.743	220,1
Obres urb. industrials, naus	73.014.350	37.832.705	51,8
Obres urbanització residencials	85.181.380	18.576.628	21,8
Adquisicions i obres d'habitatge	175.054.518	125.073.422	71,4
Subministraments	4.383.138	6.833.316	155,9
Interessos sòl	3.703.698	720.612	19,5

Imports en euros.

Les partides que han experimentat desviacions que mereixen ser comentades són les següents:

- Adquisicions de sòl industrial i residencial: aquestes despeses han augmentat més del doble. En el cas del sòl industrial, la raó d'aquest augment és l'actuació Torre Blanca–Quatre Pilans (Lleida), la qual es va adquirir per 12,08 M€ i no estava pressupostada. En el cas de sòl residencial, destaca l'adquisició de parcel·les del Sector E (Rubí) per 4,57 M€ i de Campclar (Tarragona) per 2,54 M€ que tampoc havien estat pressupostades.
- Obres d'urbanització: s'observa un grau baix de compliment d'aquest tipus d'obres d'urbanització causat pel següent:

- Pel que fa a obres de sòl industrial, de l'actuació de Riuciar (Tarragona) s'havien pressupostat despeses per obres de 7,02 M€ mentre que només es van realitzar 3,29 M€ i en el cas de l'actuació Els Plans de la Sala (Sallent) el pressupost era de 3,00 M€ i es van invertir solament 0,17 M€. També hi va haver almenys deu actuacions amb un pressupost que oscil·lava entre 1,00 M€ i 1,8 M€ que finalment no es van iniciar.
- Respecte les obres de sòl residencial, almenys onze actuacions que estaven pressupostades es van endarrerir per diverses raons. És el cas de les obres al Centre Direccional (Cerdanyola del Vallès) de pressupost 8,00 M€, les del Camí de la Porrassa (Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant) de 4,50 M€, les de La Cala Sants (Sant Feliu de Guíxols) de 4,21 M€ i les de la Girada II (Vilafranca del Penedès) de 4,00 M€.
- Respecte les adquisicions i obres d'habitatge, més del 50% han estat realitzades només parcialment per manca de disposició de sòl, fet que explicaria que el grau de compliment estigui al voltant del 70%. Com a exemples significatius tenim l'actuació de l'Avinguda Salvador Allende (Cornellà de Llobregat), en què dels 5,21 M€ pressupostats només se n'han realitzat en un 0,2% i l'actuació d'Arrahona (Sabadell), de 4,43 M€, realitzada parcialment en un 9,7%.

Finalment, cal assenyalar que pel que fa a les despeses de personal, que tenen caràcter limitatiu, aquestes no han excedit a les pressupostades i aprovades per la Llei de pressupostos de la Generalitat.

Pel que fa als ingressos, el grau d'execució respecte del pressupost definitiu és el que s'indica a continuació:

Ingressos	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Drets contrets	Grau de compliment (*) %
Alienacions sòl i naus	74.313.443	64.226.826	57.210.157	89,1
Alienacions locals i aparcaments	12.020.242	8.698.365	9.357.746	107,6
Alienacions habitatges	50.789.921	51.851.208	43.516.730	83,9
Lloguers	7.243.136	7.818.283	7.844.539	100,3
Recup. costos sistemes cooperació, sup., consorcis i juntes	73.686.954	22.608.474	13.330.373	59,0
Increment d'existències	148.005.845	121.158.847	103.858.557	85,7
Variació provisions existències	0	0	2.731.760	-
Treballs realitzar per l'immobilitzat immat.	0	0	372.837	-
Cessió cartera	571.000	465.000	496.994	106,9
Altres ingressos	0	0	822.804	-
Subvencions aplicades sòl	4.295.143	1.997.886	36.743	1,8
Subv. aplicades hab. i inver. gestionades	26.353.635	33.574.498	34.868.569	103,9
Interessos préstecs	4.156.948	4.267.224	4.371.480	102,4
Interessos sòl i compte corrent	6.147.264	1.912.507	2.666.459	139,4
Interessos habitatge	1.095.000	1.452.749	3.281.282	225,9
Ingressos extraordinaris	0	0	172.451	-
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0	0	3.283.493	-
Totals	408.678.531	320.031.867	288.222.975	90,1

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

Nota (*): Calculat per l'entitat en relació al pressupost definitiu.

El grau d'execució global, tenint en compte el pressupost inicial, és d'un 70,6%.

Cal destacar com a diferències més significatives respecte del pressupost inicial les següents:

Ingressos	Pressupost inicial	Drets contrets	Grau de compliment %
Alienacions sòl i naus	74.313.443	57.210.157	77,0
Alienacions locals i aparcaments	12.020.242	9.357.746	77,8
Alienacions habitatges	50.789.921	43.516.730	85,7
Recup. costos sistemes cooperació, sup., consorcis i juntes	73.686.955	13.330.373	18,1
Subvencions aplicades sòl	4.295.143	36.743	0,9
Interessos sòl i compte corrent	6.147.264	2.666.459	43,4
Interessos habitatge	1.095.000	3.281.282	299,7

Imports en euros.

De les desviacions produïdes cal comentar, respecte de les més significatives, el següent:

- Alienacions de sòl i naus: de les vendes previstes, l'actuació Els Plans de la Sala (Sallent) valorada en 6,01 M€, l'actuació Parc d'Actuacions Econòmiques (Vic) valorada en 3,00 M€ i l'actuació El Masrampinyo (Montcada i Reixac) valorada en 7,81 M€ finalment no es van portar a terme. Cal assenyalar que l'actuació Els Plans de la Sala es va vendre a l'exercici 2005.
- Alienacions d'habitatges, locals i aparcaments: com a observació general, cal assenyalar que el calendari de vendes dels habitatges no es va complir pel retard en la finalització de les obres d'habitatge. Per tant, en algunes actuacions que s'havia previst vendre la totalitat dels habitatges només es va vendre una part d'aquests: és el cas de les actuacions d'HPO, Gornal-5 i Gornal-2 (Hospitalet de Llobregat) i les actuacions de remodelació de barris ubicades a Barcelona, Turó de la Peira-Cotxeres, Via Trajana edifici C-3 illa 4 i Trinitat Nova. Les alienacions de locals i aparcaments han tingut el mateix comportament que les d'habitatge.
- Recuperació de costos dels sistemes de cooperació, dels sectors d'urbanització prioritària, consorcis i juntes: és la previsió de la recuperació dels costos de sòl industrial i residencial mitjançant el cobrament de quotes d'urbanització. Es preveia el cobrament de quotes de 45 actuacions i en canvi, només s'han cobrat de 5 actuacions, pel retard en les obres d'urbanització ja comentat anteriorment.

3.1.2.2. *Pressupost de capital*

El grau de compliment quant a les dotacions de capital respecte del pressupost definitiu ha estat el següent:

Dotacions	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Obligacions reconegudes	Grau de compliment (*) %
Altres inversions d'immobilitzat	3.003.501	1.750.000	1.979.462	113,1
Obres nuclis antics	8.534.727	11.360.000	9.593.753	84,5
Obres inversions gestionades	8.859.519	5.547.269	5.525.064	99,6
Aport. EQUACAT i altres empreses	240.000	240.000	195.000	81,3
Aportacions juntes i consorcis	439.000	1.621.075	2.769.926	170,9
Préstecs concedits	1.000.000	4.930.000	5.441.520	110,4
Deutors habitatge generats 2002	13.423.253	17.864.643	32.884.661	184,1
Recompres crèdits, cessió de cartera	571.000	428.000	432.619	101,1
Increment capital circulant	111.848.106	94.637.899	79.776.047	84,3
Transferències 1% cultural	2.675.544	927.677	0	0,0
Amortització préstecs sòl	10.543.543	10.437.580	10.437.580	100,0
Amortització préstecs habitatge i inversions gestionades	10.620.438	12.107.239	12.297.553	101,6
Subrogació préstecs habitatge	21.430.842	20.256.114	14.265.147	70,4
Minoració subvencions pendents d'aplicació	30.648.777	35.572.384	42.094.938	118,3
Totals	223.838.250	217.679.880	217.693.270	100,0

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

Nota (*): Calculat en relació al pressupost definitiu.

Si es comparen les obligacions reconegudes respecte al pressupost inicial, el grau d'execució global de les dotacions de capital ha estat d'un 97,3%.

Per partides, les diferències més significatives respecte del pressupost previst inicialment són les següents:

Dotacions	Pressupost inicial	Obligacions reconegudes	Grau de compliment %
Aportacions juntes i consorcis	439.000	2.769.926	631,0
Préstecs concedits	1.000.000	5.441.520	544,2
Deutors habitatge generats 2002	13.423.253	32.884.661	245,0
Transferències 1% cultural	2.675.544	0	0,0
Subrogació préstecs habitatge	21.430.842	14.265.147	66,6
Minoració subvencions pendents d'aplicació	30.648.777	42.094.938	137,3

Imports en euros.

Respecte de les desviacions produïdes cal comentar el següent:

- Pel que fa als préstecs concedits, només s'havia pressupostat 1 M€ per a la rehabilitació d'habitatges i finalment es van concedir préstecs a través de la DGAH per 3 M€ i es van fer aportacions de 2,44 M€ al Centre Direccional de Cerdanyola. Totes aquestes actuacions van sorgir durant l'exercici 2003, per la qual cosa no es van preveure inicialment.
- El mateix va passar amb l'import pressupostat en concepte d'aportacions a juntes i consorcis, que finalment va augmentar perquè es van fer noves aportacions a altres consorcis o juntes inicialment no previstes: 0,37 M€ al Consorci Z i 1,47 M€ a la Fundació Institut d'Arquitectura Avançada, aquesta última en virtut d'un conveni signat durant l'exercici 2003.
- Pel que fa a la subrogació de préstecs d'habitatge, el grau de compliment està en línia amb el grau de compliment de les vendes d'habitatges, que també ha estat inferior al pressupostat inicialment.

- Quant a la minoració de subvencions pendents d'aplicació, l'import inicialment pressupostat de 30,65 M€ correspon a la previsió d'aplicació de subvencions per a cobrir dèficits, sobretot de l'activitat de l'habitatge. Finalment, l'import aplicat va ser de 42,09 M€ (increment en 11,44 M€) en aplicar-se, a més a més, subvencions provinents del Ministeri de Foment per a cobrir dèficits imprevistos de l'activitat de remodelació de barris.

Per a la resta de desviacions, no s'han pogut obtenir les explicacions corresponents per part de l'entitat.

Pel que fa als recursos, el grau de compliment respecte del pressupost definitiu és el següent:

Recursos	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Drets contrets	Grau de compliment %
Transferències capital sòl	601.012	601.012	4.101.012	682,4
Transferències capital pla habitatge	7.824.485	7.276.772	11.809.936	162,3
Transferències inversions gestionades	20.276.334	15.052.758	15.904.071	105,7
Transferències capital habitatge de l'Estat	10.217.210	8.413.160	8.413.160	100,0
Nuclis antics ajuntaments	5.276.177	3.786.667	2.292.043	60,5
Aportacions fons patrimonial	0	0	0	-
Transferències DPTOP	2.824.757	2.824.757	2.824.757	100,0
Préstecs habitatge	61.070.094	30.960.465	32.415.813	104,7
Préstecs inversions gestionades	0	16.051.254	15.621.254	97,3
Préstecs sòl	60.000.000	60.000.000	45.000.000	75,0
Fiances	49.000.000	65.000.000	65.033.973	100,1
Reintegrament préstecs	3.711.345	4.587.023	4.790.311	104,4
Recup. aport. juntes i consorcis	0	0	450.000	-
Alienacions immobilitzat material	12.020	0	0	-
Entrega obres nuclis antics	0	0	4.807.857	-
Entrega obres inversions gestionades	0	0	1.391.239	-
Recursos de les operacions	3.024.816	3.126.012	2.837.844	90,8
Totals	223.838.250	217.679.880	217.693.270	100,0

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL

Nota (*): Calculat en relació al Pressupost definitiu.

Respecte del pressupost inicial, el grau d'execució global dels recursos de capital ha estat d'un 97,3%.

Per partides, les diferències més significatives respecte el pressupost inicial són les següents:

Recursos	Inicial	Drets contrets	Compliment %
Transferències capital sòl	601.012	4.101.012	682
Transferències capital pla habitatge	7.824.485	11.809.936	151
Nuclis antics ajuntaments	5.276.177	2.292.043	43
Préstecs habitatge	61.070.094	32.415.813	53
Préstecs inversions gestionades	0	15.621.254	-
Préstecs sòl	60.000.000	45.000.000	75
Fiances	49.000.000	65.033.973	133
Entrega obres nuclis antics	0	4.807.857	-
Entrega obres inversions gestionades	0	1.391.239	-

Imports en euros.

Respecte de les desviacions produïdes cal comentar el següent:

- Transferències de capital sòl: es van rebre 3,5 M€ no previstos inicialment per la reactivació de l'actuació de la Segarra.
- Transferències de capital per a l'activitat de l'habitatge: finalment es van rebre 11,20 M€ per a la promoció del lloguer quan s'havien pressupostat 4,13 M€.
- Nuclis antics ajuntaments: respecte als recursos que es reben per portar a terme les obres de nuclis antics, cal assenyalar que el grau de realització d'aquesta partida depèn tant dels pactes amb els diferents ajuntaments com del ritme d'execució de les obres a finançar.
- Préstecs per a portar a terme la construcció d'habitatges: finalment es van utilitzar en un 53% perquè moltes construccions pressupostades no es van portar a terme per manca de disposició de sòl, com ja s'ha comentat anteriorment en l'apartat referent al pressupost d'explotació.
- Préstecs d'inversions gestionades: ascendeixen a 15,62 M€ i no es van pressupostar perquè els convenis per a realitzar les actuacions d'inversions gestionades es van signar el desembre del 2002, quan el pressupost per al 2003 ja s'havia aprovat.
- Préstecs sòl: l'INCASOL va signar un crèdit amb el Dexia Sabadell el 18 de desembre de 2002 de 30 M€ i posteriorment (el 20 de novembre de 2003) va formalitzar amb el mateix banc un altre crèdit de 30 M€. Estava previst disposar d'aquests 60 M€ durant el 2003 però finalment la disposició va ascendir a 45 M€, i la resta (15 M€) es va utilitzar en l'exercici 2004.
- Fiances: l'augment de les fiances és degut al fet que no es van pressupostar els ingressos a rebre de FECSA com a conseqüència d'un acord signat el 2002 en el qual es formalitzava el dipòsit a l'INCASOL de les fiances que FECSA exigeix als seus abonats per al subministrament.
- Entrega d'obres de nuclis antics: no s'han pogut obtenir les explicacions corresponents l'entitat respecte d'aquesta desviació.
- Entrega d'obres d'inversions gestionades: es van lliurar obres d'inversions gestionades al Consorci de la Mina, a l'Escola d'Administració Pública i a l'Institut Cartogràfic, per un total d'1,39 M€.

4. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

En aquest capítol es presenta el resultat de la fiscalització efectuada corresponent a l'exercici 2003 respecte de la contractació i, en concret, sobre els següents aspectes:

- Anàlisi del procediment seguit per l'INCASOL en la contractació d'obres, assistències tècniques i serveis per tal de verificar si s'adequa a la legislació que li és d'aplicació. Per a la realització d'aquesta anàlisi s'ha seleccionat una mostra suficient de contractes que han estat analitzats individualment.
- També s'ha fet un seguiment de l'execució, tant en termes econòmics com temporals, de les prescripcions contingudes en els expedients d'obres seleccionats.

4.1. LEGISLACIÓ APLICABLE

L'INCASOL se sotmet en la seva actuació contractual al Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques.

4.2. ANÀLISI DELS PROCEDIMENTS DE CONTRACTACIÓ APLICATS PER L'INCASOL

Per a l'anàlisi dels procediments de contractació s'han distingit els diferents tipus de contractes: obres, assistència tècnica de les obres, serveis i/o inversions per a ús propi i contractes menors inherents a les obres.

A continuació es detalla el procediment i conclusions de l'anàlisi individualitzada d'expedients que s'ha fet respecte dels contractes d'obres i d'assistència tècnica de les obres (apartat 4.2.1). Les conclusions relatives a serveis i/o inversions per a ús propi i contractes menors es troben al final d'aquest capítol (apartats 4.2.2 i 4.2.3).

4.2.1. Obres i assistència tècnica de les obres

Per tal de verificar que la contractació efectuada s'adequa a la normativa vigent s'ha revisat una mostra representativa d'expedients corresponents a les adjudicacions efectuades en l'exercici 2003.

Per a dur a terme la selecció de la mostra s'han obtingut els llistats dels expedients de contractació que s'han adjudicat durant aquest exercici, desglossats per tipus d'actuació:

- Habitatge
- Nuclis antics
- Urbanització

En aquests llistats es distingeix entre els expedients corresponents a obres i els corresponents a assistència tècnica (arquitectes i aparelladors).

Així mateix, en aquests llistats es distingeix entre els expedients adjudicats pel procediment obert, els adjudicats pel procediment restringit (la forma d'adjudicació en ambdós casos és sempre concurs) i els adjudicats pel procediment negociat.

Les principals dades d'aquests llistats són les següents:

Exercici 2003	Concurs*				Negociat			Total adjudicat		
	Núm. exped.	Import total	% s/total		Núm. exped.	Import total	% s/total	Núm. exped.	Import total	% s/total
Obres	108	130.114.501	92,3		76	10.826.130	7,7	184	140.940.631	96,1
Assistència tècnica	55	3.298.976	57,5		214	2.442.694	42,5	269	5.741.670	3,9
Total	163	133.413.477	91,0		290	13.268.824	9,0	453	146.682.301	100,0

Imports en euros (sense IVA).

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons dades dels llistats de l'INCASOL

(*): Inclou procediment obert i restringit

Com es desprèn del quadre, les obres s'han adjudicat en un 92,3% de l'import total pel sistema de concursos. Aquest percentatge disminueix en les assistències tècniques, donat que per concurs s'han adjudicat el 57,5% de l'import total adjudicat en l'exercici 2003.

Dels expedients seleccionats s'han analitzat els procediments emprats per a l'adjudicació, formalització i execució dels contractes, (aquest últim pas s'ha revisat tan sols en les obres) i el compliment de la normativa aplicable en cada cas.

El detall de la mostra seleccionada inclou les principals dades extretes dels llistats facilitats per l'INCASOL: procediment d'adjudicació, adjudicatari, tipus d'obra (urbanització, habitatge, nuclis antics), concepte i import contractat. Aquestes dades s'han verificat en l'anàlisi (vegeu quadres dels apartats 4.2.1.1 i 4.2.1.2).

La mostra s'ha seleccionat amb l'objectiu d'obtenir una cobertura mínima del 20% quant a les obres i del 15% quant a les assistències tècniques.

Així, la cobertura de la mostra analitzada és la següent:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA – INFORME 23/2006

Exercici	Concurs*			Negociat			Total		
	Núm. exped.	Import total	% s/total	Núm. exped.	Import total	% s/total	Núm. exped.	Import total	% mostra
2003									
Obres	8	35.215.533	27,1	3	2.901.732	26,8	11	38.117.265	27,0
Assistència tècnica	5	593.156	18,0	12	325.920	13,3	17	919.076	16,0
Total	13	35.808.689		15	3.227.652		28	39.036.341	26,6

Imports en euros (sense IVA).

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons dades dels llistats de l'INCASOL.

(*): Inclou procediment obert i restringit.

4.2.1.1. Obres: mostra seleccionada

Els expedients d'obra seleccionats i revisats han estat els següents:

Núm.	Adjudicatari	Tipus obra	Concepte	Import del contracte
Concurs				
01991020	PROCEN/SORIGUE "UTE"	Urb.	Urbanització de l'actuació industrial "Catalunya Sud" a Tortosa i l'Aldea.	7.892.805
977061	FCC Construcción	Hab.	Construcció de 132 hab., 138 aparcaments i 6 locals comercials al barri d'Arrahona.	9.084.828
0770031	COPISA (Constructora)	Hab.	Enderroc de 18 blocs i construcció de 80 habitatges al barri de Torreforta Tarragona	5.418.172
1652021	FCC Construcción	Hab.	Construcció de 80 hab., 8 locals comercials i 80 places aparcament al barri de La Parada	5.794.647
1583013	TEYCO	Nuc.	Restauració del Palau Abària a Tortosa	1.439.630
1805011	EMCOFA, SA	Nuc.	Obres rehabilitació edifici Universitat de Cervera	1.067.895
1242021	PROINOSA	Hab.	Construcció de 69 hab. i 80 places aparcament a l'Av. Estrasburg a Can Llong	4.019.498
1596011	Can Ensenya, SAL	Hab.	Construcció de 12 habitatges a la plaça Baluard a Reus	498.058
Total concurs				35.215.533
Procediment negociat				
01521324	COMSA	Urb.	Complementari de pavimentació, millores i reparacions polígon Riu Clar a Tarragona	816.581
1021011	CISSA, Const. e Inmob. de Solsona	Hab.	Construcció 24 habitatges, carrer Munturull	1.793.236
1315011	Trac vertical	Nuc.	Rehabilitació del Castell del Baró de les Quatre Torres. La Nou de Gaià	291.915
Total negociat				2.901.732

Imports en euros (sense IVA).

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons dades dels llistats de l'INCASOL.

Urb.: Urbanització.

Hab.: Habitatge.

Nuc.: Nuclis antics.

4.2.1.2. Assistència tècnica: Mostra seleccionada

Els expedients d'assistència tècnica seleccionats i revisats han estat els següents:

Núm.	Adjudicatari	Tipus obra	Concepte	Import contracte
Concurs				
0590091	Gerc Inartur, SL	Hab.	Redacció projecte construc. 100 habitatges al Turó de la Peira illa P, Barcelona	99.475
0977061	Bardaji-Capdevila	Hab.	Redacció projecte construc. 132 habitatges al barri Arrahona	113.084
1893011	Bayonavalero Arquitectes Associats	Hab.	Redacció projecte construc. 50 habitatges al barri Les Corts	132.841
18331010	Estudis i Proj. d'Urbanisme i O.P., SL	Urb.	Redacció proj. urbanització act. Sant Miquel d'Aro a Santa Cristina d'Aro	84.845
1120041	Vayreda Casadevall, Joaquim	Hab.	Redacció projecte construcció i direcció obra 133 habitatges a Trinitat	162.911
Total concurs				593.156
Procediment negociat				
03921390	Consultor Ing. Civil, SA (CICSA)	Urb.	Redacció del projecte bàsic de la interpolar al sector "Can Sant Joan" a Rubí	25.259
16321010	Piñol i de Vallobà, Agustí	Urb.	Redacció projecte d'urbanització actuació S-10 a l'Església a Mora la Nova	24.606
01991020	Fors i Callau, Alfons	Urb.	Adj. direc. obres urbanització Catalunya Sud a Tortosa	21.421
1448011	Gurri Donada, Joan	Hab.	Redacció projecte construcció 22 habitatges al carrer La Plaça de Piera	28.496
1620031	Universitat Politècnica Catalunya	Hab.	Redacció projecte i obres rehabilitació al carrer Mart 26 a Sant Adrià Besòs	58.672
1021011	Costa Gurriu, Agustí	Hab.	Redacció projecte construcció 24 habitatges al sector Monturull de la Seu d'Urgell	25.480
0786011	Sanchez Piulachs Arquitectes	Hab.	Redacció del projecte de construcció de 17 habitatges i Parc de la Fira a Tortosa	50.953
1583013	Olivé Serret, Francesc Xavier	Nuc.	Direcció obres rehabilitació Palau Abària-Tortosa	27.721
1805011	Solsona i Piña, Enric	Nuc.	Direcció obres rehabilitació de l'edifici de la Universitat de Cervera	22.218
1135021	Falgueras Font, Joan	Nuc.	Red. proj. i estudi de seg. i salut per la restauració del Monestir de St. Quirze de Colera	23.707
0443021	Tarruella Pomés, Anna	Nuc.	Red. i dir. obres rehabilitació façanes Seminari Conciliar a Barcelona	8.606
1323011	Piñol i Folque, Joan Josep	Nuc.	Red. i dir. obres restauració de l'edifici "Les Casotes" a Sant Carles de la Ràpita	8.781
Total negociat				325.920

Imports en euros (sense IVA).

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons dades dels llistats de l'INCASOL.

Hab.: Habitatge.

Urb.: Urbanització.

Nuc.: Nuclis antics.

4.2.1.3. Resultats de la revisió: Observacions

De la revisió efectuada es desprèn que, pel que fa a la major part dels aspectes analitzats, els procediments que segueix l'INCASOL en la contractació d'obres i assistència tècnica de les obres s'ajusta al que regula el TRLCAP. Tot i això, de l'anàlisi es desprenen diverses observacions:

Respecte de l'adjudicació dels expedients

Pel que fa a l'adjudicació dels expedients cal destacar el següent:

- En els expedients dels contractes adjudicats pel procediment negociat i pel procediment restringit no es guarda justificant conforme les empreses licitadores han presentat la documentació que se'ls requeria en el plec de clàusules administratives. En tot cas, es guarda la documentació justificativa corresponent a l'adjudicatari.
- Comunicació de l'adjudicació del contracte als licitadors:

En les adjudicacions pel procediment negociat, restringit i obert (aquest últim només en els casos en què no s'ha de constituir garantia provisional), l'INCASOL informa de l'adjudicació en la seva pàgina web. La resta de licitadors no són notificats de qui ha resultat ser l'adjudicatari. En el procediment obert abans esmentat, l'INCASOL almenys envia notificació escrita de l'adjudicació del contracte a l'adjudicatari, aprofitant que li ha de demanar la documentació prèvia a la formalització del contracte.

S'entén que amb aquest procediment no es dona compliment a l'article 93.1 de la Llei de contractes, que estableix que un cop acordada l'adjudicació del contracte s'ha de notificar als participants en la licitació.

El fet de posar la informació a la pàgina web no es pot considerar una forma de notificació en la mesura que no queda constància de la recepció, aspecte indispensable per considerar vàlida una notificació. Així s'estableix en la Llei 30/1992 de procediment administratiu comú en els articles 58 i 59. No obstant això, segons l'apartat 6.b) de l'esmentat article 59, la publicació substitueix la notificació quan es tracta d'actes integrants d'un procediment selectiu o de concurrència competitiva sempre que la convocatòria del procediment indiqui els mitjans de comunicació on s'efectuaran les publicacions successives, cosa que no fa l'INCASOL.

- Publicitat de l'adjudicació del contracte:

D'acord amb l'article 93.2 del TRLCAP sobre la publicitat de les adjudicacions de contractes, quan l'import de l'adjudicació sigui igual o superior a

60.101,21 € s'ha de publicar en el BOE o en el DOGC un anunci de l'adjudicació, en un termini no superior a 48 dies des de l'adjudicació.

A més a més, per als contractes subjectes a publicitat obligatòria en el DOUE (art. 135) i per als contractes de consultoria i assistència i per als de serveis de quantia igual o superior a la prevista en l'article 203.2, inclosos dins les categories esmentades en l'article 206 del TRLCAP, s'ha d'enviar en el mateix termini un anunci al DOUE i al BOE amb els resultats de la licitació.

En 16 dels 28 expedients analitzats és obligatòria la publicitat de la seva adjudicació en el BOE o en el DOGC, mentre que només s'han publicat les adjudicacions de 5 expedients (01991020, 977061, 1652021, 1242021 i 1596011), i a més, 3 d'aquests s'han publicat fora del termini establert de 48 dies (expedients 01991020, 977061 i 1596011, tots ells amb 16 dies de retard).

En 2 dels 28 expedients analitzats és obligatòria la tramesa dels resultats de la licitació en el DOUE. S'ha comprovat la seva publicació.

- Plec de prescripcions tècniques particulars:

En els expedients no s'inclou el plec de prescripcions tècniques particulars, sinó que aquest es troba integrat dins el projecte, tal com estableix l'article 124 del TRLCAP; tot i això, d'acord amb l'article 67.1 del TRLCAP, l'expedient de contractació també ha d'incorporar el plec de prescripcions tècniques particulars que hagi de regir el contracte.

Malgrat el plec es troba integrat en el projecte, es recomana també la inclusió del plec de prescripcions tècniques particulars dins l'expedient de contractació.

- Manca d'informació en els expedients:

En 5 dels 28 expedients analitzats (assistència tècnica i obres) s'ha trobat que manca algun document, com ara la proposta d'iniciació del projecte, l'aprovació tècnica del projecte, la constància dels criteris de valoració i l'informe final del projecte (expedients 01991020, 1120041, 1805011, 1021011 i 1315011).

A més, i en concret respecte dels contractes adjudicats pel procediment negociat, dels 15 expedients revisats, en 2 no es guarda còpia de les invitacions cursades per a presentar oferta, incomplint l'article 92.3 del TRLCAP (expedients 1448011 i 1021011).

- Valoració de les ofertes:

En un dels expedients d'assistència tècnica (expedient 1120041), quan s'ha fet el resum de la valoració de les ofertes, s'ha vist que els criteris de valoració emprats no coincideixen en la seva totalitat amb els criteris esmentats en el plec de clàusules.

A l'hora de valorar les ofertes, la Sindicatura recomana l'adequació total als criteris esmentats en el plec de clàusules.

- Contractes d'assistència tècnica adjudicats per procediment negociat:

En 3 dels 12 expedients de contractes d'assistència tècnica adjudicats pel procediment negociat, l'adjudicació s'ha realitzat de forma directa, sense convidar altres empreses, adduint urgència (expedients 1583013, 0443021 i 1323011). En tots els casos, en l'expedient manca la corresponent justificació. Cal assenyalar però, que dels 3 expedients esmentats, 2 podrien ser tractats com a contractes menors i per tant es podria considerar correcte el procediment seguit.

D'altra banda, en 1 expedient relatiu a un contracte d'assistència tècnica adjudicat pel procediment negociat (expedient 1805011), l'adjudicació també s'ha fet de forma directa però, en aquest cas, acollint-se a l'article 210.d), segons el qual podrà utilitzar-se el procediment negociat sense publicitat quan es tracti d'estudis, serveis o treballs complementaris que no figurin en el projecte ni en el contracte però que resulti necessari executar com a conseqüència de circumstàncies imprevistes i la seva execució es confiï al contractista principal. Per a l'aplicació de l'article 210.d) han de complir-se dos requisits: que els treballs no puguin separar-se tècnicament ni tampoc econòmicament del contracte principal sense causar greus inconvenients a l'Administració i que l'import no superi el 20% de l'import del contracte primitiu.

L'expedient seleccionat és un contracte per a portar a terme la direcció d'obres adjudicat directament a l'empresa que va elaborar prèviament la redacció del projecte. Considerem que el contracte de direcció d'obres esmentat pot anar separat del contracte de redacció del projecte i per tant, entenem que es podria adjudicar pel procediment negociat (article 210.h), però caldria haver convidat com a mínim tres empreses, cosa que no s'ha fet.

- Observacions en expedients puntuals:

- Els expedients 03921390 i 16321010 d'assistència tècnica estan signats sense que consti la data.

- Diversos expedients d'assistència tècnica adjudicats pel procediment obert o negociat s'han tramitat en la seva totalitat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, o bé s'ha iniciat el procés en la mateixa Direcció General tot i que després el procediment el continua l'INCASOL. En concret, es tracta dels següents expedients:

Tipus obra	Expedient	Import
Habitatge	1893011	132.841
Habitatge	1448011	28.496
Habitatge	1021011	25.480

Imports en euros (sense IVA).

S'entén que si l'execució del contracte la porta a terme un òrgan de contractació diferent del que va portar a terme l'adjudicació del contracte (en aquest cas la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge), cal que existeixi el document justificatiu corresponent amb la delegació expressa a favor de l'INCASOL, per tal de poder continuar amb els tràmits de l'expedient iniciat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

Respecte de l'execució material, del compliment dels terminis i de l'execució econòmica

a) De l'execució material

Comprovació del replanteig en els contractes d'obres

Dels 11 expedients d'obres, en 2 d'ells l'acta de replanteig s'ha efectuat dins el termini d'un mes des de la signatura del contracte, tal com estableix l'article 142 del TRLCAP (expedients 01991020 i 01521324). En els 9 casos restants l'acta es va signar amb retard (5, entre tres i deu dies, 2, amb un mes, 1, amb tres mesos i 1, amb deu mesos).

Recepció de l'objecte del contracte

Un cop complert el contracte, s'ha de fer una acta de recepció dins el mes següent al del final de l'objecte del contracte, tal com estableix l'article 110 del TRLCAP.

Dels 11 expedients d'obres, en 6 encara no s'ha acabat el termini i en 1 s'ha fet l'acta de recepció dins del termini legal (expedient 1315011). En els 4 restants s'ha signat l'acta de recepció amb posterioritat al mes següent al del final de les obres (expedients 1805011, 01521324, 1242021 i 1596011).

Dels 17 expedients d'assistència tècnica, en cap no s'ha vist l'acta de recepció tal com estableix l'article 110 del TRLCAP. De fet, el Plec de clàusules indica

que, un cop acabat el projecte –en el cas de projectes– aquest se sotmetrà a l'aprovació de l'Institut mitjançant un document en què consti haver estat examinat i que el seu seguiment el realitza el Control tècnic de projectes del Col·legi d'Arquitectes. No s'ha vist cap document, d'aquest tipus.

Informe final del contracte

Dins el termini dels 15 dies anteriors al compliment del termini de garantia, el director facultatiu de l'obra, d'ofici o a instància del contractista, redactarà un informe sobre l'estat de les obres.

En 3 dels expedients d'obres ja finalitzades ja s'ha complert el termini de garantia (expedients 01521324, 180511 i 1315011) però només en 1 s'ha realitzat l'informe final de l'obra (expedient 01521324).

b) Del compliment de terminis

Dels 11 expedients de contractes d'obra analitzats, 5 s'han finalitzat en el termini prefixat en el contracte (expedients 01521324, 1805011, 1315011, 1242921 i 1596011). Les 6 obres restants encara no s'han finalitzat tot i que en 4 casos ja s'ha superat el termini prefixat en el contracte (expedients 1652021, 1583013, 1021011 i 01991020).

En cap dels casos d'incompliment de terminis per causa del contractista, no s'han aplicat clàusules de penalització o resolució tal com estableixen les prescripcions de l'article 95 del TRLCAP.

c) De l'execució econòmica

Import final de les obres

Dels expedients analitzats, només en 3 dels 11 contractes d'obra analitzats s'ha fet la liquidació final de l'obra (expedients 01521324, 1596011 i 1242021). Pel que fa als 8 expedients d'obra restants analitzats, 6 obres estan en període d'execució i 2 ja s'han acabat però encara no s'ha fet la liquidació final i per tant, no podem saber si hi ha hagut desviació respecte al preu inicial (expedients 1652021 i 01991020).

A continuació incloem una anàlisi de les desviacions en els tres expedients ja liquidats:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA – INFORME 23/2006

Núm. expedient	01521324
Concepte	Obres complementàries de pavimentació, millores i reparacions al polígon Riuciar a Tarragona
Adjudicatari	COMSA
Import contracte	947.233,55 € (IVA inclòs)
Import final	1.041.955,37 € (IVA inclòs)
Desviació	94.721,82 €
Percentatge de variació	10,00%
Observacions:	Els 94.721,82 € de l'increment en el preu d'obra corresponen a l'import pagat en la liquidació final, sense que hi hagi l'oportuna justificació, incomplint l'article 101.1 del TRLCAP. Per tal de justificar la desviació, l'entitat s'acull a la clàusula 62 del Plec de clàusules administratives generals per a la contractació d'obres de l'Estat, segons la qual, s'admeten increments de preu fins al 10% sempre que siguin deguts a variacions en les unitats executades. S'ha comprovat que en l'expedient no s'adjunta l'aprovació de les modificacions realitzades en el pressupost i que l'esmentada desviació no correspon a una variació de les unitats executades.

Núm. expedient	1596011
Concepte	Construcció de 12 habitatges a la plaça Baluard a Reus
Adjudicatari	Can Ensenya, SAL
Import contracte	577.746,79 € (IVA inclòs)
Import final	627.662,90 € (IVA inclòs)
Desviació	49.916,11 €
Percentatge de variació	8,64%
Observacions	Els 49.916,11 € de l'increment en el preu d'obra corresponen a l'import pagat en la liquidació final, sense que hi hagi l'oportuna justificació, incomplint l'article 101.1 del TRLCAP. Per tal de justificar la desviació, l'entitat s'acull a la clàusula 62 del Plec de clàusules administratives generals per a la contractació d'obres de l'Estat, segons la qual, s'admeten increments de preu fins al 10% sempre que siguin deguts a variacions en les unitats executades. S'ha comprovat que en l'expedient no s'adjunta l'aprovació de les modificacions realitzades en el pressupost i que l'esmentada desviació no correspon a una variació de les unitats executades.

Núm. expedient	1242021
Concepte	Construcció de 69 habitatges i 80 aparcaments a l'Avinguda Estrasburg a Can Llong a Sabadell
Adjudicatari	PROINOSA
Import contracte	4.662.617,53 € (IVA inclòs)
Import final	5.126.175,73 € (IVA inclòs)
Desviació	463.558,20 €
Percentatge de variació	9,94%
Observacions	Els 463.558,20 € de l'increment en el preu d'obra corresponen a l'import pagat en la liquidació final, sense que hi hagi l'oportuna justificació, incomplint l'article 101.1 del TRLCAP. Per tal de justificar la desviació, l'entitat s'acull a la clàusula 62 del Plec de clàusules administratives generals per a la contractació d'obres de l'Estat, segons la qual, s'admeten increments de preu fins al 10% sempre que siguin deguts a variacions en les unitats executades. S'ha comprovat que en l'expedient no s'adjunta l'aprovació de les modificacions realitzades en el pressupost i que l'esmentada desviació no correspon a una variació de les unitats executades.

Respecte del Plec de clàusules administratives particulars per a l'adjudicació de contractes d'execució d'obres per procediment obert i concurs

S'ha observat, quant als criteris de valoració de les propostes dels licitadors, que en 2 dels 8 expedients analitzats es valora el resultat de les obres anteriors amb l'INCASOL amb una puntuació entre 0 a 10 punts (sobre el total de 100 punts) (expedients 01991020 i 977061).

S'ha d'assenyalar que la normativa comunitària no permet la consideració d'aquest criteri en el moment de valoració de les ofertes. Aquesta deficiència (valoració de l'experiència) era molt usual en l'època que fa referència el present informe de fiscalització. No obstant això, es considera necessari evidenciar-la per tal d'evitar que continuï produint-se.

Respecte de les garanties

Pel que fa a les garanties, cal assenyalar el següent:

- En els contractes d'obres, l'INCASOL no retorna l'import constituït com a garantia definitiva un cop acabat el període previst de garantia, a no ser que el contractista ho demani. L'article 147.3 del TRLCAP estableix que 15 dies abans del compliment del termini de garantia, el director de l'obra, d'ofici o a instància del contractista, redactarà un informe sobre l'estat de les obres. Si aquest informe és favorable, es retornarà o es cancel·larà la garantia i la liquidació del contracte. Per tant, cal que l'INCASOL faci efectiva la devolució o cancel·lació en tots els casos que escaigui.
- En els contractes d'assistència tècnica l'INCASOL no demana la constitució de garantia definitiva a l'adjudicatari del contracte. El TRLCAP estableix en el seu article 38 que en els contractes de consultoria i assistència pot ser dispensada la garantia definitiva sempre que així es faci constar en el plec de clàusules administratives particulars i es motivi en l'expedient de contractació les causes de tal dispensa.

En el plec de clàusules administratives d'aquests contractes no es fa constar la dispensa de constitució de garantia definitiva i dins l'expedient no s'explica perquè no es demana.

Respecte de la seva constància en el Registre públic de contractes

De la mostra d'expedients escollits per a la fiscalització, i donat que aquesta exigència legal no es podia verificar amb la documentació de l'INCASOL, es van seleccionar 10 contractes per tal que la Junta Consultiva de Contractació Admi-

nistrativa confirmés si els van ser comunicats o no i en quin termini, i per tant, si constaven en el Registre públic de contractes.

La Junta ha verificat que consten en el Registre set dels deu contractes seleccionats, encara que tots ells han estat comunicats fora de termini. Els tres restants no han estat comunicats (expedients 01521324, 1583013 i 1805011).

4.2.2. Serveis i/o inversions per a ús propi

Pel que fa a la contractació de serveis i/o inversions per a ús propi, l'entitat no disposa d'un llistat específic de contractes adjudicats. Cada departament intern de l'INCASOL té la responsabilitat de la contractació d'aquests tipus de serveis. No hi ha cap departament que centralitzi les comandes.

Es recomana que aquest tipus de contractació se centralitzi en un sol departament que gestioni les necessitats de l'INCASOL tant en la compra de mobiliari, material i altres despeses generals, com en la contractació de serveis de neteja, manteniment, etc., i que ho faci seguint el procediment aplicable d'acord amb el que disposa el TRLCAP.

4.2.3. Contractes menors inherents a les obres

L'entitat no disposa d'un llistat de contractes menors. Aquests tipus de contractes es poden veure en la fitxa individual de cada actuació, en la qual s'adjunta una llista de tots els contractes i/o despeses inherents a l'esmentada actuació.

S'han revisat tots els imports inclosos com a contractes menors en les fitxes d'obra dels expedients de contractació d'obres analitzats. En els 11 expedients d'obra revisats, i de la revisió dels llistats de contractes menors, s'ha trobat un concepte de despesa corresponent a Gas Natural, l'import de la qual supera els 12.020 €, límit per a considerar una despesa com a contracte menor.

5. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

Al llarg de l'informe s'han assenyalat les observacions que resulten pertinents sobre els aspectes financerocomptables, pressupostaris i també sobre els procediments de contractació.

S'ha fet un seguiment de les observacions i recomanacions recollides en l'informe anterior, corresponent als exercicis 2001 i 2002. Aquelles que encara estan vigents s'han recollit en aquest informe.

En aquest capítol exposem aquelles observacions i, si escau, recomanacions que són més rellevants.

Prèviament però, cal assenyalar com a fets generals més significatius de l'exercici 2003 els següents:

- Pel que fa al Compte de pèrdues i guanys, cal destacar el gran augment de la partida dels aprovisionaments (29,9%) durant l'exercici 2003, concretament en 53,4 M€, sobretot per l'augment en les despeses per obres i honoraris per a la urbanització de sòl i la construcció d'habitatges. Aquest augment ha anat acompanyat d'un fort increment de la xifra d'activitat del 40,6% (37,9 M€) que ve originat fonamentalment pels augments de les vendes d'habitatges i les vendes de sòl. S'ha produït també un fort augment (16,6%) en la partida d'existències (106,6 M€).

En conjunt, el pes dels aprovisionaments en relació a l'activitat, mesurada mitjançant l'import net de l'activitat mes/menys la variació d'existències ha passat del 90,5% el 2002 al 98,65% el 2003.

- També mereix un breu comentari l'augment dels altres ingressos d'explotació, que passen de 12,19 M€ en l'exercici 2002 al 36,23 M€ en l'exercici 2003, bàsicament per l'aplicació de subvencions d'habitatge provinents de l'Estat i de la Generalitat, aquestes últimes per cobrir pèrdues de les actuacions. Aquestes pèrdues responen a una tendència dels últims anys perquè els costos d'adquisició de sòl han augmentat considerablement i, en canvi, els preus màxims de venda fixats pel Ministeri de l'Habitatge només recullen aquest augment parcialment.
- Quant a l'evolució de l'actiu i del passiu, cal destacar per una banda l'augment de la xifra d'existències ja comentada i per l'altra, l'augment de la partida dels Deutes amb entitat de crèdit (74,9%, 73,3 M€). L'increment obeeix principalment a dos fets: es formalitzen dos préstecs amb el Dexia Sabadell per un total de 45,0 M€, per a fer front a l'adquisició i urbanització de sòl i se sol·liciten dos nous préstecs al mateix banc per un total de 15,6 M€ per a l'execució i finançament d'actuacions inversores per al DURSI i per a la gestió de subvencions vinculades a la política d'habitatges. Un altre compte de passiu que mereix comentari és el que fa referència a les Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini (15,8%, 65,0 M€), que és la principal font de finançament de l'INCASOL i els saldos s'incrementen cada any de forma significativa per l'increment dels imports dels lloguers i per l'augment del nombre de fiances dipositades.

A continuació, es detallen les observacions i recomanacions més significatives en relació a cadascun dels aspectes objecte de fiscalització.

5.1. FISCALITZACIÓ ECONOMICOFINANCERA

Les observacions i recomanacions que cal remarcar respecte de la fiscalització economicofinancera són les següents:

- a) L'entitat considera que les inversions realitzades en immobles arrendats, com ara les oficines del mateix INCASOL, tenen una vida útil de cinc anys (coeficient d'amortització del 20%).

S'entén que les inversions realitzades en immobles arrendats per l'INCASOL s'han d'adequar als coeficients raonables des d'un punt de vista econòmic (per exemple el 10% en el cas de mobiliari i equips d'oficina), o bé als coeficients que resultin d'adequar la vida útil al temps restant fins a la fi del contracte d'arrendament. La diferència entre l'amortització acumulada d'aquests immobles i la que s'obtingria aplicant els coeficients adequats en cada cas és de 0,70 M€ d'excés.

- b) Durant l'exercici 2002, en virtut de l'Acord de Govern de data 2 maig, l'INCASOL va adquirir uns equipaments a la Generalitat de Catalunya per a finalitats de caire educatiu, sanitari i de seguretat (35,16 M€), per després arrendar-los a la pròpia Generalitat. Tot i que l'INCASOL va ampliar el seu objecte social incorporant l'activitat de Gestió d'equipaments, la Sindicatura es qüestiona si hauria de correspondre a l'Institut portar a terme aquesta activitat.

- c) La Llei 20/2001, de 28 de desembre, dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2002, va autoritzar el Govern de la Generalitat a adscriure a ADIGSA els habitatges de Promoció Pública que van ser transferits per l'Administració General de l'Estat a la Generalitat de Catalunya pel Reial decret 2626/1982, d'1 d'octubre i el Reial decret 1009/1985, de 5 de juny, que actualment es troben sota la dependència i control de l'INCASOL. Com a resultat del seguiment de les observacions de l'informe 11/2005, s'ha comprovat que el 30 de desembre de 2004 es va signar un conveni entre l'INCASOL i ADIGSA per a la cessió gratuïta d'aquest patrimoni, però la l'esmentada cessió va quedar pendent d'escripturar.

Finalment, en el febrer del 2005 es va elevar a pública aquesta cessió, amb efectes retroactius de data 31 de desembre de 2004. El patrimoni cedit es va valorar en 122,46 M€.

- d) Respecte a les aportacions a juntes i consorcis s'han trobat les següents incidències:

- En les aportacions en el Consorci Vila Olímpica Banyoles, s'inclou un import de 0,90 M€ per a la construcció d'un hotel a Banyoles, projecte que mai no

es va portar a terme. Donat que aquesta aportació té una provisió del 100% del seu valor des de l'any 1992, la Sindicatura considera que s'hauria d'assumir com a pèrdua definitiva. La provisió a 31 de desembre de 2003, que ascendeix a 7,30 M€, reflecteix majoritàriament les pèrdues del consorci des que es va constituir. No se sap si l'import de la provisió és raonable perquè no es disposa dels estats financers del consorci a 31 de desembre de 2003. Cal assenyalar que l'INCASOL ha comptabilitat la baixa i la cancel·lació de la provisió en l'exercici 2004.

- Hi ha una aportació de 2,40 M€ efectuada al Consorci Costa Brava–Illa per compte de la Generalitat. Donat que l'INCASOL no forma part d'aquest consorci aquesta aportació en lloc d'una inversió financera és un deute a cobrar de la Generalitat de Catalunya, i s'hauria de comptabilitzar com a tal. Cal assenyalar que l'INCASOL ha comptabilitzat la corresponent reclasificació en l'exercici 2004.
 - Finalment, respecte de la documentació revisada sobre les aportacions realitzades a juntes i consorcis, es desprèn el següent:
 - Caldria portar un major control intern sobre aquestes aportacions i dels documents comptables i de tresoreria justificatius. L'entitat no disposa de la informació referent als estats financers d'algunes d'aquestes juntes i consorcis, i per tant, no podem assegurar que el valor d'aquestes participacions sigui correcte.
 - Manca uniformitat de criteris a l'hora de comptabilitzar aquestes aportacions. Unes vegades es comptabilitzen com a despeses i d'altres com a inversions financeres. També s'ha detectat l'activació d'aportacions realitzades en exercicis anteriors que s'havien comptabilitzat com a despeses.
- e) Respecte a l'anàlisi detallada dels saldos a cobrar/pagar amb ADIGSA, així com d'altres aspectes relacionats amb ADIGSA, cal fer les següents observacions:
- La documentació de totes les actuacions portades a terme en nom de l'INCASOL hauria d'estar als serveis de l'INCASOL i, per tant, ADIGSA hauria de fer periòdicament el traspàs de tota la documentació que pertany a l'INCASOL.
 - Hi ha saldos a cobrar i a pagar amb ADIGSA (a 31 de desembre de 2003 ascendeixen a 46,11 M€ i 5,89 M€, respectivament), en concepte de vendes ajornades d'habitatges (saldo deutor) i de despeses ocasionades pel manteniment del patrimoni (saldo creditor) de l'exercici 2000 i anteriors

que resten inamovibles fins que es practiqui la liquidació definitiva a ADIGSA.

- Dins l'epígraf d'Ingressos a distribuir en diversos exercicis del passiu del balanç s'inclouen 93,86 M€ corresponents als interessos producte de les condicions d'ajornament de les vendes d'habitatges de promoció pública gestionades principalment, per ADIGSA.

Fins a l'exercici 2001, de la informació facilitada per ADIGSA sobre els cobraments, no es podia desglossar la part que corresponia a capital i la part que corresponia als interessos. Per aquest motiu, l'INCASOL mai no va aplicar a pèrdues i guanys aquests ingressos per interessos meritats per les vendes ajornades. A partir de l'exercici 2001 la informació rebuda ja diferencia el capital dels interessos i, per tant, es comencen a traspasar a resultats els interessos meritats, tot i que encara queden pendents de comptabilitzar com a ingressos financers, els interessos meritats d'anys anteriors a l'exercici 2001. L'INCASOL encara no ha pogut estimar l'import pendent de traspasar a resultats.

Donat que la informació que facilita actualment ADIGSA és més acurada i freqüent, la Sindicatura entén que s'ha de practicar la liquidació dels saldos antics com més aviat millor, així com calcular l'import corresponent als interessos meritats no traspassats a resultats per reflectir-lo en els estats financers.

- Els saldos deutors i creditors amb ADIGSA generats a partir de l'1 de gener de 2001 (Deutors compte número 4330 i Creditors compte número 412) així com també els ingressos i despeses de cada exercici, s'haurien de contrastar amb els estats financers d'ADIGSA. Per aquest motiu, es recomana que anualment se sol·liciti la confirmació d'aquests imports a ADIGSA, com a procediment de control intern.
- f) En l'anàlisi realitzada en l'àrea d'existències, les incidències més rellevants són les següents:
- Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències del balanç. Aquests actius, d'acord amb el que estableix el Pla general comptable per empreses immobiliàries, haurien de figurar en l'apartat d'immobilitzat material. A més, pel que fa a les existències d'immobles, el valor de les construccions ha de figurar separatament del valor dels terrenys a la Memòria. L'import d'immobles en lloguer ascendeix a 170,93 M€, dels quals el 15% (25,64 M€) correspon al valor del sòl.

- La provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació s'hauria de reclassificar a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre de 2003 ascendeix a 2,50 M€).
 - La provisió per al manteniment de locals també caldria reclassificar-la a l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre de 2003 ascendeix a 1,66 M€).
 - La provisió del sòl en curs aturat (42,35 M€ a 31 de desembre 2003) s'hauria de quantificar d'una manera més precisa i acurada. S'entén que si una actuació està aturada en la seva fase de producció no significa que automàticament perdi valor. De fet, tenint en compte l'evolució del sector immobiliari, aquestes actuacions podrien augmentar de valor durant el temps que es troben aturades.
 - Pel que fa la provisió per pèrdues de valor de sòl en venda, d'import 8,21 M€ a 31 de desembre 2003, s'entén que el sòl en venda ja està valorat a preu d'adquisició/producció o de mercat el menor, amb la qual cosa ja s'ha incorporat aquesta depreciació. Per tant, la Sindicatura considera que és excessiva i s'hauria de retrocedir.
- g) De la revisió de la morositat en els saldos de préstecs concedits, saldos per operacions de tràfic i saldos amb administracions públiques es desprenen les següents incidències:
- Préstecs personals (a llarg termini): hi ha un conjunt de préstecs concedits durant el període 1983-1987 que havien de ser retornats en 10 anys. A 31 de desembre de 2003, per tant, haurien d'estar ja cancel·lats i, en canvi, resta un saldo pendent de 95,83 m€, sense que l'entitat hagi dotat cap provisió. Cal assenyalar, però, que l'INCASOL ha realitzat la corresponent regularització durant l'exercici 2004.
 - Préstecs personals (curt termini): hi ha un import de 0,26 M€ que engloba un conjunt de préstecs a tornar traspassats a l'INCASOL al 1983 per l'extingit Patronat de Millora de l'Habitatge Rural sense adjuntar-hi la documentació formal de cadascun d'ells. Aquest fet va suposar una manca de control dels retorns i una elevada morositat. Cal assenyalar que aquests préstecs no van ser reclamats per l'INCASOL, ja han prescrit i, a més, no s'ha dotat cap provisió. Cal dir, però, que l'INCASOL ha realitzat la corresponent regularització durant l'exercici 2004.
 - Deutors per convenis (saldo a 31 de desembre de 2003 de 21,55 M€): s'han detectat saldos impagats fins a arribar a un 5,08% del saldo total (import d'1,10 M€).

- Deute a cobrar de l'Ajuntament de Barcelona per 0,52 M€, que es va originar l'any 1990.
- Deute pendent de cobrament des de l'any 2000 del Consorci Institut de Geomàtica per 1,02 M€.

A més de recomanar la millora dels sistemes de control i gestió de morosos la Sindicatura considera que, per tots els saldos que presenten problemes de morositat, caldria dotar, si escau, una provisió per a cobrir aquest risc.

- h) De la revisió de les subvencions pendents d'aplicar d'habitatges i de sòl cal fer la següent observació:

La subvenció d'habitatge provinent de l'Estat fins a l'any 1999 (inclòs) pendent d'aplicar està comptabilitzada en Ingressos a distribuir en diversos exercicis. Aquesta subvenció es va comptabilitzar íntegrament i es va anar rebaixant durant el període 1991-1999 per les pèrdues que poguessin sorgir a l'hora de fer la inversió i per la part del preu de venda subvencionat (el 30%) dels habitatges de promoció pública d'habitatge. L'import pendent d'aplicar a 31 de desembre de 2003 és de 33,56 M€. Com es deia en l'informe anterior, 11/2005, la Sindicatura considera que aquestes subvencions s'haurien de traspasar a pèrdues i guanys.

- i) En la circularització dels proveïdors i creditors efectuada pels auditors externs s'han detectat diferències en la conciliació:

- L'import total d'aquestes factures no conciliades és de 3,80 M€, de les quals un total de 2,26 M€ corresponen a factures amb una antiguitat superior a 60 dies que en alguns casos excedeix l'any. L'entitat hauria de contactar amb els proveïdors per tal d'aclarir aquestes diferències.
- La resta (1,53 M€) correspon a factures amb una antiguitat inferior a 60 dies que l'INCASOL no ha comptabilitzat perquè les factures encara no han arribat físicament a l'àrea econòmica i financera (les tenen retingudes els tècnics per tal de confirmar les dades amb els proveïdors). Caldria haver comptabilitzat una provisió per factures pendents de rebre.

Excepte les incidències exposades en l'apartat e) relatives a les relacions amb ADIGSA que no es poden estimar, i la incidència corresponent a la provisió per immobilització de sòl en curs del punt f) que tampoc no es pot estimar, l'efecte global de la incorporació en els estats financers de l'INCASOL de l'exercici 2003 del conjunt de les incidències detectades suposaria un increment de l'actiu en 12,18 M€, un augment del passiu en 13,37 M€ (augment de les reserves en

40,68 M€ i disminució de la resta del passiu en 27,31 M€) i una disminució del resultat en 1,19 M€.

Cal assenyalar que majoritàriament l'efecte prové del punt relatiu al traspàs a resultats d'exercicis anteriors de les subvencions de capital rebudes de l'Estat i anteriors a l'exercici 2000 d'import 33,56 M€ (punt h d'aquest mateix apartat).

5.2. FISCALITZACIÓ PRESSUPOSTÀRIA

Quant a la revisió de les liquidacions pressupostàries, cal fer les següents observacions:

- a) El pressupost inicial de la liquidació pressupostària de l'INCASOL no coincideix amb el pressupost publicat en la Llei de pressupostos:

L'entitat elabora anualment dos models de pressupost, un dels quals es publica en la Llei de pressupostos de la Generalitat de cada any i un altre que s'anomena "pressupost operatiu" a partir del qual es fa el seguiment pressupostari i la corresponent liquidació al tancament de cada exercici.

La principal diferència entre ambdós pressupostos és que els aprovisionaments (compres de sòl i habitatges i despeses per obres i honoraris) l'INCASOL els inclou en el pressupost d'explotació i, en canvi, en el pressupost aprovat i publicat per la Llei de pressupostos formen part del pressupost de capital.

Encara que les diferències entre ambdós pressupostos estan explicades, detallades i són justificades, la Sindicatura considera que l'INCASOL hauria de liquidar el pressupost adequant-se a la normativa aplicable. Això suposa, bé documentar i notificar les modificacions efectuades sobre el pressupost inicial aprovat per la Llei de pressupostos de la Generalitat a la Direcció General de Pressupostos del Departament d'Economia i Finances, bé, en el seu defecte, liquidar el pressupost conforme les previsions que han estat aprovades per la Llei de pressupostos de la Generalitat.

- b) El pressupost definitiu de l'INCASOL no és conseqüència de modificacions pressupostàries de les acordades pel Govern, sinó que són conseqüència de les revisions realitzades internament per l'entitat sobre el pressupost inicial. Així doncs, el grau d'execució dels pressupostos s'hauria de presentar i analitzar en comparació amb el pressupost inicial.
- c) El grau d'execució global (explotació i capital) dels pressupostos inicials corresponents a l'exercici 2003 ha estat d'un 80,0%.

- d) Cal assenyalar que, donat que en les diferents sessions dels consells d'administració mantingudes durant l'any s'analitzen les desviacions pressupostàries, seria recomanable elaborar un informe-resum de les desviacions més significatives de l'exercici i de la seva justificació.

5.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

En la fiscalització de la contractació s'ha efectuat una revisió dels procediments emprats per l'INCASOL en la seva contractació d'obres, assistència tècnica de les obres, serveis i/o inversions per a ús propi i contractes menors inherents a les obres.

La revisió individualitzada d'expedients s'ha fet respecte dels contractes d'obres i assistència tècnica de les obres i, a més, de l'anàlisi sobre els procediments de la seva adjudicació. S'ha realitzat també (pel que fa a les obres) el seguiment de l'execució tant en termes econòmics com de terminis.

De la revisió efectuada es pot concloure que, pel que fa a la majoria dels aspectes analitzats, els procediments emprats per l'INCASOL en la seva contractació s'ajusten a les prescripcions del TRLCAP.

Malgrat aquesta consideració general, en la revisió s'han detectat algunes incidències de diferent caire que la Sindicatura estima que cal resoldre i/o millorar. Algunes ja es van exposar en l'informe 11/2005, corresponent als exercicis 2001 i 2002, i es reiteren en l'exercici 2003; altres són puntuals d'expedients concrets. En tot cas, amb caràcter general, són referides a aspectes posteriors a l'adjudicació. La relació de les observacions està detallada en el capítol 4 (en concret, epígraf 4.2.1.3) d'aquest informe.

De les observacions realitzades, cal destacar en aquest capítol de conclusions, les següents:

Respecte a l'adjudicació dels expedients

Cal que en les adjudicacions pel procediment obert en les quals no es demana garantia provisional, l'INCASOL comuniqui el resultat de l'adjudicació a tots els licitadors participants i no únicament a l'adjudicatari. El sistema actual d'informació mitjançant la pàgina web de l'entitat no exclou el requeriment legal de notificació per un sistema que deixi constància de la recepció, només l'exclou en el cas que en la convocatòria del procediment s'indiqui que el mitjà on s'efectuaran les publicacions successives serà la pàgina web de l'INCASOL, la qual cosa no fa.

En els expedients adjudicats pel procediment negociat, concretament en 4 dels 15 expedients, l'adjudicació s'ha fet directament sense sol·licitar l'oferta de com a mínim tres proveïdors. En 3 dels expedients s'ha adduït urgència quan manca la justificació i en l'expedient restant s'ha adduït que es tracta d'obres o serveis complementaris al contracte principal, quan en realitat s'ha comprovat que es tracta d'un contracte per a portar a terme la direcció d'obres.

Quant a la publicitat de les adjudicacions, cal assenyalar que dels 16 expedients en què és obligatòria la publicitat en el DOGC o BOE, aquesta només s'ha produït en 5 i, a més, en 3 casos fora del termini indicat. Quant a la tramesa de les adjudicacions al DOUE, aquesta s'ha produït en els 2 casos obligats.

Finalment s'ha observat certa manca de documentació que hauria de constar en els expedients de contractació: justificant conforme les empreses licitadores han presentat la informació requerida en el plec de clàusules administratives, informes de supervisió de projectes, plec de prescripcions tècniques particulars del contracte adjudicat, documentació referida a l'obertura de pliques, etc.

Respecte de l'execució material, compliment de terminis i execució econòmica

Respecte de l'execució material, compliment de terminis i execució econòmica s'assenyala el següent:

- S'han observat alguns casos (2 d'11 expedients d'obra) en què l'acta de replanteig de les obres s'ha fet fora del termini legalment establert i també algun cas (4 d'11 expedients) en què la recepció de l'obra s'ha fet amb posterioritat al termini d'un mes establert per la normativa.
- En els contractes d'assistència tècnica revisats (17 expedients) no s'ha vist cap acta de recepció o informe final de seguiment.

Cal, doncs, que l'entitat no demori aquest tipus d'actuacions en els expedients d'obra i faci els documents corresponents en el cas de les assistències, per tal que s'adeqüi al que està legalment establert.

- Quant al compliment de terminis, cal que l'entitat apliqui les clàusules de penalització o bé de resolució, quan l'incompliment és per causa del contractista, cosa que actualment no fa.
- Quant a l'execució econòmica, dels expedients analitzats, en 3 dels 11 contractes d'obra analitzats s'ha efectuat la liquidació final de l'obra, i en tots ells s'han produït increments respecte del pressupost d'execució previst en el contracte al voltant del 10%. La justificació que es dona no queda suficientment acreditada.

Respecte del Plec de clàusules administratives particulars per a l'adjudicació de contractes d'execució d'obres per procediment obert i concurs

Cal adequar el Plec de clàusules a la normativa comunitària de manera que el resultat de les obres anteriors amb l'INCASOL no s'inclogui com a criteri de valoració per a l'adjudicació.

Respecte de la constància en el Registre públic de contractes

S'ha detectat que no tots els contractes adjudicats s'han comunicat a la Junta Consultiva de Contractació Administrativa i, la comunicació dels que ho han estat, s'ha fet fora de termini.

Cal que tots els contractes (excepte els menors) es comuniquin i, a més, dins del termini, a la Junta Consultiva de Contractació Administrativa.

Respecte de la contractació de béns i serveis no relacionats directament amb les obres

Es recomana que aquest tipus de contractació se centralitzi en un sol departament que gestioni les necessitats de l'INCASOL tant en la compra de mobiliari, material i altres despeses generals, com la contractació de serveis de neteja, manteniment, etc., i que ho faci seguint el procediment aplicable d'acord amb el que disposa el TRLCAP.

6. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte previst per l'article 6.1 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, per la Llei 7/2002, de 25 d'abril, i per la Llei 7/2004, de 16 de juliol, el present informe de fiscalització fou tramès a l'Institut Català del Sòl (INCASOL).

La resposta de l'Institut Català del Sòl (INCASOL), una vegada conegut l'informe, és la que es reproduïx tot seguit:

**"Generalitat de Catalunya
Institut Català del Sòl**

**INFORME SOBRE L'APLICACIÓ DELS CRITERIS I RECOMANACIONS DEL
"PROJECTE D'INFORME 23/2005-B" DE LA SINDICATURA DE COMPTES
DE CATALUNYA**

Barcelona, 3 d'octubre de 2006

- Epígraf 2.2.1. apartats a) i b) en referència a les amortitzacions de les immobilitzacions immaterials, materials i inversions gestionades.

"L'Incasòl amortitza aquests béns a partir del semestre en què es donen d'alta en el registre d'immobilitzat, moment que l'entitat considera que esposen en funcionament o bé que estan disponibles pel seu ús. El Pla general de comptabilitat estableix que l'amortització s'ha d'iniciar a partir del moment de l'entrada en funcionament del bé corresponent. Per tant, amb el criteri que segueix l'entitat es produeix un avançament en la comptabilització d'aquesta..."

Des de l'exercici 2005 l'Incasòl amortitza aquests béns a partir del mes en què es donen d'alta.

- Epígraf 2.2.2. apartat b) en referència als deutes amb entitats de crèdit:

"Pel que fa a la comptabilització dels préstecs rebuts, determinats préstecs es comptabilitzen pel valor nominal, mentre que d'altres es comptabilitzen pel valor de reemborsament..."

Des de l'exercici 2004, l'Incasòl valora els deutes financers a curt i llarg termini pel nominal del deute contret, imputant a despeses financeres el cost financer que es merita cada exercici.

- Epígraf 2.2.2. apartat c) en referència a les bestretes per opcions de compra i concretament la referida a l'empresa Smas, S.A. es menciona el següent:

"...L'import de 25,45 m€ a pagar a Smas, S.A. resta pendent de pagament a data d'aquest informe."

Aquest import es troba distribuït en dues bestretes constituïdes en el seu moment per l'empresa Smas, S.A.

Durant l'exercici 2006 s'ha procedit a l'aplicació de les esmentades bestretes a dos contractes de compravenda, restant el seu saldo a zero.

- Epígraf 3.1.2.2. en referència a la fiscalització pressupostària pel que fa a l'entrega d'obres de nuclis antics:

“Entrega d'obres nuclis antics: no s'han pogut obtenir les explicacions corresponents per part de l'entitat respecte d'aquesta desviació.”

Per a l'exercici 2006 l'Incasòl ha creat en el seu pressupost intern de funcionament una partida pressupostària específica per a l'entrega d'obres de nuclis antics que permetrà analitzar les possibles desviacions d'execució.

- Epígraf 5.1. apartat e) en referència als saldos deutors i creditors que l'Incasòl manté amb Adigsa:

“...recomanem que anualment es sol·liciti la confirmació d'aquests imports a ADIGSA, com a procediment de control intern.”

Des de l'exercici 2004 es practica la proposta de liquidació envers Adigsa i la comptabilització per part d'Incasòl així com la circularització per part dels auditors externs dels esmentats saldos creditors i deutors.

- Epígraf 5.1. apartat f) en referència a l'anàlisi realitzada a l'àrea d'existències:

“Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències del balanç. Aquests actius, d'acord amb el que estableix el Pla general comptable per empreses immobiliàries, haurien de figurar en l'apartat d'immobilitzat material. A més, pel que fa a les existències d'immobles, el valor de les construccions ha de figurar separatament del valor dels terrenys a la Memòria...”

Tal com s'assenyala en la memòria corresponent a l'exercici 2005, l'Institut ha procedit a reclassificar de la partida de balanç d'Existències, el valor dels habitatges propietat de l'Institut que té arrendats, a l'epígraf d'Immobilitzat Material, apartat Immobles en arrendament.

- Epígraf 5.1. apartat i), en referència a les diferències detectades pels auditors externs en la circularització dels proveïdors i creditors.

“L'import total d'aquestes factures no conciliades és de 3,80 M€, de les quals un total de 2,26 M€ corresponen a factures amb una antiguitat superior a 60 dies que en alguns casos excedeix l'any. L'entitat hauria de contactar amb els proveïdors per tal d'aclarir aquestes diferències”.

Del seguiment d'aquestes diferències de conciliació en la circularització dels proveïdors i creditors es desprèn que la seva majoria no eren susceptibles de convertir-se en despesa comptabilitzada.

- Epígraf 5.3. en referència a la fiscalització de la contractació pel que fa al Plec de clàusules administratives particulars per a l'adjudicació de contractes d'execució d'obres per procediment obert i concurs.

"Cal adequar el Plec de clàusules a la normativa comunitària de manera que el resultat de les obres anteriors amb l'INCASOL no s'inclogui com a criteri de valoració per a l'adjudicació".

En l'actualitat el Plec de clàusules administratives s'ajusta a la normativa comunitària.

El Director Econòmic i Financer

[Signatura, il·legible]

Antoni Sierra i Gutiérrez

Vist-i-plau
El Director

[Signatura, il·legible]

Emili Mas i Margarit"

7. RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS

Un cop analitzades les al·legacions, aquesta Sindicatura considera que no cal modificar la redacció original i es dona per assabentada quant al compliment en els exercicis següents d'algunes de les recomanacions contingudes en l'informe.

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.org
www.sindicatura.org

Elaboració del document PDF: desembre de 2006

Dipòsit legal: B-54387-2006