

Informe 55/1998-D

**Administració, Promoció i
Gestió, SA (ADIGSA)**

Exercici 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ i FONDEVILA, Secretària General de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el dia 29 de juny de 1999, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Manuel Barrado i Palmer, i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a secretària, la secretària general de la Sindicatura, Sra. M. Àngels Barbarà i Fondevila, i com a ponent el síndic Sr. Jordi Petit Fontserè, amb deliberació prèvia, s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 55/1998-D relatiu a Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), exercici 1997.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vistiplau del Síndic major.

Barcelona, 6 de juliol de 1999

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR



Plaça de Catalunya, 20
08002 Barcelona
Telèfon 93-270 11 61
Fax 93-270 15 70

ÍNDEX

ABREVIACIONS	7
1. INTRODUCCIÓ.....	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	9
1.1.1. Objecte i abast material	9
1.1.2. Abast temporal i metodologia	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	10
1.2.1. Antecedents.....	10
1.2.2. Constitució i naturalesa jurídica.....	10
1.2.3. Objecte social i activitat.....	11
1.2.4. Òrgans de govern.....	14
1.2.5. Legislació general aplicable.....	15
2. FISCALITZACIÓ DELS ESTATS FINANCERS.....	16
2.1. INTRODUCCIÓ.....	16
2.2. INFORMES D'AUDITORIA DELS AUDITORS PRIVATS EXTERNS.....	16
2.3. BALANÇ DE SITUACIÓ I OBSERVACIONS I NOTES AL BALANÇ	17
2.3.1. Despeses d'establiment i Immobilitzat immaterial.....	19
2.3.2. Immobilitzat material	20
2.3.3. Immobilitzat financer	23
2.3.4. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	24
2.3.5. Despeses a distribuir en diversos exercicis	26
2.3.6. Existències	27
2.3.7. Deutors a curt termini.....	27
2.3.8. Inversions financeres temporals (IFT).....	32
2.3.9. Tresoreria.....	33
2.3.10. Ajustaments per periodificació de l'actiu	33
2.3.11. Fons propis	34
2.3.12. Ingressos a distribuir en diversos exercicis	37
2.3.13. Creditors a llarg i curt termini per deutes amb entitats de crèdit.....	38
2.3.14. Altres creditors a llarg termini.....	40
2.3.15. Creditors a curt termini per Creditors comercials	41
2.3.16. Creditors a curt termini per Altres deutes no comercials	42
2.4. OBSERVACIONS I NOTES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	44
2.4.1. Import net de la xifra de negocis	46
2.4.2. Altres ingressos d'explotació	50
2.4.3. Aprovisionaments: Altres despeses externes	52
2.4.4. Despeses de personal	55
2.4.5. Dotació a l'amortització de l'immobilitzat	58
2.4.6. Altres despeses d'explotació: Serveis exteriors.....	58
2.4.7. Ingressos i despeses financers.....	60
2.4.8. Ingressos i despeses extraordinaris.....	60
2.5. ASPECTES FISCALS	61

2.5.1.	Hisenda pública i organismes de la Seguretat Social	61
2.5.2.	Imports creditors i de despesa per IBI i plusvàlues.....	63
3.	FISCALITZACIÓ DE LES LIQUIDACIONS PRESSUPOSTÀRIES.....	66
3.1.	PRESSUPOSTOS APROVATS I LIQUIDACIÓ DELS PRESSUPOSTOS	66
3.2.	LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST	67
3.2.1.	Modificacions pressupostàries	68
3.2.2.	Conciliació entre la Liquidació del pressupost i els Estats financers (Compte de pèrdues i guanys i Balanç).....	68
3.2.3.	Anàlisi de les desviacions pressupostàries.....	69
4.	FISCALITZACIÓ DE LA LEGALITAT: CONTRACTACIÓ I PAIF	72
4.1.	FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ	72
4.1.1.	Legislació aplicable i procediments bàsics	72
4.1.2.	Selecció d'expedients d'obres i anàlisi dels procediments de contractació	73
4.1.3.	Selecció d'expedients de serveis i subministraments i anàlisi dels procediments de contractació	78
4.2.	FISCALITZACIÓ DEL PAIF.....	81
5.	FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ: EL PATRIMONI ADMINISTRAT I EL PDO	82
5.1.	INTRODUCCIÓ.....	82
5.2.	EL CENS DEL PATRIMONI ADMINISTRAT	82
5.2.1.	Antecedents i actualització.....	82
5.2.2.	Situació i anàlisi del cens a 31.12.97	84
5.3.	EL PLA DIRECTOR D'OBRES (PDO).....	87
5.3.1.	Antecedents i signatura	87
5.3.2.	Contingut del PDO: línies d'actuació.....	87
5.3.3.	Anàlisi dels llistats de seguiment del PDO	88
5.3.4.	Conclusions generals respecte del PDO.....	91
6.	CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	93
6.1.	OBSERVACIÓ GENERAL: RELACIONS ADIGSA - INCASOL	93
6.2.	OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	94
6.2.1.	En relació a la fiscalització del Balanç i el Compte de pèrdues i guanys.....	94
6.2.2.	En relació a la fiscalització de la Liquidació pressupostària	97
6.2.3.	En relació a la fiscalització de la contractació	97
6.2.4.	En relació a la fiscalització del PAIF	98
6.2.5.	En relació a la fiscalització de la gestió	99
7.	TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	100

ABREVIACIONS

ADIGSA:	Administració, Promoció i Gestió, SA
CAE:	Comissió d'Assumptes Econòmics
CIGSA:	Centre Informàtic de la Generalitat de Catalunya, SA
COBASA:	Compañía Balear de Obras y Construcciones, SA
CTGC:	Centre de Telecomunicacions de la Generalitat de Catalunya
CTU:	Contribució Territorial Urbana
DGAH:	Direcció General d'Arquitectura i Habitatge
DGSC:	Direcció General de Serveis Comunitaris
DOGC:	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
EEPC:	Llei 4/85, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana
EFU:	Empleats de Finques Urbanes
ETT:	Empresa de Treball Temporal
FAVIBC:	Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatge Social de Catalunya
IBI:	Impost sobre Béns Immobles
ICASS:	Institut Català d'Assistència i Serveis Socials
IFT:	Inversions financeres temporals
IMU:	Institut Municipal d'Urbanisme
INCASOL:	Institut Català del Sòl
INCAVOL:	Institut Català del Voluntariat
INSA, SA:	Ingenieria de Software Avanzado, SA
INUR:	Instituto Nacional de Urbanismo
IPPV:	Instituto de Promoción Pública de la Vivienda
IRPF:	Impost sobre la renda de les persones físiques
IVA:	Impost sobre el Valor Afegit
LCAP:	Llei 13/1995, de 18 de maig, de Contractes de les Administracions Públiques
MPTA:	Milions de pessetes
MOPT:	Ministerio de Obras Públicas y Transporte
ON:	Obra Nova
PAIF:	Programa d'Actuacions, Inversions i Finançament
PDO:	Pla Director d'Obres
PGC:	Pla General de Comptabilitat
PT:	Patrimoni transferit
PTA:	Pessetes
SA:	Societat Anònima
SCCL:	Societat Cooperativa Catalana Limitada
SL:	Societat Limitada
TGZ:	Tècnics de Gestió de Zona

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast material

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de Fiscalització relatiu a Administració, Promoció i Gestió, SA (d'ara endavant ADIGSA). L'abast d'aquest Informe de fiscalització és el control de regularitat i de la gestió i, així, està constituït per:

- a) L'anàlisi dels estats financers per tal de verificar que representen d'una manera fidel i veraç la situació patrimonial i financera de la societat, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) L'anàlisi de les liquidacions pressupostàries, així com l'avaluació de la seva correcta realització en termes econòmics i financers.
- c) L'anàlisi del compliment de la legalitat que és aplicable a la societat, tant des del punt de vista comptable i pressupostari com de funcionament. Aquesta anàlisi tracta de manera específica els procediments de contractació i l'elaboració del Programa d'Actuacions, Inversions i Finançament (PAIF).
- d) L'anàlisi de la gestió centrada tant en l'avaluació dels controls d'ADIGSA en relació al cens del patrimoni administrat titularitat de l'Institut Català del Sòl (INCASOL), com en l'avaluació de les dades generals del Pla Director d'Obres (PDO) 1997-2004, i en el seu seguiment i execució durant 1997.

Cal tenir present que aquesta Sindicatura de Comptes va emetre l'Informe de fiscalització 01/91-D referent a ADIGSA en relació a l'exercici 1989.

1.1.2. Abast temporal i metodologia

1.1.2.1. *Abast temporal*

Aquest Informe es refereix a l'exercici 1997, tot i que, per a una correcta fiscalització de determinades masses patrimonials dels estats financers i per l'anàlisi de la seva evolució, es fa referència a exercicis anteriors.

1.1.2.2. *Metodologia*

Les proves realitzades, de compliment i substantives, han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per a obtenir evidència suficient i

adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les conclusions que es desprenen del treball realitzat sobre la informació recollida en els estats financers i en les liquidacions pressupostàries d'ADIGSA d'acord amb les normes d'auditoria pública generalment acceptades i sobre el seguiment dels preceptes legals que li són d'aplicació.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Antecedents

Per mitjà del Reial decret llei 1503/1980, de 20 de juny, es van traspasar a la Generalitat de Catalunya les competències, el patrimoni i les actuacions urbanístiques que eren gestionades en l'àmbit territorial de Catalunya per l'Instituto Nacional de Urbanismo (INUR), en nom propi, o per encàrrec de l'Instituto de Promoción Pública de la Vivienda (IPPV). L'esmentat Reial decret també va traspasar les accions en societats anònimes i les participacions en juntes de compensació de les quals n'era titular l'INUR.

Aquests traspassos van motivar la creació de l'INCASOL per la Llei 4/1980, de 16 de desembre, del Parlament de Catalunya. Posteriorment, pels Reials decrets 2626/1982 i 1009/1985 es van ampliar els traspassos a la Generalitat de Catalunya amb tots els béns, drets i serveis i el patrimoni històric de l'IPPV i, pels Decrets de la Presidència 431/1982 i 238/1985, es van adscriure a l'INCASOL els esmentats béns, drets i serveis i el patrimoni compost d'habitatges, locals industrials, edificacions complementàries i actuacions en curs.

ADIGSA va constituir-se el 20 de gener de 1984 amb la finalitat, bàsicament, d'administrar i gestionar els habitatges i locals d'aquest patrimoni immobiliari de promoció pública titularitat de l'INCASOL resultant dels traspassos iniciats l'any 1980.

1.2.2. Constitució i naturalesa jurídica

ADIGSA es va constituir com a societat anònima el 20 de gener de 1984 mitjançant escriptura pública davant del notari Sr. Antonio Royán Paez, amb un capital inicial de 300,68 MPTA subscrit íntegrament per l'INCASOL.

ADIGSA es va crear per modificació del nom, adreça i capital de l'antiga societat Santa M. de Gallecs, SA, constituïda l'1 de desembre de 1976, amb capital majoritari de l'INUR. Com a conseqüència del Reial decret llei 1503/1980, de 20 de juny, esmentat en l'epígraf anterior, les accions de l'INUR en l'empresa Santa M. de Gallecs, SA, van ser traspassades a la Generalitat de Catalunya, que les va adscriure a l'INCASOL.

El 21.12.82 Santa M. de Gallecs, SA va adquirir les accions de la resta de socis amb càrrec als beneficis de la societat, quedant l'INCASOL com a únic accionista del capital de 300,68 MPTA. Aquesta operació es va elevar a pública per escriptura notarial de 20.1.84, escriptura en la qual també es recull el canvi de denominació social adoptant-se des d'aquell moment la d'ADIGSA.

El 24.12.87 l'INCASOL va desemborsar 150 MPTA per l'ampliació de capital aprovada, quedant el capital social en 450,68 MPTA. La titularitat d'aquestes accions va ser transferida per l'INCASOL a la Generalitat de Catalunya d'acord amb el que estableix la disposició addicional 25a de la Llei de pressupostos de la Generalitat per al 1989.

ADIGSA, adscrita inicialment al departament de Política Territorial i Obres Públiques, va passar a dependre del departament de Benestar Social per mitjà de la Direcció General de Serveis Comunitaris (DGSC), pel Decret 16/1989, de 24 de gener.

La naturalesa jurídica d'ADIGSA és la d'empresa pública de les que regula de manera específica el Capítol IV de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana (d'ara endavant EEPC) i de les que es preveuen en l'article 4.2 del Decret legislatiu 9/1994, de 13 de juliol, del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya. Tal com assenyala l'article 1r. dels seus Estatuts socials, ADIGSA es regeix per aquests Estatuts, per l'EEPC i, com a societat anònima, pel Real decret legislatiu 1564/1989, de 22 de desembre, text refós de la Llei de societats anònimes.

La seu social és a Barcelona, carrer Diputació 92-94 i té delegacions a Tarragona, Lleida i Girona. El capital d'ADIGSA a 31 de desembre de 1997 és de 2.060 MPTA.

1.2.3. Objecte social i activitat

1.2.3.1. *Objecte social*

Els Estatuts socials d'ADIGSA, adaptats al text refós de la Llei de societats anònimes per mitjà del Decret 248/89, de 28 d'agost, determinen en l'article 2 l'objecte social següent:

- a) L'administració d'habitatges de promoció pública, entre d'altres, els que siguin patrimoni de l'INCASOL, desenvolupant les funcions pròpies a l'administració de finques que li siguin encarregades.
- b) Venda i arrendament d'habitatges i locals de protecció oficial de promoció pública de la Generalitat de Catalunya.
- c) Adquisició d'habitatges de protecció oficial i la seva alienació.

- d) Actuacions referents a millores, increment de la seguretat, aïllament i altres mesures que estiguin contingudes en les disposicions legals corresponents sobre la rehabilitació d'habitatges, ja sigui sobre edificacions pròpies de la Generalitat de Catalunya o d'organismes autònoms dependents d'aquesta última.
- e) Qualsevol altra activitat que tingui relació amb les anteriors o sigui necessària o convenient per tal d'aconseguir les finalitats primàries de la Societat.
- f) Qualsevol altra actuació en el camp immobiliari que, enquadrada en programes d'actuació de caràcter cívic i social, tingui relació amb les competències i funcions del departament de Benestar Social de la Generalitat de Catalunya.

Cal remarcar en relació a l'apartat f) que, per acord de Govern de 29 d'octubre de 1996, es va incorporar al text l'especificació "*enquadrada en programes d'actuació de caràcter cívic i social*".

1.2.3.2. Activitat

L'activitat principal d'ADIGSA se centra en l'administració i gestió d'habitatges i locals, titularitat de l'INCASOL, activitat que va justificar la seva constitució com a empresa pública de la Generalitat.

A més, ADIGSA executa altres actuacions immobiliàries emmarcades en programes la decisió de les quals és competència del Departament de Benestar Social.

La descripció de l'activitat portada a terme per ADIGSA pot resumir-se de la forma següent:

A) Administració i gestió del patrimoni immobiliari titularitat de l'INCASOL: El patrimoni administrat i gestionat per ADIGSA i que és titularitat de l'INCASOL està format per dos tipus d'immobles:

- a) El patrimoni transferit (PT), constituït pel patrimoni que gestionava l'IPPV en l'àmbit territorial de Catalunya i que va ser traspasat a la Generalitat de Catalunya amb les competències en matèria d'habitatge i que posteriorment va ser adscrit a l'INCASOL.

Segons el cens traspasat (amb greus mancances en la informació jurídica i econòmica dels habitatges i locals) aquest patrimoni el constituïen gairebé 80.000 habitatges en condicions d'habitabilitat insuficients i amb deficiències estructurals importants. Aquests habitatges i locals estaven adjudicats en règim de lloguer, d'accés diferit o bé de compravenda.

- b) L'obra nova (ON), constituïda pels habitatges de nova construcció promoguts per l'INCASOL i, per tant, de la seva titularitat, la gestió del quals aquest

organisme l'encomana a ADIGSA. Aquests habitatges i locals s'adjudiquen en règim de compravenda amb pagament ajornat.

L'administració i gestió que ADIGSA té encomanada suposa portar a terme les tasques pròpies de l'administració de finques, és a dir, la formalització de contractes de lloguer i de venda, l'emissió dels rebuts corresponents i el seu cobrament.

S'ha d'assenyalar, com ja es va fer esment en l'Informe 01/91-D d'aquesta Sindicatura corresponent a l'exercici 1989, la problemàtica que es presenta en relació a aquest patrimoni administrat i que es concreta en dos aspectes que són determinants en aquesta fiscalització (tant des del punt de vista comptable com de gestió). Són els següents:

- El primer, referit exclusivament al PT, és el corresponent als cens d'habitatges tant des del punt de vista de la seva situació jurídica (quins habitatges i qui són els seus titulars) com des del punt de vista del seu estat físic de conservació.

Aquesta problemàtica determina una doble acció que ha de portar a terme ADIGSA: l'actualització del cens i la seva regularització jurídica amb les corresponents conseqüències quant a la facturació, per una banda, i, per l'altra, la rehabilitació del patrimoni, el que suposa que gran part dels recursos s'hagin d'aplicar a aquesta activitat.

- El segon, i fonamental, té a veure amb l'especial relació jurídica i de prestació de serveis, establerta de fet, entre el titular del patrimoni administrat (PT i ON), que és l'INCASOL, i ADIGSA com a administradora i gestora d'aquest patrimoni; la relació no es configura com una prestació de servei per la qual ADIGSA rep uns honoraris per la seva gestió sinó que aquesta entitat assumeix com a propis els ingressos generats (lloguers, quotes ajornades, vendes, etc.) producte d'un patrimoni del qual no és titular.

Aquesta situació anòmala, que funciona així des de l'exercici 1989, determina, a més de la irregularitat jurídica, unes conseqüències directes en la comptabilització de diferents fets econòmics que es posen de manifest al llarg de l'Informe, especialment en la revisió economicofinancera i pressupostària.

Cal recordar que aquest fet ja es va posar de manifest en l'Informe de fiscalització realitzat per aquesta Sindicatura de Comptes corresponent a l'exercici 1989 en el que, a més, es recomanava la seva regularització: ja fos mitjançant l'acord del canvi de titularitat, passant a ser el patrimoni d'ADIGSA, o mitjançant la transferència dels ingressos al seu titular i cobrant el percentatge corresponent en concepte d'honoraris per la seva administració i gestió.

B) Actuacions immobiliàries emmarcades en programes de caràcter cívic i social

competència del Departament de Benestar Social:

Aquestes actuacions, addicionals a les esmentades en l'apartat A) anterior, consisteixen en l'administració i gestió d'habitatges i locals adquirits o llogats per ADIGSA en tant que instrument executor de determinades polítiques empreses per la Direcció General d'Acció Cívica del Departament de Benestar Social. Entre les finalitats perseguides cal destacar les següents:

- reubicar famílies gitanes
- facilitar locals a associacions culturals, cíviques i socials dels barris (Hotels d'entitats) així com per a l'establiment d'oficines d'atenció al ciutadà.

1.2.4. Òrgans de govern

L'article 10 dels Estatuts d'ADIGSA estableix que el govern i administració s'encomanen a la Junta General d'Accionistes i al Consell d'Administració.

1.2.4.1. *La Junta General d'Accionistes*

Els articles 11 a 16 dels Estatuts estableixen, entre d'altres, el règim de convocatòries, de sessions i de quòrum de constitució de la Junta, i l'assistència, representació i dret de vot dels accionistes. Concretament l'article 16 determina les atribucions de la Junta d'Accionistes, que són les següents:

- 1) Deliberar i adoptar acords sobre les qüestions que reserven a la seva competència la Llei de societats anònimes o els Estatuts mateixos.
- 2) Nomenar d'entre els consellers, el President del Consell d'Administració quan escaigui segons la Llei.
- 3) Deliberar sobre les qüestions que li sotmeti el Consell d'Administració, i resoldre-les.
- 4) Aprovar el pressupost d'explotació, que tindrà caràcter preventiu.
- 5) Aprovar el PAIF amb les previsions establertes en l'article 28 de l'EEPC.
- 6) Aprovar el pressupost d'explotació i de capital referent a les subvencions.
- 7) Nomenar les persones que han de formar el Consell d'Administració.
- 8) Acordar la modificació dels Estatuts.

1.2.4.2. El Consell d'Administració

Els articles 17 a 23 dels Estatuts determinen la composició del Consell d'Administració, el règim de reunions i d'acords, la constitució de comissions, la possibilitat de delegació en un o més consellers delegats, etc. Les atribucions les regula l'article 19 quan determina que, salvant les atribucions privatives de la Junta General d'Accionistes; el Consell d'Administració.

- Ostenta amb les més àmplies facultats la representació de la Societat, en judici i fora d'ell, en tots els assumptes i negocis relatius a l'objecte social.
- Té els més absoluts poders per a administrar i regir la Societat, exercint en nom d'ella tots els seus drets i accions, i complint les seves obligacions.
- Pot conferir tota classe de poders, fins i tot per a plets, amb les facultats ordinàries i extraordinàries que cregui convenients.
- Pot dictar les normes de funcionament del mateix Consell, i té la facultat d'interpretar els Estatuts en cas de dubte.

A 31 de desembre de 1997, el Consell d'Administració d'ADIGSA estava constituït pels membres següents:

- President: Sr. Josep Anton Fontdevila i Nadal, secretari general del departament de Benestar Social.
- Conseller delegat: Sr. Josep Maria Violant i Nicolau, director general de Serveis Comunitaris.
- Consellers:
 - Sr. Antoni Paradell i Ferrer, gerent de l'INCASOL.
 - Sr. Pere Feliu i Mir, cap de servei de Pressupostos del departament d'Economia i Finances.
 - Sr. Ramon Roger i Casamada, director general d'Arquitectura i Habitatge.
 - Sr. Narcís Nadal i Oller, assessor del conseller de Benestar Social en matèria de la gent gran;
 - Sr. Víctor Bayarri i Catalán, director general de l'ICASS.
 - Sr. David Companyon i Costa, delegat del comitè d'empresa d'ADIGSA.
 - Sr. Jordi Turull i Negre, gerent de l'INCAVOL.
- Secretari (no conseller): Sr. Ferran Llovet i Pérez, gerent d'ADIGSA.

1.2.5. Legislació general aplicable

A part de la molt extensa normativa que regula les actuacions en el camp dels

habitatges de promoció pública, seguidament es remarca aquella normativa més bàsica aplicable a ADIGSA:

- Llei 11/1981, de 7 de desembre, de patrimoni de la Generalitat.
- Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'empresa pública catalana.
- Decret legislatiu 9/1994, de 13 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.
- Lleis de Pressupostos anuals de la Generalitat.
- Legislació general de dret mercantil, civil, fiscal i laboral aplicables (en concret cal remarcar el Reial decret legislatiu 1564/1989, del text refós de la Llei de societats anònimes).

2. FISCALITZACIÓ DELS ESTATS FINANCERS

2.1. INTRODUCCIÓ

La fiscalització dels estats financers d'ADIGSA ha consistit en una revisió de les diferents masses patrimonials i comptes que componen el Balanç i el Compte de pèrdues i guanys. S'ha posat especial èmfasi en certs aspectes que aquesta Sindicatura de Comptes ha considerat com a fonamentals per la materialitat del seus imports, pels conceptes que recullen o pel seu risc d'auditoria.

La fiscalització esmentada ha suposat que es revisin alhora aspectes economicofinancers, comptables, de procediments i de legalitat.

2.2. INFORMES D'AUDITORIA DELS AUDITORS PRIVATS EXTERNS

Els comptes anuals d'ADIGSA corresponents a l'exercici 1997 (exercici que conforma l'abast temporal d'aquest Informe), que comprenen el Balanç de situació a 31 de desembre, el Compte de pèrdues i guanys i la Memòria corresponents a l'exercici anual acabat a la referida data, han estat auditats per Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA, presentant l'informe una opinió favorable sense excepcions. Malgrat això cal remarcar, que en l'opinió, els auditors incorporen un paràgraf d'èmfasi, que no afecta l'opinió favorable, que reproduïm seguidament: *"En aplicació de la normativa comptable, l'Entitat ADIGSA no pot registrar en el seu balanç ni actius ni passius que corresponguin al patrimoni administrat del qual és titular l'Institut Català del Sòl, encara que la Llei de Pressupostos de la Generalitat de Catalunya li atribueix com a ingressos i despeses propis els derivats de la gestió d'aquest patrimoni."*

Cal fer constar que respecte de l'auditoria referent a l'exercici 1997, objecte d'aquesta fiscalització, s'han analitzat i revisat els papers de treball de l'auditoria privada externa, revisió que ha estat satisfactòria.

D'altra banda cal remarcar que el darrer informe emès per la Intervenció General de la Generalitat de Catalunya és referent a l'exercici 1995.

2.3. BALANÇ DE SITUACIÓ I OBSERVACIONS I NOTES AL BALANÇ

A continuació es presenta el Balanç de situació a 31 de desembre de 1997. A efectes comparatius es presenten els imports del Balanç a 31 de desembre de 1996.

Balanç de situació a 31.12.96 i 31.12.97

ACTIU	31.12.96	31.12.97
IMMOBILITZAT	2.365,78	2.384,18
Despeses d'establiment	12,93	8,78
Immobilitzacions immaterials	18,26	85,32
- Concessions, patents, llicències i marques	4,00	4,00
- Drets de traspàs	6,50	6,50
- Aplicacions informàtiques	65,92	138,79
- Amortitzacions acumulades immobilitzat immaterial	(58,16)	(63,97)
Immobilitzacions materials	1.949,00	1.904,86
- Terrenys i construccions	1.829,79	1.822,47
- Altres instal·lacions utilitatge i mobiliari	698,77	713,05
- Altre immobilitzat	314,93	351,73
- Amortitzacions acumulades immobilitzat material	(894,49)	(982,39)
Immobilitzacions financeres	43,27	23,71
- Cartera de valors a llarg termini	0,41	0,41
- Altres crèdits	22,40	8,23
- Dipòsits i fiances entregats a llarg termini	20,46	15,07
Deutors operacions de tràfic a llarg termini	342,32	361,51
 DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	 23,26	 20,41
 ACTIU CIRCULANT	 4.190,44	 4.974,59
 Existències	 22,05	 14,05
- Comercials	22,05	14,05
Deutors	3.400,68	1.820,52
- Clients per vendes i prestació de serveis	35,38	33,45
- Deutors diversos	131,83	215,02
- Personal	9,20	9,61
- Administracions públiques	3.226,82	1.567,85
- Provisions	(2,55)	(5,41)
Inversions financeres temporals	2,25	2.407,46
- Cartera de valors a curt termini	0	2.406,79
- Altres crèdits	0,80	0
- Dipòsits i fiances entregades a curt termini	1,45	0,67
Tresoreria	725,58	667,74
Ajustaments per periodificació	39,88	64,82
TOTAL ACTIU	6.579,48	7.379,18

Imports en milions de pessetes

Font: Comptes anuals presentats per ADIGSA

PASSIU	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	2.174,01	2.220,32
Capital	2.651,61	2.851,39
- Capital subscrit	2.060,00	2.060,00
- Aportacions per futures ampliacions de capital	591,61	791,39
Reserves	0,86	0,86
- Altres reserves	0,86	0,86
Resultats d'exercicis anteriors	(358,79)	(478,46)
- Resultats negatius d'exercicis anteriors	(358,79)	(478,46)
Pèrdues i guanys (Pèrdua)	(119,67)	(153,47)
 INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	 144,30	 173,18
- Altres ingressos a distribuir en diversos exercicis	144,07	105,40
- Subvencions a l'explotació no aplicables en l'exercici	0,23	67,78
 CREDITORS A LLARG TERMINI	 379,25	 382,45
Deutes amb entitats de crèdit	44,33	35,48
Altres creditors	334,92	346,97
- Altres deutes	297,15	292,72
- Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini	37,77	54,25
 CREDITORS A CURT TERMINI	 3.881,92	 4.603,23
Deutes amb entitats de crèdit	5,38	4,45
- Préstecs i altres deutes	2,18	2,04
- Deutes per interessos	3,20	2,41
Creditors comercials	2.843,36	3.065,66
- Deutes per compres o prestacions de serveis	2.843,36	3.065,66
Altres deutes no comercials	1.033,18	1.533,12
- Administracions Públiques	909,63	1.300,66
- Altres deutes	92,06	200,83
- Remuneracions pendents de pagament	31,49	31,63
TOTAL PASSIU	6.579,48	7.379,18

Imports en milions de pessetes

Font: Comptes anuals presentats per ADIGSA

2.3.1. Despeses d'establiment i Immobilitzat immaterial

Les despeses d'establiment recullen les despeses que ha suportat la Societat (per escripturació, minutes notariales, registre, etc.) corresponents a ampliacions de capital, analitzades en l'epígraf 2.3.11.1, en els exercicis 1992 i 1994. Aquestes despeses s'amortitzen correctament a raó d'un 20% anual.

Pel que fa a l'immobilitzat immaterial, el seu moviment durant l'exercici 1997 ha estat el següent:

COST	31.12.96	Variació '97	31.12.97
Patents	4,00	0	4,00
Aplicacions Informàtiques	65,92	72,87	138,79
Drets de traspàs	6,50	0	6,50
TOTAL COST	76,42	72,87	149,29
AMORTITZACIÓ			
Patents	0,67	0,20	0,87
Aplicacions informàtiques	53,59	4,96	58,55
Drets de traspàs	3,90	0,65	4,55
TOTAL AMORTITZACIÓ	58,16	5,81	63,97
TOTAL IMMOB. IMMAT. NET	18,26		85,32

Imports en milions de pessetes
Font: Comptes anuals d'ADIGSA

El principal component de l'immobilitzat immaterial és el de les Aplicacions informàtiques i també ha estat aquest concepte el que ha presentat en l'exercici 1997 les úniques variacions pel que fa a cost. Així, els 72,87 MPTA de variació provenen d'unes adquisicions de 73,13 MPTA i d'unes baixes de 0,26 MPTA.

Cal remarcar que els immobilitzats immaterials adquirits incorporen en el seu cost el percentatge d'IVA suportat que no es pot deduir ADIGSA, donat que tributa en règim de prorata.

Hem analitzat les principals altes de 1997 les quals fan referència, per un import de 61,55 MPTA, al contracte d'adquisició signat amb l'empresa Ingenieria de Software Avanzado, SA (INSA, SA). L'esmentat import representa el cost dels nous programes informàtics implantats per ADIGSA, principalment el Sistema d'informació i gestió d'habitatges i el Sistema d'atenció a l'usuari i gestió de visita.

S'ha verificat la correcció en el càlcul i comptabilització de les amortitzacions anuals practicades sobre els diferents components de l'immobilitzat immaterial, amb resultat satisfactori.

2.3.2. Immobilitzat material

El moviment de l'immobilitzat material, durant l'exercici 1997, ha estat el següent:

COST	31.12.96	Altes'97	Baixes'97	31.12.97
Edificis administratius (1)	299,25	0	0	299,25
Locals i cases (1)	410,73	0,24	0	410,97
Habitatges (1)	1.119,81	13,55	21,11	1.112,25
Utiltatge (2)	0,37	0	0	0,37
Instal·lacions (2)	467,41	22,03	10,59	478,85
Mobiliari (2)	131,05	37,57	24,38	144,24
Equips d'oficina (2)	99,19	0,23	10,59	88,83
Material d'oficina (2)	0,75	0	0	0,75
Equips d'informàtica (3)	299,73	37,10	0,29	336,54
Material automòbil (3)	15,20	0	0	15,20
TOTAL COST	2.843,49	110,72	66,96	2.887,25
AMORTITZACIÓ				
Edificis administratius (1)	74,50	5,99	0	80,49
Locals i cases (1)	58,49	8,22	0	66,71
Habitatges (1)	110,07	22,41	1,84	130,64
Utiltatge (2)	0,17	0,06	0	0,23
Instal·lacions (2)	254,18	39,96	7,63	286,51
Mobiliari (2)	83,08	11,06	18,31	75,83
Equips d'oficina (2)	62,52	10,75	9,33	63,94
Material d'oficina (2)	0,60	0,06	0	0,66
Equips d'informàtica (3)	241,84	24,36	0,29	265,91
Material automòbil (3)	9,04	2,43	0	11,47
TOTAL AMORTITZACIÓ	894,49	125,30	37,40	982,39
TOTAL IMMOBILITZAT MATERIAL NET	1.949,00			1.904,86

Imports en milions de pessetes

Nota (1): Conceptes inclosos en el Balanç en el compte Terrenys i construccions

Nota (2): Conceptes inclosos en el Balanç en el compte Altres instal·lacions, utiltatge i mobiliari

Nota (3): Conceptes inclosos en el Balanç en el compte Altres immobilitzat

Font: Comptes anuals d'ADIGSA

Cal remarcar que les adquisicions d'elements d'immobilitzat material incorporen en el seu cost el percentatge d'IVA suportat que no es pot deduir ADIGSA ja que s'aplica la regla de prorrata en la liquidació d'aquest impost. En el cas dels habitatges i els locals, ADIGSA segueix el criteri d'incorporar com a més cost el corresponent a les millores necessàries per adequar-los a l'ús a què es destinin. Considerem correcte aquest criteri.

L'anàlisi realitzada de l'immobilitzat material s'ha centrat, d'acord amb la importància dels imports del Balanç, en els elements que componen el compte de Terrenys i construccions, ja que representen un valor d'immobilitzat net de 1.544,63 MPTA el que suposa el 81% del total de l'immobilitzat material net a 31.12.97.

Cal tenir en compte que, d'acord amb la diferent tipologia d'activitats que porta a terme ADIGSA, esmentades en l'epígraf 1.2.3.2, l'immobilitzat objecte de l'activitat

fonamental que és la d'administració i gestió, en ser titularitat de l'INCASOL, no consta com a immobilitzat en el Balanç d'ADIGSA. Així, l'immobilitzat reflectit en la comptabilitat d'ADIGSA fa referència tan sols al relacionat amb les actuacions destinades a les accions cíviques, benèfiques i socials pròpies del Departament de Benestar Social, a banda de l'immobilitzat corresponent als edificis administratius on ADIGSA té les seves oficines (seu central a Barcelona i delegacions territorials).

Els elements que componen el compte Terrenys i construccions s'agrupen en els diferents conceptes següents:

- Edificis administratius: recull el valor de la seu social del carrer Diputació 92-94 així com el garatge del mateix edifici; tot això per un cost de 299,25 MPTA que, d'acord amb la seva amortització acumulada, suposa un valor net a 31.12.97 de 218,76 MPTA. En aquest edifici s'ubiquen els serveis administratius d'ADIGSA, però també, els de la DGSC, sense que ADIGSA li hagi aplicat cap càrrec per dret d'ús o ocupació.
- Locals i cases i Habitatges: recull el valor dels diferents immobles adquirits per ADIGSA i que destina activitats relacionades amb el departament de Benestar Social:

a) Locals i cases, amb valor net a 31.12.97 de 410,97 MPTA, per a ser llogats o cedits en ús per tal de fer front a diferents serveis corresponents al departament de Benestar Social. Els serveis, i per tant, l'ús final d'aquests locals pot diferenciar-se en dos:

- implantació per part del departament de Benestar Social, d'oficines d'atenció al ciutadà o d'altres de les seves dependències.
- cessió o lloguer a determinades associacions culturals, cíviques o socials dels barris (són els anomenats Hotels d'entitats).

En l'Informe realitzat per aquesta Sindicatura de Comptes referent a l'exercici 1989 s'esmentava que la Societat en la majoria dels casos no tenia formalitzada la relació amb els usuaris d'aquests locals, en un contracte de lloguer o de cessió d'ús. En els casos que sí estava formalitzada, el lloguer era merament simbòlic i, en la pràctica, ni tan sols es cobrava. En l'actualitat aquesta situació es manté invariada i la conclusió en relació a aquests locals és que representen uns immobilitzats que es destinen a una activitat subsidiària per part d'ADIGSA i que no li reporten rendiments apreciables.

b) Habitatges, amb valor net a 31.12.97 de 1.112,25 MPTA, per a ser atorgat mitjançant compravenda ajornada o lloguer per tal de fer front a actuacions concretes que ha d'assumir ADIGSA en relació a reubicacions de famílies gitanes, bàsicament en les zones de Riu Sec (Vallès Occidental) i Minetes (Santa Perpètua de Mogoda). Per a fer front a aquestes actuacions ADIGSA compra o lloga pisos

en el mercat privat que posteriorment reven o relloga.

És clar que el major o menor rendiment d'aquests habitatges de l'immobilitzat d'ADIGSA està en funció dels cobraments dels imports de les vendes o dels lloguers. De l'anàlisi més específica que se'n fa a epígrafs com 2.3.4 o 2.3.7.1, es desprèn que tant pels llargs terminis (generalment 25 anys) que d'acord amb la legislació d'habitatges, de protecció oficial s'estableixen per al pagament de les vendes d'aquests habitatges, com per l'evolució del grau d'impagats per arrendaments i per vendes, aquest immobilitzat no suposa a ADIGSA una rendibilitat apreciable.

2.3.3. Immobilitzat financer

El detall de l'immobilitzat financer a 31.12.96 i a 31.12.97 és el següent:

	31.12.96	31.12.97
Cartera de valors a llarg termini	0,41	0,41
Altres crèdits	22,40	8,23
Dipòsits i fiances entregats a llarg termini	20,46	15,07
TOTAL IMMOBILITZAT FINANCER	43,27	23,71

Imports en milions de pessetes
Font: Comptes anuals d'ADIGSA

Tot i que els saldos que componen l'immobilitzat financer no són rellevants en relació als actius totals d'ADIGSA, sí que cal fer-ne alguns comentaris:

Els Altres crèdits recullen operacions concretes en les quals ADIGSA, en lloc d'adquirir determinats habitatges per a la seva posterior venda o lloguer, el que fa és atorgar a determinades persones préstecs hipotecaris per un total de 24 MPTA per tal de solucionar la problemàtica de determinats assentaments de famílies gitanes a Riu Sec (Vallès Occidental). Aquests préstecs els va atorgar ADIGSA entre 1990 i 1991 amb uns terminis de 25 anys i a un interès d'un 5% anual i quotes creixents a raó del 4% anual.

S'ha pogut comprovar que durant els exercicis posteriors a l'atorgament s'han anat cancel·lant préstecs, però no per l'amortització del deute, sinó per l'impagament. Això ha suposat que ADIGSA, executant la garantia hipotecària preestablerta, s'hagi quedat amb els habitatges, els quals han estat comptabilitzats a l'immobilitzat material i donats de baixa dels Altres crèdits. Posteriorment ADIGSA lloga els habitatges a les mateixes persones, passant els impagaments a ser, no pels préstecs, sinó pels lloguers (vegeu l'apartat b) de l'epígraf 2.3.7.1), el que suposa per ADIGSA una situació més favorable que no pas la inicial ja que així disposa dels habitatges en propietat.

Els Dipòsits i fiances entregats a llarg termini els constitueixen aquells fons que

ADIGSA ha entregat per tal d'obtenir, en règim de lloguer, habitatges i locals que, posteriorment, destina a activitats del Departament de Benestar Social o a la reubicació de famílies gitanes.

2.3.4. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini

El total dels 361,51 MPTA a 31.12.97 comptabilitzats com a deutors a llarg termini té a veure fonamentalment amb dues operacions específiques realitzades per ADIGSA d'acord amb les actuacions d'execució d'accions socials esmentades a l'apartat b) de l'epígraf 1.2.3.2, per a la reubicació de famílies gitanes, l'una al barri de Camp Clar (Tarragona) i l'altra al de Minetes (Santa Perpètua de Mogoda). Això genera el següent detall de deutors a llarg termini:

	31.12.96	31.12.97
Camp Clar (Tarragona)	290,20	307,82
Minetes (Santa Perpètua de Mogoda)	51,29	52,93
Altres actuacions	0,83	0,76
TOTAL DEUTORS LLARG TERMINI	342,32	361,51

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

2.3.4.1. Actuació a Camp Clar (Tarragona)

Durant els exercicis 1991, 1992 i 1993, ADIGSA adquireix a l'empresa Compañía Balear de Obras y Construcciones, SA (COBASA), un immoble de 48 habitatges i 5 locals a Camp Clar (Tarragona) per tal de destinar-los a la venda com a habitatges de protecció social (el fet d'adquirir-los amb la clara finalitat de vendre'ls fa que no es comptabilitzin en l'immobilitzat material, sinó en existències). L'adquisició d'aquest immoble va suposar a ADIGSA un cost de 192,16 MPTA (180,68 MPTA els 48 habitatges i 11,48 MPTA els 5 locals). Per a l'adquisició d'aquest immoble ADIGSA es va subrogar en la hipoteca que COBASA tenia amb el Banco Hipotecario. Al cost d'adquisició ADIGSA va afegir-hi com a més cost diverses despeses, per uns 9,50 MPTA en concepte, bàsicament, de rehabilitacions efectuades per deixar l'immoble en condicions per a poder disposar de les corresponents cèdul·les d'habitabilitat i així poder-los treure a la venda.

Entre 1992 i 1997 s'han venut un total de 45 habitatges i 3 locals amb el següent detall agregat:

- Preu de venda dels 45 habitatges: 244,57 MPTA (el seu cost era de 176,70 MPTA).
- Preu de venda dels 3 locals: 10,60 MPTA (el seu cost era de 9,42 MPTA).

D'aquestes dades no s'ha d'extreure la conclusió que ADIGSA ha obtingut un benefici realitzant aquesta operació ja que, si bé els preus de venda són superiors al cost, ADIGSA ven en tots els casos segons les condicions previstes per als habitatges de promoció pública, les quals són, quant a aspectes financers i de terminis, molt avantatjoses per als compradors. En aquest cas es produeixen impagats analitzats en l'apartat 2.3.7.1.

A 31.12.97 l'import de deutors a llarg termini, que per ADIGSA origina l'actuació a Camp Clar és de 307,82 MPTA, i la seva comptabilització és correcta. El desglossament d'aquest import és el següent:

- El principal finançat per ADIGSA als compradors, que és la diferència entre el preu de venda i la part en què l'adquirent se subroga en la hipoteca que inicialment havia assumit ADIGSA. Aquest import és, a 31.12.97 de 164,58 MPTA.
- Els interessos del finançament que ADIGSA atorga als compradors, 88,69 MPTA i els corresponents a la carència per ajornament en l'inici de la devolució, 54,55 MPTA, que suposen un total de 143,24 MPTA.

2.3.4.2. Actuació a Minetes (Santa Perpètua de Mogoda)

ADIGSA des de l'exercici 1990 adquireix habitatges la finalitat dels quals és el reassentament de famílies gitanes. Part d'aquests habitatges els adquireix amb el finançament de 400 MPTA que l'INCASOL atorga a ADIGSA a retornar en futurs exercicis (aquest finançament s'analitza de manera específica en l'epígraf 2.3.14).

La majoria d'aquests habitatges s'adjudiquen en règim de lloguer, però en el cas de Minetes es produeixen, entre els exercicis 1995 i 1997, un total de 23 vendes. Les vendes, que acostumen a ser per uns 6 MPTA, solen estar subvencionades per ADIGSA en el 50%, 3 MPTA, i els altres 3 MPTA, els han de pagar els adjudicataris a ADIGSA, sense interessos i a 25 anys, a raó de 6.000 PTA/mes, amb un increment de 2.000 PTA/mes cada 5 anys, fins a arribar a 14.000 PTA/mes en els darrers 5 anys. L'anàlisi realitzada respecte a les vendes dels 23 habitatges de Minetes entre els exercicis 1995 i 1997, permet acotar les pèrdues assumides per ADIGSA en l'operació i que detallem seguidament:

	Núm. hab.	Preu de venda	Baixa (neta d'amort.ac.)	Pèrdua	Pèrdua per subv. atorg.	Total pèrdua
Vendes 1995	10	60,00	79,97	19,97	30	49,97
Vendes 1996	9	48,87	58,37	9,50	26	35,50
Vendes 1997	4	12,00	15,98	3,98	-	3,98
TOTALS	23	120,87	154,32	33,45	56	89,45

Imports en milions de pessetes
Font: Detalls extracomptables d'ADIGSA

Els imports deutors a llarg termini que per ADIGSA origina l'actuació a Minetes sorgeixen de la part no subvencionada a retornar amb quotes mensuals. Dels nostres càlculs basats en els 23 habitatges venuts i en el finançament a retornar a ADIGSA, després de tenir en compte casos específics dins les 23 vendes (en algun cas es cobra al comptat o bé el preu de venda o la subvenció no són les genèriques de 6 MPTA i 3 MPTA), resulta que el total de deutors per aquesta actuació a 31.12.97 és de 54,30 MPTA. D'aquests cal diferenciar 1,37 MPTA que corresponen a curt termini (vegeu els deutors a curt termini a 2.3.7.1) i la resta, de 52,93 MPTA, que representa imports de deutors a llarg termini, tal com figura de manera correcta en la comptabilitat d'ADIGSA segons el detall de l'inici de l'epígraf 2.3.4.

2.3.5. Despeses a distribuir en diversos exercicis

En el compte de Despeses a distribuir en diversos exercicis a 31.12.97, ADIGSA té comptabilitzats els interessos totals que en el futur acreditaran, a llarg i curt termini determinats préstecs obtinguts de diverses entitats. Els interessos que s'hi recullen apareixen comptabilitzats en el passiu dins els comptes de creditors a curt o llarg termini, però no havent-se encara acreditat, no correspon imputar la contrapartida com a despesa financera de l'exercici, sinó en l'actiu com a despesa a distribuir en diferents exercicis, fet que està d'acord amb el que ADIGSA comptabilitza.

El detall d'aquests interessos diferits, especificant els préstecs que els originen i el destí que es dona als préstecs, és el següent:

	31.12.96	31.12.97
Préstec "la Caixa" (local Forn del Vidre)	8,21	3,84
Préstec INCASOL (locals Nou de la Rambla)	0,54	0,31
Préstec B. Hipotecario (habitatges Camp Clar)	0,81	0,32
Préstecs INCASOL (locals Fontajau, Bufalà, Mollet i Can Tussell)	1,02	0,65
Préstec INCASOL (habitatges Minetes)	-	4,33
Préstec B.Hipotecario (habitatges Can Llobet)	12,68	10,96
TOTAL DESPESES A DISTRIBUIR DIFERENTS EXERCICIS	23,26	20,41

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

En els epígrafs 2.3.13 i 2.3.14 es detallen les característiques principals dels préstecs que generen la comptabilització d'aquests interessos diferits. Hem analitzat els càlculs dels interessos diferits i del traspàs del compte de l'actiu Despeses a distribuir en diferents exercicis al compte del Compte de pèrdues i guanys de Despeses financeres en funció de l'acreditament anual d'interessos. El resultat d'aquesta anàlisi ha estat satisfactòria.

2.3.6. Existències

Donada la naturalesa immobiliària de les actuacions d'ADIGSA, el compte Existències registra els habitatges i locals adquirits en relació a dues actuacions ja tractades en anteriors epígrafs: Camp Clar (Tarragona) i Minetes (Santa Perpètua de Mogoda). La naturalesa d'aquestes existències fa que incorporin com a més cost d'adquisició els costos referents a escripturació, registre i reparacions de millora efectuades.

Seguidament es detalla la composició d'aquest compte a 31.12.97 i el moviment que s'ha produït entre l'exercici 1996 i 1997:

	Existències 31.12.96		Existències 31.12.97	
	Cost	Núm.	Cost	Núm.
Habitatges Camp Clar	20,00	5	12,00	3
Locals Camp Clar	2,05	2	2,05	2
TOTALS	22,05	7	14,05	5

Imports en milions de pessetes

Font: Comptabilitat i detalls extracomptables d'ADIGSA

Respecte als habitatges i locals relacionats amb l'actuació a Camp Clar s'observa que en el compte d'Existències és reflecteix el resultat d'haver adquirit un total de 48 habitatges i 5 locals i haver venut, fins a 31.12.97, 45 habitatges i 3 locals. D'aquí resulten les existències a 31.12.97 de 3 habitatges i 2 locals, correctament valorades per uns totals de 12 MPTA i 2,05 MPTA, respectivament.

2.3.7. Deutors a curt termini

Per a l'anàlisi dels diferents comptes que componen la rúbrica Deutors a curt termini cal diferenciar de manera genèrica els imports deutors d'administracions públiques dels que no ho són. Aquesta diferenciació pot observar-se en el detall que, respecte als deutors de l'actiu circulat, mostra el Balanç presentat per ADIGSA i recollit en l'inici de l'epígraf 2.3.

2.3.7.1. *Clients, deutors diversos i deutors de personal*

La composició dels imports deutors que no són d'administracions públiques recollits en el Balanç d'ADIGSA, és la següent:

	31.12.96	31.12.97
CLIENTS PER VENDES I PRESTACIONS SERVEIS	35,38	33,45
Clients per vendes	2,61	2,07
Vendes Camp Clar	1,24	0,63
Vendes Minetes	1,30	1,37
Altres vendes	0,07	0,07
Impagats per vendes	8,77	9,57
Impagats Camp Clar	8,60	9,56
Impagats Minetes	0,17	0,01
Impagats per arrendaments	11,94	9,71
Impagats d'Hotels d'entitats	8,30	5,61
Impagats préstecs atorgats	3,76	1,78
Altres	-	4,71
DEUTORS DIVERSOS	131,83	215,02
Empreses adjudicatàries d'obres	3,92	2,92
Deutors diversos	127,91	212,10
DEUTORS DE PERSONAL	9,20	9,61
Bestretes al personal	7,41	7,96
Crèdits al personal	1,79	1,65
(PROVISIONS PER INSOLVÈNCIES)	(2,55)	(5,41)
(Per insolvències de tràfic)	-	(4,24)
(D'arrendataris)	-	(1,61)
(D'altres deutors)	-	(2,63)
(Per insolvències de crèdits atorgats)	(2,55)	(1,17)

Imports en milions de pessetes

Font: Detalls comptables d'ADIGSA

Respecte als Clients per vendes i prestació de serveis l'anàlisi realitzada es mostra a continuació:

- a) L'actuació a Camp Clar presenta uns impagats de 9,56 MPTA, que a 31.12.97 tenen una antiguitat en gran part superior a 2 anys fet pel qual entenem que ADIGSA hauria de plantejar-se dotar la corresponent provisió per insolvències. A més tenint en compte que potser hagi d'assumir més impagaments respecte de les hipoteques subrogades pels adjudicataris o respecte de l'import que directament ha finançat a l'adjudicatari caldrà que en el futur ADIGSA faci un bon seguiment dels impagaments per tal de decidir objectivament i d'acord amb la seva antiguitat, la necessitat de provisionar altres imports relacionats amb l'actuació.
- b) Pel que fa als Impagats per arrendaments, s'ha observat que el ritme d'impagats es manté i que s'acumulen ja antiguitats considerables. Davant d'això caldria que ADIGSA es plantegés la necessitat de provisionar aquests imports. S'ha de remarcar però que, del saldo total a 31.12.97 de 9,71 MPTA, ADIGSA ha decidit en l'exercici 1997 provisionar un total d'1,61 MPTA, import recollit en el compte Provisions per insolvències de tràfic, d'arrendataris.

- c) En els Impagats d'Hotels d'entitats, es comptabilitzen aquelles quotes de lloguer relacionades amb els locals d'ADIGSA que, tal com s'ha esmentat en l'epígraf 2.3.2, utilitzen determinades associacions culturals, cíviques o socials dels barris. L'assumpció d'aquestes actuacions suposa a ADIGSA mantenir en l'actiu uns immobles que no utilitza per a la seva activitat típica ni en treu rendiment apreciable ja que el teòric rendiment per lloguer resulta impagat (la reducció entre 1996 i 1997 no respon a cobraments sinó al traspàs de la diferència com a pèrdua). A més, tenint en compte que determinades entitats han renunciat durant el 1997 als locals, cal plantejar-se si no seria necessari provisionar o passar a pèrdua la totalitat dels Impagats d'Hotels d'entitats.

L'anàlisi dels Deutors diversos s'ha centrat en l'anàlisi del subcompte Deutors diversos que presenta un saldo a 31.12.97 de 212,10 MPTA. Dins d'aquest import es troben imports a cobrar de diferents Ajuntaments i per diferents conceptes per un total de 93 MPTA (Ajuntament de Terrassa, 80,20 MPTA i Ajuntament de Mataró, 12,70 MPTA). Independentment dels conceptes a què facin referència els esmentats imports a cobrar, entenem que caldria classificar-los dins els comptes de Deutors Administracions públiques que s'analitzen en l'epígraf 2.3.7.2.

2.3.7.2. Deutors administracions públiques

Els imports deutors que són d'administracions públiques presenten el detall següent:

	31.12.96	31.12.97
DG de Serveis Comunitaris	2.327,34	1.119,42
DG d'Arquitectura i Habitatge	419,66	78,14
Departament de Benestar Social	16,34	16,34
ICASS	145,00	0,66
INCASOL per obres al seu càrrec	-	107,49
INCASOL per diversos conceptes	300,92	140,37
Ajuntament de Barcelona	-	85,00
Hisenda pública per retencions	17,56	20,36
Altres ens públics	-	0,07
TOTAL DEUTORS ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES	3.226,82	1.567,85

Imports en milions de pessetes
Font: Detalls comptables d'ADIGSA

Els imports deutors de la DGSC i de la DGAH fan referència, fonamentalment, a les transferències anuals, siguin d'explotació o de capital, que mitjançant la Llei de pressupostos de la Generalitat han estat aprovades com a imports a destinar a ADIGSA i que resten pendents de cobrament al tancament de l'exercici. De l'anàlisi realitzada, centrada en els saldos pendents de cobrar a 31.12.97, cal remarcar el següent:

- DGSC: La major part, en concret 1.109,42 MPTA, correspon al pendent de cobrament de les transferències que anualment rep ADIGSA, per estar adscrita

a la DGSC, i que són aprovades per la Llei de pressupostos. Aquest total es compon de 390,18 MPTA que corresponen encara a transferències de l'exercici 1996 pendents de cobrar, mentre que la resta, 719,24 MPTA, són transferències aprovades per a ADIGSA per a l'exercici 1997. Respecte a les de l'exercici 1996 hem pogut verificar que el juliol de 1998 ja han estat totalment cobrades, mentre que les de l'exercici 1997 estan encara pendents de cobrament a finals de l'exercici 1998.

- DGAH: Aquesta direcció general és l'encarregada de transferir a ADIGSA recursos, aprovats per la Llei de pressupostos, en relació a les necessitats de rehabilitació de determinades patologies estructurals, entre elles l'aluminosi, recursos que, en part tenen com a procedència inicial el MOPT. D'aquestes transferències resten pendents de cobrament a 31.12.97 un total de 78,14 MPTA que a finals de l'exercici 1998 encara no han estat cobrades.

Respecte als imports deutors del departament de Benestar Social i de l'ICASS aquests fan referència als aspectes o actuacions puntuals següents:

- Departament de Benestar Social: L'import deutor de 16,34 MPTA que apareix tant a 31.12.96 com a 31.12.97 prové d'exercicis anteriors, concretament del 1993. En aquell exercici, en constituir-se la conselleria de Benestar Social, el conseller i la secretaria general, pendents de disposar d'una seu pròpia es van instal·lar en una planta de l'edifici del carrer Diputació 92-94. El mobiliari utilitzat havia estat adquirit per ADIGSA i, en el moment de traslladar-se la conselleria a l'edifici de Palau de Mar en l'exercici 1993, va endur-se l'esmentat mobiliari, valorat en 16,34 MPTA, que ADIGSA comptabilitza com a deute. Davant el dubtós cobrament d'aquest import caldria que ADIGSA es plantegés donar-lo de baixa de deutors assumint-lo com a pèrdua.
- ICASS: Tot i que a 31.12.97 ja no hi ha un import significatiu com a pendent de cobrament, sí que hi havia a 31.12.96 un import de 145 MPTA que procedia d'exercicis anteriors. Aquest import ha estat donat de baixa per incobrament en l'exercici 1997, originant una pèrdua per a ADIGSA, cosa que explica la major part de l'import de 149,25 MPTA que en concepte de Despeses i pèrdues d'altres exercicis es reflecteix a 31.12.97 dins les despeses extraordinàries (vegeu l'epígraf 2.4.8). L'origen d'aquestes anotacions comptables és a l'actuació per la qual ADIGSA ha d'assumir des de l'exercici 1993 una actuació destinada al Departament de Benestar Social. Aquest Departament volia obrir unes oficines d'atenció al ciutadà en un immoble del carrer Calàbria, immoble que ADIGSA va haver de llogar amb el compromís que seria l'ICASS qui, en darrera instància, es faria càrrec de les despeses anuals de lloguer. Així, doncs, estava previst que l'ICASS pagués anualment a ADIGSA el lloguer que prèviament aquesta havia pagat. Per això, la comptabilitat d'ADIGSA recull en els exercicis 1994 i 1995 uns imports a cobrar de l'ICASS per uns 70-75 MPTA/any que expliquen el total de 145 MPTA a 31.12.96, però que finalment no ha cobrat i ha hagut d'assumir com a pèrdua.

Els deutors de l'INCASOL per obres a càrrec seu presenten a 31.12.97, un import pendent de 107,49 MPTA. Quan cal realitzar una rehabilitació sobre construccions d'ON, es reuneix la Mesa tècnica INCASOL-ADIGSA per estudiar si el motiu d'haver-se de rehabilitar és per defecte constructiu o del projecte inicial. En aquest darrer cas, ADIGSA gestiona i contracta l'obra de rehabilitació, la dirigeix i la paga, però el cost de l'obra (certificacions d'obra) l'ha d'assumir l'INCASOL. S'ha comprovat que de l'import de 107,49 MPTA pendent de cobrament a 31.12.97 s'ha cobrat, fins a l'octubre de 1998 un import de 97,84 MPTA.

Els deutors INCASOL per diversos conceptes presenten a 31.12.97 un total pendent de cobrament de 140,37 MPTA. Formant part d'aquest total hi ha com a imports més significatius els referents als conceptes següents:

- IVA a cobrar de l'INCASOL per uns 78 MPTA, referent a les comissions per venda d'habitatges d'ON de l'INCASOL. Aquestes comissions que suposen ingressos per 488,55 MPTA, s'analitzen en l'apartat 2.4.1.3.
- Imports a cobrar de l'INCASOL per 33,41 MPTA, per indemnitzacions que paga inicialment ADIGSA però que correspon assumir a l'INCASOL. Aquestes indemnitzacions fan referència a aquells adjudicatari-compradors de nous habitatges que ho són a conseqüència que els antics habitatges han estat enderrocats per les patologies estructurals que patien i, a causa d'aquest enderroc, cal indemnitzar-los.
- Imports a cobrar de l'INCASOL per 5,69 MPTA, per liquidacions deutores relacionades amb la venda de la cartera d'ON (vegeu l'esmentat en l'epígraf 2.4.2.2).

Cal remarcar que els procediments aplicats i la relació que a la pràctica existeix entre INCASOL i ADIGSA i que origina aquestes posicions deutores-creditores entre ambdós no estan degudament formalitzades en cap document signat entre les parts. Tampoc no estan preestablerts terminis per a liquidar aquestes posicions de manera que els 140,37 MPTA a cobrar de l'INCASOL resten encara pendents de ser liquidats a finals de l'exercici 1998 (també resten pendents però, les posicions creditores d'ADIGSA, a pagar a l'INCASOL, tal com s'esmenta en l'epígraf 2.3.16.1).

Els imports deutors de l'Ajuntament de Barcelona, que a 31.12.97 sumen un total de 85 MPTA, estan relacionats amb l'actuació al barri de La Pau. El conveni signat entre ADIGSA i l'Ajuntament de Barcelona el 16.12.96 preveia que les despeses de reallotjament dels afectats per l'enderroc per aluminosi del primer bloc de La Pau les havia d'assumir ADIGSA. Aquestes despeses (mudança, lloguers del període enderroc-reallotjament en nova construcció, etc.) les va subvencionar l'Ajuntament de Barcelona en un 50%, 170 MPTA, destinats a ADIGSA. De l'esmentat import restaven pendents de cobrament, a 31.12.97, 85 MPTA, dels quals hem comprovat que l'octubre de 1998 se n'ha cobrat una part, concretament, 42,5 MPTA.

Els deutors de la Hisenda pública en concepte de retencions són aquells imports

pendents de cobrar en relació a les retencions sobre els interessos dels comptes corrents d'ADIGSA com a resultes que la declaració de l'Impost sobre societats no ha resultat a ingressar. El saldo d'aquest compte a 31.12.97, 20,36 MPTA correspon a 9,52 MPTA d'una part de les retencions de l'exercici 1996 encara no cobrades i 10,84 MPTA a les retencions pròpies de l'exercici 1997. Cal remarcar que entre el gener i l'octubre de 1998 s'ha cobrat la part pendent corresponent a les retencions de 1996.

2.3.8. Inversions financeres temporals (IFT)

La principal IFT que manté ADIGSA en el seu actiu a 31.12.97 és la registrada en el compte Cartera de valors a curt termini, compte sense saldo l'exercici 1996. Així, el saldo d'aquest compte passa de ser nul a 31.12.96, a ser de 2.406,79 MPTA a 31.12.97.

De la revisió de la documentació resulta que aquesta operació la conformen determinades adquisicions a curt termini (generalment a termini d'un mes), per mitjà de diferents entitats financeres, de bons, lletres o altres títols de deute de l'Estat. ADIGSA duu a terme aquestes IFT durant l'exercici per tal d'optimitzar el rendiment de les puntes de tresoreria que es produeixen en moments determinats.

El saldo del compte Cartera de valors a curt termini a 31.12.97 registra el desemborsament realitzat i també aquella part dels interessos de l'operació que s'han meritat a l'esmentada data, tot i que no vencen fins a l'exercici següent. La documentació revisada ens ha permès elaborar el següent detall separant la part del valor que correspon al cost d'adquisició de la part que representen interessos meritats:

Entitat financera	Cost d'adquisició	Interessos meritats fins a 31.12.97	Total inversions financeres temporals a 31.12.97
Banc de Sabadell	1.050,00	3,83	1.053,83
"la Caixa"	1.000,00	4,42	1.004,42
"Caixa Catalunya"	343,48	5,06	348,54
TOTALS	2.393,48	13,31	2.406,79

Imports en milions de pessetes

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes d'acord amb la documentació suport facilitada per ADIGSA

S'ha analitzat la documentació que cadascuna de les entitats financeres ha tramès a ADIGSA tant en el moment de l'adquisició com en el de la liquidació final en relació a les adquisicions temporals que resten a 31.12.97. El resultat de la revisió ens permet concloure satisfactòriament en relació a la comptabilització d'aquestes adquisicions i respecte als càlculs dels interessos meritats realitzats per ADIGSA.

Cal assenyalar, però, que el fet que el saldo fos nul a 31.12.96, no significa que a aquella data no existissin recursos d'ADIGSA en forma d'inversions financeres en títols de deute de l'Estat. En la revisió realitzada s'ha detectat que a 31.12.96,

existien dos comptes en entitats financeres que no eren comptes corrents sinó comptes de dipòsit per adquisició de títols de valors de l'Estat per un valor de 289,24 MPTA. Per tant, a 31.12.96 aquest import hauria d'haver estat classificat com a IFT i no en els comptes de Tresoreria.

2.3.9. Tresoreria

La tresoreria d'ADIGSA la componen els comptes Caixa i Bancs. Els saldos totals de Tresoreria, a 31.12.96, era de 725,58 MPTA i a 31.12.97 de 667,74 MPTA. Cal remarcar de nou però, el que s'ha esmentat en el darrer paràgraf de l'anterior epígraf 2.3.8, d'acord amb el qual, per a una correcta i homogènia comparació entre els saldos de Tresoreria dels tancaments de 1996 i de 1997, al saldo de 31.12.96 s'hauria de detreure l'import de 289,24 MPTA, que correspondria haver comptabilitzat com a IFT.

A més dels extractes bancaris hem revisat els arquejos de caixa i les conciliacions bancàries sense que s'hagin detectat observacions significatives.

2.3.10. Ajustaments per periodificació de l'actiu

Aquest compte de l'actiu registra despeses pagades anticipadament i imputables, d'acord amb el principi d'acreditació, a l'exercici 1998. Aquestes despeses periodificades corresponen a assegurances i altres serveis diversos, com telefonia, que detallem seguidament pels imports periodificats a 31.12.97.

Despeses periodificades	31.12.97
Per telèfons i busques	9,92
Per treballs diversos	12,99
Per assegurances de polígons	37,52
Per assegurances del patrimoni propi	3,59
Per altres conceptes	0,80
TOTAL AJUSTAMENTS PERIODIFICATS ACTIUS	64,82

Imports en milions de pessetes
Font: Detalls comptables d'ADIGSA

S'han revisat les diferents periodificacions amb resultat satisfactori. Sols cal remarcar en relació a Per telèfons i busques que el total periodificat per ADIGSA correspon a una factura del 24.12.97 del Centre de Telecomunicacions de la Generalitat de Catalunya referent a serveis de centraletes de veu i dades i a altres serveis de telefonia. La factura és per un total de 14,88 MPTA, però no hem disposat de cap altra documentació suport que especifiqui que el total de la despesa s'ha de repartir a parts iguals entre els exercicis 1997, 1998 i 1999, tal com ha comptabilitzat ADIGSA i, per tant, que permeti concloure sobre la correcta periodificació.

2.3.11. Fons propis

La variació dels Fons propis durant l'exercici 1997 ha estat la següent:

	31.12.96	Incrementes 97	Decrements 97	31.12.97
Capital social	2.060,00	-	-	2.060,00
Aport. a fut. ampl. de capital	591,62	199,78	-	791,40
Reserves	0,85	-	-	0,85
Resultats negatius exercicis anteriors	(358,79)	(119,67)	-	(478,46)
Resultat de l'exercici	(119,67)	(153,47)	119,67	(153,47)
TOTAL FONS PROPIS	2.174,01	(73,36)	119,67	2.220,32

Imports en milions de pessetes
Font: Comptes anuals d'ADIGSA

2.3.11.1. Capital social

No s'observa cap variació en el Capital social entre els exercicis 1996 i 1997, però cal en aquest cas remuntar-se a exercicis anteriors per tal de determinar com va formar-se el total de 2.060 MPTA que consta com a capital social d'ADIGSA des del tancament de l'exercici 1994.

En l'epígraf 1.2.2 s'ha fet esment, de manera específica, de l'evolució del capital d'ADIGSA des de la seva creació el gener de 1984 (300,68 MPTA) fins que a finals de l'exercici 1987 es produeix una ampliació de capital passant a ser de 450,68 MPTA. Això, i les posteriors variacions del capital fins a arribar als 2.060 MPTA durant el 1994, import que encara es manté a 31.12.97, es resumeixen en el quadre següent:

Data	Operació	Finançament i altres	Accionista	Capital
Gener 84	Creació d'ADIGSA per modificació de Sta.Mª de Gallecs,SA (participada per l'INUR)	Transferència (any 1980) Estat-GC del patrimoni i actuacions urbanístiques de l'INUR. La GC adscriu les accions de Sta.Mª de Gallecs,SA a l'INCASOL	INCASOL	300,68 MPTA
Desembre 87	Ampliació de capital de 150 MPTA	Desemborsament de l'INCASOL	INCASOL	450,68 MPTA
Gener 89	L'INCASOL transfereix a la Generalitat la titularitat de les accs. d'ADIGSA d'acord amb la disp.add.25 de la Llei de pressupostos de la GC per al 1989	ADIGSA passa d'estar adscrita al DPTOP al Dep. de Ben.Social, per mitjà de la DG Serv. Comunit. d'acord amb el Decret de 24.1.89	Gen.Cat.	450,68 MPTA
Juny 92	Ampliació de capital de 545 MPTA	Subscripció 100% Gen. Cat.	Gen.Cat	995,68 MPTA
Gener 94	· Reducció de capital per les pèrdues acumulades de 475,14 MPTA. · Ampliació de capital compensant la reducció anterior. · Ampliació de capital de 1.064,32 MPTA	· Reducció del valor nominal de cadascuna de les 99.568 accions en 4.772 PTA/acció · Aportació de la Gen. Cat. per incrementar el valor nominal fins a deixar-lo de nou en 10.000 pta/acció. · Aportació de la Gen.Cat.	Gen.Cat.	2.060 MPTA

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes d'acord amb la documentació suport corresponent.

Les variacions del capital que porten dels 450,68 MPTA als 2.060 MPTA s'analitzen següidament:

- Ampliació de capital de 545 MPTA:

Aquesta ampliació va ser acordada en la Junta General Extraordinària de 17.6.92, autoritzada per acord de Govern en la sessió de 20.7.92 i publicada en el DOGC núm. 1642, de 7.9.92, per mitjà de la Resolució del conseller de Benestar Social de 21.8.92. L'ampliació va suposar l'emissió de 54.500 noves accions de 10.000 PTA de valor nominal cadascuna amb la qual cosa, el capital social d'ADIGSA passava a ser de 995,68 MPTA (99.568 accions de 10.000 PTA cadascuna). La subscripció del 100% de l'ampliació la va fer la Generalitat de Catalunya. L'operació es va dur a terme amb càrrec al compte Aportacions a futures ampliacions de capital.

- Diverses variacions del capital fins a deixar-lo en els 2.060 MPTA:

L'acord de Govern de 24.1.94 va autoritzar diverses operacions que va aprovar la Junta General d'Accionistes del 17.6.94 i que es van publicar en el DOGC núm. 2012, de 15.2.95, per mitjà de la Resolució del conseller de Benestar Social de 2.2.95. Les operacions eren les següents:

- Reducció del capital social per l'import de les pèrdues acumulades en exercicis anteriors, 475,14 MPTA, efectuant una reducció del valor nominal de les accions en 4.772 PTA/acció.

- Ampliació del capital social incrementant el valor nominal de les accions fins a deixar-lo novament en 10.000 PTA/acció; aquesta operació es va realitzar amb càrrec al compte Aportacions a futures ampliacions de capital.
- Ampliació del capital social mitjançant l'emissió de 106.432 accions noves de 10.000 PTA de valor nominal cadascuna; aquesta operació també es va realitzar amb càrrec al compte Aportacions a futures ampliacions de capital.

Amb aquestes operacions es passava d'un capital de 995,68 MPTA a un de 2.060 MPTA, havent eixugat prèviament la totalitat de les pèrdues acumulades fins a 31.12.94 i aplicant el compte d'Aportacions a futures ampliacions de capital a la finalitat per a la qual està previst.

Cal remarcar que ADIGSA no es troba a 31.12.97 en cap de les situacions establertes en els articles 163.1 i 260.4 de la Llei de societats anònimes que obligarien a reduir el capital social o bé a dissoldre l'empresa.

2.3.11.2. *Aportacions a futures ampliacions de capital*

Aquest compte recull les transferències de capital aprovades per la Llei de Pressupostos que ADIGSA ha destinat a inversions en elements de l'immobilitzat o bé a l'amortització de préstecs. Tenint en compte que part d'aquestes aportacions van destinar-se a les ampliacions de capital dels exercicis 1992 i 1994, concretament 545 MPTA i 1.539,46 MPTA, respectivament, s'ha verificat que el saldo d'aquest compte a 31.12.97 prové de les aportacions d'exercicis anteriors segons el detall següent:

Exercici del qual prové l'aportació	Saldo a 31.12.97
1993	0,23
1994	230,88
1995	238,20
1996	122,30
1997	199,78
TOTAL APORTACIONS A FUTURES AMPLIACIONS CAPITAL	791,39

Imports en milions de pessetes
Font: Comptes anuals d'ADIGSA

Les aportacions corresponents a l'exercici 1997, 199,78 MPTA, tenen el seu origen en el pressupost aprovat per a ADIGSA per la Llei de pressupostos per a 1997. Si bé les Aportacions a futures ampliacions de capital les han de constituir els recursos aprovats com a transferències de capital, la Llei sols va aprovar-ne per a ADIGSA 52 MPTA. Així, la diferència de 147,78 MPTA fins a l'import comptabilitzat, prové del sobrant de recursos del pressupost d'explotació. (Vegeu més comentaris sobre aquest traspàs en l'epígraf 2.4.2.1, referent a ingressos per subvencions d'explotació, i en el 3.2.1 on es fiscalitza la liquidació pressupostària).

De la revisió de les inversions de l'exercici 1997 en immobilitzat material i immaterial, (183,59 MPTA) i de l'amortització de préstecs d'entitats financeres o de l'INCASOL, (16,19 MPTA) s'observa que el total invertit en l'exercici ha estat de 199,78 MPTA. El finançament necessari per aquestes inversions és el que anualment incrementa el compte Aportacions a futures ampliacions de capital. Per això podem concloure satisfactòriament respecte a l'increment de 199,78 MPTA en aquest compte dels Fons propis i a la suficiència del traspàs procedent dels que inicialment havien estat previstos com a recursos d'explotació.

2.3.11.3. Resultat de l'exercici

La pèrdua de l'exercici 1997 és de 153,47 MPTA. D'acord amb el detall del Compte de pèrdues i guanys de l'epígraf 2.4 i dels aspectes analitzats al llarg d'aquest Informe s'extreu que la pèrdua de l'exercici l'origen en bàsicament les pèrdues extraordinàries.

Així, les pèrdues d'explotació de 152,64 MPTA (originades principalment pels conceptes Reducció d'existències, Dotació a l'amortització de l'immobilitzat i Variació de les provisions de tràfic) queden compensades amb el resultat financer positiu de 152,42 MPTA (originat pels ingressos per IFT i comptes corrents). D'aquesta manera queda com a component de la pèrdua de l'exercici el resultat extraordinari negatiu de 153,25 MPTA que ha estat conseqüència, fonamentalment, de les pèrdues extraordinàries generades pels lloguers que, per 145 MPTA, estava previst que assumís l'ICASS però que finalment ha hagut d'assumir ADIGSA, tal com s'ha comentat en l'epígraf 2.3.7.2.

2.3.12. Ingressos a distribuir en diversos exercicis

La composició dels Ingressos a distribuir en diversos exercicis és la següent:

	31.12.96	31.12.97
Altres ingressos a distribuir en diversos exercicis	144,07	105,40
- Interessos actuació a Camp Clar	135,14	101,90
- Interessos d'Altres crèdits	8,70	2,79
- Altres	0,23	0,71
Subvencions d'explotació no aplicades a l'exercici.	0,23	67,78
- Conveni Ajuntament Terrassa	-	67,78
- Altres	0,23	-
TOTAL INGRESSOS A DISTRIBUIR DIVERSOS EXERCICIS	144,30	173,18

Imports en milions de pessetes

Font: Documentació comptable d'ADIGSA

Pel que fa al compte Altres ingressos a distribuir en diversos exercicis el seu saldo el constitueixen els interessos a cobrar no vençuts en relació a diferents operacions d'entre les quals cal remarcar-ne dues, ja tractades en epígrafs anteriors:

- Actuació a Camp Clar:

L'anàlisi d'aquesta actuació s'ha recollit en l'epígraf 2.3.4.1. En aquell epígraf s'ha remarcat el total d'interessos que ha de generar l'operació, 143,24 MPTA, comptabilitzats com a Deutors a llarg termini. D'aquest total d'interessos calia haver traspasat anualment al Compte de pèrdues i guanys la part corresponent a ingressos en cadascun dels exercicis del període 1992-1996 d'acord amb la seva meritació. ADIGSA, però, no ha comptabilitzat aquest traspàs fins al 1997 i, a més, del total dels 41,34 MPTA traspassats en 1997 calia diferenciar els 33,17 MPTA que, corresponents a la meritació del període 1992-1996, haurien d'haver-se imputat com a Ingressos d'exercicis anteriors.

- Altres crèdits:

Aquest compte, recollit dins l'Immobilitzat financer, ha estat analitzat en l'epígraf 2.3.3. El compte fa referència a l'atorgament de certs crèdits per part d'ADIGSA a particulars, per a l'adquisició d'habitatges els quals representen la garantia hipotecària de l'operació. Aquests crèdits generen interessos que, en no ser vençuts, es comptabilitzen en els Ingressos a distribuir en diferents exercicis que es redueixen entre el 1996 i el 1997 com a conseqüència de l'execució de la garantia hipotecària per part d'ADIGSA, tal com s'ha comentat en l'epígraf 2.3.3.

Respecte del compte Subvencions d'explotació no aplicades a l'exercici s'ha verificat que l'import de 67,78 MPTA resulta del conveni signat entre l'Ajuntament de Terrassa i ADIGSA per mitjà del qual la Societat es comprometia a construir un vial o carrer en un determinat polígon d'habitatges, per a la qual cosa l'esmentat Ajuntament aportaria 67,78 MPTA, el 50% del cost total. Donat que ADIGSA no inicia les obres fins a l'exercici 1998, per tal de salvaguardar el principi comptable de la correlació entre ingressos i despeses, no s'ha comptabilitzat l'import com a ingrés de l'exercici 1997, sinó en el passiu com a Ingressos a distribuir en diversos exercicis.

2.3.13. Creditors a llarg i curt termini per deutes amb entitats de crèdit

El detall dels imports creditors per préstecs amb entitats financeres a 31.12.97 és el següent:

	31.12.97	
	curt termini	llarg termini
Préstec "la Caixa" (local Forn del Vidre)	1,13	11,00
Capital	0,52	7,77
Interessos	0,61	3,23
Préstec B. Hipotecario (habitatges Camp Clar)	1,03	0,52
Capital	0,90	0,49
Interessos	0,13	0,03
Préstec B. Hipotecario (habitatges Can Llobet)	2,29	23,96
Capital	0,62	14,66
Interessos	1,67	9,30
TOTAL CAPITAL PENDENT D'AMORTITZAR	2,04	22,92
TOTAL INTERÈS PENDENT D'ACREDITAR	2,41	12,56
TOTALS CREDITORS ENTITATS FINANCERES	4,45	35,48

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Les característiques principals d'aquests tres préstecs són les següents:

- Préstec hipotecari de "la Caixa" per a l'adquisició d'un local del carrer Forn del Vidre, núm. 22 de Vilanova i la Geltrú. Signat el desembre de 1991 per 9,79 MPTA a un tipus d'interès d'un 16,5% que s'ha anat rebaixant fins al tipus del 8% en l'exercici 1997. L'amortització definitiva del préstec es produirà el novembre del 2008.
- Préstec hipotecari amb el Banco Hipotecario per subrogació d'ADIGSA en el deute de COBASA (vegeu l'epígraf 2.3.4.1) en relació als habitatges de Camp Clar de Tarragona. La subrogació del préstec es va formalitzar durant l'exercici 1991 i l'amortització definitiva està prevista pel març de 1999. El tipus d'interès és de l'11%. Amb la subrogació ADIGSA assumeix un deute amb l'entitat financera per un capital de 82 MPTA. Cal remarcar que entre 1991 i 1997 ADIGSA ha amortitzat aquest préstec a un ritme molt més ràpid del previst donat que amb l'actuació de Camp Clar el que fa ADIGSA és traspasar a l'adjudicatari que adquireix l'habitatge el deute amb el banc, és a dir, l'adjudicatari se subroga en la hipoteca que tenia ADIGSA. Per aquest motiu, a 31.12.97, el préstec està en relació als tres habitatges que no han estat encara venuts.
- Préstec hipotecari amb el Banco Hipotecario per a l'adquisició de 6 habitatges a l'INCASOL a l'edifici del passeig. Dr. Moragues del polígon Can Llobet de Barberà del Vallès. El préstec va signar-se a finals de 1992, per un capital de 16,8 MPTA i a un tipus d'interès d'un 11%, i serà definitivament amortitzat el novembre del 2007.

Les despeses financeres que en l'exercici 1997 aquests tres préstecs han generat, han estat de 2,86 MPTA, concretament i en l'ordre de l'anàlisi efectuada, de 0,79 MPTA, 0,21 MPTA i 1,86 MPTA.

2.3.14. Altres creditors a llarg termini

Dins els Altres creditors dels creditors a llarg termini cal distingir dos comptes:

- Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini que a 31.12.97 presenta un saldo de 54,25 MPTA, registra fiances rebudes per ADIGSA en efectuar contractes d'arrendament tant dels locals i els habitatges del PT (14,75 MPTA) i de l'ON (37,98 MPTA), com dels habitatges i els locals del patrimoni propi (1,22 MPTA). També inclou certs dipòsits per diversos contractes de serveis signats per ADIGSA (0,30 MPTA) que retornarà a la finalització del servei.
- Altres deutes inclou els imports creditors d'ADIGSA amb l'INCASOL en relació a diversos préstecs que aquest té concedits a la Societat. A continuació presentem un detall d'aquests préstecs que generen els imports creditors a llarg termini i, respecte als quals diferenciem també els imports que són a curt termini:

	31.12.97	
	curt termini	llarg termini
Préstec INCASOL (locals Nou de la Rambla)	1,48	2,22
Préstec INCASOL (locals Fontajau, Bufalà, Mollet i Can Tussell)	1,92	4,80
Préstec INCASOL (habitatges destinats a lloguer)	16,58	285,70
TOTAL ALTRES DEUTES (PRÉSTECES INCASOL)	19,98	292,72

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Els préstecs del quadre anterior fan referència a:

- Préstec atorgat per l'INCASOL a ADIGSA a mitjan 1991 per un capital d'11,41 MPTA perquè la Societat adquirís dos locals al carrer Nou de la Rambla. El tipus d'interès del préstec és de 5% i l'amortització final el juny del 2000. A 31.12.97 el total del deute a llarg i curt termini és de 3,70 MPTA, dels quals 3,39 MPTA corresponen al capital pendent d'amortitzar i 0,31 MPTA a interessos pendents d'acreditar.
- Préstec atorgat per l'INCASOL a ADIGSA el maig de 1991 per un capital de 14,83 MPTA perquè la Societat adquirís quatre locals a diferents polígons (Fontajau, Bufalà, Mollet i Can Tussell). El tipus d'interès és del 5% i l'amortització final serà a mitjans del 2001. A 31.12.97 el total del deute a llarg i curt termini és de 6,72 MPTA, dels quals 6,08 MPTA corresponen al capital pendent d'amortitzar i 0,64 MPTA a interessos pendents d'acreditar.

Cal remarcar que aquests dos préstecs han suposat una despesa financera en l'exercici 1997 de 0,23 MPTA i 0,36 MPTA, respectivament.

- El préstec de l'INCASOL a ADIGSA per a l'adquisició d'habitatges destinats a lloguer està en relació a les actuacions de reallotjament de famílies gitanes que, dins els Programes d'Actuació Integral de Zones Desafavorides, es duu a terme

des del Departament de Benestar Social. En els exercicis 1990 i 1992, ADIGSA i l'INCASOL signen dos convenis, el 26.4.90 i el 21.2.92, pels quals s'acorda que l'INCASOL atorgui a ADIGSA un total de 400 MPTA (dos préstecs de 200 MPTA cadascun) per tal que la Societat els destini a finançar l'adquisició d'habitatges en el mercat secundari, que haurà de destinar a la venda o lloguer. Els esmentats convenis estableixen que ADIGSA, d'acord amb la normativa en relació als habitatges de promoció pública, retornarà aquest import de la manera següent:

- Si destina els habitatges adquirits a la venda, el retorn serà en 25 anys amb un interès anual del 5% i en quotes creixents del 4% anual.
- Si destina els habitatges adquirits a lloguer, d'acord el que estableix l'article 5 del Decret 257/1984, de 28 de juny, sobre el preu de venda dels habitatges de promoció pública, el retorn el farà l'adquirent amb l'import dels lloguers exigibles.

La majoria de les adjudicacions de les actuacions per al reallotjament de famílies gitanes (Riu Sec, Minetes, etc.) les fa ADIGSA en règim de lloguer. Per aquest motiu, ADIGSA aplica els 400 MPTA rebuts a l'adquisició de 98 habitatges que destina, en règim de lloguer, a l'esmentada finalitat. Així, ADIGSA comptabilitza la totalitat de les quotes com a amortització de capital i no comptabilitza cap import en concepte d'interessos, cosa que entenem que ha estat correcta.

2.3.15. Creditors a curt termini per Creditors comercials

La composició dels creditors a curt termini en concepte de Deutes per compres i prestació de serveis és, a 31.12.97, la següent:

	31.12.97
Proveïdors (compres)	2.406,91
Proveïdors per factures pendents de rebre	202,20
Creditors (prestació de serveis)	367,94
Creditors per factures pendents de rebre	45,18
Cartera venuda ON	3,65
Altres	39,78
TOTAL DEUTES COMPRA I PRESTACIÓ SERVEIS	3.065,66

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Respecte als quatre primers comptes de l'anterior detall hem revisat la tasca de validació i auditoria de saldos pendents i d'imports d'operacions que l'auditoria privada feta per Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA ha realitzat per mitjà de confirmacions dels proveïdors i dels creditors. El resultat d'aquesta revisió ha estat satisfactòria.

Respecte al concepte de Cartera venuda ON l'anàlisi global de l'operació es fa en l'epígraf 2.4.2.2.

2.3.16. Creditors a curt termini per Altres deutes no comercials

Dins els Altres deutes no comercials s'inclouen diferents conceptes de creditors a curt termini que, a 31.12.97, originen el detall següent :

	31.12.97
Administracions públiques	1.300,66
Altres deutes	200,83
Remuneracions pendents de pagament	31,63
TOTAL ALTRES DEUTES NO COMERCIALS	1.533,12

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Les Remuneracions pendents de pagament representen la part de paga extra meritada i, per tant, comptabilitzada en aquest compte a 31.12.97. A continuació centrem l'anàlisi en els comptes Administracions Públiques i Altres deutes.

2.3.16.1. Creditors a curt termini, Administracions Públiques

Aquests imports creditors amb les administracions públiques corresponen tant a imports pendents de liquidar referents a les actuacions relacionades amb l'INCASOL com a d'altres referents a diversos aspectes fiscals. El detall a 31.12.97 és el següent:

	31.12.97
Ajuntaments creditors	942,22
INCASOL creditor	232,10
Hisenda pública creditora	102,42
Organismes de la Seguretat Social creditors	23,92
TOTAL CREDITORS CURT TERMINI AMB ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES	1.300,66

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Seguidament analitzem els conceptes relacionats amb l'INCASOL mentre que la resta de conceptes s'analitza separatament en l'epígraf 2.5 destinat a la fiscalització de diversos aspectes fiscals.

Els conceptes creditors amb l'INCASOL, que componen els 232,10 MPTA i que presenten els imports més significatius són els següents:

- IVA de les vendes d'ON, 124,21 MPTA:

És l'IVA que ha cobrat ADIGSA en realitzar la venda però que correspon declarar a l'INCASOL com a titular. ADIGSA ha de transferir aquest import a l'INCASOL, fet que al tancament de l'exercici 1997 resta pendent. S'ha comprovat que la totalitat de l'esmentat import ha estat transferit a l'INCASOL durant 1998.

- Operacions de remodelació, 74,02 MPTA:

Aquest import correspon als cobraments al comptat fets per ADIGSA per la venda d'habitatges nous construïts per l'INCASOL destinats a reubicar les persones que residien en els blocs de La Pau i el Turó de la Peira que havien estat enderrocats per les patologies estructurals que patien. Així, els cobraments fan referència a 60 habitatges nous a La Pau, que suposen 51,20 MPTA, i a 222 habitatges nous al Turó de la Peira, que suposen 22,82 MPTA. Aquests cobraments ADIGSA els ha de liquidar aquests cobraments a l'INCASOL, fet que resta pendent encara a finals de l'exercici 1998.

Cal remarcar que els procediments aplicats i la relació que a la pràctica existeix entre INCASOL i ADIGSA, i que origina aquestes posicions deutores-credidores entre ambdós, no estan degudament formalitzades en cap document signat entre les parts. Tampoc no estan preestablerts terminis per a la seva liquidació. Així, els 74,02 MPTA de les operacions de remodelació però també la resta de conceptes (excloso els 124,21 MPTA per IVA) que componen els 232,10 MPTA a pagar a l'INCASOL resten encara pendents de ser liquidats a finals de l'exercici 1998 (també restaven pendents les posicions deutores d'ADIGSA, a cobrar de l'INCASOL, tal com s'esmenta en l'epígraf 2.3.7.2).

2.3.16.2. *Creditors a curt termini, Altres deutes*

Els creditors a curt termini en concepte d'Altres deutes el componen, a 31.12.97, els següents subconceptes:

	<u>31.12.97</u>
Préstecs INCASOL	19,98
Altres partides credidores	180,59
Diversos	0,26
TOTAL ALTRES DEUTES A CURT TERMINI	<u>200,83</u>

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Els 19,98 MPTA corresponen als imports pendents a curt termini dels préstecs obtinguts de l'INCASOL i que ja han estat analitzats en l'epígraf 2.3.14.

Les Altres partides credidores de 180,59 MPTA, les componen diverses partides credidores a curt termini però que resten pendents de classificació al tancament de l'exercici. La seva composició és, a 31.12.97, la següent:

	<u>31.12.97</u>
Partides pendents d'aplicació	40,26
Abonarés pendents de classificació	64,01
Aportacions inic. hipoteques ext. pdts de liq.	73,97
Diversos	2,35
TOTAL ALTRES PARTIDES CREDITORS	<u>180,59</u>

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Les Partides pendents d'aplicació corresponen bàsicament a rebuts facturats i cobrats els darrers dies de l'exercici 1997 però que, tractant-se de cobraments per avançat, no són ingressos de l'exercici 1997. Aquests cobraments han estat correctament imputats a ingrés en els primers mesos de l'exercici 1998. Malgrat això, caldria plantejar-se si no seria més adient comptabilitzar aquests cobraments al tancament de l'exercici 1997 com a ajustaments de periodificació de passiu.

Els Abonarés pendents de classificació són abonarés procedents de diverses entitats financeres que ja han estat cobrats a 31.12.97 però que encara no han estat registrats com a ingrés o cobrament de deutors. L'acumulació d'abonarés pendents de classificar al tancament de l'exercici 1997 es va produir perquè el nou sistema informàtic implantat per ADIGSA va presentar certs problemes en la lectura de les cintes dels bancs cosa que no permetia conèixer les referències (d'adquisició o de proveïdor) i, per tant, no es tenia informació per a realitzar la imputació concreta. Aquest aspecte s'ha solucionat al llarg de l'exercici 1998.

Pel que fa a les Aportacions inicials d'hipoteca externa pendents de liquidar cal descriure l'operativa comptable que segueix ADIGSA en determinades actuacions. La Societat ven certes promocions de l'INCASOL per la qual cosa els compradors formalitzen una hipoteca amb una entitat financera. Però hi ha una part del preu de venda que la hipoteca no cobreix, sinó que representa una aportació inicial. D'altra banda ADIGSA obté una comissió de la venda d'un 5%, i el que ha de liquidar a l'INCASOL és la diferència entre les aportacions inicials cobrades i la comissió retinguda per la venda. Entre el cobrament de l'aportació inicial i el moment d'escripturació de la venda (moment en què ADIGSA comptabilitza l'ingrés per comissió de venda) acostuma a produir-se un decalatge temporal, generalment d'un mes, període durant el qual les aportacions inicials cobrades, que a 31.12.97 són de 73,97 MPTA, les manté ADIGSA comptabilitzades en el compte creditor d'Aportacions inicials d'hipoteca externa pendents de liquidar fins a calcular la liquidació.

2.4. OBSERVACIONS I NOTES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

A continuació es presenta el Compte de pèrdues i guanys de l'exercici anual finalitzat a 31.12.97. A més, a efectes comparatius, es presenten els imports del Compte de pèrdues i guanys finalitzat a 31.12.96.

Compte de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats el 31.12.96 i el 31.12.97

	1996	1997
INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ (I)	8.003,04	8.294,97
Import net de la xifra de l'activitat	3.566,73	3.196,58
- Vendes	48,98	11,65
- Ingressos patrimoni administrat	3.517,75	3.184,93
Altres ingressos d'explotació	4.436,31	5.098,39
- Ingressos accessoris	36,42	73,70
- Subvencions	4.399,89	5.024,69
DESPESES D'EXPLOTACIÓ (II)	8.141,38	8.447,61
Reducció d'existències	58,38	8,00
Aprovisionaments	6.082,48	6.351,08
- Altres despeses externes	6.082,48	6.351,08
Despeses de personal	1.255,30	1.306,97
- Sous, salaris i similars	959,05	1.005,83
- Càrregues socials	296,25	301,14
Dotació amort. d'immobilitzat	140,01	135,30
Variació provisions de tràfic	(0,84)	7,91
- Variació de provisions i pèrdues per incobrables	(0,84)	7,91
Altres despeses d'explotació	606,05	638,35
- Serveis exteriors	603,89	642,10
- Tributs	2,16	(3,75)
BENEFICI O (PÈRDUA) D'EXPLOTACIÓ (III) = (I-II)	(138,34)	(152,64)
INGRESSOS FINANCERS (IV)	50,17	155,87
- Ingressos de crèdits de l'actiu immobilitzat	0,77	41,61
- Altres interessos i ingressos assimilats	49,40	114,26
DESPESES FINANCERES (V)	4,05	3,45
- Despeses financeres i assimilades	4,05	3,45
RESULTAT FINANCER (VI) = (IV-V)	46,12	152,42
BENEFICI O (PÈRDUA) D'ACTIV. ORDINÀRIES (VII) = (III + VI)	(92,22)	(0,22)
INGRESSOS EXTRAORDINARIS (VIII)	5,48	11,31
- Beneficis en alienació d'immobilitzat	2,65	0,73
- Ingressos extraordinaris	0	0,56
- Ingressos i beneficis d'altres exercicis	2,83	10,02
DESPESES EXTRAORDINÀRIES (IX)	32,93	164,56
- Pèrdues procedents de l'immobilitzat	2,87	15,31
- Despeses extraordinàries	26,54	0
- Despeses i pèrdues d'altres exercicis	3,52	149,25
RESULTAT EXTRAORDINARI (X) = (VIII-IX)	(27,45)	(153,25)
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (VII) + (X)	(119,67)	(153,47)
RESULTAT DE L'EXERCICI: BENEFICI O (PÈRDUA)	(119,67)	(153,47)

Imports en milions de pessetes

Font: Comptes anuals presentats per ADIGSA

2.4.1. Import net de la xifra de negocis

L'Import net de la xifra de negocis el componen, en l'exercici 1997, dos grans conceptes:

Vendes patrimoni propi	11,65
Ingressos patrimoni administrat	3.184,93
TOTAL IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS	3.196,58

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Les Vendes de patrimoni propi estan compostes, en la seva totalitat, per l'import de la venda d'habitatges de l'actuació a Camp Clar analitzada en l'epígraf 2.3.4.1. Del total de les vendes que respecte a aquesta actuació s'esmenten en aquell epígraf (entre 1992 i 1997 ADIGSA ha venut un total de 45 habitatges i 3 locals per un preu de venda total de 255,17 MPTA) corresponen específicament a l'exercici 1997 un total d'11,65 MPTA per la venda de 2 habitatges.

Els Ingressos de patrimoni administrat són aquells ingressos obtinguts per ADIGSA com a administrador i gestor immobiliari del patrimoni de l'INCASOL, tant del PT com de l'ON. D'entre el gran nombre de subconceptes que componen aquests ingressos presentem a continuació un desglossament per grans conceptes que analitzem en els següents epígrafs.

	31.12.97
Ingressos per facturació de l'exercici	1.485,41
- Facturació emesa de l'exercici	1.682,60
- Impagats del propi exercici	(197,19)
Cobrament d'impagats d'exercicis anteriors	219,75
Altres conceptes d'ingrés	759,72
- Amortitzacions avançades	430,34
- Vendes	234,72
- Aportacions inicials	101,23
- Tramitació escriptures	12,25
- Altres	1,10
- Renúncies	(19,92)
Altres ingressos del patrimoni aliè	607,70
- Comissions venda habitatges INCASOL hipoteques ext.	488,55
- Comissions cobraments cartera d'ON venuda	84,50
- Recuperació IVA obres d'ON	19,03
- Altres	15,62
Ingressos d'altres exercicis	112,35
TOTAL INGRESSOS PATRIMONI ADMINISTRAT	3.184,93

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

2.4.1.1. Ingressos per facturació de l'exercici i cobrament d'impagats d'exercicis anteriors

Els ingressos per facturació recullen el que es detalla a continuació:

- La facturació emesa per ADIGSA durant l'exercici 1997, 1.682,60 MPTA, en concepte, tant d'arrendaments d'habitatges del patrimoni administrat, com de quotes d'amortització de capital i interessos corresponents al finançament atorgat per l'INCASOL als adjudicataris dels habitatges (tant de PT com d'ON).
- Els impagats que durant l'exercici 1997 s'han produït, 197,19 MPTA referents a la facturació abans esmentada, de la qual es resten.

En relació a aquests ingressos cal distingir, d'una banda, l'anàlisi comptable i, d'altra banda l'anàlisi del control del patrimoni de l'INCASOL que dóna lloc a aquesta facturació:

A) Anàlisi comptable:

La resta anteriorment esmentada entre la facturació emesa i els impagats del propi exercici significa que aquests ingressos s'estan presentant pel net. Així, el criteri comptable seguit per ADIGSA en relació a aquests ingressos és el del principi de tresoreria i no el de meritació ja que comptabilitza aquests ingressos del patrimoni administrat a mesura que es cobren, no quan es meriten. És per això que els estats financers d'ADIGSA mai no presenten en l'actiu imports deutors per impagats relacionats amb aquests ingressos.

Això és així perquè la Llei de pressupostos dels diferents exercicis atribueixen a ADIGSA els ingressos (i les despeses pròpies de la gestió) del cobrament ajornat i dels lloguers del patrimoni que en matèria d'habitatges és titularitat de l'INCASOL, mentre que la normativa comptable no permet registrar en el Balanç imports actius i passius que corresponguin a un patrimoni administrat del qual no se n'és titular.

Cal remarcar d'altra banda que, durant l'exercici 1997, ADIGSA ha cobrat un total de 219,75 MPTA, corresponents a la facturació d'exercicis anteriors i que en el seu moment s'havien detret dels ingressos considerant-los impagats, sense comptabilitzar-los en comptes de deutors per impagats en l'actiu. Així, ADIGSA està considerant com a ingressos de l'exercici uns ingressos que tenen el seu origen en exercicis anteriors.

Malgrat que, en relació als ingressos del patrimoni administrat titularitat de l'INCASOL, ADIGSA no aplica el principi de meritació i, per tant, els impagats no queden reflectits com a deutors en l'actiu, sí que manté uns controls extracomptables dels imports deutors acumulats per impagats en relació a aquests ingressos. De la revisió d'aquests controls es desprèn que a 31.12.97 els impagats del patrimoni administrat acumulats a 31.12.97 ascendien a un total de

584,69 MPTA (315,12 MPTA per PT i 269,60 MPTA per ON), que no està reflectit en la comptabilitat pels motius abans exposats.

B) Anàlisi del control del patrimoni administrat:

En l'epígraf 5.2 d'aquest Informe es fa una anàlisi concreta del control que porta ADIGSA en relació amb el patrimoni administrat. A continuació presentem el nombre d'unitats físiques (habitatges i locals) de l'INCASOL, pels quals ADIGSA ha facturat durant l'exercici 1997 els 1.682,60 MPTA:

	Nombre d'unitats físiques facturades	Facturació 1997 (en MPTA)
Patrimoni transferit	22.855	1.202,05
Obra Nova	10.084	480,55
TOTALS	32.939	1.682,60

Font: Comptabilitat i Cens del patrimoni titularitat de l'INCASOL, administrat per ADIGSA

2.4.1.2. *Altres conceptes d'ingrés*

Els diferents components dels Altres conceptes d'ingrés, també representen ingressos provinents del patrimoni de l'INCASOL que ADIGSA comptabilitza com a propis. Així, doncs, podem detallar el següent:

- Les amortitzacions avançades, 430,34 MPTA, corresponen a pagaments fets pels adjudicataris d'habitatges a ADIGSA durant el 1997 en concepte de cancel·lació anticipada del capital pendent de retornar pel finançament que li havia estat atorgat. El nombre d'habitatges que han originat aquest import d'amortitzacions avançades en 1997 ha estat de 1.928 unitats (1.722 de PT i 206 d'ON).
- Les vendes, 234,72 MPTA, corresponen a l'alienació d'habitatges o locals que han estat cobrats al comptat i que, per tant, no han suposat haver d'atorgar a l'adjudicatari cap crèdit hipotecari o altre tipus de finançament. El nombre d'habitatges i locals que han originat aquestes vendes en 1997 ha estat de 128 unitats (112 de PT i 16 d'ON).
- Les aportacions inicials, 101,23 MPTA, són el total dels imports que cadascun dels adjudicataris-compradors d'habitatges de promoció social han de pagar a ADIGSA com a entrada i al comptat abans de formalitzar-se el contracte d'adquisició, mentre que les tramitacions d'escriptures, 12,25 MPTA, són les provisions de fons que han d'aportar al comptat a ADIGSA els adjudicataris-compradors per tal de fer front a les despeses de notaria, registre, etc.
- Les renúncies suposen menys ingrés per un total de 19,92 MPTA. ADIGSA es troba amb casos en què els compradors estan en situació de deixar lliure l'habitatge que tenien adjudicat (per exemple, perquè han assolit un nivell de

renda i decideixen adquirir un altre habitatge en el mercat privat, o bé perquè han decidit marxar a l'estranger, etc.). La normativa preveu el retorn, d'una certa part de les quantitats que ja havien satisfet, als adjudicataris que hi renunciïn, motiu pel qual es considera les renúncies com a menys ingrés i no com a despesa. Cal remarcar també que ADIGSA intenta potenciar les renúncies per tal que siguin persones realment necessitades les que disposin dels habitatges de promoció social.

2.4.1.3. *Altres ingressos del patrimoni aliè i ingressos d'altres exercicis*

Els Altres ingressos del patrimoni aliè recullen com a imports més significatius els referents als conceptes següents:

- Les comissions per venda d'habitatges d'ON de l'INCASOL han estat en 1997 de 488,55 MPTA. En els 2 o 3 darrers exercicis l'INCASOL duu a terme promocions d'habitatges però, així com en anteriors exercicis l'INCASOL mateix facilitava el finançament als adjudicataris atorgant-los crèdits hipotecaris (el cobrament dels quals el feia ADIGSA i li generaven part dels ingressos recollits en l'epígraf 2.4.1.1) en les darreres promocions l'INCASOL ha decidit que el finançament l'obtinguin els adjudicataris-compradors directament de les entitats financeres. Per això, amb aquestes noves promocions ADIGSA perd com a font d'ingressos aquella que li generava el cobrament de les hipoteques concedides per l'INCASOL, però passa a retenir-li un 5% de l'import de la venda, retenció que genera la comptabilització d'aquestes comissions com a ingressos.
- Les comissions per cartera d'ON venuda, 84,50 MPTA, s'analitzen en l'epígraf 2.4.2.2 conjuntament amb les subvencions provinents de l'INCASOL per raó de la venda de l'esmentada cartera.
- La recuperació de l'IVA d'obres d'ON ha suposat el 1997 uns ingressos de 19,03 MPTA. Quan es fan obres de manteniment i millora en habitatges d'ON de l'INCASOL, que no hagin estat motivades per defectes en la construcció o en el projecte inicial, ADIGSA n'assumeix el cost però no se'n pot deduir l'IVA que suporta donat que les obres s'estan realitzant sobre uns béns que no són de propietat seva. Així, qui se'l pot deduir és l'INCASOL i per això, posteriorment, l'INCASOL paga a ADIGSA l'import d'aquest IVA que apareix com a ingrés.

Pel que fa als Ingressos d'altres exercicis, dels 112,35 MPTA, 93,10 MPTA són conseqüència de l'excés en la despesa provisionada en l'exercici 1996 en relació a l'IBI previst pel que fa a determinats ajuntaments (vegeu-ne altres comentaris en l'epígraf 2.5.2). Entenem que aquest ingrés s'hauria d'haver comptabilitzat com a ingressos d'exercicis anteriors dins els ingressos extraordinaris i no dins els ingressos d'import net de la xifra de negoci.

2.4.2. Altres ingressos d'explotació

Els Altres ingressos d'explotació que en l'exercici 1997 han estat de 5.098,39 MPTA estan constituïts pels referents a Ingressos accessoris, 73,70 MPTA, i les Subvencions, 5.024,69 MPTA.

Els Ingressos accessoris inclouen els referents als lloguers d'habitatges i locals del patrimoni propi d'ADIGSA, 28,87 MPTA, i els anomenats Ingressos per compte de clients, 44,83 MPTA, que són els ingressos procedents de repercutir als titulars dels habitatges les despeses que inicialment ha hagut de suportar ADIGSA per procediments i tràmits previs a la venda o lloguer.

Els ingressos per Subvencions cal desglossar-los segons el següent detall:

	Exercici 1997
DG de Serveis Comunitaris	2.611,54
DG d'Arquitectura i Habitatge	307,90
INCASOL- Venda cartera Obra Nova -	1.925,00
Ajuntament de Barcelona - Actuació La Pau	170,00
Altres ens públics	10,25
TOTAL SUBVENCIONS	5.024,69

Imports en milions de pessetes
Font: Comptabilitat d'ADIGSA

2.4.2.1. Ingressos per subvencions d'explotació

La Llei de pressupostos per a 1997 va atorgar a ADIGSA subvencions d'explotació per un total de 4.745,60 MPTA, concretament: DGSC, 2.720,60 MPTA; DGAH, 100 MPTA i, INCASOL, 1.925 MPTA.

Durant l'exercici 1997 s'han produït increments sobre les subvencions aprovades per valor de 427,22 MPTA, concretament: DGSC, 39,07; DGAH, 207,90 MPTA; Ajuntament de Barcelona, 170 MPTA i, Altres ajuntaments, 10,25 MPTA. S'ha revisat la documentació suport d'aquests increments, que és correcta. Les ampliacions les originen:

- diverses actuacions (cíviques i socials o bé en relació a tasques de rehabilitació contra l'aluminosi) que ha hagut de dur a terme ADIGSA en relació a la DGSC o a la DGAH i que no havien estat previstes en el pressupost,
- subvencions no previstes de l'Ajuntament de Barcelona en relació a les actuacions de reallotjament per l'enderroc d'habitatges del barri de la Pau i, subvencions d'altres ajuntaments resultants de les negociacions bàsicament sobre la qüestió de l'IBI i de les plusvàlues.

Les subvencions aprovades per la Llei de pressupostos, tenint en compte les ampliacions o noves subvencions abans analitzades, així com l'aplicació en l'exercici següent dels romanents pressupostaris de 1996, i 1997, les comparem amb el que s'ha comptabilitzat en els ingressos per Subvencions en el quadre següent:

	Llei de pressupostos (1)	Ampliació o noves subv. (2)	Total Llei + Ampl. (3) = (1) + (2)	Comptab. ingressos (4)	Diferència (5) = (3)-(4)
DGSC	2.720,60	39,07	2.759,67	2.611,54	148,13
DGAH	100,00	207,90	307,90	307,90	-
INCASOL	1.925,00	-	1.925,00	1.925,00	-
Ajuntament Barcelona	-	170,00	170,00	170,00	-
Altres ajuntaments	-	10,25	10,25	10,25	-
Romanent 1996	-	0,24	0,24	-	0,24
Romanent 1997	-	(0,59)	(0,59)	-	(0,59)
	4.745,60	426,87	5.172,47	5.024,69	147,78

Imports en milions de pessetes

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes d'acord amb la Llei de Pressupostos i altra documentació suport i comptable.

La diferència de 147,78 MPTA es correspon amb l'import ja analitzat en l'epígraf 2.3.11.2 que, com a sobrant d'explotació, genera un traspàs de transferències corrents a recursos per a inversions i, com a tals, es comptabilitzen com a Aportacions a futures ampliacions de capital.

2.4.2.2. Subvencions d'explotació procedents de l'INCASOL: Cartera d'ON venuda

Entre les subvencions rebudes cal analitzar específicament les subvencions a l'explotació rebudes de l'INCASOL.

El fet que explica la subvenció de 1.925 MPTA de l'exercici 1997 és l'operació que, respecte a la cartera d'ON, realitza l'INCASOL. En data 27.9.96 l'INCASOL i les entitats financeres Société Générale, Cajamadrid, Caixa Catalunya i "la Caixa" van signar un contracte de cessió de crèdits per al període octubre de 1996-juny del 2012. Amb aquest contracte de cessió el que fa l'INCASOL   s vendre els drets de cobrament que durant l'esmentat període havien de generar un total de 7.373 préstecs hipotecaris que havia atorgat als adjudicat  ris d'habitatges de promoció pública de l'ON, cobraments que fins a l'esmentada data gestionava ADIGSA i que comptabilitzava com a ingressos propis. Aquesta operació ha tingut entre altres, les conseq  ncies següents:

- A través de la cessió de la cartera d'ON, l'INCASOL obté uns ingressos líquids a cobrar en 3 anys de 15.318 MPTA. Aix   equival a anticipar el cobrament de les quotes mensuals corresponents al període octubre 1996 - juny 2012 per un import de 27.815 MPTA.

- ADIGSA, amb la venda de la cartera d'ON per part de l'INCASOL, deixa de tenir una important font de recursos.

Aquests recursos eren uns dels que permetien a ADIGSA finançar les tasques de rehabilitació del patrimoni d'habitatges de l'INCASOL. Per aquest motiu, en reunió prèvia a la venda de la cartera d'ON realitzada per l'INCASOL, es va acordar compensar a ADIGSA perquè disposés de recursos suficients per a dur a terme les rehabilitacions. Així, l'acta de l'esmentada reunió, celebrada el 17.9.97 entre ADIGSA, l'INCASOL i la DGAH, conté com a acords més importants els següents:

- ADIGSA seguirà realitzant la gestió de cobrament que haurà de liquidar al grup d'entitats financeres que han adquirit la cartera i, per aquesta tasca, ADIGSA retindrà un 5% de l'import cobrat.
- Per compensar la pèrdua d'ingressos que la venda de la cartera d'ON per part de l'INCASOL suposa a ADIGSA, aquesta, a més dels ingressos pel 5% esmentat, rebrà de l'INCASOL entre 1996 i 1999 els recursos següents: 1996, 500 MPTA; 1997, 1.925 MPTA; 1998, 1.725 MPTA i, 1999, 1.725 MPTA.

S'ha verificat que els imports pactats per als dos primers anys, 1996 i 1997, han estat els comptabilitzats com a ingressos per Subvencions procedents de l'INCASOL. En relació a aquests recursos pactats amb l'INCASOL fins a 1999, caldrà tenir en compte que, en el cas que ADIGSA hagi de continuar amb la tasca de rehabilitació del patrimoni de l'INCASOL, s'haurà de formalitzar de nou un sistema per a dotar de recursos suficients ADIGSA a partir de l'exercici 2000.

Com a conseqüència de les tasques de cobrament que ADIGSA segueix realitzant en relació a la cartera venuda d'ON, aquesta societat liquida amb les entitats financeres (si el resultat de la liquidació és creditor) i amb l'INCASOL (si el resultat de la liquidació és deutor) els diferents conceptes que genera l'actuació (ingressos per comissió del 5%, cobraments efectuats a pagar a les entitats financeres, amortitzacions avançades, etc.).

2.4.3. Aprovisionaments: Altres despeses externes

Dins el concepte d'Aprovisionaments, concretament sota el concepte Altres despeses externes s'enquadren diferents comptes relacionats amb el que el Pla General de Comptabilitat preveu com a 607 Treballs realitzats per altres empreses. El detall d'aquestes despeses, referint-nos a l'exercici 1997, es presenta seguidament:

	Exercici 1997
Certificacions d'obres patrimoni administrat	5.314,28
Reparacions i manteniment PT	5.066,85
Reparacions i manteniment ON	190,69
Altres	56,74
Reparacions i conservació ascensors	53,59
Ascensors PT	43,86
Ascensors ON	9,73
Electricitat i aigua polígons	70,37
Polígons PT	64,50
Polígons ON	5,87
Despeses diverses PT	541,46
CTU-IBI	220,44
Taxes per increment de valor del terreny	224,48
Assegurances edificis	33,60
Despeses comunitàries habitatges buits	8,25
Altres	54,69
Despeses diverses ON	64,51
CTU-IBI	26,38
Taxes per increment de valor del terreny	2,22
Despeses comunitàries habitatges buits	14,37
Altres	21,54
Treballs diversos	306,87
Despeses de reallotjament	212,48
Promoció social	68,88
Programes formatius bàsics	15,43
Altres	10,08
TOTAL ALTRES DESPESES EXTERNES	6.351,08

Imports en milions de pessetes

Font: Comptabilitat d'ADIGSA

2.4.3.1. *Despeses per les actuacions de rehabilitació del PT i l'ON*

El major pes específic dins les Altres despeses externes anteriorment detallades és el de les corresponents a obres de rehabilitació del patrimoni administrat, PT i ON, titularitat de l'INCASOL (bàsicament les despeses recollides com a Certificacions obres patrimoni administrat). Comptablement, el cost d'aquestes obres les comptabilitza ADIGSA com a despesa ja que incrementen el valor d'un patrimoni que no és d'ADIGSA sinó de l'INCASOL.

Així, els conceptes de Certificacions obres patrimoni administrat, Reparació i conservació ascensors i Electricitat i aigua polígons ascendeixen a un total de 5.438,24 MPTA, que correspon a l'import de despesa que l'any 1997 han suposat les actuacions d'ADIGSA en rehabilitació, reparació i manteniment. La fiscalització d'aquestes despeses s'ha fet conjuntament amb la fiscalització de la contractació (vegeu l'epígraf 4.3). Aquestes obres de rehabilitació, reparació i manteniment les

adjudica ADIGSA a empreses constructores i de serveis, per tant, alhora que hem fiscalitzat els procediments d'adjudicació i contractació, hem revisat la documentació suport (certificacions, factures, etc.) que generen les obres i els serveis contractats.

2.4.3.2. Despeses diverses PT i ON: CTU-IBI i Taxes per increment de valor del terreny

Pel que fa a les Despeses diverses tant de PT com d'ON cal remarcar com a més significatives les referents a CTU-IBI i a Taxes per increment de valor del terreny, independentment que es tracti de PT o d'ON.

Malgrat que els locals i els habitatges del PT i de l'ON no són de titularitat d'ADIGSA sinó de l'INCASOL, donat que ADIGSA en té encomanada la gestió, aquesta disposa com a ingressos propis dels ingressos que produeixen tant per l'arrendament com per la venda i, per tant, també assumeix les despeses que generen i, concretament, també les despeses en concepte de tributs municipals com l'IBI (antigament CTU) o les plusvàlues (impost sobre l'increment de valor dels terrenys). No existeix però cap formalització entre ADIGSA i l'INCASOL en relació a l'assumpció de despeses i a la disposició d'ingressos.

Aquestes despeses per IBI i plusvàlues s'analitzen en l'epígraf 2.5 que fa referència als aspectes fiscals.

2.4.3.3. Despeses per Treballs diversos: Despeses de real·lotjament, de promoció social i programes formatius

La principal partida que compon les despeses per Treballs diversos és la de Despeses de real·lotjament. Els 212,48 MPTA que presenta aquesta partida a 31.12.97 fan referència a l'actuació duta a terme per ADIGSA, descrita al final de l'epígraf 2.3.7.2, en què, amb el cofinançament de l'Ajuntament de Barcelona, assumeix les despeses de real·lotjament de les persones afectades per l'enderroc de certs habitatges del barri de La Pau. Aquestes despeses (mudança, lloguers període enderroc-reallotjament, etc.) havien estat en l'exercici 1996 de 226 MPTA en relació al primer bloc enderrocat a l'esmentat barri i, en l'exercici 1997, s'amplien aquestes actuacions en aquest i en altres barris generant una despesa per real·lotjament de 212,48 MPTA.

En l'exercici 1996 les Despeses de promoció social havien estat de 50 MPTA, mentre que en l'exercici 1997 han estat de 68,88 MPTA. Aquestes despeses corresponen a subvencions i ajuts atorgats a diverses Associacions de Veïns per a la realització d'activitats molt variades dins el marc de la política social portada a terme per la DGSC. Del llistat dels diversos ajuts atorgats en l'exercici 1997 se n'han analitzat els dos més importants, atorgats a la Federació d'Associacions de

Veïns d'Habitatge Social de Catalunya (FAVIBC), per 13 MPTA i a l'associació gitana Unió Romaní per 12 MPTA.

Hem disposat de les factures presentades a ADIGSA, tant per la FAVIBC com per la Unió Romaní, com a comprovants de la despesa necessaris per a l'atorgament de l'ajut. Aquestes factures corresponen a: traduccions, àpats, desplaçaments, etc. de les Jornades Internacionals de Federacions d'Habitatge Social; fulletons i samarretes de trobades lúdiques; muntatges de caseta i carpa, cuina, bar, escenari, etc. de la Fira d'Abril a Santa Coloma de Gramanet; cost de personal de la FAVIBC; material, personal, lloguer locals, desplaçaments, etc. del primer Congrés de la Joventut Gitana i a les despeses generals de funcionament de la Unió Romaní (materials, desplaçaments i despeses de personal).

Les factures esmentades, tant de la FAVIBC com de la Unió Romaní, totalitzen uns imports suficients com a comprovants necessaris per a l'atorgament de la subvenció o ajut. En tot cas, els conceptes d'aquestes factures posen de relleu, que aquests ajuts formen part de les actuacions de caire cívic i social de les actuacions pròpies del Departament de Benestar Social.

Les Despeses per programes formatius bàsics s'han originat a partir de l'exercici 1997 i recullen, bàsicament, 15 MPTA que ADIGSA, d'acord amb el conveni signat amb l'INCAVOL, destina en concepte de subvenció per a la formació en els barris, i l'utilitza també com a instrument de política social de la DGSC.

2.4.4. Despeses de personal

Les despeses de personal de 1997 del compte de pèrdues i guanys detallades per conceptes i comparades amb les de l'exercici 1996 són les que seguidament s'assenyalen:

	1996	1997
Sous i salaris personal	940,61	976,50
Sous i salaris EFU (*)	18,44	29,33
Total sous i salaris i similars	959,05	1.005,83
Seguretat Social personal	248,58	245,88
Seguretat Social EFU (*)	5,38	4,76
Altres despeses socials	42,29	50,50
Total càrregues socials	296,25	301,14
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	1.255,30	1.306,97

Imports en milions de pessetes

Font: Comptabilitat d'ADIGSA

(*): Els EFU (Empleats de finques urbanes) són aquelles persones que, sent usuaris d'un habitatge (generalment en els baixos o en l'entrada de l'edifici) exercien tasques de porters de l'edifici i, estaven per aquesta raó en nòmina de l'Estat. Amb el traspàs dels edificis a la Generalitat, van passar a estar en nòmina d'ADIGSA.

La plantilla d'ADIGSA a 31.12.96 estava formada per un total de 252 treballadors, 13 dels quals eren EFU, mentre que a 31.12.97 la plantilla és de 243 treballadors, dels quals 9 són EFU. Aquesta evolució interanual del nombre de treballadors s'ha originat pels canvis següents:

- 9 baixes per acomiadament (4 de les quals corresponen a EFU)
- 6 baixes, o voluntàries, o per fi de contracte
- 6 altes amb contracte temporal

2.4.4.1. Evolució interanual, 1996-1997, de la massa salarial

De l'anterior detall de despeses de personal presentem a continuació les corresponents al Total sous i salaris i similars de manera desglossada per subconceptes i diferenciant comparativament els imports de 1996:

Conceptes retributius	Despesa 1996	Despesa 1997	Variació 1996-1997 (%)
Sous	566,63	568,28	0,29
Complement de comandament	62,92	70,49	12,03
Antiguitat	38,17	40,40	5,84
Complement de productivitat	33,90	27,83	(17,90)
Comple. personals (compl. quantitat/qualitat i compl. lloc de treball)	82,00	66,01	(19,50)
Pagues extres juny i desembre (sou + compl. comandam. + antiguitat + compl. personals)	127,44	130,06	2,05
Plus de dedicació	18,05	18,34	1,60
Prestació assegurances socials i complements de malaltia	16,39	28,90	76,33
Complements del conveni específic dels EFU	4,25	3,13	(26,35)
Indemnitzacions i liquidacions de vacances	9,30	52,40	463,44
Total sous i salaris i similars	959,05	1.005,83	4,87

Imports en milions de pessetes

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes d'acord amb els llistats del departament de personal d'ADIGSA

La Llei 19/1996, de 27 de desembre, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a 1997 estableix que la massa salarial del personal no es pot incrementar respecte a l'establerta per a l'exercici anterior, en termes d'homogeneïtat per als dos períodes objecte de comparació.

Tenint en compte aquest precepte legal i l'increment global interanual (1996-1997) del 4,87% tal com es mostra en el quadre anterior, s'ha dut a terme una anàlisi dels diferents components que conformen l'esmentat percentatge d'increment.

El principal component, Indemnitzacions i liquidacions de vacances, explica gran part de l'increment que s'ha produït entre un exercici i l'altre de manera que, si es mantingués aquest concepte en imports similars als de l'exercici 1996, l'increment interanual global de 4,87% passaria a estar al voltant d'un 0,33%. Entenem que les despeses motivades per les indemnitzacions i les corresponents liquidacions de vacances han de ser excloses de la comparació interanual ja que, en cas contrari,

no s'estarien tenint en compte els termes d'homogeneïtat en la comparació que estableix la Llei. Tampoc no han de tenir-se en compte en una comparació interanual homogènia altres conceptes com Prestació assegurances socials i complements de malaltia i d'Antiguitat.

D'això es desprèn que, en termes d'homogeneïtat, la massa salarial no s'ha incrementat, durant el 1997, per sobre del que permet la Llei de pressupostos de la Generalitat.

En l'anàlisi realitzada s'ha detectat que durant l'exercici s'han produït canvis de categoria del personal, fet que suposa un increment de la despesa de personal també per a exercicis futurs. Així, el concepte Complement de comandament s'ha incrementat un 12,03%. Aquests increments de categoria han afectat un total de 83 treballadors.

Cal assenyalar que la Llei de pressupostos de la Generalitat per al 1997 estableix que per a modificar les condicions retributives del personal cal un informe favorable del departament competent en matèria de funció pública i del Departament d'Economia i Finances. ADIGSA no ha complert aquest tràmit.

2.4.4.2. *Altres aspectes en relació al personal*

En l'anàlisi de les despeses de personal s'ha detectat l'existència d'un contracte d'alta direcció que conté una clàusula d'indemnització; concretament el del cap del departament d'informàtica. Aquest contracte data de l'1.6.92 i la clàusula esmentada està d'acord amb el que estableix el RD 1382/85, d'1 d'agost, que regula la relació laboral de caràcter especial del personal d'alta direcció.

Cal recordar que l'Acord de Govern de 8.2.94 prohibeix a partir d'aquella data les clàusules d'indemnització, i estableix l'obligació, per als contractes d'aquest tipus anteriors a l'esmentat Acord, de comunicar la seva existència, abans del 28.2.94, a la Comissió de Coordinació Interdepartamental. ADIGSA no ha complert aquest tràmit pel contracte esmentat. Tot i això, el punt cinquè de l'Acord de Govern preveu que les condicions establertes en els contractes en vigor a aquella data es mantindran fins a la seva extinció.

Al llarg de la nostra anàlisi de les despeses de personal també hem detectat que determinades persones en nòmina d'ADIGSA consten que estan en situació de comissió de serveis. Així, durant 1997 un total de 23 persones de la plantilla d'ADIGSA, tot i ser remunerades per l'empresa, realitzen unes tasques que no sempre són en la seva totalitat destinades a ADIGSA. Cal remarcar que aquestes persones representen aproximadament un 7,5% de la plantilla i suposen unes despeses de personal de 104 MPTA en l'exercici 1997, el que representa aproximadament un 10,4% sobre el total de despeses de personal de l'exercici, que són de 1.005 MPTA.

En la revisió dels 23 casos esmentats s'han detectat casuístiques molt diverses però, de totes maneres, no existeix una frontera clara en les activitats dutes a terme per aquest personal que permeti delimitar quina part dels seus serveis els presten únicament a ADIGSA i quina part els estan prestant a altres institucions (DGSC, departament de Benestar Social).

Entenem que en aquests casos caldria establir els càrrecs per les despeses corresponents o bé, causar baixa de la plantilla d'ADIGSA i passar a la de les altres institucions.

2.4.4.3. Anàlisi de les retencions de l'IRPF i de quotes a la Seguretat Social

- IRPF: Hem realitzat una anàlisi per verificar que els imports recollits en les declaracions trimestrals d'IRPF, pel que fa a les bases imposables, tenen el seu reflex com a despesa en la comptabilitat. El resultat d'aquesta anàlisi ha estat satisfactori i, pel que fa concretament al saldo creditor amb la Hisenda pública per IRPF a 31.12.97, de 54,25 MPTA, s'ha comprovat que correspon a la quota resultant de la declaració del darrer trimestre de l'exercici i que ha estat liquidada dins el termini legalment establert, durant el gener de 1998.
- Seguretat Social: En relació a les quotes a la Seguretat Social hem realitzat una verificació de la coincidència dels imports comptabilitzats com a despesa amb els de les declaracions mensuals en concepte de quota a càrrec de l'empresa. El resultat de la verificació ha estat satisfactori i s'ha observat que el saldo creditor a 31.12.97, 23,92 MPTA es correspon amb el de la declaració del darrer mes de l'exercici, i ha estat correctament liquidat dins el termini legalment establert.

2.4.5. Dotació a l'amortització de l'immobilitzat

La dotació anual de l'exercici 1997, per 135,30 MPTA, correspon bàsicament a l'amortització anual de l'immobilitzat immaterial, per 5,81 MPTA (vegeu l'epígraf 2.3.1), i de l'immobilitzat material per 125,30 MPTA (vegeu l'epígraf 2.3.2). La resta correspon a l'amortització de les despeses d'establiment.

2.4.6. Altres despeses d'explotació: Serveis exteriors

Formant part de les Altres despeses d'explotació de l'exercici 1997, el concepte de Serveis exteriors n'és el principal component, i el seu detall és el que segueix:

	Exercici 1997
Arrendaments	95,60
Reparacions i conservació	98,49
Serveis de professionals independents	193,40
Transports	6,03
Primes d'assegurances	9,09
Serveis bancaris i similars	21,25
Publicitat, propaganda i relacions públiques	59,40
Subministraments	18,04
Altres serveis	140,80
TOTAL SERVEIS EXTERIORS	642,10

Imports en milions de pessetes

Font: Comptabilitat d'ADIGSA

Les Despeses per serveis exteriors són originades pel patrimoni propi d'ADIGSA o bé els serveis generals que ADIGSA requereix per a dur a terme les seves activitats.

S'ha realitzat una anàlisi de la documentació suport referent a les diferents partides detallades. Amb aquesta anàlisi s'ha pogut desglossar els diferents conceptes que componen les plantilles i s'han detectat alguns aspectes a millorar que s'esmenten seguidament:

Reparació i conservació: El total de 98,49 MPTA es desglossa en tres conceptes: reparació i conservació de l'immobilitzat propi, 45,08 MPTA; neteja d'oficines, 25,88 MPTA i, manteniment d'equips d'oficina i de vehicles, 27,53 MPTA. De l'anàlisi efectuada de la documentació cal destacar que determinades despeses (3,10 MPTA) per la remodelació de les plantes 1a. i 6a. de l'edifici del carrer Diputació 92-94 podrien haver-se activat com a més valor de l'immobilitzat cosa que no ha pogut realitzar-se donat que no existia un desglossament suficient en les certificacions.

Serveis de professionals independents: El total de despesa en 1997 per aquest concepte ha estat de 193,40 MPTA i, entre les partides de serveis, estudis tècnics, assessories, etc. que el componen destaquen les referents al Centre Informàtic de la Generalitat de Catalunya, amb el qual existeixen diversos convenis per serveis informàtics, ús de maquinari central, etc., que suposen un total de 81 MPTA.

Publicitat, propaganda i RRPP: dins aquestes despeses una part substancial, 24,87 MPTA, correspon a despeses per la realització d'una campanya i d'un video contra el racisme (campanya SOS Racisme i Xenofòbia). La despesa per aquesta campanya és la que explica principalment l'increment que en aquest concepte de despesa s'ha produït entre 1996, 19,15 MPTA i 1997, 59,40 MPTA.

Altres serveis: Conté molts i diversos conceptes de despesa entre els quals cal esmentar els d'import més significatiu: locomoció, 50,68 MPTA; comunicacions, 31,62 MPTA i material d'oficina, 21,92 MPTA. Dins la locomoció hi ha la despesa per quilometratge amb cotxe del propi treballador (practicant-hi la correcta retenció en

concepte d'IRPF), per peatges i pàrquings, per taxis i autobusos i per avió. Com a principals conceptes de comunicacions hi ha els corresponents a despesa telefònica i a despesa per segells i serveis de correu.

S'ha observat com aquestes despeses per Altres serveis mantenen en el seu conjunt en l'exercici 1997 els nivells de despesa de l'exercici 1996. Així, en l'exercici 1996 la despesa havia estat de 138,42 MPTA i en l'exercici 1997 ha estat de 140,80 MPTA.

2.4.7. Ingressos i despeses financers

Els ingressos financers, que durant l'exercici han estat de 155,87 MPTA, estan compostos, principalment, pels següents conceptes:

- Interessos dels comptes corrents en entitats financeres (43,37 MPTA): són els rendiments generats pels comptes corrents que conformen el compte de Bancs analitzat en l'epígraf 2.3.9.
- Interessos de les IFT (70,15 MPTA): són els rendiments generats per les inversions en bons i altres títols de l'Estat realitzades durant tot l'exercici 1997 i, respecte al seu saldo a 31.12.97 s'ha fet la corresponent anàlisi en l'epígraf 2.3.8.
- Interessos de crèdits atorgats (41,61 MPTA): són els interessos meritats pels crèdits atorgats en relació a les actuacions a Camp Clar i a Riu Sec, ja analitzades. Així, d'acord amb l'esmentat en l'epígraf 2.3.12 per la part corresponent als interessos relacionats amb Camp Clar, caldria haver diferenciat entre els interessos del període 1992-1996, 33,17 MPTA, que s'haurien d'haver imputat com a ingressos d'exercicis anteriors, mentre que com a ingressos financers de 1997 haurien d'haver-se comptabilitzat únicament els 8,17 MPTA.

Pel que fa a les despeses financeres, que durant l'exercici han estat de 3,45 MPTA, en anteriors epígrafs ja han estat relacionades amb els corresponents préstecs rebuts. Concretament, en l'epígraf 2.3.13 s'han analitzat tres préstecs de diferents entitats financeres que han suposat unes despeses financeres de 2,86 MPTA, mentre que els préstecs analitzats en l'epígraf 2.3.14 rebuts de l'INCASOL, han suposat unes despeses financeres de 0,59 MPTA.

2.4.8. Ingressos i despeses extraordinaris

Els ingressos extraordinaris han estat, en l'exercici 1997, d'11,31 MPTA. La major part d'aquest import, 10,02 MPTA, correspon a ingressos d'exercicis anteriors en concepte de regularitzacions entre les quals cal remarcar-ne dues: 4 MPTA d'una subvenció concedida en l'exercici 1996 a una associació esportiva d'un barri de

Terrassa que finalment ha estat anul·lada en l'exercici 1997; 1,04 MPTA, corresponents a uns honoraris per serveis notariais de 1996 dels quals, finalment, en l'exercici 1997 ha fet càrrec l'INCASOL.

Les despeses extraordinàries han estat en l'exercici 1997 de 164,56 MPTA. La major part d'aquest import, 149,25 MPTA, correspon a despeses o pèrdues d'exercicis anteriors bàsicament per l'assumpció de la despesa de 145 MPTA que es preveia haver cobrat de l'ICASS tal com s'ha detallat en l'epígraf 2.3.7.2, pels lloguers de l'edifici del carrer Calàbria.

2.5. ASPECTES FISCALS

Els principals imports que apareixen en el Balanç i en el Compte de Pèrdues i Guanyos que tenen un caire clarament fiscal i que ja han estat esmentats en anteriors epígrafs són els següents:

BALANÇ	Saldo a 31.12.96	Saldo a 31.12.97
Actiu		
Hisenda pública retencions (2.3.7.2)	17,56	20,36
Passiu		
Ajuntaments creditors (2.3.16.1)	684,22	942,22
- per IBI	684,22	736,22
- per plusvàlues	-	206,00
Hisenda pública creditora (2.3.16.1)	150,09	102,42
Organismes Seguretat Social creditors (2.3.16.1)	25,67	23,92
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYOS	Exercici 1996	Exercici 1997
Despeses		
IBI (PT + ON) (2.4.3)	257,10	246,82
Plusvàlues (PT + ON) (2.4.3)	26,46	226,70

Imports en milions de pessetes

2.5.1. Hisenda pública i organismes de la Seguretat Social

Pel que fa als imports pendents a 31.12.97 amb els organismes de la Seguretat Social, ja han estat analitzats, amb resultat satisfactori, en l'epígraf 2.4.4.2.

Els imports de l'actiu a 31.12.97 amb la Hisenda pública fan referència a les retencions sobre els interessos cobrats dels comptes corrents. Aquestes retencions ja han estat analitzades en l'epígraf 2.3.7.2, amb resultat satisfactori. A més, hem revisat la declaració de l'Impost sobre societats dels exercicis 1996 i 1997, i hem verificat de nou els imports de les esmentades retencions així com la correcció de les declaracions.

Els imports del passiu a 31.12.97 amb la Hisenda pública es desglossen de la forma següent:

	Imports
Hisenda pública creditora per IRPF	54,25
Hisenda pública creditora per IVA	48,17
TOTAL HISENDA PÚBLICA CREDITORA	102,42

Imports en milions de pessetes

Pel que fa a l'IRPF, ja se n'ha fet la corresponent anàlisi i comentaris en l'epígraf 2.4.4.3.

En relació a l'IVA s'ha fet una anàlisi respecte de la qual cal remarcar el que s'indica a continuació:

- Aplicació de la Regla de prorrata: hem revisat els criteris aplicats en el càlcul de la prorrata definitiva dels exercicis 1996 i 1997 resultant el següent:
- La prorrata definitiva de 1996 ha estat d'un 11% i, per tant, ADIGSA no s'ha pogut deduir el 89% de l'IVA suportat en les inversions i despeses.
- La prorrata definitiva de 1997 ha estat del 24%. S'ha d'assenyalar que per al càlcul d'aquesta prorrata de 1997 no s'han inclòs determinats comptes d'ingressos que sí s'havien tingut en compte en el càlcul de la prorrata de 1996 (la prorrata de 1997 si s'haguessin aplicat els mateixos criteris que en 1996 hauria resultat d'un 22%), fet que ha suposat una correcció final que ha generat una menor despesa per IVA suportat no deduïble de 14 MPTA.

Entenem que els criteris aplicats, que suposen la inclusió o exclusió de certs comptes comptables en el càlcul del percentatge de prorrata, han estat lògics i d'acord amb la legislació.

IVA repercutit: S'han revisat els diferents comptes d'ingressos per tal de verificar si ADIGSA repercuteix l'IVA en tots els ingressos en què correspon fer-ho. S'han detectat dos comptes d'ingressos, per import total de 5,55 MPTA que haurien d'haver suposat repercussió d'IVA. També s'ha detectat un tercer compte, d'ingressos generats per la repercussió del cost de certes obres a veïns, per un total de 35,24 MPTA, respecte al qual ADIGSA no repercuteix IVA i justifica aquest criteri en que es tracta d'ingressos que no suposen cap valor afegit i que tenen un caire financer.

IVA suportat: s'ha fet una anàlisi genèrica per tal de lligar els imports d'IVA suportat de les declaracions trimestrals respecte dels imports comptables que han de constituir la base de càlcul de l'IVA suportat. El resultat de l'anàlisi ha estat satisfactori.

Cal remarcar però, que totes aquelles despeses que assumeix ADIGSA en relació a les obres realitzades en el patrimoni titularitat de l'INCASOL suposen un IVA suportat no deduïble per a ADIGSA. Així, mentre que de la resta de despeses que suposen IVA suportat es pot deduir el percentatge de prorrata resultant, pel que fa a les despeses per obres sobre el patrimoni de l'INCASOL que administra ADIGSA, tractant-se de despeses en què la societat és el consumidor o usuari final, ella ha d'assumir la totalitat d'IVA suportat. D'aquesta manera, les despeses per certificacions d'obres esmentades en l'epígraf 2.4.3, que en l'exercici 1997 són de 5.314 MPTA, incorporen el 100% de l'IVA suportat, ja que no se'n pot deduir cap percentatge, essent l'import de 345 MPTA, aproximadament.

2.5.2. Imports creditors i de despesa per IBI i plusvàlues

En l'epígraf 2.4.3.2 ja s'ha comentat perquè ADIGSA ha d'assumir l'IBI i les plusvàlues per vendes relacionats amb el patrimoni de l'INCASOL que administra. A l'inici de l'epígraf 2.5 hem detallat els imports de passiu a 31.12.97 i de despesa de l'exercici corresponents a IBI i a plusvàlues. Seguidament es presenta una anàlisi diferenciada dels dos impostos.

2.5.2.1. *Impost sobre Béns Immobles*

En relació a l'IBI corresponent al patrimoni administrat titularitat de l'INCASOL, aquesta societat al·lega quan els ajuntaments notifiquen a ADIGSA l'impost calculat sobre el valor cadastral que, d'acord amb la legislació, no correspon determinar l'IBI sobre aquest valor sinó sobre el valor administratiu, que s'obté com a conseqüència d'aplicar al valor cadastral determinades correccions que el disminueixen. Les correccions tenen en compte el fet que els immobles que conformen el patrimoni administrat tenen legalment prefixat un preu màxim de venda.

Recolzant-se en aquest criteri del valor administratiu, ADIGSA inclou el deute pendent per l'IBI (de l'exercici i l'acumulat d'exercicis anteriors) com un aspecte més de les negociacions que amb cadascun dels ajuntaments ha de dur a terme. Les negociacions incorporen també altres temes (transferència dels polígons als municipis, assumpció i repartiment d'obres d'urbanització pendents, plusvàlues per vendes, etc.). Com a conseqüència d'aquestes negociacions resulten diferents situacions en relació a l'IBI de cadascun dels ajuntaments (ajuntaments que des de fa diversos exercicis ja notifiquen l'IBI segons valor administratiu; ajuntaments que el notifiquen segons valor cadastral però que subvencionen a ADIGSA la diferència respecte a l'IBI segons valor administratiu; ajuntaments amb els quals s'està encara pendent d'arribar a tancar la negociació, etc.).

D'acord amb aquestes situacions tan diverses, ADIGSA realitza, a l'inici de cada exercici, una provisió de despesa per IBI de cadascun dels ajuntaments, sempre

calculada sobre valor administratiu, que va regularitzant a mesura que es reben les notificacions. Si posteriorment sorgeixen noves despeses per IBI no previst, es comptabilitzen incrementant la despesa. Així, per a l'exercici 1997 es va fer el següent:

- Es va calcular i comptabilitzar una provisió inicial de despeses d'IBI per un total de 135 MPTA (recollida com a despesa i com a passiu amb ajuntaments).
- Es va incrementar l'esmentada provisió en uns 79 MPTA. Aquest import correspon a l'increment de la provisió del deute pendent per l'IBI referent a l'Ajuntament de Barcelona dels exercicis 1986 a 1996 que s'havia comptabilitzat en exercicis anteriors per uns 181 MPTA i que s'ha incrementat fins a 260 MPTA.
- S'han fet altres petites provisions o s'ha comptabilitzat nova despesa que no havia estat provisionada inicialment, per uns 33 MPTA.

El total que es desprèn dels tres aspectes abans esmentats és el comptabilitzat per ADIGSA en el Compte de pèrdues i guanys de 1997 com a despesa per IBI per 246,82 MPTA.

Els comptes creditors amb els ajuntaments presenta, durant 1997, un moviment originat per les noves provisions i despeses i pels pagaments i regularitzacions respecte del pendent de pagament a 31.12.96, que suposa un saldo creditor a 31.12.97 de 736,22 MPTA.

Cal remarcar que tant la despesa com el saldo creditor amb ajuntaments tenen com a component principal certes provisions en relació a alguns ajuntaments amb els quals no s'ha finalitzat encara la negociació. Així, per exemple, respecte a l'Ajuntament de Barcelona es tenen provisionades despeses per IBI que a 31.12.97 suposen 260 MPTA del total de 736,22 MPTA.

Per tant, ADIGSA calcula i incorpora a la comptabilització de l'IBI provisions respecte d'ajuntaments amb els quals encara no s'ha arribat a un acord definitiu. Aquestes provisions suposen finalment diferències respecte al que definitivament ha de pagar ADIGSA, fet que ha suposat en 1997 recollir l'excés o la mancança de les previsions de l'exercici anterior com a ingressos (per uns 93 MPTA en el compte Ingressos d'altres exercicis analitzat en l'epígraf 2.4.1.3) o com a despeses (per uns 10 MPTA formant part dels comptes Altres dins les despeses diverses de PT i ON detallades a l'inici de l'epígraf 2.4.3). Entenem que és més correcte que els ingressos o despeses conseqüència de les esmentades correccions es comptabilitzin com a ingressos o despeses extraordinàries.

D'acord amb tot el que hem esmentat anteriorment podem concloure que ADIGSA, seguint el principi de prudència, recull de manera aproximada el deute per IBI en la seva comptabilitat. Malgrat això, no es pot determinar amb exactitud l'import que finalment ADIGSA haurà de liquidar, fet que suposa una incertesa d'auditoria

respecte dels comptes de despesa per IBI i respecte del saldo d'ajuntaments creditors per IBI a 31.12.97.

2.5.2.2. Plusvàlues

Fins a 1995 es van produir diverses sentències de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya que declaraven l'INCASOL exempt de les plusvàlues (Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana) i, consegüentment, atorgaven l'exempció de l'esmentat impost a les vendes realitzades per ADIGSA com a gestor del patrimoni de l'INCASOL.

A partir del 1997 s'han produït diverses sentències que decideixen en sentit contrari afirmant que, tot i tractar-se de primeres transmissions d'habitatges de promoció pública que no produeixen benefici per al venedor, es dóna un increment del valor dels terrenys.

El que anteriorment s'ha esmentat fa que en l'exercici 1996 ADIGSA suporti certs imports en concepte de plusvàlues per operacions molt específiques (despesa de 26,46 MPTA) però encara no provisiona cap import en concepte de deute acumulat per plusvàlues. El canvi de sentit de les sentències fa que ADIGSA, en l'exercici 1997, analitzi, calculi i comptabilitzi per aquest concepte una provisió de despesa per un total de 206 MPTA, import que compon la totalitat del saldo creditor amb ajuntaments per plusvàlues a 31.12.97 i, gran part del total de la despesa de l'exercici, 226,70 MPTA, que inclou també 20,70 MPTA per rebuts específics.

La provisió s'ha establert a final de l'exercici de manera aproximada quantificant per als diferents ajuntaments uns imports que en certs casos estan, però, pendents de sentències del tribunal o en d'altres, d'arribar a acords concrets en les negociacions amb cadascun dels ajuntaments.

D'acord amb el que s'ha esmentat anteriorment podem concloure que ADIGSA, des de 1997, comptabilitza una provisió aproximada del deute per plusvàlues en els comptes de creditors amb ajuntaments i que, per tant, de la mateixa manera que s'ha esmentat per a l'IBI, recull aquest fet de manera aproximada i d'acord amb el principi de prudència, en la seva comptabilitat. Malgrat això, donat que encara està pendent de signar-se amb determinats ajuntaments els convenis que recullin els acords definitius respecte al deute acumulat, no es pot determinar amb exactitud l'import que finalment s'haurà de liquidar per plusvàlues, fet que suposa una incertesa d'auditoria respecte dels comptes de despesa per plusvàlues i respecte del saldo d'ajuntaments creditors per plusvàlues a 31.12.97.

3. FISCALITZACIÓ DE LES LIQUIDACIONS PRESSUPOSTÀRIES

3.1. PRESSUPOSTOS APROVATS I LIQUIDACIÓ DELS PRESSUPOSTOS

La Llei 19/1996, de 27 de desembre, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a 1997, va aprovar els pressupostos d'explotació i de capital per a ADIGSA, que preveien un total de recursos i de dotacions de 6.357,90 MPTA, dels quals 6.275,60 MPTA corresponien a explotació i 82,30 MPTA a capital.

A continuació es presenta el resum de la liquidació pressupostària corresponent a l'exercici 1997, presentada per ADIGSA.

	Pressupost aprovat (1)	Modificacions Cons. d'adm. (2)	Pressupost final (3) = (1) + (2)	Liquidació del pressup. (4)	Desviació (5) = (4) - (1)	% Desv. (5)/(1)
INGRESSOS						
Cap. 3. Ingressos propis	1.500,00	1.685,84	3.185,84	3.226,07	1.726,07	115,07
Cap. 4. Subvencions corrents	4.745,60	482,98	5.228,58	5.228,58	482,98	10,18
Cap. 5. Ingressos patrimonials	30,00	102,90	132,90	155,88	125,88	419,60
Cap. 8. Aport. a compte de capital (*)	52,00	-	52,00	52,00	-	-
TOTAL INGRESSOS (I)	6.327,60	2.271,72	8.599,32	8.662,53	2.334,93	36,90
DESPESES						
Cap. 1. Remuneracions al personal	1.294,81	33,30	1.328,11	1.324,32	29,51	2,28
Cap. 2. Desp. bens corr. i serveis	4.905,49	2.116,89	7.022,38	7.025,21	2.119,72	43,21
Cap. 3. Desp. financeres	4,20	(0,78)	3,42	3,45	(0,75)	(17,85)
Cap. 4. Subv. corrents concedides	45,00	64,06	109,06	109,18	64,18	142,62
Cap. 6. Inversions reals (*)	52,00	65,06	117,06	183,59	131,59	253,05
Cap. 9. Amortització préstecs (*)	26,10	(6,81)	19,29	16,19	(9,91)	(37,96)
TOTAL DESPESES (II)	6.327,60	2.271,72	8.599,32	8.661,94	2.334,34	36,89
SUPERÀVIT (I)-(II)	-	-	-	0,59	0,59	0,01

Imports en milions de pessetes

Font: Resum de la Liquidació pressupostària presentada per ADIGSA

(*): Els conceptes marcats amb aquest símbol corresponen a partides que conformen el pressupost de capital

En la liquidació presentada per ADIGSA s'observa el següent:

a) El que recull com a Pressupost aprovat en la primera columna, per un total de 6.327,60 MPTA, no coincideix amb l'import total aprovat per la Llei de pressupostos, 6.357,90 MPTA. Aquesta diferència de 30,30 MPTA correspon a partides, tant d'ingressos com de despeses, que ADIGSA no recull com a pressupost aprovat. Aquestes partides són:

a1) Pel que fa als recursos: Ingressos del capítol 5 (Recursos del pressupost de capital) pel concepte Recursos generats per les operacions, per 30,30 MPTA.

- a2) Pel que fa a les despeses: Despeses del capítol 5 (Despeses del pressupost d'explotació) pel concepte Superàvit d'explotació, per 26,10 MPTA i Despeses del capítol 8 (Dotacions del pressupost de capital) pel concepte Variació del capital circulant, per 4,20 MPTA.

Entenem que tot i que ADIGSA hauria d'haver recollit les esmentades partides per tal de presentar en la liquidació el pressupost inicial d'acord amb el que s'havia aprovat la Llei de pressupostos, aquestes partides representen únicament la provisió d'un excés d'ingressos d'explotació a destinar com a més recursos per a inversions en el pressupost de capital. Aquestes partides no s'haurien de pressupostar a priori sinó que, en tot cas, s'hauran de reflectir en el moment de liquidar el pressupost, representant superàvits o dèficits d'un pressupost o altre (explotació o capital) o traspassos de sobrants d'explotació al pressupost de capital.

- b) No es presenta la liquidació diferenciant entre el pressupost d'explotació i el pressupost de capital, sinó que es presenten de manera conjunta. Sí que es poden, però, distingir clarament quines partides corresponen al pressupost d'explotació i quines al de capital; aquestes últimes són les que hem remarcat amb la nota (*) en la transcripció de la liquidació pressupostària.

3.2. LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST

La liquidació presentada per ADIGSA, que com hem dit és única, presenta un resultat pressupostari de 0,59 MPTA de superàvit. L'esmentat superàvit s'ha generat perquè s'han liquidat un total d'ingressos de 8.662,53 MPTA mentre que les despeses liquidades han estat de 8.661,94 MPTA.

Això ha estat així ja que, per una banda, s'han generat més ingressos dels previstos en el pressupost inicial per valor de 2.334,93 MPTA i, per altra banda, s'han generat despeses no previstes en el pressupost inicial per valor de 2.334,34 MPTA. Aquestes desviacions s'analitzen específicament en l'epígraf 3.2.3.

Si realitzem la distinció entre partides del pressupost d'explotació i partides del pressupost de capital, cal remarcar el següent:

- El pressupost d'explotació presenta un total d'ingressos liquidats de 8.610,53 MPTA i un total de despeses liquidades de 8.462,16 MPTA, cosa que suposaria un superàvit d'explotació de 148,37 MPTA.
- El pressupost de capital presenta un total de recursos liquidats de 52 MPTA i un total de dotacions liquidades de 199,78 MPTA, cosa que suposaria un dèficit de capital de 147,78 MPTA.

Per tant, s'observa com el superàvit d'explotació ha permès finançar les inversions realitzades i no previstes cobrint així el dèficit de capital i restant encara un

superàvit global pels 0,59 MPTA ja esmentats. Aquest fet és el que en els Estats financers (Balanç i Compte de pèrdues i guanys) ha suposat la comptabilització de 147,78 MPTA, que inicialment es preveia que fossin comptabilitzats com a Ingressos per subvencions d'explotació dins el Compte de pèrdues i guanys (vegeu l'epígraf 2.4.2.1) i que finalment han estat traspassats i comptabilitzats com a Fons propis en Aportacions a futures ampliacions de capital dins el passiu del Balanç (vegeu l'epígraf 2.3.11.2).

3.2.1. Modificacions pressupostàries

La columna Modificacions Consell d'administració que presenta ADIGSA en la liquidació pressupostària són variacions sobre el pressupost inicial, incorporades per la mateixa empresa i aprovades pel Consell d'Administració, amb motiu de partides, tant d'ingressos com de despeses, que apareixen noves al llarg de l'exercici i que no havien estat pressupostades inicialment.

Aquestes modificacions són increments dels ingressos (per augments de les actuacions que generen ingressos propis, per ampliació de les transferències corrents previstes, etc.) i de les despeses (per despeses i inversions en relació a actuacions no previstes inicialment). Les modificacions generen en la liquidació pressupostària presentada per ADIGSA, la columna de Pressupost final.

Cal entendre que la columna de modificacions sobre el pressupost inicial representa per a l'empresa una eina de control intern del pressupost. D'aquesta manera ADIGSA disposa d'informació referent a aquelles partides que pateixen importants variacions durant l'exercici respecte al que està aprovar per Llei i per a les quals el Consell d'Administració ja n'ha aprovat l'ampliació abans de presentar-se i aprovar-se la liquidació final.

Per aquest motiu, el càlcul i seguiment que finalment realitza ADIGSA respecte a les desviacions pressupostàries (vegeu columna (5) de la liquidació) és el correcte ja que compara els imports liquidats i els previstos en el pressupost inicial, aprovat per la Llei de pressupostos. En l'epígraf 3.2.3 s'expliquen els motius que han originat les desviacions esmentades.

3.2.2. Conciliació entre la Liquidació del pressupost i els Estats financers (Compte de pèrdues i guanys i Balanç)

Hem realitzat una conciliació entre els ingressos i despeses liquidats en el pressupost d'explotació i els comptabilitzats en el Compte de pèrdues i guanys, així com entre els recursos i dotacions liquidats en el pressupost de capital i la seva comptabilització en el Balanç.

El resultat d'aquestes conciliacions ha estat satisfactori. ADIGSA, a més, ha tingut

en compte aquelles partides que no han de liquidar-se pressupostàriament tot i estar comptabilitzades en els estats financers. Aquestes partides han estat les de Pèrdues procedents de l'immobilitzat, Dotacions per amortització d'immobilitzat i Variació de les provisions de tràfic.

Cal remarcar que una altra partida que ha d'aparèixer en el Compte de pèrdues i guanys però que generalment no apareix en la liquidació pressupostària és la de Variació d'existències. En aquest cas ADIGSA sí ha liquidat la Variació d'existències en el pressupost, cosa que entenem que és correcta tenint en compte que el que cal liquidar respecte a les existències són els consums de l'exercici. Com que les existències d'ADIGSA són de caire immobiliari, no queda recollida la seva variació dins els consums del Compte de pèrdues i guanys i, per tant, cal recollir en la liquidació del pressupost les baixes d'immobles que aquesta Variació d'existències representa.

3.2.3. Anàlisi de les desviacions pressupostàries

En aquest epígraf s'analitzen de manera concreta els motius que expliquen les desviacions entre el pressupost aprovat per la Llei de pressupostos i els imports liquidats, desviacions recollides en la liquidació presentada per ADIGSA en la columna (5).

A l'inici de l'epígraf 3.2 s'ha esmentat que les desviacions globals d'ingressos i despeses liquidades respecte al pressupost aprovat per la Llei han estat, respectivament, de 2.334,93 MPTA i de 2.334,34 MPTA. Pel que fa a aquests imports globals de desviació, l'anàlisi diferencia entre desviacions en ingressos i desviacions en despeses.

3.2.3.1. Desviacions en ingressos

Dins el total de 2.334,93 MPTA cal diferenciar els capítols pressupostaris d'ingressos:

- Ingressos propis: la desviació de 1.726,07 MPTA s'explica de manera genèrica per l'increment de la recaptació respecte a la prevista; l'increment es concentra en les següents partides:
- 626 MPTA (448 MPTA de PT i 178 MPTA d'ON) per l'increment tant de la facturació com de la recaptació previstes.
- 246 MPTA (175 MPTA de PT i 71 MPTA d'ON) per l'increment de les amortitzacions anticipades de deute que s'havia previst que farien els compradors.

- 302 MPTA pel 5% de comissió sobre el preu de venda que ADIGSA reté a l'INCASOL per la gestió de vendes d'ON, comissió que no havia estat pressupostada.
- 286 MPTA, tant per vendes realitzades no previstes (186 MPTA) com per la recuperació de certs impagats d'exercicis anteriors (100 MPTA).
- 93 MPTA d'ingressos provinents d'exercicis anteriors en relació al CTU-IBI. En exercicis anteriors ADIGSA va començar a comptabilitzar certes previsions de despesa per aquests impostos i finalment, com a conseqüència dels convenis signats amb diversos ajuntaments que han suposat poder calcular aquests tributs sobre valor administratiu i no sobre valor cadastral, la despesa i el passiu a comptabilitzar han estat inferiors als inicialment previstos. Aquest excés ha estat el liquidat en l'exercici 1997 com a ingressos d'exercicis anteriors.
- Transferències corrents: la desviació de 482,98 MPTA l'explica principalment els 427,22 MPTA d'increment o de noves subvencions respecte a les inicialment pressupostades que ja han estat específicament tractades en l'epígraf 2.4.2.1 quan s'analitzaven les subvencions d'explotació.

La resta de la desviació, uns 56 MPTA, correspon a uns ingressos que en el Compte de pèrdues i guanys no han estat comptabilitzats com a subvenció, sinó com a ingrés dins l'Import Net de la Xifra de negoci i que estan en relació amb certes actuacions d'ADIGSA en els habitatges del barri del Turó de la Peira. Per aquesta actuació ADIGSA ha de vendre els pisos construïts per l'INCASOL per a reubicar les famílies afectades per l'aluminosi en l'esmentat barri. Estava previst, però, que la venda seria per un import inferior al cost, cosa que estaria en funció de l'import d'indemnització que s'estipulés atorgar per l'enderroc dels antics pisos. La indemnització l'havia d'assumir inicialment ADIGSA, motiu pel qual l'havia comptabilitzat com a despesa, però és finalment l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) que se'n fa càrrec, fet que ha suposat comptabilitzar el corresponent ingrés que en la liquidació pressupostària s'ha recollit com a més subvenció corrent.

- Ingressos financers: la desviació de 125,87 MPTA ve motivada per determinats interessos que no havien estat previstos com a ingressos en els pressupost inicial:
- 84,53 MPTA per la tasca d'optimització dels recursos de tresoreria disponibles en cada moment que originen determinades puntes temporals (decalatges entre cobraments i pagaments), així com per l'endarreriment de determinats pagaments a liquidar a l'INCASOL.
- 41,34 MPTA que, en relació a l'actuació a Camp Clar, han estat esmentats en l'epígraf 2.4.7, corresponents a interessos, gran part dels quals, però, calia haver recollit en exercicis anteriors.

3.2.3.2. Desviacions en despeses i en inversions

Dins el total de 2.334,34 MPTA cal diferenciar les desviacions que s'han produït en els diferents capítols pressupostaris de despesa o en els d'inversió:

- Despeses en béns corrents i serveis: la desviació de 2.119,72 MPTA l'expliquen, bàsicament, els següents motius:
 - 1.595 MPTA de la desviació es produeixen per una major realització d'obres de rehabilitació respecte a les inicialment previstes. Cal remarcar que donat que la tasca de rehabilitació és una de les activitats principals d'ADIGSA, qualsevol escreix que es generi en els ingressos es destina preferentment a les obres de rehabilitació d'habitatges dels barris que la societat gestiona.
 - 322 MPTA de despeses en relació a determinats deutes tributaris (CTU-IBI o plusvàlua d'habitatges venuts) que no estaven previstos en el pressupost inicialment aprovat.
 - 145 MPTA en relació als ingressos de lloguers que estava previst cobrar de l'ICASS (d'acord amb el que s'ha esmentat en els epígrafs 2.3.7.2 i 2.4.8) però que finalment han resultat incobrables i han estat assumits per ADIGSA com a despeses d'exercicis anteriors.
 - 39 MPTA de despeses de real·lotjament de les esmentades en l'epígraf 2.4.3.3, que no havien estat pressupostades.
- Despeses de personal: es produeix una desviació de 29,51 MPTA com a resultat dels conceptes següents:
 - Indemnitzacions que no havien estat inicialment pressupostades, per un import de 13 MPTA, pels acomiadaments dels EFU (Empleats de finques urbanes) o porters d'habitatges que havien estat traspassats a ADIGSA amb el traspàs de la gestió del PT.
 - Dietes no pressupostades per uns 17 MPTA com a conseqüència de la creixent implantació dels TGZ (Tècnics de Gestió de Zona) i per l'ampliació de les tasques de determinat personal tècnic d'ADIGSA quant a revisió i control d'obres sobre el terreny (estalviant-se d'aquesta manera contractar aquests serveis a professionals externs).
 - Subvencions atorgades: la desviació de 64,18 MPTA correspon a ajuts que ADIGSA ha atorgat i que no havien estat previstos en el pressupost inicial:
 - Campanya fomentada per la DGSC de SOS-Racisme, 25 MPTA .
 - Ajuts a federacions de veïns d'habitatges socials i, en general, al teixit associatiu

dels barris, 24 MPTA.

- Ajuts atorgats a l'INCAVOL per a la formació dels habitants dels barris administrats, 15 MPTA.
- Inversions reals: la desviació de 131,59 MPTA ve ocasionada per determinades inversions no previstes inicialment, com són:
- L'adquisició del nou programari per 70 MPTA.
- La remodelació de diverses plantes de l'edifici del carrer Diputació 92-94 per 60 MPTA.

4. FISCALITZACIÓ DE LA LEGALITAT: CONTRACTACIÓ I PAIF

En els corresponents apartats de fiscalització dels estats financers i de les liquidacions pressupostàries s'han fet comentaris sobre aspectes legals de caire comptable, pressupostari, laboral, fiscal, etc. Dins aquest apartat 4 la fiscalització de la legalitat se centra, d'una banda, en els procediments emprats en la licitació, adjudicació i contractació d'obres, béns i serveis i, d'altra banda, en l'elaboració del Programa d'actuacions, inversions i finançament (PAIF) com a exigència legal.

4.1. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

4.1.1. Legislació aplicable i procediments bàsics

ADIGSA és una societat mercantil amb participació majoritària de la Generalitat, de les regulades en el capítol IV de l'EIPC i, concretament, amb forma jurídica de societat anònima. L'activitat contractual d'ADIGSA es regeix per la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques, (LCAP). ADIGSA no queda però inclosa en l'àmbit d'aplicació íntegra de la LCAP d'acord amb el que aquesta llei estableix en l'article 1.3 i en la disposició addicional sisena, sinó que, d'acord amb aquesta disposició addicional, únicament té l'obligació d'ajustar la seva activitat contractual als principis de publicitat i concurrència. Així ha estat ratificat per la Junta Consultiva de Contractació de la Generalitat, en sessió del 6.6.95.

Per al compliment dels principis de publicitat i concurrència ha de ser la pròpia empresa qui estableixi uns procediments genèrics (sistema d'autoritzacions, límits per a la contractació directa o per a fer concurs públic, etc.). ADIGSA, tot i no estar sotmesa a les prescripcions de la LCAP, utilitza la gran majoria dels procediments establerts en l'esmentada Llei. Aquest fet el considerem positiu donada la importància quantitativa i qualitativa de l'actuació contractual d'ADIGSA, sobretot

en relació a les actuacions de rehabilitació d'habitatges i edificis del patrimoni administrat titularitat de l'INCASOL. Així, ADIGSA, d'acord amb la LCAP, té establert:

- els *procediments obert i restringit*, amb concurs públic, previst per a obres superiors a 5 MPTA i per a serveis i subministraments superiors a 2 MPTA,
- el *procediment negociat* previst per a contractes menors, és a dir, per als casos en què no se superen els esmentats límits,
- el *procediment negociat* previst per a casos d'urgència, de proveïdor únic per especificitat tècnica, etc.

Per tal de verificar que els procediments de licitació, adjudicació i contractació que té establerts ADIGSA siguin garants dels principis de publicitat i concurrència, hem analitzat un conjunt d'expedients de contractació tant d'obres com de serveis i subministraments.

4.1.2. Selecció d'expedients d'obres i anàlisi dels procediments de contractació

Per a la selecció d'expedients d'obres hem disposat de diferents llistats (de proveïdors, de despeses per rehabilitació del patrimoni administrat, d'expedients d'obra segons la tipologia de la rehabilitació, etc.) que hem lligat entre ells i amb la comptabilitat, de manera satisfactòria. L'encreuament de les dades d'aquests diferents llistats ens ha permès seleccionar una mostra d'expedients d'obra representativa i significativa respecte del total d'expedients de contractació i del total de despesa per obres.

Així dels esmentats llistats hem seleccionat les 20 empreses amb major volum d'obra de rehabilitació certificada durant l'exercici 1997. Del total de despeses per rehabilitació que en la comptabilitat, tal com es detalla en l'epígraf 2.4.2 d'aquest Informe, és de 5.314,28 MPTA aquestes 20 empreses representen el 78,89% que suposa un total de 4.192,36 MPTA. A continuació ho detallem:

Empreses constructores (obres, rehabilitació o manteniment)	Import certificat 1997
Comapa, SA	564,72
Teyco, SA	350,52
Obras y Contratas J. Guinovart, SA	332,92
CICSA	330,30
CARSA (Construcciones, aplicaciones y refuerzos, SA)	273,62
Natur System, SL	232,17
CSC, SA (Control, servicios y construcciones, SA)	227,49
Construcciones CSV99, SL	213,54
SCIO, SL (Societat catalana d'instal·lacions i obres, SL)	211,55
Técnicas de Rehabilitación y Construcción, SL	209,87
ACME Catalunya, SA	201,64
REHACSA	144,52
Can Ensenya, SAL	144,15
Agbar Mantenimiento, SA (MUSA)	127,11
Parvi, SA	121,91
Construcciones F. Munné, SA	120,03
Construcciones MISCA, SL	108,32
Promociones Navas, SA	101,34
UTE Fundació Atlas-Divisa Barcelona, SA	89,03
Construcciones Giribet, SA	87,61
TOTAL	4.192,36

Imports en milions de pessetes

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes d'acord amb els diferents llistats utilitzats per a la selecció.

Aquests 20 proveïdors suposen un total de 238 expedients de contractació en 1997. La nostra anàlisi específica de documentació suport s'ha centrat en una mostra de 43 expedients dels 238 esmentats. Aquests 43 expedients han suposat unes despeses per rehabilitació en 1997 de 1.753,82 MPTA, que sobre el total de despesa per aquest concepte en l'exercici 1997, 5.314,28 MPTA, representen una mostra del 33%, percentatge que permet considerar la mostra com a suficientment representativa.

Respecte dels procediments aplicats per ADIGSA cal diferenciar entre els casos en què l'adjudicació de les obres ha estat com a conseqüència de concurs (procediment obert o restringit) i els casos adjudicats pel sistema d'adjudicació directa. Així, de la comprovació dels 43 expedients de la mostra, ha resultat que 38 han seguit els procediments de concurs i els 5 restants han estat adjudicats pel procediment negociat per a contractes menors donat que es tractava en tots 5 casos d'imports que no superaven el límit de 5 MPTA.

4.1.2.1. Anàlisi dels expedients d'adjudicació mitjançant concurs

Els procediments generals que ADIGSA té establerts per a la licitació i l'adjudicació per concurs i que hem revisat si havien estat correctament aplicats en els 38 expedients seleccionats com a mostra són, de manera resumida, els següents:

- a) Autorització de la licitació per part del Consell d'administració o de la Comissió d'assumptes econòmics (CAE), comissió delegada del Consell d'administració.
- b) Publicació de l'anunci del concurs en els diaris de més gran tiratge de la zona.
- c) Posada a disposició dels potencials licitadors de tota la documentació relativa al concurs (plec de bases, model de contracte, d'aval o de proposta econòmica, model de certificat emès per la Generalitat sobre inexistència de deutes tributaris, etc.).
- d) Constitució de la mesa de contractació, obertura pública de pliques i proposta d'adjudicació de la mesa de contractació explicant els criteris utilitzats per a realitzar la proposta.
- e) Resolució d'adjudicació de les obres per part del Consell d'administració o de la CAE (per a contractes inferiors a 25 MPTA, el gerent i el conseller delegat tenen poders per a resoldre l'adjudicació, en aquest cas el Consell d'administració, posteriorment, ratifica l'adjudicació).
- f) Comunicació de l'adjudicació a l'adjudicatari seleccionat signada pel gerent i pel cap del servei de contractació. En aquesta comunicació ADIGSA sol·licita a l'adjudicatari el resguard de la fiança definitiva (6% del contracte), la documentació de l'assegurança de responsabilitat patronal i civil enfront de tercers, i el rebut de pagament de la part proporcional de les despeses de publicitat del concurs.
- g) Signatura del contracte.

S'ha fet també un seguiment de la documentació posterior que es genera en l'expedient un cop iniciada l'obra: certificacions i seguiment de l'obra, reformes i addicions sobre el pressupost contractat, compliment de terminis d'execució d'obra, documents de canvi d'anualitat, de liquidació de l'obra, de recepció de l'obra o de retorn de la fiança dipositada, etc.

Com a resultat de l'anàlisi de la mostra dels 38 expedients podem concloure que l'aplicació dels procediments i la documentació anteriorment esmentats han estat, en termes generals, correctes. Seguidament però, comentem dins l'apartat A) certs aspectes respecte als quals caldria una millora en l'aplicació de procediments o en la documentació generada. Dins l'apartat B) esmentem altres aspectes que, tot i la seva correcció, considerem que cal remarcar en relació a aquelles obres per a les quals s'exigeix als licitadors incorporar a l'oferta un projecte d'inserció sociolaboral:

A) Aspectes a millorar

- Període d'execució previst i clàusules de penalització

El Plec de clàusules generals, que apareix com a annex dels contractes, recull la possibilitat que ADIGSA penalitzi les empreses constructores pels endarreriments en l'execució de l'obra, en cas que l'endarreriment els sigui imputable.

En la mostra analitzada de 38 expedients hem detectat retards en 13 expedients. En la majoria de casos el retard detectat entre la data prevista de finalització d'obra i la certificació de liquidació d'obra està entre un i dos mesos però, en algun cas el retard arriba fins a sis o nou mesos. Respecte d'aquests endarreriments, els responsables d'ADIGSA manifesten que en la pràctica totalitat dels casos les causes dels retards no són imputables als contractistes ja que sovint són les associacions de veïns dels barris que, suggerint de manera insistent determinats acabaments o altres petites variants, provoquen l'endarreriment.

Tot i això, en relació als 13 expedients en què s'ha detectat retard no se'ns ha facilitat, documentació que en justifiqui les causes i que, per tant, permeti concloure sobre la correcció de la no aplicació per part d'ADIGSA de les clàusules de penalització previstes.

- Actes de recepció:

Encara que de la mostra analitzada d'obres adjudicades per concurs en 1997 totes elles havien d'haver-se finalitzat durant l'any 1997, o en els primers mesos de 1998, s'ha observat que no s'han formalitzat les actes de recepció que el Plec de clàusules generals, adjunt a cadascun dels contractes d'execució d'obra, preveu que caldrà formalitzar durant el mes següent al de l'acabament de l'obra.

ADIGSA presenta un endarreriment en la formalització d'aquests documents ja que durant 1998 està formalitzant les recepcions d'obres finalitzades en 1996. Per formalitzar aquestes recepcions convoca diverses persones (l'arquitecte representant del departament de Benestar Social; el director de l'obra, extern o tècnic d'ADIGSA; un representant de l'adjudicatari i un representant d'ADIGSA). La problemàtica que suposa la convocatòria de totes aquestes persones per a cadascuna de les obres que realitza i ha de recepcionar (tot i que es fa per una major supervisió i transparència) és el motiu que ADIGSA al·lega com a justificació d'aquest endarreriment.

Entenem que, tot i les raons manifestades pels representants d'ADIGSA, no s'està complint allò que preveu el Plec de clàusules generals. A més, això pot tenir el seu efecte sobre el període de garantia de l'obra, ja que està previst que aquest període d'iniciï a la data de l'acta de recepció, mentre que els responsables d'ADIGSA afirmen que aquest fet queda corregit ja que s'inicia el període de garantia amb la conformació de la darrera certificació d'obra. Malgrat això, no hem pogut verificar en les esmentades certificacions cap anotació o document adjunt que sustenti aquest sistema de còmput d'inici del període de garantia.

Un cop esmentats aquests aspectes a millorar cal recordar que ADIGSA no està

subjecta de manera íntegra a la LCAP, sinó que únicament resta obligada a respectar els principis de publicitat i concurrència, de manera que els aspectes comentats no li són legalment exigits.

De totes maneres, la documentació que sustenti i expliqui l'endarreriment (per tal de decidir l'aplicació o no de les penalitzacions previstes), i les actes de recepció en termini (per tal de deixar clarament formalitzat el període de garantia) apareixen com a punts del Plec de Clàusules Generals i, com a tals, caldria que s'haguessin complert formalitzadament.

B) Altres aspectes observats

En determinades obres, d'entre les que s'adjudiquen per concurs, ADIGSA exigeix als potencials licitadors incorporar a la seva oferta un projecte d'inserció sociolaboral per a col·lectius desfavorits. D'aquesta manera ADIGSA participa en el programa "Posa't a punt" que promouen el Departament de Benestar Social i el Departament de Treball. Per això, en relació a aquestes obres, les empreses constructores que volen presentar ofertes signen convenis amb empreses dedicades a la integració sociolaboral i, de manera conjunta, presenten a ADIGSA un projecte global format per un projecte d'obra i un altre de reinserció.

Dins el total dels 38 expedients seleccionats n'hi ha 4 per als quals s'exigia aquest projecte d'inserció sociolaboral. En l'anàlisi d'aquests 4 expedients s'ha pogut observar que les ofertes presentades pels diferents licitadors suposen un percentatge de baixa, respecte del pressupost de licitació prefixat per ADIGSA, que suposa una mitjana al voltant d'un 7-8%, mentre que en els expedients analitzats que no exigien projecte de reinserció, aquesta baixa mitjana estava al voltant d'un 9-10%. D'això es dedueix que, tot i que és l'empresa constructora qui paga a l'empresa de reinserció la seva tasca, ADIGSA, amb aquest menor estalvi per descens de la baixa presentada, està assumint part del cost de la reinserció.

ADIGSA, exigint els esmentats projectes d'inserció, tot i assumir part del cost, està participant en el programa "Posa't a punt" generant un important canal per tal de poder-lo dur a la pràctica. Així, la informació estadística de què hem disposat en relació al programa "Posa't a punt", tot i ser dades que no han pogut ser verificades per aquesta Sindicatura de Comptes, posen de manifest que, durant el període 1997-1998 han estat inserides un total de 603 persones (48% aturats de llarga durada, 35% joves i 17% persones amb renda mínima d'inserció); els projectes d'inserció han estat un total de 44 (35 en rehabilitació d'edificis i 9 en manteniment i reparacions menors); el nombre de barris on s'han dut a terme les obres que adjuntaven un projecte de reinserció han estat un total de 10 (un barri a Barcelona, Badalona, Sant Boi, Cornellà, L'Hospitalet de Llobregat i Girona, i 2 barris a Manresa i Terrassa).

4.1.2.2. Anàlisi dels expedients adjudicats pel sistema del procediment negociat

Del total del cost d'obres de rehabilitació, que durant el 1997 ha estat de 5.314,28 MPTA, s'ha adjudicat pel procediment negociat previst per als contractes menors (inferiors a 5 MPTA), un import de 145,42 MPTA. D'entre els 43 expedients seleccionats, els 5 expedients d'obres adjudicades pel procediment negociat han seguit aquest sistema donat que, d'acord amb els procediments d'ADIGSA (i amb els establerts en la LCAP), en no superar, el pressupost de les obres, l'import de 5 MPTA, es consideren contractes menors. Per als contractes menors ADIGSA té establerts uns procediments generals en els que tan sols es requereixen els següents tràmits:

- a) Autorització del gerent per a iniciar l'expedient de contractació
- b) Sol·licitud de 2, 3 o 4 ofertes, anàlisi d'ofertes i proposta d'adjudicació que el gerent posteriorment ha d'aprovar per tal d'eleva la proposta de resolució d'adjudicació.
- c) Comunicació a l'adjudicatari i sol·licitud per a dipositar la fiança corresponent.
- d) En determinats casos en què la complexitat tècnica de l'obra ho requereix, es decideix formalitzar un contracte.

Cal remarcar que la LCAP, per als contractes menors (art. 57), únicament exigeix que en l'expedient consti l'aprovació de la despesa, el pressupost de l'obra i la factura, aspectes que ADIGSA compleix. A més, és preceptiu segons la LCAP (art. 93) la sol·licitud d'almenys 3 ofertes també per als contractes menors, aspecte que ADIGSA també compleix.

Dels 5 expedients revisats que representen un total de 17,21 MPTA (11,83% del total d'adjudicació directa d'obres de 1997) s'ha verificat el correcte seguiment per part d'ADIGSA dels procediments que té establerts i que estan d'acord amb els establerts a la LCAP.

4.1.3. Selecció d'expedients de serveis i subministraments i anàlisi dels procediments de contractació

Per a la selecció d'expedients d'obra descrita en l'epígraf 4.3.1 hem disposat de diversos llistats, comptables i extracomptables, que s'han pogut lligar fàcilment a la comptabilitat donat que el cost total d'obres de rehabilitació està concentrat en un únic subcompte de despesa. Això no ha estat així per a la selecció d'expedients de serveis i subministraments ja que aquests es troben comptabilitzats en un elevat nombre de subcomptes de despesa (i en certs casos d'immobilitzat). Malgrat això hem disposat de llistats comptables i extracomptables per proveïdors, amb el seu moviment de facturació anual i saldo a final d'exercici, que sí ha estat possible

validar globalment en relació a les dades comptables per tal de poder-nos basar en ells per realitzar la selecció d'expedients.

Els llistats reflecteixen un import total de facturació dels proveïdors de serveis i subministraments (de serveis o de béns de l'immobilitzat) a ADIGSA durant 1997 al voltant de 688 MPTA. Hem seleccionat una mostra de 13 proveïdors de facturació d'import significatiu diversificant el tipus de proveïdor i el tipus de servei o subministrament. Respecte d'aquests 13 proveïdors, hem analitzat els 38 expedients que han generat durant l'exercici 1997. Així, la mostra seleccionada ha estat la següent:

Empreses proveïdores de serveis, subministraments o immobilitzat	Import facturat 1997
Proveïdors de serveis:	
Limpieza y Desinfección, SA	28,54
Beut y Espinal, SA (BYESA Publicitat)	28,46
Institut d'Estudis i Professions, SL (IDEP, SL)	27,38
Flippers Internacional, SL	9,75
Laborman ETT, SA	6,52
Umano ETT, SA	4,29
Facts & Trends	6,76
Proveïdors d'immobilitzat:	
Ingenieria de Software Avanzado, SA (INSA)	63,51
Comercial Contel, SA	38,02
Microsistemas, SA	35,50
Instal·lacions de Mamparas, SL	4,33
Proveïdors de serveis (altres empreses de la Generalitat):	
Centre Informàtic de la Generalitat (CIGSA)	81,13
Centre de telecomunicacions de la Generalitat (CTGC)	36,75
TOTAL	370,94

Imports en milions de pessetes

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes d'acord amb els diferents llistats utilitzats per a la selecció.

Aquest total de 370,94 MPTA suposa que la mostra seleccionada representa un 54% del total de facturació dels llistats, que ha estat la base de la selecció.

Els procediments establerts per ADIGSA per a la licitació i adjudicació de serveis i subministraments són similars als utilitzats per a la contractació d'obres, ja sigui per concurs, en aplicació del procediment obert o del restringit (apartats a) a g) de l'epígraf 4.1.2.1), o per adjudicació directa, en aplicació del procediment negociat en cas de contractes menors o en altres casos específics (procediments a) a d) de l'epígraf 4.1.2.2). El límit genèric a partir del qual cal adjudicar per concurs és, en aquests casos, de 2 MPTA.

A continuació presentem un quadre resum resultat de la nostra anàlisi en el qual distingim del total dels 38 expedients els que corresponen a cadascun dels 13 proveïdors seleccionats, diferenciant el tipus d'adjudicació:

	Nombre total d'expedients	Expedients adjudic. per concurs	Expedients adjudic. directa contr. menor (< 2MPTA)	Altres adjudic. directes
Limpieza i Desinfección, SA	2	1	1	-
BYESA Publicitat	9	-	8	1
IDEP, SL	1	1	-	-
Flippers Internacional, SL	4	2	1	1
Laborman ETT, SA	1	-	-	1
Umano ETT, SA	1	-	-	1
Facts & Trends	1	-	-	1
INSA	3	1	2	-
Comercial Contel, SA	2	1	1	-
Microsistemes, SA	11	3	7	1
Instal·lacions de Mamparas, SL	1	-	1 ⁽¹⁾	-
CIGSA	1	-	-	1 ⁽²⁾
CTGC	1	-	-	1 ⁽²⁾
TOTALS	38	9	21	8

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes d'acord amb la documentació analitzada de cadascun dels expedients.

Nota⁽¹⁾: L'únic expedient d'adjudicació a Instal·lacions de Mamparas, SL genera un cost de 4,33 MPTA (tal com s'observa en el quadre resum de l'epígraf 4.4.1). Tot i superar el límit de 2 MPTA establert per als contractes menors de serveis i subministraments, l'adjudicació és directa per contracte menor. Aquest fet cal considerar-lo però, com a correcte, donat que es tracta realment d'una obra per la complexitat de les tasques d'instal·lació i no d'un simple subministrament de material i, per tant, el límit és el de 5 MPTA.

Nota⁽²⁾: CIGSA i CTGC representen dos casos de serveis que ADIGSA contracta amb dues empreses de la Generalitat. En aquests dos casos el tipus de servei contractat únicament poden oferir-lo aquestes dues empreses públiques: d'una banda l'ús, compartit amb altres departaments de la Generalitat, d'un ordinador principal de CIGSA per a l'execució de determinades aplicacions informàtiques i, d'altra banda, els serveis telefònics referents a veu i dades que el CTGC té concentrats de manera global per a tota l'Administració de la Generalitat. Aquesta exclusivitat motiva el procediment d'adjudicació directa aplicat i, per tant, el considerem correcte.

En relació a aquest quadre resum, i conseqüència de l'anàlisi realitzada podem concloure, en general, de manera satisfactòria quant als procediments de licitació i adjudicació, així com pel que fa a la documentació que posteriorment es genera en cadascun dels expedients. Tot i això, cal destacar, per a determinats expedients, certs aspectes febles a tenir en compte de cara al futur o bé d'altres que, tot i ser correctes, s'ha considerat oportú destacar per a la seva millora. Aquests aspectes són els següents:

a) Expedients adjudicats pel sistema de concurs:

En els 9 expedients d'adjudicació per concurs ha estat aquest el sistema seguit donat que el pressupost preveia un import superior a 2 MPTA. Únicament cal remarcar el següent:

- en un expedient d'adjudicació pel sistema de concurs es produeixen comandes addicionals a l'inicialment contractat l'import total de les quals supera fins i tot l'import que va originar el contracte principal. Per tant, segons els propis procediments establerts per ADIGSA, aquestes comandes haurien d'haver suposat en 1997 un nou procediment de contractació, diferenciat del procediment que pel sistema de concurs va donar lloc al contracte en 1996.

b) Expedients adjudicats directament per tractar-se de contractes menors:

En els 21 expedients adjudicats pel procediment negociat el pressupost preveia un import inferior a 2 MPTA. D'aquests expedients, a banda del que ja s'ha esmentat en la Nota⁽¹⁾ a peu del quadre resum, cal remarcar el següent:

- en un expedient adjudicat pel procediment negociat per tractar-se d'un import inferior als 2 MPTA es produeixen posteriorment comandes addicionals que suposen superar l'esmentat límit. D'haver-se previst prèviament, d'acord amb els procediments aplicats per ADIGSA, hauria d'haver-se seguit el sistema de concurs.
- en tres expedients d'adjudicació pel procediment negociat es desagreguen comandes a un mateix proveïdor i s'adjudiquen directament ja que cap d'elles supera el límit de 2 MPTA. Per concepte, data i import calia haver adjudicat de manera conjunta aquestes tres comandes, fet que hauria suposat superar l'esmentat límit i, d'acord amb els procediments aplicats per l'empresa, hauria exigít l'adjudicació pel sistema de concurs.

c) Expedients d'adjudicació directa per altres motius:

En relació als 8 expedients de la mostra seleccionada ADIGSA ha aplicat el sistema d'adjudicació directa per procediment negociat, tot i superar el límit dels 2 MPTA, per motius d'urgència en l'adjudicació, l'exclusivitat en l'oferta de determinat servei, etc. Aquestes causes són les previstes en la LCAP. Analitzar els motius que originen en cada cas l'aplicació d'aquest procediment i, distingint per expedients, a banda del que ja s'ha esmentat a la Nota⁽²⁾ a peu del quadre resum, cal remarcar el següent:

- en dos expedients d'adjudicació pel sistema negociat per imports superiors als 2 MPTA, manca documentació que analitzi altres ofertes sol·licitades que han estat desestimades davant ofertes que es cataloguen de manera genèrica com a òptimes o idònies. En relació a aquests casos en l'expedient caldria especificar si les ofertes desestimades no haurien estat tècnicament suficients i més econòmiques. A més, en un d'aquests dos expedients, els serveis contractats tenen com a objecte l'obtenció d'informes respecte la notorietat i valoració de les actuacions en l'àmbit del benestar social. L'informació obtinguda no fa referència tan sols a ADIGSA, sinó a altres ens del Departament de Benestar Social (conselleria, INCAVOL, ICASS, DG d'Acció cívica, etc.). Per això, cal plantejar-se si la contractació i l'assumpció de la despesa correspon únicament a ADIGSA.

4.2. FISCALITZACIÓ DEL PAIF

Els articles 40, 28 i 29 de l'EIPC estableixen l'obligatorietat d'elaborar un PAIF, la informació que aquest ha de recollir, així com els seus terminis de realització,

tramesa i altres condicions. De manera anàloga s'expressa el Decret legislatiu 9/1994, de 13 de juliol, que actualitza i refon la Llei 10/1982, de 12 de juliol de finances públiques de Catalunya, en els articles 54, 55 i 56.

Aquestes disposicions fan del PAIF el document base que ha de quantificar i explicar a priori, exercici per exercici, al Departament de la Generalitat al qual l'empresa està adscrita i al Departament d'Economia i Finances, quins són els objectius a assolir (quant a imports i conceptes individualitzats per programes d'activitat o d'inversió). Aquests objectius i els mitjans necessaris per a assolir-los, degudament quantificats, han de ser la base sobre la que l'empresa elabori els pressupostos d'explotació i de capital. El PAIF, a més, ha de ser aprovat per acord de Govern, a proposta del conseller d'Economia i Finances, i publicat en el DOGC.

Des del punt de vista de la legalitat hem pogut observar que ADIGSA ha elaborat de manera correcta el PAIF i que aquest ha estat aprovat pel Consell d'Administració. Malgrat això no hem obtingut constància formal que hagi estat tramès al Departament de Benestar Social i al Departament d'Economia i Finances, ni conforme hagi estat aprovat per acord de Govern i publicat al DOGC, aspectes que, d'acord amb el que preveu la Llei, caldria haver formalitzat.

5. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ: EL PATRIMONI ADMINISTRAT I EL PDO

5.1. INTRODUCCIÓ

Hem centrat la fiscalització de la gestió en les principals activitats dutes a terme per ADIGSA, és a dir:

- en el control per part d'ADIGSA del patrimoni titularitat de l'INCASOL respecte al qual duu a terme les tasques de gestió i d'administració,
- en l'activitat de rehabilitació d'aquest patrimoni administrat.

Per a això, hem fiscalitzat els dos mecanismes bàsics per mitjà dels quals es duen a la pràctica aquestes activitats: el cens del patrimoni administrat i el PDO.

5.2. EL CENS DEL PATRIMONI ADMINISTRAT

5.2.1. Antecedents i actualització

Quan es va produir la transferència del patrimoni de l'IPPV a la Generalitat, patrimoni que va ser adscrit a l'INCASOL, l'IPPV va trametre els fitxers en cinta informàtica amb les dades referents a la identificació dels diferents grups i habitatges (promocions, blocs d'edificis i pisos) i va lliurar la documentació suport

(contractes, rebuts, etc.). Tot això, però, sense cap tipus de sistema d'arxiu ni d'ordre.

Com a administrador i gestor d'aquest patrimoni de l'INCASOL, ADIGSA va iniciar una tasca de revisió sobre tota aquella informació i documentació evidenciant-se greus mancances en relació a la titularitat dels immobles, la seva situació legal i econòmica.

En l'Informe 01/91-D realitzat per aquesta Sindicatura de Comptes referent a l'exercici 1989 es van analitzar les tasques d'actualització i normalització jurídica mitjançant les quals ADIGSA estava duent a terme un cens d'habitatges i locals per tal de delimitar el patrimoni de l'INCASOL sobre el qual té encomanada l'administració i la gestió. Aquest patrimoni no el conformen únicament les promocions rebudes per les transferències inicials de l'Estat (patrimoni transferit), sinó també les promogudes posteriorment per l'INCASOL mateix (obra nova).

En aquell Informe es comentava que malgrat que el cens permetia fer una delimitació del nombre d'unitats físiques (habitatges i locals) que conformaven el patrimoni de la Generalitat administrat per ADIGSA, s'observaven, bàsicament en relació al patrimoni transferit, mancances documentals sobre la situació jurídica de propietaris i llogaters que originaven l'existència d'habitatges i locals pendents de regularització legal i que, per tant, donaven lloc a unitats físiques per a les quals no es facturava.

La regularització jurídica portada a terme per ADIGSA en els primers anys va tenir el recolzament legal del Decret 310/85, de 25 d'octubre i de l'Ordre de 5 de març de 1986, que possibilitaven la regularització de les situacions d'ocupants d'habitatges de protecció oficial, establint els preus i condicions de les noves adjudicacions conseqüència de la regularització.

Amb això, ADIGSA va obtenir una primera actualització del cens, però les particulars característiques dels habitatges i dels seus ocupants requereixen una revisió continuada que ADIGSA duu a terme mitjançant les tasques diàries d'administració i gestió del patrimoni que permeten detectar les situacions irregulars que es van generant.

La problemàtica jurídica i documental existent en aquells primers anys d'actuació d'ADIGSA no permetia determinar, entre altres aspectes, els motius pels quals no es facturaven determinades unitats físiques (habitatges, locals). En l'actualitat, tot i que els processos informàtics dificulten encara l'obtenció de dades concretes respecte d'alguns habitatges, la regularització duta a terme al llarg dels diferents exercicis ha permès superar en gran mesura la problemàtica jurídica i documental, cosa que permet atorgar la suficient fiabilitat a les dades globals que han resultat del cens actualitzat a 31.12.97.

5.2.2. Situació i anàlisi del cens a 31.12.97

Seguidament presentem el cens actualitzat a 31.12.97, facilitat pels responsables d'ADIGSA, en el qual s'inclouen el nombre d'unitats físiques (habitatges i locals) administrades diferenciant entre el patrimoni transferit i l'obra nova.

Cens del patrimoni administrat a 31.12.97			
	Nombre d'unitats físiques administrades	Nombre d'unitats físiques facturades	Nombre d'unitats físiques no facturades
PATRIMONI TRANSFERIT			
Barcelona	49.146	17.905	31.241
Girona	3.510	733	2.777
Lleida	4.308	1.611	2.697
Tarragona	4.649	2.606	2.043
TOTAL PATRIMONI TRANSFERIT	61.613	22.855	38.758
OBRA NOVA			
Barcelona	11.990	7.961	4.029
Girona	1.321	821	500
Lleida	1.304	854	450
Tarragona	774	459	315
TOTAL OBRA NOVA	15.389	10.095	5.294
TOTAL PATRIMONI ADMINISTRAT	77.002	32.950	44.052

Font: Cens a 31.12.97 facilitat per ADIGSA

L'anàlisi del cens a 31.12.97 s'ha centrat en la recerca i delimitació dels casos d'unitat físiques que puguin presentar majors problemes. Així, si la principal conseqüència dels problemes documentals i jurídics és la impossibilitat per part d'ADIGSA de facturar els corresponents lloguers o quotes ajornades de compravenda, cal distingir entre:

- les unitats que ja es facturen, de les quals cal entendre que han superat els principals problemes documentals i de regularització jurídica que no permetien conèixer o tenir legalment determinats els ocupants reals de l'habitatge o local i, per tant, qui havia de ser el destinatari de la facturació d'ADIGSA.
- les unitats no facturades, que presenten una casuística molt variada i que comporten situacions de diferent naturalesa.

Seguidament passem a detallar i analitzar els diferents motius que donen lloc que no es facturin certes unitats físiques.

Detall de les unitats físiques no facturades a 31.12.97							
	Vacants	Amort. anticip.	Comptat i amort.termini	Sense adjud.	Precaris i inici 1998	Altres	TOTAL
PATRIM. TRANSFERIT							
Barcelona	942	18.115	11.981	0	165	38	31.241
Girona	51	458	2.259	0	0	9	2.777
Lleida	40	889	1.761	0	0	7	2.697
Tarragona	197	755	1.069	0	12	10	2.043
TOTAL PATR. TRANS.	1.230	20.217	17.070	0	177	64	38.758
OBRA NOVA							
Barcelona	283	732	2.431	497	86	0	4.029
Girona	25	55	268	147	0	5	500
Lleida	22	24	278	72	47	7	450
Tarragona	27	23	225	39	0	1	315
TOTAL OBRA NOVA	357	834	3.202	755	133	13	5.294
TOTALS	1.587	21.051	20.272	755	310	77	44.052

Font: Cens i altres detalls a 31.12.97 facilitats per ADIGSA

De l'anterior quadre cal analitzar els diferents conceptes que representen cadascuna de les columnes, és a dir, cadascun dels motius pels quals no es facturen les corresponents unitats físiques.

a) Vacants: són aquells habitatges recuperats per ADIGSA per diverses causes (renúncia de l'habitatge, impagament del deute, etc.) i que a 31.12.97 encara no han estat adjudicats de nou.

b) Amortització anticipada: habitatges pels quals els adjudicataris han avançat el deute pendent que els restava per pagar a ADIGSA.

c) Comptat i Amortitzat a termini: aquests dos conceptes fan referència als casos que, o han estat pagats en la seva totalitat al comptat (principalment les vendes al comptat fan referència a locals), o han arribat a la fi del calendari de pagaments (quotes de capital i interessos o quotes per a l'accés diferit a la propietat) previst en cada cas de compravenda.

d) Sense adjudicar: es tracta d'unitats físiques (habitatges o locals), únicament d'ON, que a 31.12.97 encara no han estat adjudicades atesa la finalització recent de la seva construcció i que encara es troben en alguna de les fases prèvies a l'adjudicació definitiva (convocatòria, recepció i anàlisi de sol·licituds, adjudicació provisional pendent de sorteig o adjudicació definitiva pendent de formalització contractual).

e) Precaris i Inici 1998: aquests dos conceptes recullen, d'una banda, aquells casos d'unitats físiques que han estat adjudicades a precari (preu de venda o lloguer simbòlics) a famílies amb especial problemàtica socioeconòmica o a entitats veïnals i, d'altra banda, aquells habitatges o locals que han estat adjudicats definitivament

a finals de 1997 però que l'ús o ocupació efectiva no correspon fins a l'any següent.

f) Altres: són unitats físiques en situacions concretes no aclarides, és a dir, aquelles per a les quals ADIGSA està pendent de regularitzar jurídicament o legalment. També pot incloure determinats casos que correspondria haver classificat en algun dels anteriors conceptes.

Dels anteriors conceptes es desprèn el següent:

- els conceptes recollits en els apartats a) i d), i el cas de l'inici 1998 de l'apartat e) representen situacions puntuals en el temps en les quals és lògic que ADIGSA no generi facturació, però que està previst que pròximament ho faci.
- els conceptes recollits en els apartats b) i c) representen casos en què ha finalitzat l'actuació d'ADIGSA de facturació i cobrament, però que es mantenen dintre el cens ja que ADIGSA segueix essent-ne l'administrador. Principalment tenen relació amb certs temes com les despeses i serveis comunitaris o obres de rehabilitació pendents.
- els conceptes recollits en l'apartat e) com a Precaris, recullen aquelles unitats físiques adjudicades en aquesta situació per raó d'actuacions immobiliàries emmarcades en programes de caràcter cívic i social competència del Departament de Benestar Social. La correcta actualització del cens per aquest concepte permet a ADIGSA tenir acotades i controlades les unitats físiques que es troben en aquesta situació.
- els conceptes recollits en l'apartat f) sota la denominació Altres representen les unitats físiques que requereixen encara d'un control i normalització (jurídica i econòmica) específics. Cal remarcar però la seva marginalitat (representa tan sols un 0,17% del total de les unitats físiques no facturades).

De tot això podem concloure que les tasques de regularització jurídica i legal portades a terme per ADIGSA per tenir acotades les diferents situacions en què es poden trobar les unitats físiques que componen el total de patrimoni administrat propietat de l'INCASOL, han estat considerables i els resultats positius. Malgrat tot, per tal d'aconseguir encara una millora en l'organització i utilització de la informació, caldria que ADIGSA es dotés d'unes eines i processos informàtics que li permetessin el següent:

- Tenir introduïdes la totalitat de les dades (personals, jurídiques, econòmiques, etc.) de cadascuna de les unitats físiques i poder accedir de manera àgil a desglossaments i informació més concreta de cadascuna de les unitats físiques,
- Tenir constantment actualitzada aquesta informació
- Unificar i connectar totalment la informació de caire econòmic de la base de dades del cens i la comptabilitat.

5.3. EL PLA DIRECTOR D'OBRES (PDO)

5.3.1. Antecedents i signatura

Fins a l'exercici 1996 ADIGSA recolza les seves principals actuacions en les previsions recollides en el PAIF com a programa d'actuació, i fan referència, bàsicament, a les obres de rehabilitació i manteniment del PT titularitat de l'INCASOL. Les previsions de les obres es basen en el coneixement d'ADIGSA de les actuacions que més urgència en relació a l'afecció de patologies estructurals i en els programes plurianuals de rehabilitació i manteniment dels diferents barris que gestiona.

L'estat de conservació dels habitatges en 1985, moment de produir-se les transferències de l'Estat a la Generalitat en matèria d'habitatge, va ocasionar que a ADIGSA se li encomanés dur a terme una intervenció rehabilitadora sistemàtica, durant el període 1985-1996, en totes i cadascuna de les promocions d'habitatges: intervencions d'aïllament de façanes, impermeabilització de cobertes, en estructura, dotació d'equipaments, urbanitzacions i altres conceptes. Aquesta actuació rehabilitadora realitzada per ADIGSA en el decurs d'onze anys (1985-1996) i recollida en els successius PAIF de l'esmentat període ha suposat una inversió superior a 52.000 MPTA.

La importància de la tasca duta a terme i de l'obra encara pendent d'executar va portar que ADIGSA necessités implementar una eina que permetés delimitar l'horitzó temporal i conceptual així com el cost de les actuacions de rehabilitació que havia de realitzar en el futur. Per aquest motiu al llarg de 1996 es va fer una important feina de delimitació i de negociació amb els representants (més de 100 associacions de veïns) dels diferents barris gestionats per ADIGSA. Això va permetre que el 15.1.97, el conseller de Benestar Social i el president de la FAVIBC (Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatge Social de Catalunya), signessin un preacord que fixava les bases per a l'establiment del PDO; preacord que va ser ratificat per ambdues parts el 19.1.97, després que el plenari de l'assemblea de la FAVIBC acordés aprovar-lo per unanimitat.

5.3.2. Contingut del PDO: línies d'actuació

El PDO aprovat conté els següents acords més significatius:

- a) L'inventari de les obres que cal realitzar en els barris gestionats per ADIGSA, així com la seva priorització d'acord amb requeriments únicament tècnics.
- b) L'actuació de la Generalitat serà mitjançant ADIGSA, que portarà a terme les obres convingudes en un període de 8 anys. El volum anual d'execució d'obres quedarà determinat per les disponibilitats de cadascun dels exercicis pressupostaris. Tenint en compte això, es determina que el volum anual mitjà

(previst per al període de 8 anys) serà, aproximadament, el registrat en l'exercici 1996. En qualsevol cas es respectarà la prioritització establerta, llevat de nous requeriments tècnics que obliguin a la seva modificació.

- c) Les quantitats que els titulars dels habitatges objecte d'intervenció hauran de rescabalar a ADIGSA, en la proporció i terminis acordats en relació a cada promoció o barri.

L'objectiu final que persegueix el PDO és facilitar el traspàs de la titularitat i propietat dels habitatges als veïns (que no es pot dur a terme si els habitatges no es troben en condicions mínimes d'habitabilitat i seguretat) per tal que siguin ells els qui estiguin en disposició d'assumir les responsabilitats i els costos que els pertoquen (com és el del manteniment i cura de les obres de rehabilitació ja realitzades per ADIGSA). Per això, el PDO introdueix criteris d'actuació i foment en relació a la cultura del manteniment preventiu dels edificis per part dels usuaris o propietaris (comunitats de veïns) que inclouen els principis de corresponsabilitat i sostenibilitat.

Cal remarcar que el que es va acordar en el PDO com a inventari d'obres es refereix al que tècnicament està previst fer en cadascun dels barris i polígons o promocions. Per tant, no es delimita en cap cas l'import o cost econòmic d'aquestes actuacions de manera individualitzada; únicament s'acorda un volum anyal mitjà basat en el cost de les actuacions de rehabilitació realitzades durant el 1996. Prenent però l'esmentat volum anyal mitjà, hem pogut fer determinats càlculs que ens permeten quantificar de manera genèrica que el següent:

- el volum inicialment previst com a cost de la inversió a 8 anys, d'acord amb l'esmentat a l'apartat b), al voltant de 45.000 MPTA.
- la part dels 45.000 MPTA que està previst repercutir als titulars, d'acord amb l'esmentat a l'apartat c), està al voltant de 7.800 MPTA.

5.3.3. Anàlisi dels llistats de seguiment del PDO

5.3.3.1. Dades més genèriques i validació del llistat

ADIGSA realitza un control de seguiment de l'execució del PDO, seguiment que genera uns llistats resum per barris, polígons i promocions i també diferencia cadascun dels expedients d'obra que en cada cas s'ha generat en treure's les obres a licitació.

La fiscalització de la contractació d'obres de rehabilitació exposada en l'epígraf 4.1.2 s'ha centrat en la selecció d'una mostra d'expedients de contractació. L'esmentada fiscalització ens ha permès realitzar una validació del llistat de seguiment del PDO, ja que hem pogut posar en relació els expedients amb les

dades del llistat de seguiment del PDO. Aquesta validació ha resultat satisfactòria.

Hem disposat d'aquest llistat del qual es desprèn que el PDO preveu la realització d'actuacions de rehabilitació en 8 anys i en un centenar de promocions de diferents barris i ciutats, del PT titularitat de l'INCASOL i gestionat per ADIGSA. El llistat subdivideix aquest centenar d'actuacions, segons els diferents tipus de tasca a realitzar (aïllament de façanes o testers, balcons i galeries, sostres, baixants, cornises, muntants d'aigua o elèctrics, cambres sanitàries, urbanització i clavegueram, etc.) en un total de subactuacions o actuacions específiques que supera les 360. Dins aquestes 360 actuacions específiques, durant el 1997 se n'ha començat a treure a licitació (tot i que parcialment ja que cada actuació específica es treu a licitació en diverses fases que generen diversos expedients en diferents anys), un total de 144 de les quals, de 27 han estat específicament analitzades en la fiscalització de la contractació de l'epígraf 4.1.2.

Cal remarcar que el PDO i el llistat de seguiment de 1997 concreten únicament les obres de rehabilitació sobre el PT titularitat de l'INCASOL i no altres actuacions que es produeixen a banda del PDO com: obres menors de manteniment, tapiatges, reformats d'obres provinents de 1996, etc. Tampoc no recullen, lògicament, la contractació de béns i serveis que fan referència a les despeses i inversions pròpies d'ADIGSA, és a dir, aquelles referents a l'activitat i al patrimoni propis.

5.3.3.2. Imports globals del PDO: totals previstos en 8 anys i totals de l'exercici 1997

El resum de les principals xifres en milions de pessetes que es desprenen del llistat de seguiment del PDO, validat d'acord amb el que s'ha esmentat en l'anterior epígraf, és el següent:

A) Conceptes i imports globals previstos per als 8 anys:

Cost inicial previst per al període de 8 anys	44.701,36
Modificacions a l'alça	289,85
Cost actualitzat previst per al període de 8 anys	<u>44.991,21</u>

Imports en milions de pessetes

Les previsions de cost que respecte als 8 anys de durada del PDO ADIGSA tenia inicialment establertes s'han vist incrementades en 289,85 MPTA ja que quan es posa en marxa l'execució d'obres s'observa que, en certs casos, no havien estat pressupostats de manera exacta certs costos per conceptes molt diversos (d'origen tècnic: materials amidaments o preus; de personal i supervisió, etc.). Cal considerar aquestes modificacions com a lògiques i, el percentatge d'increment de cost que representen, inferior a 0,65% sobre el total inicialment previst, com a acceptable.

El cost total previst, 44.991,21 MPTA, així com la part a repercutir als veïns, també

prevista en el llistat per 7.828,22 MPTA, estan d'acord amb els càlculs genèrics realitzats per aquesta Sindicatura de Comptes i esmentats al final de l'epígraf 5.3.2. De l'esmentada xifra global propera als 45.000 MPTA per al període de 8 anys s'extreu un cost mitjà anual que supera els 5.600 MPTA.

B) Conceptes i imports de l'exercici 1997:

	<u>Imports</u>
Import total tret a licitació	5.086,28
Import total adjudicat (incorpora reformats)	4.593,39
Import total certificat a ADIGSA (incorpora liquidacions negatives i canvis d'anualitat)	3.869,05

Imports en milions de pessetes

• Import total tret a licitació:

Hem verificat que el total dels 5.086,28 MPTA d'import tret a licitació durant el 1997 es correspon amb la suma dels imports dels 6 grans paquets d'obra que donen lloc als 6 concursos que ADIGSA treu a licitació durant 1997, referents a la totalitat d'expedients d'obra relacionades amb el PDO. Aquest import total no arriba a la xifra de la mitjana anual anteriorment esmentada, 5.600 MPTA. Això no suposa, en principi, un incompliment sobre el total previst en el PDO si es té en compte el següent:

- la xifra mitjana és únicament una quantitat indicativa anual del global dels 8 anys i, per tant, la mancança d'aquest primer exercici de posada en marxa del PDO, pot ser compensada al llarg de la resta dels 7 anys de període d'execució del PDO.
- els 44.991,21 MPTA que generen l'esmentada mitjana anual representa una previsió de l'import a licitar en el període de 8 anys però, posteriorment, l'import d'adjudicació i el finalment certificat poden ser inferiors al de licitació donat que es poden produir baixes en les ofertes presentades pels concursants i que el cost final (o certificat) pot ser en darrera instància inferior al previst en l'adjudicació. Tot això sense que aquests imports inferiors suposin haver executat menys obra de la inicialment prevista.
- Import total adjudicat:

El total dels imports adjudicats durant l'exercici 1997 ha estat de 4.593,39 MPTA, en relació als 5.086,28 MPTA trets a licitació. S'han de tenir en compte dues consideracions:

- en les adjudicacions s'han produït unes baixes de les ofertes presentades pels licitadors que han representat una baixa total respecte a l'import de licitació, de 571,69 MPTA.
- s'han hagut de reformar a l'alça alguns dels pressupostos pels quals s'han

adjudicat i contractat determinades obres ja que no podien preveure's en el contracte certes partides que ha estat necessari afegir per a la correcta execució de les obres. El total de reformats referents al PDO ha estat durant el 1997 de 78,80 MPTA.

- Import total certificat a ADIGSA:

L'import total certificat a ADIGSA ha estat de 3.869,05 MPTA. La diferència respecte del total adjudicat obeeix a les dues raons següents:

- s'han produït unes liquidacions negatives, ocasionades per obres amb un cost finalment certificat inferior a aquell pel qual s'havia adjudicat, per un total de 159,80 MPTA.
- s'han formalitzat, amb la corresponent justificació i autorització per part dels responsables d'ADIGSA, uns canvis d'anualitat referents a volums d'obra que inicialment estaven previstos realitzar dins l'exercici 1997 però que finalment es duran a terme durant 1998. Els canvis d'anualitat representen un total de 564,54 MPTA.

Si al total de 3.869,05 MPTA referents al cost certificat d'obres incloses en el PDO executades en l'exercici 1997, hi afegim el cost que en el mateix exercici han suposat aquelles altres obres no recollides en el PDO (esmentades al final de l'epígraf 5.3.1), 1.445,23 MPTA, obtenim el total certificat en concepte de despesa per obres de rehabilitació que pel total de 5.314,28 MPTA consten en el Compte de pèrdues i guanys (i que han estat detallats i analitzats tan en l'epígraf 2.4.3 com en l'epígraf 4.1.2).

Del que anteriorment s'ha detallat es dedueix que en els 7 anys que resten per a l'execució del PDO (1998-2004) ADIGSA té pendent de treure a licitació obres per un import total de 39.905,03 MPTA, part del qual, 7.590,02 MPTA, és l'import previst a repercutir als veïns. L'esmentat import total, però, pot veure's afectat per possibles modificacions (com les descrites a l'apartat A) per a 1997). A més, cal tenir en compte que l'import esmentat és el previst a licitar i, per tant, les baixes en l'adjudicació, els pressupostos reformats i les liquidacions negatives poden variar finalment, com ja hem dit, el cost final real de les obres.

5.3.4. Conclusions generals respecte del PDO

De la fiscalització realitzada en relació al PDO descrita en els anteriors epígrafs podem concloure de manera satisfactòria quant al seu grau de compliment durant el primer exercici d'execució i també quant als sistemes de seguiment que en relació al PDO té implantats ADIGSA. Així, doncs :

- les previsions globals per al període de 8 anys que són aquelles sobre les quals

ADIGSA té basat el seu sistema de control i seguiment del PDO s'ajusten a allò que es va signar en el clausulat del PDO.

- l'execució del PDO durant l'exercici 1997, primer any del període de vigència del PDO (1997-2004):
- S'ajusta a les previsions de la mitjana anual de cost d'obra prevista si es considera l'import d'obres tretes a licitació.
- Ha suposat que ADIGSA assolís una baixa global del cost, entre l'import previst en la licitació i l'import pel qual s'adjudica finalment l'obra, del 9,69% (cal tenir en compte que aquest percentatge incorpora els costos addicionals per pressupostos reformats).

En tot cas cal recomanar que en el futur els sistemes de control de les obres previstes en el PDO reforcin els mecanismes de seguiment en relació al compliment de terminis d'execució previstos per a cadascuna de les obres, per tal de controlar i analitzar les desviacions temporals que es produeixin i els motius que generen aquestes desviacions temporals.

Pel que fa a les característiques generals del PDO i a la seva formalització, cal remarcar el següent:

- a) el PDO com a inventari d'obres a executar en 8 anys, no especifica de manera anual l'import o cost econòmic de les actuacions de cada any; únicament s'acorda l'import total previst per als 8 anys i d'ell es pot extreure un volum anyal mitjà. A partir de la formalització del PDO, el PAIF, que anualment elabora ADIGSA i que ha de tramitar i formalitzar d'acord amb el que s'ha comentat en l'epígraf 4.2, s'ha de basar en les projeccions plurianuals previstes en el PDO i ha de suposar-ne la desagregació en termes de previsions anuals.
- b) El PDO ha estat resultat d'un acord entre el conseller de Benestar Social com a representant de la Generalitat i el president de la FAVIBC, amb la ratificació prèvia per part del plenari de l'assemblea d'aquesta federació d'associacions veïnals. El volum d'inversió previst en el PDO, els seu caire plurianual i la seva clàusula conforme a la qual el volum anyal d'execució d'obra estarà en funció de les disponibilitats pressupostàries de cadascun dels exercicis, són qüestions que fan que el PDO hagi de ser tramès al conseller d'Economia i Finances i, amb l'informe favorable d'aquest, sotmès a l'acord del Govern de la Generalitat i publicat en el DOGC. Aquesta és la tramitació establerta per als Plans economicofinancers plurianuals.

6. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

6.1. OBSERVACIÓ GENERAL: RELACIONS ADIGSA - INCASOL

Al llarg d'aquest Informe s'han assenyalat les observacions i recomanacions que resulten pertinents sobre els aspectes financerocomptables i pressupostaris, més destacats d'ADIGSA, algunes de les quals fan referència a determinats principis de legalitat que li són d'aplicació i a possibles millores a implantar en els procediments i el control intern. També s'han assenyalat observacions i recomanacions sobre aspectes legals referents a la contractació i al PAIF i sobre aspectes de la gestió referits al cens del patrimoni administrat i al PDO. Les observacions i recomanacions més destacades queden resumides en l'epígraf 6.2.

Com a observació general cal remarcar l'especial relació jurídica i de prestació de serveis, establerta de fet, entre el titular del patrimoni administrat (PT i ON), que és l'INCASOL, i ADIGSA com a administradora i gestora d'aquest patrimoni; la relació no es configura com una prestació de servei per la qual ADIGSA rep uns honoraris per la seva gestió sinó que aquesta entitat assumeix com a propis els ingressos generats (lloguers, quotes ajornades, vendes, etc.) producte d'un patrimoni del qual no és titular.

Aquesta situació anòmla, que funciona així des de l'exercici 1989-1990, determina, a més de la situació jurídica de confusió patrimonial que representa, unes conseqüències directes en la comptabilització de diferents fets econòmics que es posen de manifest al llarg de l'Informe, especialment en la revisió economicofinancera i pressupostària.

Cal recordar que aquest fet ja es va assenyalar en l'Informe de fiscalització realitzat per aquesta Sindicatura de Comptes corresponent a l'exercici 1989 en el qual, a més, se'n recomanava la regularització: ja fos mitjançant l'acord del canvi de titularitat, passant a ser el patrimoni d'ADIGSA, bé mitjançant la transferència dels ingressos al seu titular i cobrant el percentatge corresponent en concepte d'honoraris per la seva administració i gestió.

Aquesta relació irregular té una marcada incidència en els estats financers (Balanç i Compte de pèrdues i guanys) i en la liquidació pressupostària d'ADIGSA. Entre els efectes més importants que se'n deriven cal destacar els següents:

- a) Incompliment del principi comptable de meritació en relació a la comptabilització dels ingressos del patrimoni administrat titularitat de l'INCASOL.
- b) Assumpció de les despeses relacionades amb el patrimoni administrat titularitat de l'INCASOL, d'entre les quals cal remarcar les referents a obres de rehabilitació o les referents a l'IBI i les Plusvàlues.
- c) Manca de formalització dels acords existents amb l'INCASOL i, concretament, en relació a determinades posicions deutores i creditors entre ambdues empreses.

6.2. OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

6.2.1. En relació a la fiscalització del Balanç i el Compte de pèrdues i guanys

A part de la salvetat esmentada en l'epígraf anterior, com a resultat de la nostra fiscalització dels comptes anuals, es pot afirmar que la sistemàtica comptable utilitzada per ADIGSA per a la confecció dels estats financers és, en termes generals, correcta, i comprèn la informació necessària i suficient per a la seva interpretació i comprensió adequades. Tot i això, cal formular les següents observacions i recomanacions:

1. POSICIONS DEUTORES I CREDITORES AMB L'INCASOL

S'ha observat com ADIGSA comptabilitza:

- a) En l'actiu, un conjunt de posicions deutores que, a 31.12.97, en el concepte Deutors INCASOL per diversos conceptes, presenta un saldo de 140,37 MPTA.
- b) En el passiu, un conjunt de posicions creditores que, a 31.12.97, en el concepte INCASOL creditor, presenta un saldo de 232,10 MPTA.

Els diferents subconceptes que componen les esmentades posicions s'han detallat, respectivament, en els epígrafs 2.3.7.2 i 2.3.16.1.

S'ha observat que els procediments aplicats i la relació existent entre ADIGSA i l'INCASOL que origina aquestes posicions deutores-creditores entre ambdues parts no estan degudament formalitzades en cap document. Tampoc no estan preestablerts els terminis per a liquidar aquests saldos existents a 31.12.97, de manera que, a finals de l'exercici 1998, resten encara pendents de liquidar la totalitat de posicions deutores, 140,37 MPTA, i una part de les posicions creditores, 107,89 MPTA.

Entenem que el conjunt de relacions que originen aquests imports haurien de ser convenientment formalitzats, determinant els conceptes que específicament inclouen així com els períodes de liquidació.

2. NO APLICACIÓ DEL PRINCIPI COMPTABLE DE MERITACIÓ

Dins els ingressos que conformen l'Import net de la xifra de negoci destaquen els corresponents als ingressos per facturació. Aquests ingressos recullen la facturació emesa per ADIGSA durant 1997, 1.682,60 MPTA, en relació al patrimoni administrat titularitat de l'INCASOL, tant per arrendaments com per amortització de quotes del finançament atorgat per l'INCASOL als compradors.

A l'hora de comptabilitzar aquests ingressos, ADIGSA els minora per la part no cobrada durant l'exercici que es registra a ingressos amb signe negatiu en el

concepte Impagats del propi exercici per 197,19 MPTA. Per aquest motiu:

- actiu d'ADIGSA no presenta mai imports deutors corresponents a la facturació emesa relacionada amb el patrimoni administrat titularitat de l'INCASOL.
- dins els ingressos de l'exercici es comptabilitzen ingressos que corresponen a facturació d'exercicis anteriors, Cobrament d'impagats d'exercicis anteriors, per 219,75 MPTA.

Així, ADIGSA està comptabilitzant aquests ingressos d'acord amb el principi de tresoreria i, per tant, no segueix el principi comptable de la meritació, que és el generalment acceptat.

Cal tenir en compte que ADIGSA opta per aquest criteri comptable donat que, d'una banda, la Llei de Pressupostos dels diferents exercicis li atribueixen els ingressos (lloguers i cobraments ajornats) del patrimoni administrat de l'INCASOL, mentre que, d'altra banda, la normativa comptable no permet registrar en el Balanç imports actius que corresponguin a un patrimoni del qual no és titular.

Entenem que aquesta problemàtica comptable té com a única solució la regularització general esmentada en l'inici de l'epígraf 6.1: o bé s'acorda el canvi de titularitat, passant a ser el patrimoni d'ADIGSA, o bé l'empresa transfereix els ingressos a l'INCASOL i cobra el percentatge corresponent en concepte d'honoraris per la seva administració i gestió.

3. INCERTESA DELS IMPORTS REFERENTS A L'IBI I LES PLUSVÀLUES

Tot i que els locals i habitatges del patrimoni administrat són propietat de l'INCASOL, donat que ADIGSA disposa com a ingressos propis dels recursos que produeix aquest patrimoni, també n'assumeix les despeses que generen, per exemple, les despeses tributàries en concepte d'IBI i plusvàlues.

La comptabilització d'ADIGSA en relació a aquests dos tributs suposa en l'exercici 1997 les despeses i els saldos creditors següents:

Compte de pèrdues i guanys

· Despesa per IBI 1997	246,82 MPTA
· Despesa per plusvàlues 1997	226,70 MPTA

Balanç (passiu)

· Ajuntaments creditors per IBI a 31.12.97	736,22 MPTA
· Ajuntaments creditors per plusvàlues a 31.12.97	206,00 MPTA

L'anàlisi realitzada en relació a aquests dos tributs (epígraf 2.5.2) posa de manifest que, en relació a l'IBI, existeixen diversos criteris en el càlcul de quantificació segons la base imposable i, respecte a les plusvàlues, certs casos estan encara pendents de sentències judicials. També s'ha observat que la quantificació d'aquest

deute tributari forma part de les negociacions que es duen a terme amb cadascun dels ajuntaments en les quals existeixen molts altres aspectes a tractar com: la transferència dels polígons als municipis, l'assumpció i repartiment de les obres d'urbanització pendents, etc.

Tot i el que s'ha comentat anteriorment, ADIGSA calcula i comptabilitza unes provisions en relació a l'IBI i a les plusvàlues que incorporen també el deute tributari aproximat en relació amb aquells ajuntaments amb els quals està encara pendent la negociació. Aquestes provisions i la seva constant regularització i actualització donen lloc als imports de despesa i de creditors anteriorment detallats.

D'acord amb tot el que s'ha esmentat anteriorment, i l'aplicació per part d'ADIGSA del principi de prudència que suposa la comptabilització d'aquestes provisions, no es pot determinar amb exactitud l'import que finalment haurà de liquidar per IBI i per plusvàlues, fet que suposa una incertesa d'auditoria respecte dels comptes de despesa i del saldo d'ajuntaments creditors.

4. ASPECTES RELACIONATS AMB EL PERSONAL

Els resultats de les proves de fiscalització realitzades en relació a les despeses de personal (compliment de la limitació legal d'incrementar la massa salarial entre 1996 i 1997, correcció dels diferents conceptes i imports de les nòmines i de les retencions d'IRPF i quotes a la Seguretat Social) permeten concloure, en termes generals, de manera satisfactòria. Malgrat això, cal remarcar tres aspectes concrets que resumim seguidament:

A) Tràmit d'informe pels increments de categoria

Durant l'exercici 1997 s'han produït canvis de categoria del personal d'ADIGSA, fet que suposa un increment de la despesa de personal també per a exercicis futurs. Concretament els increments de categoria han afectat un total de 83 treballadors.

La Llei de pressupostos de la Generalitat per al 1997 estableix que per a les condicions retributives del personal cal informe favorable del Departament competent en matèria de funció pública i del Departament d'Economia i Finances. ADIGSA no ha complert aquest tràmit.

B) Tràmit de comunicació per clàusules d'indemnització

El juny de 1992 ADIGSA va formalitzar un contracte d'alta direcció amb el cap del departament d'informàtica que conté una clàusula d'indemnització. El contracte i la clàusula esmentada estan d'acord amb el que estableix el RD 1382/85, d'1 d'agost, que regula la relació laboral de caràcter especial del personal d'alta direcció.

L'Acord de Govern de 8.2.94 va prohibir a partir d'aquesta data les clàusules d'indemnització dels contractes d'alta direcció. El mateix Acord establia que, per als contractes en vigor, tot i que mantindrien fins a la seva extinció les condicions establertes, calia comunicar la seva existència, abans del 28.2.94, a la Comissió de Coordinació Interdepartamental. ADIGSA no ha complert aquest tràmit.

C) Personal en comissió de serveis

Durant 1997 un total de 23 persones de la plantilla d'ADIGSA consten que estan en situació de comissió de serveis; aquestes persones, tot i ser remunerades per l'empresa, realitzen tasques que no sempre són en la seva totalitat destinades a ADIGSA. Així, de l'anàlisi dels 23 casos s'han detectat casuístiques molt diverses però, de totes maneres, no existeix una frontera clara en les activitats que duen a terme que permeti delimitar quina part dels seus serveis els presten únicament a ADIGSA i quina part, a altres institucions (DGSC, Departament de Benestar Social).

Cal que per a aquests casos es delimitin els destinataris reals de les tasques i s'estableixin els càrrecs per les despeses corresponents o bé, es donin de baixa els empleats de la plantilla d'ADIGSA i passin a la de les altres institucions.

6.2.2. En relació a la fiscalització de la Liquidació pressupostària

Pel que fa a la fiscalització la Liquidació pressupostària, a banda de la incidència dels aspectes esmentats en relació al Balanç i al Compte de pèrdues i guanys, podem concloure satisfactòriament. En tot cas, caldria que des d'un punt de vista formal, la liquidació es presentés diferenciant específicament la corresponent al pressupost d'explotació de la corresponent al pressupost de capital

6.2.3. En relació a la fiscalització de la contractació

ADIGSA no està subjecta de manera íntegra a la LCAP, sinó que únicament resta obligada a respectar els principis de publicitat i concurrència. De la revisió realitzada es pot concloure que ADIGSA no tan sols respecta aquests principis sinó que, a més, els procediments que utilitza són en gran mesura els establerts en l'esmentada Llei. Malgrat això, cal remarcar determinats aspectes a millorar quant a l'aplicació de procediments o quant a la documentació generada:

1. CONTRACTACIÓ D'OBRES: FORMALITZACIÓ DE LES ACTES DE RECEPCIÓ

De la mostra analitzada d'obres adjudicades per concurs en 1997, totes elles havien d'haver-se finalitzat bé durant el 1997, bé en els primers mesos de 1998.

Hem observat que no s'han formalitzat les actes de recepció d'aquestes obres que el Plec de Clàusules Generals, adjunt a cadascun dels contractes, preveu que caldrà

formalitzar durant el mes següent de l'acabament de l'obra. ADIGSA presenta un endarreriment en la formalització de les actes de recepció de manera que, durant el 1998, encara està formalitzant les recepcions d'obres finalitzades el 1996.

Aquest fet podria tenir el seu efecte en les dates d'inici i final del període de garantia, tot i que els responsables d'ADIGSA afirmen que el període s'inicia amb la conformació de la darrera certificació de cada obra.

Cal que ADIGSA compleixi el que preveu en el Plec de Clàusules Generals quant a la formalització de les actes de recepció.

2. CONTRACTACIÓ DE SERVEIS I SUBMINISTRAMENTS: DOCUMENTACIÓ EN L'EXPEDIENT I PROCEDIMENTS

La mostra analitzada referent a la contractació de serveis i subministraments ha estat d'un total de 38 expedients que corresponen a 13 proveïdors. Aquesta mostra representa el 54% del total dels llistats de proveïdors que han estat la base de la nostra selecció. De l'anàlisi d'aquesta mostra podem concloure, en general, de manera satisfactòria. Únicament s'han detectat, per a 7 expedients, diversos aspectes que requeririen en el futur certes millores pel que fa a la documentació de l'expedient o a l'aplicació dels procediments de contractació interns d'ADIGSA.

Aquests aspectes documentals i de procediment a millorar, d'acord amb el que s'ha detallat a l'epígraf 4.1.3 i en relació als 7 expedients esmentats, estan en relació a:

- comandes addicionals a l'inicialment adjudicat i contractat
- desagregació de la contractació de serveis en diversos expedients d'adjudicació pel procediment negociat
- documentació suport de l'anàlisi d'altres ofertes sol·licitades que han estat desestimades davant ofertes que es cataloguen com a òptimes o idònies
- assumpció d'actuacions d'adjudicació i contractació i assumpció de la totalitat de la despesa de serveis a rebre que, en part, van destinats també a altres ens (departament de Benestar Social, DG d'Acció Cívica, ICASS, INCAVOL)

6.2.4. En relació a la fiscalització del PAIF

Els articles 40, 28 i 29 de l'EIPC estableixen l'obligatorietat d'elaborar un PAIF, la informació que aquest ha de recollir, així com els seus terminis de realització, tramesa i altres condicions. De manera anàloga s'expressa el Decret legislatiu 9/1994, de 13 de juliol, que actualitza i refon la Llei 10/1982, de 12 de juliol de finances públiques de Catalunya, en els articles 54, 55 i 56.

ADIGSA elabora el PAIF de manera correcta quant al seu contingut, que és aprovat pel seu Consell d'Administració. Malgrat això no hem obtingut constància formal

que hagi estat tramès al Departament de Benestar Social i al Departament d'Economia i Finances, ni que hagi estat aprovat per acord de Govern i publicat en el DOGC, aspectes que, d'acord amb el que preveu a la Llei caldria haver formalitzat.

D'altra banda s'ha assenyalat que el PDO inventaria el conjunt d'obres a executar en un període de 8 anys (1997-2004) per un valor previst al voltant dels 45.000 MPTA i que estableix un volum d'inversió anyal mitjà de manera genèrica, però no especifica de manera anual l'import o cost econòmic de les actuacions de cada any.

Per aquest motiu entenem que a partir de l'exercici 1997, data de formalització del PDO, el PAIF, que anualment elabora ADIGSA haurà de basar-se en les projeccions plurianuals previstes en el PDO i haurà de suposar-ne la desagregació en termes de previsions anuals.

6.2.5. En relació a la fiscalització de la gestió

La fiscalització de la gestió, centrada en l'anàlisi del cens del patrimoni administrat titularitat de l'INCASOL i en el PDO ha resultat, en termes generals, satisfactòria. Cal remarcar però alguna possible millora en els controls i en els procediments formals aplicats que esmentem seguidament.

1. CONTROL DEL CENS DEL PATRIMONI ADMINISTRAT

Les tasques de regularització jurídica portades a terme per ADIGSA per al control de les unitats físiques que componen el total del patrimoni administrat han estat considerables i els seus resultats, positius.

Per aconseguir una millor obtenció de la informació entenem que resulta convenient que ADIGSA es doti d'unes eines i processos informàtics que li permetin disposar d'uns controls més profunds en aspectes com: desglossament i accés àgil a informació més concreta de cadascuna de les unitats físiques, actualització constant de la informació i, finalment, aconseguir una unificació i interconnexió entre la informació de caire econòmic de la base de dades i la comptabilitat.

Els responsables d'ADIGSA ens han fet saber que aquest aspecte és un dels objectius que té fixat l'Entitat.

2. EL PDO

Fins a l'exercici 1996 la tasca de rehabilitació es recolzava en les previsions d'obra, recollides anualment en el PAIF, segons el coneixement d'ADIGSA quant a la urgència i necessitat de les actuacions en els diferents barris que gestiona. La definició i formalització del PDO suposa la implementació d'una eina que ha permès

delimitar l'horitzó temporal a 8 anys, els concepte de l'actuació rehabilitadora segons el tipus d'obra, així com el cost global de les actuacions de rehabilitació pendents, uns 45.000 MPTA.

L'objectiu final que persegueix el PDO és facilitar el traspàs de la titularitat i propietat dels habitatges als veïns (que no es pot dur a terme si els habitatges no es troben en condicions mínimes d'habitabilitat i seguretat) per tal que siguin ells els qui estiguin en disposició d'assumir les responsabilitats i els costos que els pertoquen (com és el del manteniment i cura de les obres de rehabilitació ja realitzades per ADIGSA). Per això, el PDO introdueix criteris d'actuació i foment en relació a la cultura del manteniment preventiu dels edificis per part dels usuaris o propietaris (comunitats de veïns) que inclouen els principis de corresponsabilitat i sostenibilitat.

El PDO ha estat el resultat d'un acord entre el conseller de Benestar Social com a representant de la Generalitat, i el president de la FAVIBC, amb la ratificació prèvia per part del plenari de l'assemblea d'aquesta federació d'associacions veïnals.

El volum d'inversió previst en el PDO, els seu caire plurianual i la seva clàusula conforme a la qual el volum anual d'execució d'obra estarà en funció de les disponibilitats pressupostàries de cadascun dels exercicis, són qüestions que fan que el PDO hagi de ser tramès al conseller d'Economia i Finances i, amb l'informe favorable d'aquest, sotmès a l'acord del Govern de la Generalitat i publicat en el DOGC. Aquesta és la tramitació establerta per als Plans economicofinancers plurianuals.

Pel que fa al finançament de les obres contingudes en el PDO, a això tenir en compte que aquest no està previst específicament. Respecte a això cal recordar que la venda per part de l'INCASOL de la cartera d'ON (analitzada en l'epígraf 2.4.2.2) suposa a ADIGSA la pèrdua d'una font important de recursos que eren, entre altres, els que permetien a ADIGSA finançar les tasques de rehabilitació del patrimoni administrat. Per això es va acordar que l'INCASOL subvencionaria a ADIGSA uns imports concrets durant el període 1996-1999. Com que el PDO preveu un volum determinat d'obres a realitzar fins a l'exercici 2004, per tal que ADIGSA pugui seguir endavant amb la tasca de rehabilitació prevista, caldrà que s'estableixi el sistema oportú per a dotar a l'empresa de recursos suficients a partir de l'exercici 2000.

7. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte previst per l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present Informe de Fiscalització fou tramès a l'empresa Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA).

La resposta d'Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), una vegada conegut l'informe, és la que es reproduïx tot seguit:



Generalitat de Catalunya
Departament de Benestar Social
Adigsa, empresa pública

Sindicatura de Comptes de Catalunya	
Número: 1197	
Data: 7-6-99	Hora: 10:41
Registre d'entrada	
Passi a: 25-6-99	Núm. int: 25 ADIGSA
Data: 7-6-99	

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA
A l'atenció del Sr. Jordi Petit i Fontseré.
Síndic de Comptes
Plaça de Catalunya, 20
08002 Barcelona

Generalitat de Catalunya Departament de Benestar Social Adigsa, empresa pública	
07 JUNY 1999	
Sortida Núm.	9997
Entrada Núm.	

Benvolgut Síndic,

Acusem rebuda del projecte d'Informe 55/1998-D, referit a l'exercici de 1997 de l'auditoria realitzada per vostès.

En relació a l'esmentat informe, els comuniquem que no tenim cap al·legació a fer. No obstant, si que considerem oportú realitzar un seguit de comentaris sobre algun dels aspectes del seu contingut, en funció de l'evolució que han sofert determinats elements des de l'any 1997 fins a l'actualitat, els quals quasi en la seva totalitat vostès recullen com a millores a tenir en compte, i que tot seguit passem a detallar:

Relacions Adigsa-Incasòl:

Actualment estem treballant en dos fronts diferents, però encaminats a formalitzar d'una forma adient les relacions entre ambdues institucions, atès que l'Incasòl ostenta la propietat del patrimoni immobiliari que gestiona posteriorment Adigsa.

Clarificació i possible redefinició de la documentació existent per tal de poder descriure les relacions jurídiques entre les parts de la forma més idònia, sense entrar en el fons de la qüestió de la titularitat del patrimoni immobiliari.

Clarificació i posada en comú de les relacions econòmiques que es deriven de l'administració del patrimoni, tant pel que fa a ingressos com a despeses, i establiment de protocols de treball, de rendició de comptes, així com les possibles liquidacions monetàries que procedeixin, en quant a la periodicitat i la formalització documental.

També estem estudiant la possibilitat de recuperació de l'IVA suportat per les despeses que realitzem en la rehabilitació física del patrimoni, amb la finalitat de què una de les dues institucions ho pugui deduir (cosa que actualment no succeeix), i que en funció de les possibilitats que donin les respectives lleis i reglament de l'impost, a la vegada permetessin contemplar els ingressos d'Adigsa com a prestació de serveis a l'Incasòl.

Diputació, 92
08015 Barcelona
Telèfon 93 228 71 00
Fax 93 228 71 01
<http://www.gencat.es/benestar>
e-mail: adigsa@correu.gencat.es

Generalitat de Catalunya
Departament de Benestar Social
Adigsa, empresa pública



Finançament Pla Director d'Obres (PDO):

Des de fa un cert temps, hem elaborat un estudi on es plantegen diferents alternatives pel finançament d'aquest pla plurianual d'inversió.

En aquests moments, aquest estudi s'està sotmetent a la consideració dels diferents òrgans de la Generalitat implicats en aquests assumptes.

Comptabilització de les transaccions del patrimoni administrat:

Com a mesura complementària i per tal que la gestió del patrimoni que administrem sigui totalment transparent, controlable i auditable, hem entès que amb una base de dades de gestió no era suficient per assolir aquest objectiu i estem actualment reestructurant-la, per tal de poder introduir totes les transaccions de caire econòmic en una comptabilitat addicional (recordem, i tal com vostès recullen en el seu informe, que estem parlant de dades que la nostra comptabilitat no pot recollir, al no ser el patrimoni propietat d'aquesta empresa pública).

Això comportarà una millora molt significativa des del punt de vista qualitatiu de la informació corporativa, que tots els processos relacionats amb aquest patrimoni tinguin també una part que contempli les necessitats d'informació econòmica i financera i que les estructures internes i els processos es vagin millorant des de la perspectiva de control intern.

Actes de recepció d'obres:

Dins del primer trimestre d'enguany, el Consell d'Administració de la societat, després d'haver-se sotmès un estudi/proposta de millorar aquest circuit, ha decidit que les recepcions d'obres es realitzin per personal propi, sense haver de dependre d'estaments externs a l'empresa (als quals tampoc estem obligats, si no que actuem per analogia amb el que disposa la LCAP).

Aquest canvi d'orientació permetrà, al no dependre d'elements externs, de recuperar en primer lloc el retard acumulat en les recepcions i posicionar-nos perquè d'ara endavant no es provoquin retards.

Seguiment de plannings d'obres:

Actualment estem desenvolupant un mòdul informàtic integrat i corporatiu, que permetrà, entre d'altres prestacions, el seguiment mensual de l'evolució de les execucions d'obra.

Generalitat de Catalunya
Departament de Benestar Social
Adigsa, empresa pública



Aquestes eines permetran amb una informació absolutament actualitzada que, tant els responsables directes de la gestió com la direcció de l'empresa, pugin avaluar de forma continuada les possibles distorsions sobre els calendaris previstos i proposar i prendre les mesures adients per a la seva correcció.

Restem com sempre a la seva disposició per a qualsevol aclariment al respecte, tot aprofitant l'ocasió per a saludar-lo ben cordialment.


Josep Maria Violant i Nicolau
Conseller Delegat

Barcelona, 3 de juny de 1999