

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

Any 1989

Informe 01/91-D



Sindicatura de Comptes
de Catalunya



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

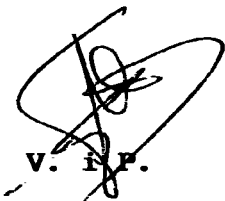
**RAMON PLANAS I FONT, Secretari General de la Sindicatura de
Comptes de Catalunya,**

C E R T I F I C O :

Que el present informe sobre l'Entitat "ADMINISTRACIÓ, PROMOCIÓ
I GESTIÓ, S.A. " (ADIGSA), corresponent a l'any 1989, és una
còpia exacta, rubricada a totes les pàgines, de l'aprovat pel Ple
de la Sindicatura de Comptes en la reunió que va tenir lloc el
dia 1 d'octubre de 1991, havent-ne estat ponent l'Excm. Síndic
Sr. Jordi Petit i Fontseré.

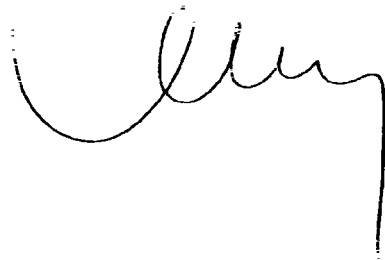
I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin,
signo aquesta certificació, amb el vist-i-plau del Síndic Major.

Barcelona, 4 d'octubre de 1991.



V. P. P.

EL SINDIC MAJOR,



INDEX

	Pàgina
CAPITOL 0. <u>INTRODUCCIO</u>	
0.1. <u>Objecte, abast i metodologia</u>	1
0.1.1. Objecte	1
0.1.2. Abast	1
0.1.3. Metodologia	2
CAPITOL 1. <u>DEFINICIO D'ADIGSA: ASPECTES JURIDICS I DE FUNCIONAMENT</u>	4
1.1. <u>Creació i naturalesa jurídica</u>	4
1.2. <u>Objecte i funcions</u>	7
1.3. <u>Organs de Govern i Administració</u>	7
1.3.1. Organs	7
1.3.2. Funcions	8
1.4. <u>Aspectes generals d'administració</u>	9
1.5. <u>Legislació aplicable</u>	10
CAPITOL 2. <u>CONTROL ECONOMICO-COMPTABLE DELS ESTATS FINANCERS</u>	12
2.1. <u>Legalitat comptable</u>	12
2.2. <u>Anàlisi dels comptes més significatius</u>	16
2.2.1. Balanç de Situació	16
2.2.2. Compte d'Explotació	35
2.3. <u>Problemàtica referida al pagament endarrerit de la Contribució Territorial Urbana</u>	44
2.4. <u>Reflex comptable del deute morós</u>	49
2.5. <u>Tributació de les transferències en l'Impost sobre el Valor Afegit</u>	51

	Pàgina
CAPITOL 3. <u>COMPLIMENT DE LA LEGALITAT</u>	53
3.1. <u>Compliment de la normativa continguda en la la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana</u>	53
3.2. <u>Compliment de la normativa fiscal vigent</u>	57
3.3. <u>Compliment de la normativa sobre contractació</u>	58
3.3.1. Contractació amb empreses adjudicatàries d'obres	58
CAPITOL 4. <u>COMPLIMENT PRESSUPOSTARI I DEL PROGRAMA D'ACTUACIO, INVERSIONS I FINANCAMENT</u>	64
4.1. <u>Compliment pressupostari</u>	64
4.1.1. Pressupost inicial i modificacions al llarg de l'execució	64
4.1.2. Gestió Pressupostària	67
4.2. <u>Compliment del programa d'Actuació, Inversions i Financament</u>	68
4.3. <u>Conclusions del Capítol</u>	70
4.3.1. Modificacions pressupostàries	70
4.3.2. Liquidació del pressupost	71
CAPITOL 5. <u>ANALISI DE LA GESTIO</u>	73
5.1. <u>Anàlisi específica referida a la gestió de cobrament</u>	73
5.1.1. Introducció	73
5.1.2. Anàlisi sobre la raonabilitat i correcció dels cens d'habitatges i locals administrats per ADIGSA	75
5.1.3. Anàlisi sobre la situació dels impagats	79

	Pàgina
5.2. <u>Regularització jurídica del Patrimoni Transferit</u>	88
5.2.1. Marc legal	88
5.2.2. Actuació respecte als que sol·liciten regularització	89
5.2.3. Actuació respecte als que no s'acullen a la regularització	90
5.2.4. Informació disponible	91
5.2.5. Conclusions	91
5.3. <u>Procés Informàtic</u>	92
5.3.1. Facturació i morositat	92
5.3.2. Regularització jurídica	93
CAPITOL 6. <u>OBSERVACIONS, CONCLUSIONS I RECOMANACIONS</u>	94
6.1. <u>Observacions i Conclusions</u>	94
6.1.1. Control econòmic-comptable dels Estats Financers	94
6.1.2. Compliment de la legalitat	100
6.1.3. Compliment pressupostari i del PAIF	101
6.1.4. Anàlisi de la gestió	101
6.1.5. Relacions INCASOL-ADIGSA	104
6.1.6. Caràcter poc significatiu de la forma societària d'ADIGSA	105
6.2. <u>Recomanacions</u>	106
6.2.1. Aspectes econòmic-comptables	106
6.2.2. Compliment de la legalitat	107
6.2.3. Compliment pressupostari i del PAIF	107
6.2.4. Anàlisi de la gestió	107
6.2.5. Relacions INCASOL-ADIGSA	108
ANNEX 1. Balanç de Situació	
ANNEX 2. Compte de Resultats	
ANNEX 3. Pressupost d'Explotació	
ANNEX 4. Pressupost de Capital	
ANNEX 5. Balanç de Gestió d'Obra Nova	

CAPITOL O. INTRODUCCIO

0.1. Objecte, abast i metodologia

0.1.1. Objecte

L'objecte d'aquest Informe és la fiscalització econòmico-financera i comptable de la Societat, així com l'avaluació de la seva gestió, el que es tradueix en els següents aspectes:

- a) Anàlisi de la veracitat i realitat dels estats financers.
- b) Anàlisi del compliment de la legalitat que li és aplicable, tant des del punt de vista comptable com jurídic i de funcionament.
- c) Avaluació del control intern i dels procediments seguits per la Societat en la seva operativa comptable i de gestió.
- d) Avaluació del compliment pressupostari i del Programa d'Actuació, Inversions i Finançament (en endavant PAIF)
- e) Avaluació de la gestió de la Societat en les àrees principals de la seva activitat.

0.1.2. Abast

Els exercicis als que es refereix el present Informe són:

1.- Referit exclusivament a l'exercici 1989:
els apartats a), b), c) i d)

2.- Respecte a l'apartat e):

S'ha fet la valoració tenint en compte l'activitat portada a terme des del 1985 (primer exercici complert en què comença a funcionar la Societat) entenent que l'element d'anàlisi ha de ser el de l'evolució raonable de la gestió durant aquest període.

0.1.3. Metodologia

Degut a la diversitat d'activitats portades a terme per la Societat i a la multitud d'operacions que aquestes comporten, el mètode de treball emprat ha estat el següent:

1.- Aspectes comptables:

- Validació de l'Informe d'Auditoria privada mitjançant la realització de proves substantives.
- Anàlisi dels procediments comptables i la seva verificació mitjançant proves de compliment.

2.- Aspectes legals:

- Verificació del compliment de la normativa aplicable a la Societat pel que es refereix al seu funcionament i realització de proves selectives per tal de verificar aquest compliment en determinades àrees d'activitat.

3.- Aspectes pressupostaris:

- Anàlisi de les modificacions pressupostàries, de la liquidació del pressupost i de la gestió pressupostària.

4.- Aspectes de gestió:

- Selecció de les àrees d'activitat més significatives tant pel seu volum d'operacions com per la seva probabilitat de risc i sobre les mateixes:
 - Realització de proves de procediment mitjançant reunions de treball amb els responsables de cada àrea.
 - Realització de proves substantives selectives per a verificar les proves de procediment esmentades en l'apartat anterior.
- A més a més, s'ha intentat avaluar l'eficàcia i l'eficiència de la Societat en dues àrees molt concretes de l'activitat de la Societat:
 - Recuperació de morosos.
 - Regularització jurídica del patrimoni transferit.

Per això ens hem basat en les proves esmentades en l'apartat anterior d'aquest mateix número.

S'ha d'assenyalar que, pràcticament en tots els casos, les proves realitzades s'han considerat suficients i adients a fi d'obtenir un judici raonable sobre els aspectes analitzats, així com per a obtenir l'evidència que permet arribar a unes conclusions fundades; en els casos en què això no ha estat possible, es fa menció expressa sobre la limitació de l'abast en la prova realitzada.

CAPITOL 1. DEFINICIO D'ADIGSA: ASPECTES JURIDICS I DE FUN- CIONAMENT

1.1. Creació i naturalesa jurídica

Administració, Promoció i Gestió S.A., Empresa Pública, (en endavant ADIGSA) es constitueix com a Societat Anònima el 20 de gener del 1984 mitjançant escriptura davant del Notari Sr. Antonio Royán Paez, amb un capital de 300.680.000 Pta subscrit íntegrament per l'Institut Català del Sòl (en endavant INCASOL).

Adscrita inicialment al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, passa a dependre, per Decret 16/1989, de 24 de gener, del Departament de Benestar Social (prèviament, per Decret 275/1988, de 12 de setembre, s'atribueixen al Departament de Benestar Social determinades competències en matèria d'habitatge).

Tal com assenyala l'art. 1r. dels seus Estatuts Socials, ADIGSA es regeix per aquests Estatuts, per la Llei de Societats Anònimes de 17 de juliol del 1951 (a partir de 1990 pel Reial Decret Legislatiu 1564/1989, de 22 de desembre, Text Refós de la Llei de Societats Anònimes) i per la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana.

La seu social és a Barcelona, carrer Diputació, 92-94. Té delegacions a Tarragona, Lleida i Girona.

El capital de la Societat a 31 de desembre del 1989 és de 450,68M Pta i les accions pertanyen al 100% a la Generalitat.

L'evolució del capital des de la constitució de la Societat és la següent:

Segons escriptura de constitució de la Societat Santa Maria de Gallecs de 1 de desembre del 1976:

Capital: 350M Pta representat per 35.000 accions, de 10.000 Pta cadascuna.

Accionistes	núm. accions	%
Caixa de Pensions	1.500	4,3
Banc Industrial de Catalunya	10.000	28,6
Banca Catalana	2.500	7,1
Instit. Nacional de Urbanismo	21.000	60,0
TOTAL	35.000	100,0

Amb data 22 de juny del 1978, l'INUR compra 9.068 accions al Banc Industrial de Catalunya; s'ha comprovat el pagament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

La nova situació passa a ser la següent:

Accionistes	núm. accions	%
Caixa de Pensions	1.500	4,3
Banc Industrial de Catalunya	932	2,7
Banca Catalana	2.500	7,1
Inst. Nacional Urbanismo (INUR)	30.068	85,9
TOTAL	35.000	100,0

Per Reial Decret Llei 1503/80, de 20 de juny, es transfereixen a la Generalitat de Catalunya el patrimoni i les actuacions urbanístiques gestionades per l'INUR, bé en nom propi o per encàrrec del Instituto Nacional de la Vivienda, en l'àmbit territorial de Catalunya. Pel mateix RD es traspassen a la Generalitat les accions de societats anònimes i les participacions en Juntes de Compensació, la titularitat de les quals correspon a l'INUR i que es relacionen com Annex en l'esmentat RD; entre elles hi figura la Societat Santa Maria de Gallecs.

Com a conseqüència d'aquest procés de transferències, per Llei 4/1980, de 16 de desembre, es crea l'Institut Català del Sòl (INCASOL) com a Organisme Autònom adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques. I concretament per la Disposició Transitòria Única d'aquesta Llei, s'adscriuen a l'INCASOL els béns, drets i obligacions traspassats per l'Estat a la Generalitat de Catalunya, en virtut del que es disposa en el RD 1503/80, de 20 de juny.

Per tant, la composició de l'accionariat a 31.12.80 és la següent:

Accionistes	núm. accions	%
Caixa de Pensions	1.500	4,3
Banc Industrial de Catalunya	932	2,7
Banca Catalana	2.500	7,1
INCASOL	30.068	85,9
TOTAL	35.000	100,0

Amb data 21.12.82, la Societat adquireix, d'acord amb l'article 47 de la Llei de Societats Anònimes (adquisició per una Societat de les seves pròpies accions) i posteriorment amortitza, les accions de Caixa de Pensions (1.500) i amb data 22.9.83 fa el mateix amb les del Banc Industrial de Catalunya (932) i Banca Catalana (2.500). Les adquisicions es fan pel valor nominal amb càrrec a beneficis atípics. S'ha vist el document justificatiu de la transmissió (Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats).

Aquestes operacions i acords presos per la Junta General s'eleva a públics per escriptura davant de Notari el 20.1.84.

La nova situació és la següent:

Capital Social 300,68M Pta representat per 30.068 accions de 10.000 Pta de valor nominal cadascuna.
Accionista únic (INCASOL): 30.068 accions.

En la mateixa escriptura s'eleva a públic l'acord de la Junta General, sobre el canvi de denominació social de la Societat adoptant-se des d'aquest moment la de "Administració, Promoció i Gestió, S.A., ADIGSA"

Per escriptura pública del 16.11.89, s'eleva a públic l'acord d'ampliació de capital de la Societat en 150,00M Pta subscripta en la seva totalitat per l'INCASOL prèvia autorització del Consell Executiu. El capital de la Societat passa a ser de 450,68M Pta totalment subscrit i desemborsat (representat per 45.068 accions nominatives de 10.000 Pta de valor nominal, numerades correlativament del núm. 1 al 45.068, ambdós inclosos).

Aquesta ampliació de capital va ser acordada per unanimitat per la Junta General d'ADIGSA, el 21.5.87. El Consell d'Administració de l'INCASOL, en sessió del 14.12.87 va acordar subscriure l'ampliació en la seva totalitat, rebent l'autorització corresponent per acord del Consell Executiu de la Generalitat de data 22.12.87.

(L'INCASOL va desemborsar amb data 24.12.87 l'import de l'ampliació. Amb data 24.7.89 s'acorda pel Consell d'Administració d'ADIGSA que siguin fets públics els esmentats acords per a, posteriorment, procedir al registre dels mateixos prèvia autorització del Consell Executiu de la Generalitat de Catalunya).

Finalment, per la Disposició Addicional 25na. de la Llei de Pressupostos de la Generalitat per al 1989, les accions d'ADIGSA propietat de l'INCASOL són transferides a la Generalitat.

1.2. Objecte i funcions

Tant l'objecte com les funcions de la Societat venen determinades en l'art. 2n. dels vigents Estatuts Socials i són les següents:

" a) L'administració d'habitatges de promoció pública, entre d'altres els que siguin patrimoni de l'Institut Català del Sòl, desenvolupant les funcions pròpies de l'administració de finques que se li encomanin.

b) Venda i arrendament d'habitatges i locals del patrimoni públic de la Generalitat de Catalunya.

c) Adquisició d'habitatges de Protecció Oficial i la seva alienació.

d) Actuacions referides a millores, increment de la seguretat, aïllament i altres mesures que estiguin contingudes a les disposicions legals adients sobre la rehabilitació d'habitatges, bé sobre les edificacions pròpies de la Generalitat de Catalunya o Organismes Autònoms dependents d'aquesta última.

e) Qualsevulla altra activitat que tingui relació amb les anteriors o sigui necessària o convenient per tal d'aconseguir les finalitats primàries de la Societat.

f) Qualsevulla altra actuació en el camp immobiliari que tingui relació amb les competències i funcions del Departament de Benestar Social de la Generalitat de Catalunya".

1.3. Organs de Govern i Administració

1.3.1. Organs

D'acord amb l'art. 10 dels Estatuts de la Societat, el govern i l'administració s'encomanen als següents òrgans:

A - Junta General d'Accionistes

B - Consell d'Administració

1.3.2. Funcions:

A) Junta General d'Accionistes

Són atribucions de la Junta General (art. 16 E.S.):

" a) Deliberar i adoptar acords sobre les qüestions que es reserven a la seva competència per la Llei de Societats Anònimes, o pels presents Estatuts.

b) Anomenar d'entre els Consellers, el President del Consell d'Administració quan sigui procedent segons Llei.

c) Deliberar i resoldre les qüestions que li sotmeti el Consell d'Administració.

d) Aprovació del pressupost d'explotació que tindrà el caràcter de preventiu.

e) Aprovació del programa d'actuacions, inversions i finançament amb les previsions establertes en l'article 28 de la Llei núm. 4, de 29 de març del 1985, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana.

f) Aprovació del pressupost d'explotació i de capital referent a les subvencions.

g) Nomenar a les persones que han de formar el Consell d'Administració.

h) Acordar la modificació dels Estatuts".

B) Consell d'Administració

El Consell d'Administració estarà integrat pel nombre de Consellers que fixi la Junta General, sempre senar, no inferior a cinc ni superior a nou, així com pels representants dels òrgans sindicals més representatius dins de la pròpia empresa. (art. 17).

En base a l'art. 19 dels Estatuts, són atribucions del Consell, salvant les atribucions privatives de la Junta General:

- Ostentar amb les més àmplies facultats la representació de la Societat, en judicis i fora d'ells en tots els assumptes i negocis relatius a l'objecte social.

- Tenir 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.

- Dictar normes de funcionament del propi Consell.
- Interpretar els Estatuts Socials en cas de dubte.

1.4. Aspectes Generals d'Administració

Respecte al patrimoni administrat per ADIGSA cal fer la següent distinció, que anirà apareixen al llarg d'aquest Informe:

- Patrimoni Transferit (en endavant PT):

Està constituït pel Patrimoni gestionat per l'Institut Nacional de Urbanismo que va ser transferit a la Generalitat de Catalunya en virtut del Real Decreto Ley 1503/80 i Real Decreto 1009/85 i com a conseqüència del traspàs de les competències en matèria d'habitatge a la Generalitat de Catalunya.

El règim d'adjudicació d'aquests habitatges era el de lloguer, el d'accés diferit i el de compra-venda (en els últims anys).

- Obra Nova (en endavant ON):

Està constituïda per aquella part dels habitatges i locals de nova construcció promoguts per l'INCASOL i que aquest organisme assigna a ADIGSA per a la seva administració i gestió.

L'adjudicació es fa en règim de compra-venda ajornada.

En ambdós casos el titular dels habitatges és l'INCASOL. ADIGSA n'és l'administrador i gestor.

Aquesta diferenciació té una forta incidència en diferents aspectes de la gestió d'ADIGSA alguns dels quals passem a desenvolupar a continuació:

A) Recaptació i Comptabilització

Fins l'any 1988 inclòs, tant els ingressos com les despeses generats per la gestió del patrimoni, tant PT com ON, són liquidats per ADIGSA al titular del mateix, és a dir, a l'INCASOL. Comptablement es reflecteixen ambdós conceptes en ingressos i despeses per compte d'altres.

A partir de 1989, els ingressos i despeses generats i produïts com a conseqüència de la gestió del PT passen a considerar-se com a propis d'ADIGSA. Per tant, ambdós apareixen reflectits comptablement en el Compte d'Explo-tació de la Societat.

S'ha d'assenyalar que no hi ha una resolució o acord exprés de la decisió adoptada, encara que aquesta es posa de manifest en el Pressupost General de la Generalitat per a 1989.

Els ingressos i despeses corresponents a l'ON es continuen liquidant a l'INCASOL. Es a partir de 1990 quan també passen a ser propis d'ADIGSA.

B) Contribució Territorial Urbana

La problemàtica entorn al pagament de la Contribució Territorial Urbana es desenvolupa més endavant, en el Capítol 2 punt 3 d'aquest Informe.

No obstant això, cal fer menció aquí que com a conseqüència de què a partir de 1989 és ADIGSA la que es queda els ingressos generats pel PT, és també ADIGSA la que passa a assumir el deute endarrerit per aquest concepte.

Cal subratllar que tampoc sobre aquest punt existeix un acord exprés ni una formalització documental.

Hem cregut convenient fer esment d'aquesta operativa en aquest moment en la mesura que d'una manera o altra es reflecteixen les seves repercussions al llarg de tot l'Informe.

1.5. Legislació aplicable

La normativa bàsica aplicable és la següent:

- Llei 10/82, de 12 de juliol, de Finances Públiques de la Generalitat de Catalunya.
- Llei 4/85, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana.
- Real Decret 1009/85, de 5 de juny, que complementa el traspàs de funcions i serveis de l'Estat en matèria de control de la qualitat, de l'edificació i de promoció pública d'habitatge.
- Decret núm. 335, de 6 de novembre de 1986, d'aprovació dels Estatuts d'ADIGSA, refosos i adaptats a la Llei del Parlament 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana.
- Decret 275/1988, de 12 de setembre, pel que s'adscriuen al Departament de Benestar Social determinades competències en matèria d'habitatge.

- Decret 16/1989, de 24 de gener, pel que s'adscriu al Departament de Benestar Social la gestió de l'Entitat ADIGSA, Empresa Pública.
- Decret 248/89, de 28 d'agost, pel que s'aprova la modificació dels Estatuts Socials d'ADIGSA.
- Decret 2960/76, de 12 de novembre, Text Refós de la legislació sobre habitatges de protecció oficial.
- Decret 310/85, de 25 d'octubre, sobre regularització de les situacions dels ocupants d'habitatges de protecció oficial.
- Ordre de 5 de març de 1986, sobre regularització dels habitatges transferits.
- Ordre de 27 de juliol de 1989, de modificació de l'Ordre de 5 de març de 1986, sobre regularització dels habitatges transferits.
- Principis recollits en la Ley de Bases de Contratos del Estado i Decreto 3410/1975, Reglamento General de Contratación del Estado.
- Normativa mercantil aplicable: bàsicament, Llei de Societats Anònimes de 17 de juliol de 1951 (actualment, R.D. Legislatiu 1564/1989 pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Societats Anònimes).
- Normativa Fiscal aplicable.

CAPITOL 2. CONTROL ECONOMICO-COMPTABLE DELS ESTATS FINANCERS

L'objecte del present capítol és fer l'anàlisi, d'una banda, del que anomenem "legalitat comptable" que inclou el compliment de diferents aspectes compresos en el Codi de Comerç i en la Llei de Societats Anònimes i, de l'altra, l'específica dels diferents comptes que componen el Balanç i el Compte de Resultats de la Societat. Com a conseqüència d'aquesta revisió han sorgit dos aspectes d'especial rellevància (Contribució Territorial Urbana i comptabilització de morosos) als que hem destinat un apartat específic.

Com a conclusió, emetem la nostra opinió respecte als Estats Financers presentats per la Societat.

A continuació passem a desenvolupar els esmentats aspectes.

2.1. Legalitat comptable

- Auditories practicades -

La Societat ha estat auditada regularment per Censor Jurat de Comptes. Pel que fa a l'Informe d'Auditoria corresponent a l'exercici 1989, aquest presenta una OPINIO AMB SALVETATS degut a canvis produïts en el curs de l'exercici respecte als principis i normes comptables generalment acceptades i utilitzades en l'exercici anterior.

Concretament, l'opinió de l'Informe és la següent:

"Els Estats Financers d'ADIGSA presenten adequadament la situació financera de la Societat a 31.12.89 i el resultat de les seves operacions, en conformitat amb principis de comptabilitat generalment acceptats, que han estat aplicats amb bases uniformes en relació a l'exercici passat".

EXCEPTE PER:

"1.- S'han modificat els criteris d'aplicació de subvencions per compra d'immobilitzat respecte l'exercici anterior per adequar-los a les recomanacions trameses per la Intervenció General (Servei de Control Financer) del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya, encara que les modificacions no alteren els estats financers de l'entitat.

2.- En el present exercici s'ha passat a integrar com a propis els ingressos i despeses provinents de la gestió que sobre l'antic patrimoni de l'IPPV ha realitzat ADIGSA d'acord amb el contingut dels Pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a l'any 1989, i que en l'exercici anterior eren considerats com ingressos i despeses enlloc d'altres".

i LLEVAT DE:

" 1.- Les contingències fiscals que puguin derivar-se de la interpretació dels preceptes fiscals entre la Societat ADIGSA i l'Administració d'Hisenda pel que fa referència a la subjecció o no de l'Impost sobre el Valor Afegit sobre les transferències per despeses corrents rebudes en exercicis anteriors de l'Institut Català del Sòl i en el present de l'ICASS en virtut del compliment dels Pressupostos Generals de la Generalitat de Catalunya.

2.- Les contingències que puguin derivar-se de les quotes de Contribució Territorial Urbana dels habitatges del patrimoni transferit no pagades, i que el seu pagament sigui a càrrec o de l'ocupant de l'habitatge, o del titular registral Institut Català del Sòl o d'ADIGSA. Si el seu pagament fos a càrrec d'ADIGSA comportaria la contingència abans esmentada".

Tant les Salvetats com les Excepcions exposades en els paràgrafs anteriors són objecte de comentari específic en altres apartats d'aquest Informe, ja que hem considerat adient la seva anàlisi individualitzada.

En base a les proves realitzades per a la validació de l'auditoria privada i en base al nostre examen dels estats financers de la Societat podem concloure que l'opinió continguda en l'Informe d'Auditoria privada és idònia.

Per tant, ho hem considerat suficient als efectes de no realitzar per part nostra una nova auditoria completa sobre els estats financers de la Societat.

- Pla General Comptable -

La Societat porta els comptes (Balanç de Situació i Compte de Resultats) d'acord amb els principis i estructura del Pla General de Comptabilitat (previst per a les empreses privades); a més a més elabora un Pressupost d'Explotació i un d'Inversions tal com determina la Llei de Finances Públiques de Catalunya.

Segons el que disposa l'art. 40.3 de la Llei 4/1985 de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana (en endavant EEPC) "les societats amb participació majoritària de la Generalitat han d'ajustar la seva comptabilitat al que estableix el Pla General de Comptabilitat Pública".

En la mesura en què no es dóna compliment a aquesta prescripció que imposa la normativa vigent, s'està produint un incompliment de la legalitat per part de la Societat en quant a l'estructura requerida pels comptes bàsics.

Nogensmenys, s'ha d'assenyalar que l'estructura de comptes que utilitza la Societat (PGC) permet reflectir adequadament la seva operativa econòmico-financera no alterant-la ni distorsionant-la.

- Llibres oficials -

ADIGSA, com a Societat Anònima, està subjecta a les disposicions establertes en la Llei de Societats Anònimes i el Codi de Comerç.

Aquestes disposicions estableixen l'obligatorietat de portar i legalitzar els llibres oficials (Diari, Balanços, Inventaris i Actes).

La Societat porta aquests llibres de manera mecanitzada (a excepció del llibre d'Actes), havent-los de legalitzar en els següents terminis:

- Diari: als 4 mesos següents a la data de tancament de cada exercici.
- Balanços: als 4 mesos següents a la data de tancament de cada trimestre.
- Inventari: el mateix termini que el Diari.

A la data de realització d'aquest Informe, la Societat no tenia legalitzats els llibres oficials corresponents als exercicis 1988 i 1989, incomplint per tant els terminis fixats legalment.

Amb posterioritat se'ns ha comunicat que ja s'han legalitzat els llibres corresponents a l'exercici 1988 i al 1989.

- Aprovació dels Comptes -

L'art. 35 de la Llei 4/1985 de l'EEPC estableix la subjecció de les empreses amb participació majoritària de la Generalitat a la legislació civil i mercantil; per tant, són d'aplicació directa les normes establertes en el Codi de Comerç i en la Llei de Societats Anònimes.

El termini que determinen les esmentades normes per a l'aprovació dels comptes de l'exercici és de sis mesos des del tancament de l'exercici.

D'altra banda, l'art. 24 dels Estatuts Socials d'ADIGSA estableix en el seu apartat 2n. que "el balanç ha de ser aprovat en els tres primers mesos de l'exercici, ajustat a les previsions del Pla General de Comptabilitat Pública"; així mateix, preveu que haurà de ser tramès al Consell Executiu de la Generalitat.

L'Estatut de l'Empresa Pública Catalana no assenyala termini en el cas d'empreses amb participació majoritària de la Generalitat.

Des de l'exercici 1985 la Societat ha aprovat els comptes en les següents dates:

24/04/86	Comptes corresponents a 1985
21/05/87	Comptes corresponents a 1986
29/04/88	Comptes corresponents a 1987
28/06/89	Comptes corresponents a 1988
31/05/90	Comptes corresponents a 1989

Per tant, encara que aquestes dates s'ajusten al termini establert en la Llei de Societats Anònimes, s'està incomplint el termini establert pels propis Estatuts de la Societat.

2.2. Anàlisi dels comptes més significatius

Com a treball previ, s'ha comprovat que les xifres del Balanç i del Compte de Resultats coincideixen amb les consignades en la declaració de l'Impost sobre Societats de l'exercici sense trobar excepció.

No s'ha pogut comprovar la conformitat de les xifres amb els llibres oficials de la Societat per no estar actualitzats a la data de realització d'aquest Informe.

S'ha d'assenyalar que a més a més del Balanç i Compte d'Explotació que reflecteixen les operacions de la Societat, aquesta elabora un Balanç de Gestió d'Obra Nova en el que es registren els ingressos generats i despeses incorregudes en la gestió de l'Obra Nova i que el seu saldo, segons el signe, es liquida a l'INCASOL o bé es cobra d'ell.

Respecte aquest balanç de gestió d'Obra Nova no s'ha fet cap treball d'auditoria.

2.2.1. BALANÇ DE SITUACIO

(Veure Annex núm. 1)

2.2.1.1. ACTIU

Està compost per les següents masses:

ACTIU	(M Pta)
Immobilitzat	527,75(1)
Despeses amortitzables	2,14
Realitzable	1.201,77
Disponibile	1.522,71
Ajustaments per periodificació	9,61
Partides pendents d'aplicació	(10,84)
TOTAL	3.253,14

1.- Net d'amortitzacions

El detall de les mateixes és el següent:

Immobilitzat:

Immobilitzat material	(M Pta)
Edificis Administratius	299,25
Locals	54,34
Instal.lacions	130,08
Material automòbil	3,72
Mobiliari	30,35
Equips d'oficina	27,77
Material d'oficina	0,33
Equips informàtics	104,02
Amortització acumulada	649,86 (122,11)
Immobilitzat net	527,75

Els aspectes més significatius a comentar són els següents:

(*) Edificis Administratius: 299,25M Pta

Correspon a l'edifici del carrer Diputació 92-94, seu de l'entitat, i a la segona planta d'aparcament del mateix immoble. L'import comptabilitzat es correspon amb el preu d'adquisició (escriptura de 4/2/86 davant del Notari Sr. Antoni Clavera Esteve per a l'edifici, i escriptura de 17/2/87 davant del Notari Sr. Jose M. Lozano i Gómez per a la planta d'aparcament).

(*) Locals: 54,34M Pta

Aquest compte reflecteix la compra d'immobles efectuada durant l'exercici 1989; amb anterioritat a aquest exercici no existia aquest compte ja que la Societat no disposava d'altres locals de la seva propietat.

El desglossament és el següent:

Locals	(M Pta)
Local núm. 61 Ctra. Santa Coloma, 100	7,26
Local núm. 12, C. Orpí	2,07
Planta 10 Ed. Piramidón	18,00
Immoble Paz núm.15 (El Vendrell)	15,00
Local 1, C. Nou de la Rambla, 39-43	6,31
Local 2, C. Nou de la Rambla, 39-43	5,70
TOTAL	54,34

Per a verificar l'adequada comptabilització segons el cost d'adquisició, s'ha realitzat la següent comprovació:

a) S'han escollit, a partir del desglossament del compte, tres adquisicions de locals a l'atzar, el que suposa una cobertura del 58% sobre el total del compte:

LOCALS	(M Pta)
Local núm. 61 Ctra. Santa Coloma, 100	7,26
Edifici Piramidón	18,00
Local 1, C. Nou de la Rambla, 39-43	6,31

b) S'ha sol.licitat i revisat el títol d'adquisició verificant-se que aquest existeix i que l'import comptabilitzat és correcte.

De la comprovació realitzada no han sorgit excepcions pel que fa al títol de propietat ni tampoc respecte a l'import de comptabilització (comptabilització: cost d'adquisició més IVA no deduïble (96%), ja que ADIGSA tributa en Règim de Prorrata a efectes de l'IVA).

No obstant això, s'ha de fer una observació:

Aquests locals, amb caràcter general, han estat adquirits per a atendre a serveis del Departament de Benestar Social.

En concret:

- El local 1 del Carrer Nou de la Rambla va ser adquirit a l'INCASOL mitjançant contracte privat de compra-venda i posteriorment, amb data 18.1.90, ADIGSA el va llogar al "Centre obert Joan Salvador Gavina" per un lloguer mensual de 1.500 Ptes.

- L'edifici Piramidón és utilitzat com a hotel d'activitats cíviques (reunions d'associacions de veïns, activitats locals, sala de convencions, etc.).

Cal assenyalar que, segons ens manifesta el responsable d'aquesta àrea de la Societat, en la majoria dels casos ADIGSA no té precisada, en forma d'un contracte d'arrendament, la relació amb els llogaters d'aquests locals. Fins i tot, en els casos en què aquest contracte existeix, el lloguer fixat és purament simbòlic, i en la pràctica ni tan sols es cobra.

Davant d'això, entenem que, abans que tot, seria necessari procedir a regularitzar aquestes situacions, formalitzant la relació entre ADIGSA (propietari-arrendador) i els arrendataris dels diferents locals (signatura dels corresponents contractes, determinació de les quotes d'arrendament, etc).

D'altra banda, aquest immobilitzat representa per a ADIGSA una inversió que no es destina a la pròpia activitat i de la que no obté un rendiment apreciable. Es evident que aquesta falta de retribució perjudica en la mateixa mesura el compte de resultats de la Societat.

Es cert que l'apartat f) de l'art. 2n. dels Estatuts Socials de la Societat assenyala que ADIGSA pot portar a terme "Qualsevulla altra actuació en el camp immobiliari que tingui relació amb les competències i funcions del Departament de Benestar Social de la Generalitat de Catalunya".

Malgrat tot, creiem que no es pot confondre la funció bàsica d'administració d'uns béns immobles per compte de tercers encomanada a ADIGSA amb que aquesta hagi d'afectar el seu propi patrimoni al que en realitat és una subvenció a unes determinades entitats, activitat aquesta pròpia de la Direcció General de Serveis Comunitaris.

(*) Equips de processament de dades: 104,02M Pta

La Societat no disposa de tots els equips de procés de dades en la seva seu d'activitat. Concretament, utilitza (mitjançant connexió) un ordinador situat a l'Institut Cartogràfic de Catalunya. Aquest ordinador conté la base de dades i s'utilitza per a la facturació. Per tal de poder ser utilitzat per ADIGSA, va caldre ampliar-ne la capacitat i memòria; aquesta ampliació la va finançar ADIGSA i és l'import que figura comptabilitzat.

Adicionalment, ADIGSA té cedit un ordinador a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, la qual en contraprestació li ha cedit un sistema 36.

(*) Amortitzacions: 122,11M Pta

a) Coeficients d'amortització:

La Societat segueix el mètode d'amortització lineal aplicant els coeficients previstos en les taules fiscals legals (Ordre de 23 de febrer de 1965) excepte per a:

- Automòbils: s'estan amortitzant al 20%, quan el màxim legal és del 14%.

- Equip informàtic: s'està amortitzant al 20%, quan el màxim legal és del 15%.

Respecte a això s'ha d'assenyalar que l'única implicació és de tipus fiscal, en la mesura en què l'excés sobre el màxim fiscal seria considerat no deduïble a efectes de l'Impost sobre Societats.

b) Reconeixement amortitzacions:

1.- Fins a l'exercici 1988, inclòs, la Societat seguia la pràctica d'amortitzar els béns del seu immobilitzat a partir de l'exercici següent al de la seva adquisició. Des d'una perspectiva merament fiscal, s'està incomplint el precepte establert en el Reglament de l'Impost sobre Societats (en endavant RIS) el qual estableix que els béns hauran d'amortitzar-se des del moment de la seva entrada en funcionament.

Aquesta pràctica comporta unes conseqüències immediates de tipus fiscal:

a) Excés de despesa en concepte d'amortitzacions en l'exercici 1989 (també pels anteriors) i que no resulta deduïble a efectes de l'Impost sobre Societats.

b) No deduïbilitat fiscal de les amortitzacions practicades una vegada transcorreguda la vida útil dels elements o el seu període d'amortització (art. 48 en relació al 115.2n. del RIS).

c) Incorrecta imputació com a ingrés (diferiment) de les subvencions de capital.

Aquest aspecte es tracta amb més detall en l'apartat corresponent a "subvencions".

2.- A partir de 1989 es varia el criteri de reconeixement de les amortitzacions, passant a ser el següent:

Adquisicions 1r. semestre: s'amortitzen 12 mesos.

Adquisicions 2n. semestre: s'amortitzen 6 mesos.

Aquest criteri resol l'assenyalat en l'apt. b) anterior i minimitza l'assenyalat en l'apartat a), encara que de tota manera no és el criteri adient.

Realitzable:

- Altres Deutors. Empreses Adjudicatàries d'obres - 3,58M Pta

El motiu de fer menció d'aquest compte no és la materialitat del seu import sinó d'ordre conceptual.

El procediment normal seguit per ADIGSA per a l'adjudicació d'obres és el de concurs. Les despeses en concepte de publicitat d'aquests concursos són suportades inicialment per ADIGSA, però amb posterioritat han de ser reemborsades per les empreses adjudicatàries en la part proporcional corresponent.

A 31.12.89, el saldo pendent de cobrament era de 3,58M Pta sense que s'hagi portat a terme per part l'empresa cap gestió de cobrament.

El fet és que la Societat no porta cap control sobre l'antiguitat del deute. Seria convenient procedir a la gestió del seu cobrament; en el cas dels morosos reincidents, una via seria el descomptar l'import corresponent en el moment que ADIGSA paga les certificacions d'obra. En el cas en què aquest deute resulti incobrable, s'hauria de cancel·lar amb càrrec a pèrdues i guanys, ja que l'actiu deixa de ser real.

S'ha analitzat materialment i conceptualment la resta de subcomptes referents a "altres deutors" sense que mereixin cap comentari al respecte.

- Hisenda Pública per devolució d'Impostos - 86,03M Pta

Quantitat a retornar per part d'Hisenda a ADIGSA en concepte de retencions a compte dels Rendiments de Capital Mobiliari no compensades en la declaració de l'Impost sobre Societats per insuficiència de quota.

S'ha verificat que el deute reflectit en el balanç és real i efectiu no produint-se diferències materials ni significatives entre l'import comptabilitzat i el que es desprèn de les declaracions de l'Impost de Societats.

De la verificació efectuada, s'ha d'assenyalar que les dades comptables són superiors a 4,17M Pta a les dades que figuren en les corresponents declaracions de l'Impost sobre Societats.

El detall per exercicis és el següent:

Concepte	DEUTE	COBRAMENT	SALDO	
Saldo Comptable a 1/1/82	15,84	-	15,84	
Moviment 1.982 comptable	5,11	-	20,95	
" 1.983 "	4,89	10,98	14,86	Liq.any 79-80
" 1.984 "	3,69	5,22	13,33	Liq.any 82
" 1.985 "	4,45	4,92	12,86	Liq.any 83
" 1.986 "	12,92	3,74	22,05	Liq.any 84
" 1.987 "	14,64	-	36,69	
" 1.988 "	13,73	-	50,41	
" 1.989 "	35,62	-	86,03	
	110,89	24,86		
Respecte a l'exercici 1.981 es va dotar una provisió de 4,85M Pta amb càrrec a resultats				

L'art. 262 del RIS assenyala que quan l'import de les retencions que s'haguessin efectuat sobre els ingressos del subjecte passiu superin la quantitat de la quota líquida, l'Administració procedirà a retornar d'ofici l'excés o a compensar-lo. Es el propi subjecte passiu el que haurà d'optar en el moment de la presentació de la declaració entenent-se que opta per la compensació si no s'acompanyen: les certificacions de les entitats retenidores respecte de les quantitats retingudes, la declaració expressa del mitjà per a realitzar la devolució i un escrit comunicant al Delegat d'Hisenda que s'ha optat per la devolució indicant l'import de la mateixa i l'exercici al que es fa referència. (art.265 RIS).

Hem verificat que la Societat ha complert amb aquests tràmits fins l'exercici 1985, inclòs, no havent-ho fet pels restants.

Respecte dels exercicis en què s'han realitzat els tràmits reglamentaris (fins el 1985 inclòs) entenem que la Societat ha de procedir a reclamar el deute (prèvia denúncia de la mora) i sol.licitar igualment els interessos de demora des del moment del reconeixement del dret (possibilitat que reconeix l'art. 264.4 del RIS).

Així mateix creiem que s'ha de reclamar l'import del deute dels exercicis següents (de 1986 a 1990, donat que el període de prescripció del dret caduca als 5 anys) i a partir d'ara reclamar en temps i forma les devolucions a que pugui tenir dret en el futur.

S'ha d'assenyalar que a la data de realització d'aquest Informe el saldo pendent de cobrament ha passat dels 86,03M Pta als 53,82M Pta.

- INCASOL Deutor - 7,08M Pta

Correspon a despeses de personal suportades per ADIGSA per dos empleats destinats a l'INCASOL; aquestes despeses haurien de ser reemborsades per aquest organisme a la Societat i no ho han estat a 31.12.89.

Amb data posterior al tancament de l'exercici fiscalitzat hem verificat que el cobrament s'ha produït el febrer de 1990 (4,88M Pta) i el juliol de 1990 (2,19M Pta). S'ha verificat el registre comptable.

- Direcció General Serveis Comunitaris - 1.094,58M Pta

El desglossament d'aquest compte és el següent:

CONCEPTE	(M Pta)
Finançament de despeses corrents 1989	67,43
Transferències de capital	1.027,15

Correspon al finançament pressupostari corresponent a l'exercici 1989 pendent de cobrament a 31.12.89.

El gener de 1990 s'han cobrat els 67,43M Pta i entre gener i abril de 1990 s'han cobrat els 1.027,15M Pta. En ambdós casos s'ha verificat el seu registre comptable així com l'ordre de pagament de la Sots-direcció General del Tresor de la Generalitat.

Disponible:

- Tresoreria - 1.519,00M Pta

1) Desglossament:

COMPOTES	(M Pta)
Caixa	1,62
Bancs	1.352,37
Bancs posada en marxa	157,75
Bancs IVA	7,26
TOTAL	1.519,00

2) Conceptes:

a) Caixa i Bancs:

Correspon a l'efectiu en caixa i als dipòsits en compte corrent en els bancs. Aquests darrers es nodreixen bàsicament dels ingressos per lloguers i altres imports cobrats a adjudicatari.

b) Bancs posada en marxa i Bancs IVA:

Quan es produeix l'adjudicació d'una obra nova, ADIGSA cobra les següents quantitats:

- Per participar en el concurs d'adjudicació 40.000 Pta; 44.000 Pta si hi ha plaça d'aparcament. Aquest import es comptabilitza en el compte "Bancs".

- Una provisió de fons per a sufragar despeses com: import de l'assegurança de l'edifici (o part proporcional) corresponent a un any, despeses dels comptadors elèctrics comuns, despeses d'escriptura i inscripció en el Registre de la Propietat, etc.

Aquests cobraments es registren en el compte "Bancs posada en marxa".

- Quan s'han realitzat els pagaments als diferents proveïdors, el pagament s'abona a aquest compte.

- En el compte "Bancs IVA" es comptabilitza l'IVA que es carrega sobre els interessos, en el cas de pagaments ajornats.

3) Comentaris:

a) La Societat té oberts a 31.12.89, 30 comptes corrents en 15 entitats bancàries diferents, obtenint una rendibilitat mitja del 10%.

El número de comptes oberts és elevat; de totes maneres, la problemàtica existent en les gestions de cobrament (i sobre tot, tenint en compte les característiques socials del adjudicatari) entenem que justifica aquest fet.

b) El desglossament que es realitza en el compte de Bancs (Bancs, Bancs posada en marxa, Bancs IVA), creiem que pot ser interessant a efectes de control intern, però és recomanable que a afectes de presentació dels estats financers aparegui exclusivament un únic compte de "Bancs".

c) El saldo existent en Bancs a 31.12.89 ens sembla excessiu: 1.352,37M Pta.

En les reunions de treball mantingudes amb els responsables d'aquesta àrea, ens han estat manifestades les següents raons sobre aquest fet:

- A 31.12.89 no s'ha realitzat la liquidació a l'INCASOL pels ingressos corresponents a Obra Nova (en endavant ON). L'import a liquidar és de 467,69M Pta. Efectivament, en el Passiu del Balanç hi ha una partida de "INCASOL Creditor" per aquest import.

- La Societat paga als seus proveïdors i creditors a 90 dies i a més a més hi ha hagut un elevat volum d'obra executada al darrer trimestre del 1989.

4) Conciliacions:

- No hi ha establert un criteri general sobre la periodicitat en què s'han de realitzar les conciliacions bancàries.

- En l'exercici 1989 la periodicitat ha estat trimestral. En el 1990 s'ha realitzat semestralment.

- Les conciliacions les realitza la mateixa persona responsable de la Tresoreria.

La verificació realitzada en aquest apartat ha estat la següent:

- En l'informe d'auditoria externa apareix un desglossament per entitats bancàries dels saldos comptables a 31.12.89, així com dels saldos segons els extractes bancaris en aquesta data:

SALDOS	(M Pta)
Saldo comptable total a 31.12.89	1.517,38
Saldo total extracte bancari a 31.12.89	1.601,67
Import conciliat	(84,29)

S'han escollit dos comptes bancaris a l'atzar a 31.12.89: la mostra suposa una cobertura del 52,3%.

ENTITAT	(M Pta) 31.12.89		
	Sd.Comptable	Sd.Bancari	Imp.Conciliat
C. Barcelona (36-33)	70,23	90,36	(20,13)
B. Sabadell (353-23)	514,95	538,88	(23,93)
			(44,06)

- Per aquests dos comptes s'han demanat les conciliacions bancàries efectuades a 31.12.89 per a verificar que efectivament s'han realitzat.

- Donat que les conciliacions han estat efectivament realitzades, s'ha verificat que ho han estat de forma correcta i que les partides diferencials constitueixen autèntiques partides de conciliació. No s'ha trobat excepció.

- Finalment, s'ha comprovat el càrrec efectiu en el 1990 per a aquelles partides comptabilitzades per la Societat, i no pel Banc. Tampoc s'ha trobat excepció.

En resum, i respecte a aquest apartat relatiu a conciliacions, cal fer els següents comentaris:

a) Es recomanable, a efectes de control intern, una segregació de funcions, és a dir, les conciliacions han de realitzar-se per persones diferents a la responsable del Departament de Tresoreria.

b) Es recomanable realitzar les conciliacions bancàries amb una periodicitat mensual, tenint en compte, a més a més, el nombre tan elevat de comptes corrents que es mantenen oberts.

c) Haurien de comprovar-se posteriorment les partides de conciliació.

2.2.1.2. PASSIU

El Passiu d'ADIGSA està format per les següents masses patrimonials:

COMPTES	(M Pta)
Finançament bàsic	
Capital	450,68
Reserves	0,86
Aport.a compte de futures ampl. Capital	232,59
Exercici 87	56,09
Exercici 88	20,20
Exercici 89	156,30
SUBTOTAL	684,13
Prov.devolució Impostos	4,85
Exigible a llarg termini	688,98
Exigible a curt termini	2,13
TOTAL	2.573,75
	3.264,86

- Capital - 450,68M Pta

A 1.1.89 el capital d'ADIGSA era 100% de l'INCASOL.

Durant aquest any, i per la Disposició Addicional 25na. de la Llei de Pressupostos de la Generalitat per a 1989, són transferides les accions d'ADIGSA propietat de l'INCASOL a la Generalitat (Direcció General del Patrimoni).

Per tant, a 31.12.89 les accions d'ADIGSA pertanyen al 100% a la Generalitat de Catalunya.

La composició del capital ha estat desenvolupada en l'apt. 1.1. del Capítol 1.

- Reserves - 0,86M Pta

1.- Reserves especials 0,57M Pta

Correspon a una previsió fiscal dotada per la Societat per raó d'una reclamació de l'Hisenda Pública en l'exercici 1977, en concepte de retencions de l'IRPF.

D'altra banda, la terminologia és equívoca. No és exactament una reserva sinó una provisió.

Si des d'aquesta data no s'ha efectuat cap reclamació per part de l'Hisenda Pública, opera la prescripció i per tant, seria recomanable cancel·lar la provisió amb abonament al compte de resultats.

2.- Romanent resultats: 0,29M Pta

Correspon als resultats pendents d'aplicació provinents de la distribució de beneficis de l'exercici 1988, després d'haver compensat tots els resultats negatius d'exercicis anteriors.

De la prova realitzada sobre el moviment de capital i reserves (1988-1989) es desprèn que l'import d'aquesta partida de "Romanent resultats" hauria de ser de 0,45 M Pta.

La raó és que es va efectuar incorrectament la distribució de resultats en la declaració de l'Impost sobre Societats corresponent a l'exercici 1988. Aquesta partida hauria de ser regularitzada.

- Aportacions a compte futures ampliacions de Capital -
232,59M Pta

Desglossament per exercicis	(M Pta)
1987	56,09
1988	20,20
1989	156,30
TOTAL	232,59

En aquest compte es registren les subvencions de capital rebudes per a finançar l'adquisició d'immobilitzat propi.

Aquest compte es va minorant anualment en el mateix import i a mesura en què s'amortitzen els béns adquirits; per tant, els imports reflectits en el Balanç a 31.12.89 corresponen a la part que resta pendent d'amortització.

Pel que fa a la denominació d'aquesta partida, cal tenir present que, per instrucció de la Intervenció General de data 25 de gener de 1990, a partir d'aquest exercici les transferències de capital atorgades per la Generalitat de Catalunya destinades a finançar l'adquisició d'immobilitzat propi, i sempre que la participació de la Generalitat en l'empresa sigui majoritària, deixaran d'amortitzar-se.

La raó adduïda és que aquestes subvencions de capital no han de ser considerades com a lliuraments a fons perdut (en el qual cas s'hauria de seguir el criteri exposat en la Llei i Reglament de l'Impost sobre Societats, en quant a la seva amortització), sinó que "les subvencions que es reben són aportacions financeres que permeten la creació d'un patrimoni que és propietat total o parcial de la Generalitat, per tant pot entendre's, i així és de fet, que aquestes subvencions tenen la significació d'aportacions a fons patrimonial o a compte de futures ampliacions de capital (segons tipus d'entitat), per a realitzar inversions reals que a la vegada incrementaran el patrimoni de la Generalitat".

Aquesta instrucció ve confirmada per l'escrit de la mateixa Intervenció General, de data 5 de març de 1990, en el que s'anuncia que les transferències a rebre per part d'ADIGSA per a inversions pròpies seran considerades en el Pressupost General de la Generalitat dins del Capítol 8è. "Variacions d'Actius Financers".

Així doncs, a partir de 1990, aquestes subvencions continuaran en el passiu del balanç sota el concepte de "Aportacions a compte de futures ampliacions de capital".

A nivell pressupostari de la Societat, es registraran en el capítol 7 pel que fa als recursos i el capítol 6 pel que fa a les dotacions.

Així mateix, a partir de l'exercici 1990, aquesta partida "Aportacions a compte de futures ampliacions de capital" servirà per a eixugar pèrdues (les quals haurien de coincidir amb les amortitzacions de l'exercici corresponent si el pressupost fos equilibrat), i el romanent anirà a ampliació de capital.

ADIGSA, a 31.12.89, ja ha realitzat el canvi de denominació del compte (en el moment del tancament de l'exercici 1989 ja es coneixia la instrucció de la Intervenció General) encara que no s'ha posat en pràctica el tractament comptable.

- Garanties - 236,17M Pta

Correspon, segons els diferents programes d'actuació, a l'import que reté ADIGSA en el moment de satisfer les certificacions d'obra a les empreses adjudicatàries de les obres; es tracta d'una retenció a l'espera del bon fi de l'operació pel que, al produir-se la recepció definitiva de l'obra, ADIGSA l'ha de retornar a l'empresa.

Inicialment ADIGSA retenia el 6% en metàl·lic (l'Estat reté el 4%); actualment exigeix el 3% en forma d'aval bancari i el 3% en metàl·lic.

Ultimament, a la vista del poc risc que la pràctica ha demostrat, s'exigeix el 6% en forma d'aval bancari en la seva totalitat.

S'ha d'assenyalar que aquests percentatges poden variar en funció de si es tracta d'obres efectuades en el Patrimoni Transferit o en l'Obra Nova i també en funció de la importància i dificultat de l'obra.

Treball realitzat:

S'ha verificat que per les certificacions d'obres corresponents a tretze contractes d'execució d'obres escollits de forma aleatòria s'efectua la retenció de garantia.

S'ha de tenir en compte que la retenció no és minora de la base imposable de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) al que l'operació està subjecte, sinó que es resta de l'import final a pagar inclòs l'Impost.

Aquesta pràctica és incorrecte en base a les prescripcions normatives de l'Impost.

L'art. 23.2 del Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit (en endavant RIVA) assenyala:

" En les operacions subjectes a gravamen que originen pagaments anticipats anteriors a la realització del fet imposable (en aquest cas lliurament del bé), l'Impost es meritara en el moment del cobrament total o parcial del preu pels imports efectivament percebuts".

Adicionalment, com a confirmació en el cas específic d'execucions d'obres, s'ha pronunciat en aquest sentit la Direcció General de Tributos en Resolució de 4 de setembre de 1986 en resposta a consulta vinculant sobre la meritació de l'Impost en execucions d'obres immobiliàries.

Concretament s'estableix que la meritació es produeix:

"... 3r. En les operacions que originen pagaments anticipats anteriors a la disposició dels béns o a la realització de l'operació, en el moment del cobrament total o parcial, pels imports efectivament percebuts.

No es consideren a aquests efectes efectivament cobrades les quantitats retingudes com a garantia de la correcta execució dels treballs objecte del contracte fins que l'import de les mateixes no hagi estat fet efectiu a l'empresari".

Per tant, en les certificacions d'obra s'està aplicant l'IVA sobre una base superior a la que efectivament correspon, amb la conseqüent anticipació de l'Impost; l'efecte no és neutre, ja que ADIGSA tributa en Règim de Prorrata i, per tant, no pot deduir el 100% de l'IVA suportat. Això provoca que ADIGSA suporti un major cost per aquest concepte.

S'ha de dir que, en la mesura en què últimament, com hem assenyalat (1990 en endavant), la retenció es fa en forma d'aval bancari en la seva totalitat, aquest problema deixa de produir-se.

- Altres Creditors. Serveis comuns - 92,94M Pta

Correspon a provisions de fons efectuades pels adjudicataris dels habitatges per a fer front, per part d'ADIGSA, a les despeses de contractació dels diferents subministraments (electricitat, aigua, etc.) i formalització d'escriptures.

Aquests imports es van rebaixant a mesura que ADIGSA paga els diferents subministraments contractats.

El desglossament és el següent:

	(M Pta)		
	Patrimoni Transferit	Obra Nova	TOTAL
Saldo deutor	0,04	12,42	12,46
Saldo creditor	(6,37)	(99,03)	(105,40)
	(6,33)	(86,61)	(92,94)

A aquest respecte, s'ha de fer menció al fet que ADIGSA no té perquè finançar un cost que no correspon a la Societat sinó als adjudicataris dels habitatges; és a dir, no haurien d'existir saldos deutors en aquest compte.

De totes maneres s'ha de destacar l'esforç de la Societat a aquest respecte: durant l'any 1989 s'ha incrementat el cobrament dels serveis en un 25 per cent, segons se'ns manifesta.

- Personal. Remuneracions pendents de pagament - 14,19M Pta

Correspon a la periodificació de pagues extres tant dels empleats de la Societat com dels empleats de finques urbanes (EFU's).

S'ha verificat que el procediment de càlcul és l'idoni sense trobar excepció.

- Entitats Públiques creditors - 511,79M Pta

Desglossament:

CONCEPTE	(M Pta)
Hisenda Pública IRPF	25,60
Seguretat Social	11,89
H.P. IVA repercutit venda locals	3,90
H.P. IVA repercutit lloguer locals	2,71
INCASOL creditor	467,69
TOTAL	511,79

(*) H.P. IRPF: 25,60M Pta

Correspon a les retencions per l'IRPF, tant de treball personal com de professionals, efectuades durant el quart trimestre (la Societat realitza declaracions trimestrals) i a ingressar el 20 de gener de 1990.

S'ha verificat per a aquest exercici 1989 que el passiu registrat coincideix amb la carta de pagament del 4r. trimestre, sense excepció.

(*) Seguretat Social: 11,89M Pta

Correspon al deute en concepte de Seguretat Social tant d'empleats com de EFU's pel mes de desembre de 1989, a ingressar el 31 de gener de 1990.

S'ha verificat que el passiu registrat coincideix amb la carta de pagament de l'esmentat període, sense excepció.

(*) H.P. IVA Lloguer de Locals: 2,71M Pta

Correspon a l'IVA a ingressar del 4r. trimestre que s'efectuarà el 30 de gener de 1990.

S'ha verificat que el passiu concorda amb la carta de pagament de l'esmentat període, sense excepció.

(*) H.P. IVA Venda locals: 3,90M Pta

Correspon a la liquidació de l'IVA a efectuar a l'INCASOL per la venda dels locals d'ON propietat del mateix.

Donat que no es tracta d'un deute contret amb Hisenda sinó amb l'INCASOL, seria convenient la reclassificació al compte "INCASOL Creditor".

(*) INCASOL Creditor: 467,69M Pta

Import pendent de liquidació per part d'ADIGSA a l'INCASOL corresponent al cobrament de pagaments per adjudicacions d'ON la titularitat de la qual correspon a l'INCASOL. L'import s'ha fet efectiu durant el 2n. trimestre de 1990.

- Comptes de regularització - 27,27M Pta

- Pagaments diferits: 13,72M Pta

Reflecteix les periodificacions realitzades per la Societat per despeses corrents acreditades en l'exercici i pendents de pagament a 31.12.89 (electricitat, telèfon, aigua, lloguers, etc.)

- Pagaments diferència gestió PT: 13,55M Pta

Quantitats meritades en l'exercici 1989 però pendents de pagament a 31.12.89 per diferents conceptes, referides al Patrimoni Transferit (promoció social barris, quotes comunitàries dels habitatges, despeses d'electricitat, i aigua dels polígons).

Assenyalar que hi ha 1,21M Pta corresponents a unes periodificacions de l'exercici 1988 i que no s'han cancel·lat. Si existeix la certesa que no és realitzarà el pagament d'aquesta quantitat, caldria plantejar-se la cancel·lació d'aquesta partida amb càrrec al Compte de Resultats.

2.2.2. COMPTE D'EXPLOTACIO

(veure annex núm. 2)

2.2.2.1. INGRESSOS

Exercici 1989

La Societat presenta uns ingressos de 4.965,26M Pta La composició dels mateixos, en termes absoluts i percentuals, és la següent:

CONCEPTE	(M Pta)	%
Ingressos propis de l'activitat	1.213,45	24'4
Ingressos Financers	158,19	3'2
Subvencions	3.597,96	72'4
Resultats Extraordinaris	(4,43)	-
TOTAL	4.965,26	100,0

S'aprecia, doncs, que la totalitat de les despeses i inversions d'ADIGSA només es financen amb ingressos propis de l'activitat en un 24,4%; el 72,4% d'aquest total es finança mitjançant subvencions de la Direcció General de Serveis Comunitaris (Departament de Benestar Social).

A continuació passem a comentar els comptes més significatius:

- Ingressos propis Patrimoni Transferit PT - 1.213,45M Pta

Correspon als cobraments nets per a la gestió del PT per diversos conceptes:

CONCEPTES	(M Pta)	%
Fact. rebuts mensuals	816,22	49,65
Facturació Crèdits hipotecaris	112,01	6,81
Amorts.ants. habitatges i locals	148,97	9,06
Vendes habitatges i locals	280,76	17,08
Cobraments d'impagats exes.ants.	258,13	15,70
Ingrs. per repercussió obres realit.	9,22	0'56
Aportacions inicials	18,64	1'14
Gestió certificacions d'obres i altres	0,08	0,00
TOTAL	1.644,03	100,00

D'aquesta xifra s'han de restar 430,58M Pta corresponents a devolucions, renúncies, etc.

Com ja hem dit anteriorment, l'any 1989 és el primer exercici en què els ingressos obtinguts a través de la gestió i recaptació del Patrimoni Transferit (PT) es comptabilitzen com a ingressos propis d'ADIGSA. Fins a 1988 inclòs, es comptabilitzaven com ingressos per compte de tercers.

Fins a 1989 inclòs, els ingressos obtinguts de la gestió i recaptació de la ON es liquiden a l'INCASOL. A partir de 1990, aquests ingressos passaran a ser també ingressos propis de l'Entitat.

- Ingressos financers - 158,19M Pta

Aquest compte reflecteix els interessos meritats a 31.12.89 pels dipòsits en els diferents comptes que té oberts la Societat.

La Societat, correctament, segueix el criteri de registrar els interessos en funció de la seva meritació i a més a més, també correctament, es comptabilitzen pel brut.

Cal assenyalar finalment que s'ha produït un increment d'aquest compte respecte a l'exercici anterior, d'aproximadament el 130%.

S'ha verificat la raonabilitat de l'import en funció del saldo dels dipòsits, així com en funció de les retencions sobre el rendiment del capital mobiliari acreditades en la declaració de l'Impost sobre Societats corresponent a l'exercici 1989.

CONCEPTE	(M Pta)	%
Retencions acreditades	35,78	
Ingressos financers	158,19	
Mitjana		22,6

Aquesta retenció mitjana és correcta en la mesura en que fins el juny de 1989 el tipus de retenció en concepte de rendiment de capital immobiliari era del 20% i a partir de juliol de 1989 s'incrementa al 25%

- Transferències Direcció General Serveis Comunitaris (en endavant DGSC) - 3. 571,45M Pta

El desglossament per conceptes és el següent:

CONCEPTE	(M Pta)
Transferències corrents	730,00
Transferències capital (no afectes a l'immo- bilitzat propi)	2.841,45
TOTAL	3.571,45

Aquest import correspon a transferències segons el Pressupost General de la Generalitat per al finançament d'ADIGSA en concepte tant de despeses i d'inversions respecte al Patrimoni Transferit, com per a despeses de gestió i estructura de la pròpia entitat.

Cal assenyalar que la modificació més important que es produeix respecte a la xifra aprovada pressupostàriament és l'increment de la transferència en 19,50M Pta realitzada per l'ICASS per a finançar el lloguer del local del carrer Calàbria destinat a ser el Centre Informàtic de la Conselleria de Benestar Social.

Sobre aquest punt, caldria plantejar-se si ha de ser ADIGSA qui suporti exclusivament el cost d'aquest lloguer o aquest hauria de prorratejar-se entre les diferents entitats i serveis depenents de la Conselleria, que es beneficiaran d'aquest Centre Informàtic. Una subvenció específica per aquest concepte tendeix a emascarar el contingut i signe del Compte de Resultats de la Societat.

- Subvencions Immobilitzat - 26,51M Pta

El 1989 s'han reconegut com ingrés 26,51M Pta dels quals corresponen a l'exercici 21,97M Pta. La diferència (4,54M Pta) és imputable a una regularització de subvencions no aplicades a exercicis anteriors com a conseqüència del canvi de criteri ja assenyalat en l'apartat 2.2.1.

A nivell estrictament formal, aquesta regularització (4,54M Pta) hauria d'haver-se comptabilitzat com a ingressos extraordinaris, al correspondre a exercicis anteriors ja tancats.

El quadre següent reflecteix l'aplicació com a ingrés per anys de les subvencions per a finançar l'immobilitzat propi:

Exercici	(M Pta)			
	Import (1)	Apl.'88 (2)	Apl.'89 (3)	Pend.Apl.'89 (1-2-3)
1987	65,17	4,54	4,54	56,09
1988	29,81		9,61	20,20
1989	168,65		12,36	156,29
TOTAL	263,63	4,54	26,51	232,58

Si en el 1989 s'ha produït el canvi de criteri (amortització en el mateix exercici en què s'adquireix el bé i per tant reconeixement de l'ingrés en el mateix exercici), en l'exercici que estem analitzant hauria d'haver-se comptabilitzat com abonament al compte de pèrdues i guanys:

- La part corresponent a l'amortització dels exercicis 1988 i 1989 dels béns adquirits el 1987.
- La part corresponent a l'amortització dels exercicis 1988 i 1989 dels béns adquirits el 1988.
- La part corresponent a l'amortització de 1989 dels béns adquirits durant 1989.

Del quadre exposat es desprèn que en 1989 està pendent d'abonar al compte d'explotació la part corresponent a l'amortització d'un any (1989) dels béns adquirits en 1987.

Evolució 1986-1989

A continuació presentem un quadre comparatiu pels anys 1986-1987-1988-1989 dels ingressos obtinguts per ADIGSA.

CONCEPTE	(M Pta)			
	1986	1987	1988	1989
Ingressos recaptació PT	656,93	873,20	926,60	1.213,45
Ingressos Financers	72,85	73,57	68,62	158,19
Subvencions	2.524,33	3.049,09	4.550,61	3.597,96
TOTAL	3.254,11	3.995,86	5.545,83	4.969,60

A) Ingressos per recaptació:

El quadre exposat mostra una evolució molt positiva en la recaptació, doblant-se les xifres obtingudes al llarg del període 1986-1989.

En termes percentuals, el creixement és el que figura en el quadre següent:

PERIODE	Increment	
	(M Pta)	%
1.987 respecte a 1.986	216,27	32,92
1.988 respecte a 1.987	53,40	6,12
1.989 respecte a 1.988	286,85	30,96

S'aprecien, doncs, fortes oscil.lacions en els creixements anuals.

S'ha d'assenyalar que els ingressos per recaptació que apareixen en el primer quadre, corresponents als anys 1986, 1987 i 1988 no formen part del Compte d'Explotació d'ADIGSA donat que aquesta els liquidava a l'INCASOL. Els del 1989 ja són part del Compte de Resultats de la Societat.

B) Ingressos Financers

Tant sols ressaltar el fort increment produït el 1989 respecte als anteriors exercicis (130%) el que posa de manifest l'elevada liquiditat durant l'any 1989.

C) Subvencions

L'evolució creixent de les subvencions atorgades es veu truncada en el 1989, en què les mateixes disminueixen. Resulta aclaridor posar en relació aquest fet amb l'atribució a ADIGSA dels recursos derivats de l'explotació del PT. En efecte, aquests recursos foren de 926,60M Pta en 1988 i la rebaixa en les subvencions per a 1989 és de 952,65M Pta respecte a les de l'exercici anterior.

D) Comentaris de caràcter general

1.- Subvencions:

Concretament referint-nos a l'exercici 1989, en què els ingressos generats pel PT integren el Compte de Resultats d'ADIGSA, és interessant constatar el següent fet:

CONCEPTE	(M Pta)
Resultat exercici 1989 Subvencions	(11,72) (3.597,96)
Resultat ajustat	(3.609,68)

Es posa clarament de manifest que l'activitat portada a terme per la Societat és deficitària no sent suficients els ingressos que es generen per la gestió del patrimoni per cobrir les despeses que la mateixa gestió ocasiona.

2.- Atribució dels ingressos:

Com que ja hem dit, a partir del 1989 els ingressos generats pel Patrimoni Transferit se'ls queda ADIGSA.

En la mesura en que no existeix cap acord documental respecte aquest fet, entenem que es produeix una irregularitat jurídica amb incidència de caire comptable: ADIGSA està comptabilitzant uns ingressos dels quals no és el creditor (no és creditor de les quotes d'arrendament i tampoc ho és quan es queda el producte de la venda d'habitatges dels quals no és el titular).

Des d'aquest punt de vista, el Compte de Resultats de la Societat estaria reflectint uns ingressos no reals.

2.2.2.2. DESPESES

El total de despeses de la Societat ha estat en 1989 de 4.976,98M Pta.

En forma percentual, el desglossament per conceptes és el següent:

CONCEPTE	%
Inversions en obres (Reparacions, manteniment, honoraris, 2n.adjuds.)	79,00
Despeses en polígons administratius (EFU'S, aigua, electricitat, etc)	6,00
Despeses de personal	10,00
Despeses Financeres	0,01
Tributs	0,04
TSSE (arrendament, reps., treballs realitzats per 3rs.)	2,70
Transports	0,02
Despeses diverses	0,90
Amortitzacions	1,00

La xifra global de despeses (4.976,98M Pta) pot igualment desglossar-se en dos grans apartats atenent a la seva finalitat:

CONCEPTE	(M Pta)	%
A) Despeses, Inversions i Obres (referit a l'activitat de la Societat)	4.218,07	84,75
B) Despeses d'estructura	758,91	15,25
TOTAL	4.976,98	100,00

Els aspectes a comentar respecte a aquests apartats són els següents:

A) Despeses, Inversions i Obres:

Correspon a les despeses i inversions incorregudes per la gestió del PT propietat de l'INCASOL.

En exercicis anteriors, aquestes despeses i inversions no s'integraven en els comptes de despeses pròpies de la Societat, sinó que es comptabilitzaven com a despeses per compte de tercers, ja que es facturaven trimestralment a l'INCASOL.

A partir de 1989 s'integren com a despeses pròpies i tenen un finançament específic.

Per conceptes s'ha de diferenciar:

1.- Obres: es tracta d'inversions en obres realitzades en edificis del PT. (reparacions polígons, manteniment...) Comptablement, en registres auxiliars, les obres apareixen de manera diferenciada per polígons o actuacions.

2.- Despeses: es tracta de despeses suportades per ADIGSA com a conseqüència de la gestió del PT.

Bàsicament la seva composició és la següent:

CONCEPTE	(M Pta)
Cost personal Empleats Finques Urbanes	83,33
Reparació i conserv. ascensors	57,09
Electricitat i aigua	43,56
Cancel.lació Crèdits Hipotecaris	43,63
Despeses diverses PT	35,25
Reparació habitatges i locals	15,71

B) Despeses d'estructura:

Es compon de les següents partides:

1.- Despeses de personal: 509,57M Pta

Inclou sous i salaris, dietes de locomoció, i quilometratge, Seguretat Social i despeses Socials.

2.- Despeses Financeres: 0,54M Pta

Correspon a les despeses per gestió de rebuts a través d'entitats financeres, devolució d'impagats i comissions per transferències.

3.- Tributs: 19,32M Pta

Correspon a l'IVA suportat en despeses d'estructura i que és deduïble (ADIGSA està en Règim de Prorrata); inclou també la previsió de pagament de la Contribució Territorial Urbana de l'exercici i el pagament de Llicència Fiscal.

4.- Treballs, Subministraments i Serveis Exteriors:
132,11M Pta

a) Arrendaments:

Correspon a les quotes d'arrendament de les oficines de Girona, Tarragona i Lleida, lloguer de màquines d'oficina i de diferents locals utilitzats per la Conselleria de Benestar Social.

b) Reparacions i conservació:

Manteniment de màquines d'oficina, equips informàtics, ascensors i reparació d'un dels locals per a la instal·lació del Centre Informàtic de la Conselleria de Benestar Social.

c) Subministraments:

Aigua, electricitat i gas.

d) Treballs realitzats per altres empreses:

Despeses per a l'elaboració d'un nou pla informàtic, despeses de software, servei de gestió nòmina, advocats, etc.

5.- Transports i nòlits: 1,06M Pta

6.- Despeses diverses: 45,53M Pta

Material d'oficina, despeses telèfon, missatgers, publicitat i propaganda, auditoria, despeses de l'aparcament propietat d'ADIGSA, etc.

7.- Amortitzacions: 50,78M Pta

2.3. PROBLEMATICA REFERIDA AL PAGAMENT ENDARRERIT DE LA CONTRIBUCIO TERRITORIAL URBANA

- Introducció -

A 31-12-89 estan pendents de pagament les quotes corresponents a la Contribució Territorial Urbana meritades durant els exercicis 1985 a 1989 (també 1990: nou Impost sobre Béns Immobles).

La normativa reguladora de la Contribució Territorial Urbana (RD Legislatiu 781/86, 18 abril, Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local) estableix que són subjectes passius, entre d'altres, les persones jurídiques que siguin titulars de béns de naturalesa urbana, i en particular ho són els propietaris, els usufructuaris, els emfiteutes i els titulars de drets reals de superfície.

Per tant, el subjecte passiu de la contribució en els supòsits d'habitatges del Patrimoni Transferit serà:

- Habitatges en règim de lloguer: el propietari, sense perjudici de la repercussió que pugui fer-se al llogater.
- Habitatges en règim d'accés diferit: donat que el llogater no accedeix a la propietat fins que s'efectua el pagament de l'última quota, el subjecte passiu és el titular.

En conclusió, el subjecte passiu en ambdós casos és el propietari, l'INCASOL.

En els casos de l'Obra Nova, donat que els habitatges i locals són adjudicats en règim de compra-venda, el subjecte passiu és l'adquirent, encara que el pagament quedi ajornat.

Per tant, el deute pendent comprèn les quotes meritades en el període 1985 a 1989 (també 1990), ambdós inclosos, corresponents als habitatges en règim de lloguer i règim d'accés diferit (Patrimoni Transferit).

Sembla ser que com a resultat dels acords establerts sobre la nova fórmula de finançament d'ADIGSA, i tenint en compte que, a partir de 1989 tota la recaptació del patrimoni transferit (PT) és per ADIGSA, aquesta ha d'assumir el pagament del deute acumulat derivat dels pagaments endarrerits de la CTU que grava aquest patrimoni. Aquests acords, nogensmenys, com ja s'ha indicat, són de tipus verbal, sense que existeixi cap formalització documental.

- Quantificació -

La Societat no té calculat l'import del deute, al·legant les raons següents:

- No tots els Ajuntaments van enviar la liquidació en els anys corresponents.

- En el supòsit en què es gressin liquidacions, la quota estava calculada tenint en compte els valors cadastrals i ADIGSA proposa valors administratius (la fixació del preu de venda dels habitatges de promoció social està sotmès a limitacions).

- Moltes liquidacions es van remetre a l'anterior titular (IPPV) per la qual cosa ADIGSA no en té informació.

- Situació Actual -

El setembre de 1990, es van iniciar per part d'ADIGSA les negociacions amb els Ajuntaments afectats en ordre a arribar a un acord sobre el pagament del deute pendent. Els resultats obtinguts fins el moment de la redacció d'aquest informe són els següents:

A) El 22 de novembre de 1990 es va signar un conveni entre ADIGSA i l'Associació Catalana de Municipis. Es tracta d'un acord d'intencions; cada Ajuntament integrant d'aquesta Associació formalitzarà el seu acord individualment.

Els trets més importants d'aquest acord són els següents:

"1.- Ambit d'aplicació: el parc públic d'habitatges i locals de la Generalitat de Catalunya, amb les seves urbanitzacions corresponents, dels polígons administrats per ADIGSA i situats dintre dels municipis que formen l'Associació Catalana de Municipis.

2.- Es refereix als habitatges cedits en règim de lloguer i accés diferit a la propietat no amortitzats.

3.- Reconeixement per part d'ADIGSA del deute corresponent al període juliol 1985/desembre 1990, per una quantitat específica referida a cada Ajuntament.

4.- A partir de 1991, ADIGSA abonarà l'import dels càrrecs corresponents als habitatges de lloguer i a final d'any l'import dels càrrecs d'habitatges d'accés diferit.

5.- Amb caràcter general, s'estableix que ambdues parts accepten la valoració administrativa dels habitatges, i cada Ajuntament es compromet a presentar la valoració esmentada.

6.- Serà requisit indispensable perquè ADIGSA efectuï els pagaments abans esmentats que el deute corresponent es trobi consolidat a cadascun dels tancaments dels exercicis pressupostaris de l'Ajuntament.

7.- Caldrà que els Ajuntaments formalitzin els contractes relatius als locals i equipaments que tinguin cedits i/o ocupin, i al mateix temps facin front a la despesa que pugui ser acreditada per ADIGSA com a pendent de cobrament, totalment o parcialment, despesa que podrà ser compensada amb els imports reconeguts a pagar per ADIGSA.

8.- Els Ajuntaments acceptaran el traspàs i/o la cessió de les urbanitzacions, sense perjudici que ADIGSA es comprometi a fer determinades obres, segons el conveni que ja ha signat una part important dels Ajuntaments afectats.

9.- Durant la vigència d'aquest acord, els Ajuntaments exoneraran de les taxes i els impostos corresponents les obres de rehabilitació i millora urbana promoguda per ADIGSA o, de forma alternativa, les subvencionaran per un import igual.

10.- Atès que es tracta d'un acord marc, s'hauran de signar acords específics amb cada Ajuntament interessat."

B) Amb la Federació Catalana de Municipis no s'ha arribat a cap acord. Les negociacions es portaran individualment amb cadascun dels Municipis.

En l'actualitat ja s'han iniciat les converses amb determinats municipis i en alguns casos s'ha arribat a acords. (Estan pendents d'iniciar-se encara les converses amb l'Ajuntament de Barcelona).

Les converses mantingudes i a emprendre es basen en les mateixes línies de l'acord assolit amb l'ACM:

- Càlcul sobre la base de valors administratius (si són inferiors al valor cadastral).

- El diferencial es compensarà amb obres que hagi de realitzar ADIGSA en el municipi.

- Unicament es pagaran les quotes en el cas en què els Ajuntaments haguessin girat la liquidació en el seu dia.

- Reflex Comptable -

La Societat a 31.12.89 no tenia reflectit en el passiu aquest concepte. ADIGSA al tenir coneixement del compromís d'assumpció del deute hauria d'haver calculat aproximadament l'import del mateix i haver-lo reconegut en la seva comptabilitat, tot i les dificultats de la seva quantificació, tal com s'ha assenyalat.

- Fets posteriors -

Iniciades les negociacions i conclusos alguns acords, la Societat, en el exercici 1990, mitjançant acord del Consell d'Administració, va procedir a un canvi de crèdit en el pressupost per 85,00M Pta, import a pagar en concepte de CTU tenint en compte les notificacions rebudes i en base a valors administratius. En els pressupostos per al 1991, ja des de l'inici té prevista la despesa per valor de 150,00M Pta (import que, en funció dels acords, hauria de pagar als Ajuntaments en aquest exercici).

- Deduïbilitat de la despesa d'exercicis anteriors -

Segons l'art. 110.1.b. del RIS, la Contribució Territorial Urbana és deduïble dels ingressos, sempre que: a) incideixi sobre rendiments computats o sobre els béns que els generin, b) no tingui caràcter sancionador, i c) correspongui al mateix exercici.

Així mateix, en l'esmentat article es disposa que seran també deduïbles els imports procedents d'altres exercicis que per la seva naturalesa haguessin resultat deduïbles quan no tinguin caràcter sancionador i a l'empresa no li hagués resultat possible la determinació exacta de la quota corresponent per causes no imputables a ella.

Amb referència a aquest punt, entenem que aquests supòsits no poden aplicar-se en cap cas a ADIGSA, ja que s'entenen referits al subjecte passiu obligat a l'Impost. Tal com hem assenyalat anteriorment, el subjecte passiu és l'INCASOL encara que, per la raó ja esmentada, ADIGSA assumeixi el pagament de l'Impost.

El problema que apareix és que s'incompleix el requisit de justificació de la despesa (l'acord no està documentat). Malgrat això, encara en el supòsit de que existís el suport documental, entenem que s'incompleix el requisit de necessarietat de la despesa (art. 100 RIS).

A parer nostre, per a que el pagament d'aquest deute sigui deduïble a efectes de l'Impost sobre Societats caldria que l'acord d'assumpció del deute estigués justificat documentalment.

La qüestió de la necessitat podria defensar-se al·legant l'assumpció dels ingressos generats pels béns sobre els que recau aquest tribut.

No obstant, aquest és un tema discutible que hauria de tractar-se en el cas en què una futura inspecció plantegés la no deduïbilitat d'aquesta despesa.

2.4. REFLEX COMPTABLE DEL DEUTE MOROS

Com ja ha estat assenyalat repetidament, fins el 1988 inclòs, ADIGSA, com a mer administrador del patrimoni immobiliari de titularitat de l'INCASOL, liquidava els ingressos i les despeses generades per aquest patrimoni gestionat (PT i ON) al seu propietari.

A partir de 1989 la situació varia i ADIGSA únicament liquida a l'INCASOL el producte de l'ON, computant en la seva comptabilitat tant els ingressos com les despeses generades pel PT. Aquesta nova situació es produeix també a partir de 1990 respecte a l'ON.

En ordre a presentar la problemàtica de la seva comptabilitat farem la distinció entre els períodes abans esmentats.

A) A partir de 1989 en què es comptabilitzen en els estats financers d'ADIGSA els ingressos i despeses generats pel PT:

1.- La Societat tan sols reflecteix en el seu Compte de Resultats una partida composta per :

(+) recuperació de morosos durant l'exercici.

(-) morosos generats en l'exercici en curs.

En conseqüència, la informació es desvirtua al comptabilitzar-se pel net la xifra de morosos de l'exercici amb la recuperació de morosos/insolvents d'exercicis anteriors (tenint en compte a més a més que la recaptació d'exercicis anteriors es liquidava a l'INCASOL).

Entenem que, en tot cas, la recuperació de morosos d'exercicis anteriors hauria de comptabilitzar-se com a resultats extraordinaris.

2.- La Societat no té reflectit en el seu Balanç el deute morós acumulat d'exercicis anteriors. Si bé és cert que no tenia perquè comptabilitzar-lo en exercicis anteriors, sí que ADIGSA hauria de tenir-lo a partir del moment en què la relació amb l'INCASOL ha variat i està reconeixent com a ingressos recuperacions d'aquest deute retardat corresponents al període anterior a 1988.

3.- Des de la perspectiva fiscal, s'ha d'assenyalar que la Societat no té en compte l'art. 82 del RIS que regula les dotacions per insolvència a efectes del reconeixement com a despesa deduïble en l'Impost sobre Societats. Es a dir, ADIGSA ha considerat com a despesa la totalitat del deute impagat sense

atendre als criteris d'insolvència legal o escalonat d'antiguitat en funció dels venciments.

B) Període 1985-1988

A mesura que la recaptació en la seva totalitat era liquidada a l'INCASOL, ADIGSA només havia de tenir un control sobre impagats a efectes de la seva comunicació a l'INCASOL; no calia que incorporés cap reflex comptable en els estats financers.

En base a tot l'exposat, entenem que:

- Es clar que només es pot reconèixer comptablement un deute en la mesura en que se'n sigui creditor. També és irregular que la Societat reconegui uns ingressos dels que tampoc és creditora donat que no és el titular dels béns que generen aquests ingressos.

- Malgrat tot, tal i com està plantejada la relació econòmica ADIGSA-INCASOL, si ADIGSA reconeix els ingressos com a propis hauria d'assumir el deute com a propi i per tant la seva comptabilitat ha de reflectir aquest fet.

Per tant, a 31.12.89, la Societat hauria d'haver realitzat els següents assentaments:

1.- (Deutor) Clients de cobrament dubtós
(Creditor) Clients

2.- (Deutor) Dotació a la provisió per insolvències
(Creditor) Provisió per insolvències

Tenint per altre banda en compte les regles que disposa l'article 82 del RIS.

Entenem, per tant, que la comptabilitat de la Societat no reflecteix adequadament les seves operacions pel que fa referència a aquest punt.

2.5. TRIBUTACIO DE LES TRANSFERENCIES EN L'IMPOST SOBRE EL VALOR AFEGIT

El tema que es planteja és el de si les subvencions que rep ADIGSA estan subjectes o no a l'Impost sobre el Valor Afegit.

L'art. 29.1 del RIVA estableix que la base imposable de l'Impost està constituïda per l'import total de la contraprestació de les operacions subjectes a aquest, procedent del destinatari o de tercers.

En l'apartat 2.3r. s'estableix que, en particular, s'inclouen en el concepte de contraprestació:

"les subvencions vinculades directament al preu de les operacions subjectes a l'Impost".

i a continuació s'assenyala:

"es consideren vinculades directament al preu de les operacions gravades, les subvencions establertes en funció del nombre d'unitats entregades o del volum dels serveis prestats quan es determinen amb anterioritat a la realització de l'operació".

La qüestió radica en determinar si l'article 29.2.3r. citat inclou també les subvencions definides en l'article 96 del RIS (dret a la compensació total o parcial de les pèrdues o l'obtenció d'una renda mínima mitjançant subvenció).

Segons el nostre parer, l'art. 29.2.3r. del RIVA no inclou aquest tipus de subvencions; per tant, si no es tracta de subvencions vinculades al preu, existeixin o no pèrdues d'exploatació, no formen part de la base imposable de l'Impost (pel que no estarien subjectes les que es concedeixen per cobrir dèficits en els resultats).

Tanmateix, aquesta conclusió no inclou aquelles subvencions que poguessin ser considerades conceptualment una retribució a una prestació de serveis. Concretament, en el cas d'ADIGSA, que les subvencions fossin una contraprestació pels serveis d'administració i gestió del patrimoni d'habitatges de protecció oficial de titularitat pública.

Està clar que les relacions mantingudes per ADIGSA amb el titular del patrimoni no s'emmarquen dins de la normalitat en la que l'administrador i gestor de les finques liquida la recaptació al propietari i cobra un percentatge sobre aquella pels seus serveis. Per contra, en el cas d'ADIGSA al no estar definida ni quantificada la contraprestació a aportar pel titular del patrimoni per la gestió d'aquest, les subvencions bé podrien ser considerades com la contraprestació en concepte de preu pels

serveis; d'aquesta manera, però, es falsejaria la veritable naturalesa de l'operació.

Si la qüestió s'arribés a plantejar en aquests termes, encara caldria adduir l'exempció de l'activitat per l'art. 13.1.8è del RIVA, relativa a l'exempció de les prestacions de serveis d'assistència social, que s'indiquen en l'article, efectuades per entitats de dret públic o establiments privats de caràcter social. Tanmateix, la relació de serveis a que es refereix l'article és taxativa, no estant inclosa l'activitat que realitza ADIGSA encara que vagi dirigida a gestionar habitatges de promoció social (i és sabut que no s'aplica l'analogia en l'àmbit de les exempcions). A més a més, tampoc ADIGSA compleix els requisits per ser considerada una entitat o establiment de caràcter social tal i com les defineix l'art. 14 del RIVA. Aleshores, al no estar exempta l'activitat desenvolupada i al no existir exempcions subjectives en aquest Impost, l'administració i gestió portada a terme per ADIGSA al ser objecte de facturació, estaria subjecte a l'Impost.

S'ha de precisar que la conclusió exposada està basada en el supòsit teòric de relacions típiques entre propietari i administrador de finques; però, en tot cas, es posa de manifest la necessitat de regularitzar les relacions entre ADIGSA com a societat administradora d'un patrimoni immobiliari, la Generalitat com a titular de les accions d'aquesta Societat i l'INCASOL com a titular del patrimoni immobiliari administrat per ADIGSA.

CAPITOL 3. COMPLIMENT DE LA LEGALITAT

L'objecte d'aquest capítol és l'anàlisi del compliment per part d'ADIGSA de la legislació que li és aplicable, tant si aquesta és de Dret Públic com de Dret Privat.

El desenvolupament del present apartat es farà en funció dels següents aspectes que considerem de caràcter bàsic:

1.- Compliment de la Llei 4/1985 de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana, que alhora suposa:

a) Compliment de les normes en quant a la constitució de la Societat.

b) Compliment de regles comptables i Dret de Societats.

c) Compliment en quant a elaboració dels Pressupostos d'Explotació i de Capital.

d) Compliment en quant a elaboració i aprovació del Programa d'Actuació, d'Inversions i de Finançament (en endavant PAIF).

2.- Compliment de la normativa fiscal aplicable.

3.- Compliment de la normativa sobre contractació (personal i obres).

3.1. Compliment de la normativa continguda en la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana (en endavant Llei 4/1985).

a) Constitució:

L'article 35 de la Llei 4/1985 estableix que el Consell Executiu pot acordar la constitució de societats subjectes a les normes civils i mercantils per a aconseguir les finalitats assignades per l'Estatut d'Autonomia; així mateix, s'estableix en el mateix article que l'acord de constitució s'ha de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (en endavant DOGC) i que els seus Estatuts han de ser aprovats pel Consell Executiu a proposta del Conseller d'Economia i Finances.

En el cas concret d'ADIGSA, aquesta es va constituir mitjançant el canvi de denominació social d'una Societat Anònima preexistent, "Santa Maria dels Gallecs".

Amb la promulgació de la Llei 4/1985 es produeix una adaptació dels Estatuts de la Societat a aquesta normativa i per Decret 335/86, de 6 de novembre (DOGC, 19 de desembre), s'aproven els Estatuts d'ADIGSA, refosos i adaptats a la Llei 4/1985.

Per tant, en aquests aspectes s'ha donat compliment a les prescripcions establertes per la legislació vigent.

b) Normes comptables i Dret de Societats

- Normes comptables -

En l'art. 40.3 de la Llei 4/1985, s'estableix que les Societats amb participació majoritària de la Generalitat han d'ajustar la seva comptabilitat al Pla General de Comptabilitat Pública (PGCP).

La Societat en quant al Balanç i el Compte d'Explotació està utilitzant els comptes i segueix els criteris establerts pel Pla General Comptable (PGC), pel que està incomplint la normativa específica que regula aquest aspecte.

- Dret de Societats -

Com a empresa pública, ADIGSA està sotmesa a les normes vigents en l'àmbit mercantil, el que suposa bàsicament:

- Portar els llibres oficials en la forma establerta per les disposicions del Codi de Comerç.

Aquest aspecte ja ha estat tractat en el punt 2.1. del capítol 2 d'aquest Informe: es porten els llibres, però respecte a 1989 no van ser legalitzats dintre del terme establert.

- Organs administradors i gestors: Junta General d'Accionistes i Consell d'Administració. La Societat té constituïts aquests òrgans, que tenen les atribucions que consten en els Estatuts Socials i que alhora són les que els hi confereix la normativa mercantil.

- Portar el Registre d'Accions Nominatives. Tant la Llei de Societats Anònimes de 17 de juliol de 1951 com la nova Llei (RD Legislatiu 1564/1989) exigeixen en el supòsit que es tracti d'accions nominatives, la seva anotació es un llibre especial: Llibre-Registre d'Accions Nominatives. En aquest llibre s'anoten les dades del titular de les accions i les possibles transferències, així com la constitució de drets reals sobre les mateixes. Així la Societat només considera accionista a qui estigui inscrit.

- ADIGSA no porta aquest llibre-registre. No obstant, donat que, segons la doctrina, la inscripció no és "constitutiva" i que l'únic accionista és la Generalitat, no ocasiona cap perjudici el fet que s'incompleixi aquest precepte.

c) Compliment en quant a l'elaboració dels Pressupostos d'Explotació i de Capital

La normativa continguda en la Llei 4/1985 estableix l'obligatorietat de presentar al Conseller d'Economia i Finances, abans del 1r. de maig de cada any, un Pressupost d'Explotació i un de Capital amb les especificacions que la pròpia Llei assenyala.

No hi ha constància expressa de la data en què ADIGSA va remetre el seu projecte de pressupost per a 1989 (tant d'Explotació com de Capital); no obstant, en l'Acta del Consell d'Administració de 14 d'octubre de 1988 es fa referència a que es facilita als assistents l'avantprojecte de pressupost per a l'exercici 1989 que s'ha tramès a la Conselleria de Benestar Social per a la seva tramitació. Per tant, no consta que s'hagi complert el termini fixat en la Llei de 1r. de maig de cada any.

En quant a l'estructura i contingut del pressupost que presenta la Societat, podem concloure que s'ajusta a les disposicions de la norma presentant un estat de recursos i un estat de dotacions.

Així mateix, s'ha verificat que el pressupost facilitat per la Societat s'ajusta a l'aprovat per la Generalitat, sense produir-se excepcions.

En quant a les modificacions pressupostàries produïdes en l'exercici (increment de 546,39M Pta) s'ha d'assenyalar:

- 31,6M Pta suposen un increment de crèdit pressupostari aprovat en diferents ocasions pel Consell Executiu. Hem verificat l'existència dels acords i pels imports correctes.

- 514,79M Pta suposen increments aprovats pel Consell d'Administració de la Societat, destacant la modificació que fa referència a l'increment dels ingressos propis en 398,51M Pta i al dels ingressos financers en 108,54M Pta.

La raonabilitat i justificació d'aquestes modificacions, així com el seu detall, es tracten en un apartat específic, en el capítol 4r.

Es pot concloure que s'està complint la legislació vigent en aquesta matèria.

d) Compliment en quant a elaboració del Programa d'Actuació, d'Inversions i de Finançament (PAIF)

Els articles 28 i 29 de la Llei 4/1985 regulen els aspectes referents al PAIF. En el primer s'estableix el contingut i en el segon el termini en què s'ha de trametre al Conseller d'Economia i Finances a través del Departament del qual depenen les empreses públiques corresponents.

En aquest aspecte, s'ha d'assenyalar que ADIGSA:

- Ha elaborat en el termini previst aquest document.
- El PAIF detalla l'estat d'inversions així com les fonts per al seu finançament, distingint les aportacions realitzades per la Generalitat, per entitats autònomes o per altres empreses que participen en el capital social i d'altres.

Això no obstant, el document no assenyala els objectius a assolir durant l'exercici ni conté una memòria referida a l'avaluació econòmica de les inversions a iniciar durant l'exercici, especificacions ambdues que s'exigeixen en la Llei.

No queda clar en la norma si els PAIF's haurien de ser aprovats pel Consell Executiu i publicar-se al DOGC. Cal, però, assenyalar que el PAIF preparat per la Societat no és més que la transcripció del Pressupost de Capital aprovat i inclòs en el Pressupost de la Generalitat. Per tant, no existeix una aprovació expressa del mateix, encara que si de forma indirecta per via pressupostària.

Finalment cal indicar a efectes formals que la partida 610 del PAIF "Inversions Edificis Patrimoni Transferit" no constitueix pròpiament una inversió, sinó que és una despesa; l'única part que constitueix pròpiament una inversió, i que per tant hauria de que considerar-s'hi, és l'import corresponent a adquisició o rehabilitació de l'immobilitzat propi.

Se'ns ha comentat que per a 1991 aquesta anomalia serà corregida, passant a ser considerada tota la partida com a explotació excepte la part de les inversions en immobilitzat propi. Aquesta solució és la correcta.

En l'apartat 2 del capítol 4 es fa una anàlisi sobre el grau d'execució del PAIF què és tant com dir del Pressupost de Capital.

3.2. Compliment de la normativa fiscal vigent

ADIGSA, com a Societat Anònima, està subjecta a les obligacions fiscals comuns a aquest tipus de Societats.

En el nostre treball hem verificat que, en l'exercici 1989, la Societat ha complert les seves obligacions fiscals, resultant que:

- Ha presentat en el termini previst les cartes de pagament corresponents a les retencions per l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i ha efectuat el corresponent ingrés.
- Ha presentat en el termini previst les cartes de pagament corresponent a l'Impost sobre el Valor Afegit.
- Ha presentat fora de termini la declaració corresponent a l'Impost sobre Societats, sense conseqüències econòmiques al no haver resultat quota a ingressar.
- Ha presentat en el termini fixat les cartes de pagament mensuals corresponents a l'ingrés de les quotes a la Seguretat Social.

En quant al compliment de la normativa fiscal, s'ha de comentar un aspecte referit a l'IVA:

Fins el 1988 inclòs, la Societat no presentava liquidacions d'IVA: els ingressos més l'IVA repercutit per lloguers i per compra-venda es liquidaven en la seva totalitat a l'INCASOL (tant PT com ON); això mateix passava amb les despeses més l'IVA suportat. Per tant, era aquest organisme el que s'encarregava de liquidar a Hisenda l'IVA corresponent.

El 1989, els ingressos per lloguers i per quotes d'amortització corresponents al PT passen a ser ingressos propis de la Societat, i, per tant, en aquest exercici, es comencen a presentar les declaracions.

El criteri seguit durant l'exercici ha estat irregular ja que existia el dubte sobre si la Societat tributava o no en el Règim General. A finals de l'exercici, després de diverses consultes, es conclou sobre la subjecció d'ADIGSA al Règim de Prorrata (Règim previst en els art. 68 i següents del Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit (RIVA) al que estan subjectes aquelles societats que realitzen operacions subjectes a l'Impost, operacions subjectes però exemptes i operacions no subjectes) consistent en què la Societat no pot deduir-se tot l'IVA suportat sinó el % que representa l'import de les operacions que donen dret a deducció respecte del total de les operacions realitzades

pel subjecte passiu en l'exercici de la seva activitat empresarial.

El sistema de càlcul del % el regula la pròpia normativa de l'Impost.

Donat que la Societat es va acollir a aquest sistema a finals de l'exercici, en el quart trimestre va efectuar la regularització corresponent respecte a les declaracions dels períodes anteriors.

En la nostra opinió, és correcta la tributació d'aquesta Societat en el Règim de Prorrata.

3.3. Compliment de la normativa sobre contractació

Respecte al tema de contractació s'ha analitzat el referent a la contractació d'empreses per a la construcció i/o rehabilitació d'obres pel fet de constituir un aspecte primordial lligat a l'activitat de la Societat.

3.3.1. Contractació amb empreses adjudicatàries d'obres

Com ja hem dit, entre les activitats que porta a terme la Societat destaca, en quant al volum dels imports esmerçats, la dedicada a reparacions d'immobles, manteniment, rehabilitació i construcció d'obra nova.

Aquestes activitats són portades a terme per terceres empreses mitjançant l'adjudicació per diversos mètodes.

El nostre treball ha consistit en analitzar el procediment seguit per a la contractació, previ estudi sobre quina és la normativa aplicable i la posterior comprovació mitjançant proves substantives (verificació que es compleix el procediment).

- Normativa aplicable -

Malgrat que la Llei de Contractes de l'Estat (en endavant LCE) no inclou a les empreses públiques dins del seu àmbit d'aplicació, la Disposició Transitòria 2na. del Reglament estableix que es regiran per les normes específiques que puguin dictar-se, però assenyala que procuraran respectar en la seva actuació, "a l'objecte d'aconseguir un comportament homogeni en tot el sector públic", el següents principis:

- a) Rigorosa preparació dels projectes, especificacions i plecs de condicions que serveixin de suport al contracte mitjançant els oportuns assessoraments tècnics i jurídics.
- b) La celebració dels contractes respectant com a regla general els principis de publicitat i concurrència.

c) La inclusió de clàusules en els contractes que estimulin a l'empresari a un correcte compliment i que salvaguardin l'interès de l'entitat en el casos d'incompliment.

Per altra banda, l'article 10 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, en relació a l'article 149.1.18è. de la Constitució Espanyola, assenyala que correspon a la Generalitat, dins del marc estatal, el desenvolupament legislatiu i l'execució en matèria de contractació.

La Generalitat ha vingut dictant normes sobre temes específics que desenvolupen aspectes concrets de la LCE; no obstant, no hi ha cap desenvolupament relatiu a les empreses públiques i, per tant, cal entendre aplicable la Disposició Transitòria 2na. del Reglament General de Contractació (RGC) referida a Societats Estatals.

A més a més, en el Conveni subscrit entre ADIGSA i l'INCASOL, en el que es determinen les condicions de col.laboració de la primera, s'estableix en l'apartat D de la clàusula 2na. que, pel que fa a l'adjudicació de les obres de conservació i reparació, ADIGSA s'ajustarà als principis generals de publicitat i concurrència d'ofertes.

- Pràctica d'ADIGSA -

Malgrat la no obligatorietat de la subjecció a la normativa de la LCE i del RGC, la Societat s'hi ajusta en quant als seus principis bàsics, en raó d'un criteri de prudència i de control sobre cadascun dels aspectes referits a l'elaboració i execució del contracte.

Els dos sistemes utilitzats per a l'adjudicació dels contractes són els següents:

- Concurs
- Adjudicació directa

Es el Consell d'Administració o bé la Comissió d'Assumptes Econòmics (òrgan delegat del Consell d'Administració) qui aprova els projectes i informes d'obres, acordant, en cada cas, treure les obres a concurs o adjudicar-les directament.

Una vegada adoptat l'acord, s'efectua la corresponent reserva de despesa per tal de verificar que existeixen recursos econòmics per al seu pagament.

Es també el Consell d'Administració (o la Comissió) qui finalment accepta les propostes d'adjudicació.

- Treball realitzat -

Per a verificar el procediment seguit per la Societat, s'ha realitzat el següent treball:

Del llistat en el que es relacionen les certificacions pagades durant l'any 1989, s'han escollit de forma aleatòria 13 expedients d'adjudicació d'obres (4 d'adjudicació directa i 9 per adjudicació per concurs, de les quals 11 corresponen a obres realitzades a Barcelona, 1 a Tarragona i 1 a Girona) i per cadascun d'ells:

1r. S'ha comprovat i analitzat el procediment seguit.

2n. S'han comentat i aclarit les incidències sorgides en aquesta comprovació.

3r. S'ha verificat respecte de cadascuna de les certificacions d'obra:

- que s'han efectuat correctament (matemàtica i conceptualment)

- Que l'import certificat coincideix amb el del llistat.

- Que els càlculs són correctes.

- Que existeixen, degudament formalitzats, els documents de proposta i aprovació de la despesa (R i AD).

4r. S'han revisat els contractes formalitzats (amb contractistes, Director d'obres, facultatiu auxiliar, empresa de control de qualitat, bàsicament).

S'ha d'assenyalar que els 13 expedients d'obres seleccionats suposen una cobertura del 21% sobre el total certificat durant l'exercici 1989, cobertura que considerem raonable i suficient per poder concloure sobre la prova.

L'anàlisi del procediment seguit per la Societat ha consistit en la comprovació de l'existència dels tràmits precisos així com dels documents que els suporten i que són fonamentalment, i sense pretendre ser exhaustius, els següents:

- Proposta del projecte al Consell d'Administració i la seva aprovació.

- Acord del Consell per a autoritzar la contractació d'obres mitjançant concurs o per a adjudicar-los directament (comunicació mínima a dos o tres empreses).

- Publicació de la convocatòria en diversos diaris de la província a la que correspon el lloc on s'ha de realitzar les obres.
- Anunci en el DOGC pel que es fa pública la convocatòria del concurs.
- Plec de bases del concurs.
- Plec de clàusules administratives particulars.
- Relació d'empreses que concorren i les seves propostes econòmiques.
- Actes dels concursos que recullen l'obertura de les pliques.
- Acta d'adjudicació del concurs on s'exposen els criteris per a la valoració de les propostes.
- Cartes a les empreses comunicant-les-hi que han resultat ser les beneficiaries de l'adjudicació.
- En alguns casos, cartes d'ADIGSA als Ajuntaments dels municipis en els que s'efectuaran les obres, comunicant-els-hi que s'ha obert un procés de licitació i posterior comunicació de qui és l'empresa adjudicatària.

El motiu de la comunicació als Ajuntaments, en alguns casos, de l'obertura del procés de licitació i posteriorment de l'empresa que ha resultat adjudicatària, és només per deferència, ja que no existeix cap obligació.

La raó última n'és, sovint, procurar l'obtenció d'exempcions en les taxes municipals que graven la construcció.

- Contractes entre ADIGSA:
 - . Empreses adjudicatàries
 - . Director d'obres
 - . Facultatiu auxiliar
 - . Empreses de control de qualitat
- Documentació de la "Intervenció" (AD proposta de despesa; R reserva de despesa).
- Actes de replanteig i inici d'obres.
- Actes de recepció provisional de les obres.
- Actes de recepció definitiva.

- Certificacions d'obra (compliment i comprovació aritmètica).

De la verificació efectuada podem extreure les següents CONCLUSIONS:

- Les adjudicacions d'obres efectuades per ADIGSA tenen en compte els principis de publicitat i concurrència d'ofertes; la forma d'adjudicació directa s'utilitza únicament en aquells casos en què l'especialitat o dificultat de l'obra requereixen l'activitat de determinades empreses i, així i tot, en aquests casos es demanen propostes a més de dues empreses.

- Els contractes formalitzats inclouen clàusules que estimulen a un correcte compliment per part de l'empresari i que salvaguarden els interessos de la Societat en cas d'incompliment (retenció per garantia del compliment del contracte, empresa de control de qualitat, dret a retenció dels abonaments i penalitzacions en cas d'incompliment dels terminis, es té en compte la qualificació dels contractistes, s'estableixen en alguns casos clàusules de revisió de preus, assegurances contra riscos derivats de la construcció durant el temps que duren les obres i fins la recepció provisional de les mateixes i períodes de garantia, entre d'altres).

- La Societat segueix en tots els casos el procediment establert sense saltar-se passos intermitjos.

- La Societat porta un control de les obres a nivell documental i d'arxiu que considerem idoni.

- El règim d'autoritzacions en el cas d'adjudicacions directes el considerem raonable:

- Obres de pressupost \leq 25MM: adjudicació a proposta del Cap del Servei Tècnic i del Director Tècnic amb autorització i resolució del Gerent de la Societat.

- Obres de pressupost $>$ 25MM: adjudicació provisional pel Gerent amb necessitat de ratificació pel Consell d'Administració, o bé pel Consell d'Administració directament.

- El circuit administratiu i comptable mereix un alt grau de fiabilitat.

- Les certificacions d'obres són complimentades correctament i són confirmades pel Cap de Servei i pel Tècnic.

L'única observació a la que cal fer menció al respecte és la assenyalada en l'apartat 2.2.1., referida a que la retenció per garantia no hauria de formar part de la base imposable de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA).

En resum, en base a la verificació efectuada que considerem suficient, podem afirmar que la pràctica seguida per la Societat pel que es refereix a les adjudicacions d'obres a tercers, tant a nivell procedimental com documental, no tan sols s'ajusta a les prescripcions mínimes establertes per la normativa per a la contractació per part de les empreses públiques, sinó que a més a més té en compte i aplica la resta de les disposicions contingudes en la Llei de Contractes de l'Estat, però adaptant-les, especialment pel que es refereix als terminis, escurçant-los de tal forma que permetin una agilitació en els tràmits, i per tant, actuar dins d'uns marges d'eficiència, eficàcia i economia.

CAPITOL 4. COMPLIMENT PRESSUPOSTARI I DEL PROGRAMA D'ACTUACIO, INVERSIONS I DE FINANÇAMENT (PAIF)

(Veure annexes núm. 3 i 4)

En aquest capítol es pretén cobrir dos aspectes:

- 1.- Anàlisi sobre el compliment pressupostari, analitzant, en el seu cas, les desviacions més significatives.
- 2.- Anàlisi sobre l'acompliment del PAIF així com la seva eficàcia pràctica.

4.1. Compliment pressupostari

4.1.1. Pressupost inicial i modificacions al llarg de l'exercici.

En el quadre següent es resumeixen el pressupost inicial aprovat per la Llei de Pressupostos Generals de la Generalitat, les modificacions produïdes al llarg de l'exercici i, com a conseqüència, el pressupost definitiu, distingint les dues grans vessants: Pressupost d'Explotació i Pressupost de Capital.

RECURSOS	(M Pta)			%
	P.Inicial	Modif.	P.Definitiu	Increment
Explotació Capital	(1) 741,28	(2) 130,02	(3) 871,30	(2/1) 17,54
	3.800,60	404,86	4.205,46	10,65
	4.541,88	534,88	5.076,76	11,78

DOTACIONS	(M Pta)			%
	P.Inicial	Modif.	P.Definitiu	Increment
Explotació Capital	(1) 741,28	(2) 277,26	(3) 1.018,54	(2/1) 37,40
	3.800,60	257,62	4.058,22	6,78
	4.541,88	534,88	5.076,76	11,78

Del quadre anterior es desprèn que, respecte al pressupost inicial d'ADIGSA aprovat pel Pressupost General de Generalitat per a 1989, s'han produït en el transcurs de l'exercici modificacions per un import de 534,88 M Pta, el que suposa un 11,78% d'increment.

De les modificacions produïdes, cal fer esment de les següents:

4.1.1.1. INGRESSOS

A) Modificacions del Pressupost d'Explotació

- El pressupost s'ha incrementat en 130,02M Pta, dels quals 22,10M Pta han estat acordats pel Consell Executiu de la Generalitat (Juliol/ Agost i Octubre de 1989) i 107,92M Pta ho han estat pel Consell d'Administració d'ADIGSA (novembre de 1989).

Dels 22,10M Pta acordats pel Consell Executiu de la Generalitat s'ha de destacar l'increment de crèdit en 19,50M Pta procedents de l'ICASS per a finançar el lloguer de béns immobles (Edifici Centre de Càlcul del Carrer Calàbria) i el de 2,60M Pta per a finançar les despeses de la Delegació del Departament de Benestar Social de Lleida.

Els 107,92M Pta acordats pel Consell d'Administració d'ADIGSA corresponen a:

CONCEPTE	(M Pta)
a) Ingressos comptes corrents	108,54
b) Ingressos lloguers instal.lacions	(15,45)
c) Direcció General Serveis Comunitaris	9,95
d) INCASOL	4,88
TOTAL	107,92

a) Provocat per l'adequació a les quantitats realment meritades en forma d'interessos, degut a l'augment dels saldos mantinguts en entitats bancàries com a conseqüència de l'increment experimentat per la recaptació i el puntual cobrament de les transferències, conjugat amb el pagament de les certificacions d'obra a 90 dies.

b) Per no haver estat possible formalitzar el lloguer de les plantes 4a.i 5na. de l'edifici del carrer Diputació.

c) No es disposa d'informació suficient.

d) Per cessió de dues persones de la plantilla d'ADIGSA a l'INCASOL. ADIGSA ha suportat les despeses però han de ser rescabaldades per l'INCASOL.

B) Modificacions del Pressupost de Capital

El pressupost s'ha incrementat en 404,86M Pta, de les quals 9,5M Pta ho han estat per acord del Consell Executiu i 395,36 pel Consell d'Administració d'ADIGSA.

Els 9,50M Pta acordats pel Consell Executiu corresponen a un suplement de crèdit atorgat per la Direcció General de Serveis Comunitaris per a destinar-los a l'adequació del local del carrer Calàbria, destinat a la instal·lació del Centre de Càlcul del Departament de Benestar Social.

Els 395,36M Pta acordats pel Consell d'Administració d'ADIGSA corresponen a:

CONCEPTE	(M Pta)
a) Ingressos propis de l'activitat	398,51
b) D.G.S.C.	8,36
c) Ingressos propis	(11,51)
TOTAL	395,36

a) Modificació a l'alça provocada per la necessitat d'adequar les xifres inicialment pressupostades com a ingressos propis de l'activitat a les realment percebudes en el transcurs de l'exercici, és a dir, a l'increment no previst de la recaptació obtinguda.

b) No es disposa d'informació suficient.

c) Modificació a la baixa acordada durant el mes de desembre del 1989 de la xifra d'ingressos per recaptació, a la vista dels resultats realment obtinguts durant l'exercici.

4.1.1.2. DESPESES. Aplicació de les modificacions

En els comentaris referits a les modificacions d'ingressos acordades pel Consell Executiu ja es fa referència a l'aplicació específica de les diferents partides.

Respecte als 503,28M Pta de les modificacions acordades pel Consell d'Administració d'ADIGSA (107,92M Pta Pressupost d'Explotació i 395,36M Pta Pressupost de Capital, la distribució és la següent:

CONCEPTE	(M Pta)
Personal (fix, EFU's, SS)	99,90
Despeses corrents i serveis	120,03
Dotacions Amortitzacions	14,55
Inversions PT	272,64
Vehicles	0,35
Mobiliari	4,46
Equips Informàtics	2,87
Ajustament	(11,52)(1)
TOTAL	503,28

(1) La diferència de 11,52M Pta correspon a l'ajustament a la baixa de la previsió d'ingressos propis efectuada el desembre de 1989.

4.1.2. Gestió pressupostària (Liquidació del Pressupost)

En els quadres que es presenten a continuació es reflecteixen el pressupost inicial aprovat, el definitiu, els ingressos i les despeses liquidades i, per comparació, el grau de compliment del pressupost.

PRESSUPOST D'EXPLORACIO

RECURSOS	(M Pta)			% Grau compliment	
	Aprovat	Definitiu	Liquidat	s/aprovat	s/definitiu
Transf. Corrents					
- Generalitat	700,83	732,88	722,92	103,15	98,64
- INCASOL	0,00	4,88	7,08	708,00	145,08
Ing. financers	25,00	133,54	158,19	635,00	118,46
Ing. accessoris	15,45	-	-	0,00	100,00
TOTAL	741,28	871,30	888,19	119,82	101,93

(M Pta)				% Grau compliment	
DOTACIONS	Aprovat	Definitiu	Liquidat	s/aprovat	s/definitiu
Desps. Personal	455,30	561,33	565,88	124,29	100,80
TSSE (lloguers, serv. i reparacions, material i subm. indems. serv. i altres)	108,43	205,26	226,98	209,21	110,55
Desp. func. PT	142,75	202,59	202,39	141,78	99,90
Dot. amort. immob	34,80	49,36	-	-	-
TOTAL	741,28	1.018,54	995,25	134,26	97,71

PRESSUPOST DE CAPITAL

(M Pta)				% Grau compliment	
RECURSOS	Aprovat	Definitiu	Liquidat	s/aprovat	s/definitiu
Aportacions					
- Generalitat	3.000,60	3.018,46	2.841,45	94,69	94,14
- INCASOL	0,00	-	-	-	-
Recursos propis	800,00	1.187,00	1.213,46	151,70	102,22
Aports. a compte fut. ampl. capital	-	-	168,65	-	-
TOTAL	3.800,60	4.205,46	4.223,56	111,13	100,43

(M Pta)				% Grau compliment	
DOTACIONS	Aprovat	Definitiu	Liquidat	s/aprovat	s/definitiu
Inversió PT IPPV	3.710,00	3.938,42	3.927,43	105,86	99,72
Adquisició Immbs.	-	8,36	22,32	-	266,98
Inst. edificis	70,60	80,10	52,70	74,64	65,79
Transports	1,50	1,85	1,49	99,33	80,54
Mobiliari	8,50	16,56	23,26	273,71	140,56
Equip Informàtic	10,00	12,93	34,08	340,75	263,47
TOTAL	3.800,60	4.058,22	4.061,28	106,86	100,07

4.2. Compliment del Programa d'Actuació, inversions i finançament (PAIF)

El document sobre el PAIF elaborat per la Societat es limita en la seva presentació a una pura transcripció del Pressupost de Capital d'ADIGSA aprovat per la Llei de Pressupostos de la Generalitat per al 1989. No obstant, el document del PAIF conté un desglossament més detallat de les partides.

No existeix una liquidació del PAIF en sentit estricte pel que hem de remetre'ns a les observacions fetes sobre la liquidació del Pressupost de Capital, en sentit quantitatiu.

RECURSOS	(M Pta)		
	Aprovat (I)	Liquidat (II)	Diferència (II-I)
390.01 Ingressos propis	800,00	1.213,37	413,37
390.02 Prestació serveis	0,00	0,09	0,09
710.01 Transfs. DGSC	3.000,60	2.841,45	(159,15)
711.01 Transfs. INCASOL	0,00	0,00	0,00
	3.800,60	4.054,91	254,31

La diferència de 168,65 (4061,28 pressupost de capital i 4054,91 liquidació del PAIF) correspon a la partida d'aportacions a compte de futures ampliacions de capital que, òbviament, no ha d'aparèixer en el PAIF.

DOTACIONS	(M Pta)		
	Aprovat (I)	Liquidat (II)	Diferència (II-I)
610.Patrimoni Transferit	3.710,00	3.927,43	217,43
620.Ed.C.Diputació, 92 (Instal.lacions)	70,60	52,70	(17,90)
Adquisició immobles	-	22,32	22,32
630. Vehicles	1,50	1,49	(0,01)
640.Mobiliari i maq. d'oficina	8,50	23,26	14,76
650.Equips Informàtics	10,00	34,08	24,08
	3.800,60	4.061,28	260,68

Es fa difícil pronunciar-se sobre la mesura en què han estat assolits els objectius del Programa d'Actuacions, donat que aquests objectius no han arribat a ser mai explicitats al no existir una Memòria justificativa del PAIF, com ja hem assenyalat.

4.3. Conclusions del Capítol

4.3.1. Modificacions Pressupostàries

El pressupost definitiu d'ADIGSA, tant d'Explotació com de Capital, després de les modificacions produïdes durant l'exercici, experimenta un increment de 534,88M Pta sobre el pressupost aprovat inicialment, el que suposa un 11,78%.

La composició d'aquest increment ve reflectida en el quadre següent:

CONCEPTE	(M Pta)	% s/increment
Activitat pròpia	495,54	90,04
Recaptació	387,00	
Ing.Financers	108,54	
Transferències	54,79	9,96
Generalitat	49,92	
INCASOL	4,88	
Ingressos Accessoris	550,33 (15,45)	100,00
TOTAL	534,88	-

De les xifres contingudes en el quadre anterior es desprèn que de les modificacions pressupostàries introduïdes durant l'exercici 1.989, el 90% (495,54M Pta) venen com a conseqüència de l'increment dels ingressos propis.

La part més important d'aquest augment correspon a l'evolució experimentada per la recaptació obtinguda, que obliga a una modificació a l'alça del pressupost inicial de 387M Pta a través de successius acords adoptats pel Consell d'Administració per tal d'adequar les xifres pressupostàries a les realment obtingudes.

Les modificacions introduïdes en la partida d'ingressos financers són, en bona mesura, derivades de l'anterior; en efecte, els augments no previstos dels ingressos per recaptació provoquen un augment dels saldos bancaris que generen uns interessos superiors als projectats.

S'ha de subratllar que una desviació d'un 51,70% sobre les previsions inicials d'una variable estratègica per a ADIGSA com el producte obtingut del patrimoni que administra ha de considerar-se una diferència significativa.

La partida de transferències es veu incrementada al llarg de l'exercici en 54,79M Pta dels que les transferències provinents de la Conselleria de Benestar Social i de la Direcció General de Serveis Comunitaris en representen la major part.

Cal assenyalar que aquestes transferències finalistes (lloguer de l'edifici per a la instal·lació del Centre de Càlcul de la Conselleria de Benestar Social: 19,50M Pta; obres en el mateix local: 9,50M pta; lloguer de les dependències de la delegació de la Conselleria de Benestar Social a Lleida: 2,60M Pta) juntament a d'altres d'aplicació no explicada de la Direcció General de Serveis Comunitaris (9,95M Pta en el Pressupost d'Explotació i 8,36M Pta en el de Capital), si be d'un import relativament poc important en termes quantitativs, comporten per ADIGSA la participació en unes actuacions que cauen fora del que és el seu objecte social característic, com ja s'ha posat de manifest en altres indrets d'aquest Informe, i contribueixen a desfigurar els resultats de la seva gestió com a empresa.

4.3.2. Liquidació del Pressupost

La liquidació del pressupost, tant d'Explotació com de Capital, no presenta diferències substancials respecte el pressupost definitiu. El grau de compliment, així pel que fa a ingressos com a despeses és pròxim al 100% (vegeu quadres a les pàgines 70 i 71).

No obstant, cal tenir en compte, com ja s'ha assenyalat, que durant el transcurs de l'exercici es produeixen una sèrie d'acords de modificació del pressupost inicial a remolc dels esdeveniments, pel que el grau de compliment respecte al pressupost inicial és molt diferent i s'apropa al 120% en el cas del Pressupost d'Explotació.

De fet, és significativa en aquest sentit una diferència de 51,11M Pta entre els ingressos propis (recaptació i ingressos financers) liquidats i els continguts en el pressupost definitiu, tot i les successives modificacions produïdes al llarg de l'exercici, especialment durant l'últim trimestre.

Així:

CONCEPTE	(M Pta)		
	Liquidat (I)	P. Definitiu (II)	Diferència (I-II)
Recaptació Ingr. financers	1.213,46 158,19	1.187,00 133,54	26,46 24,65
TOTAL	1.371,65	1.320,54	51,11

En definitiva, s'aprecia una adaptació en el transcurs de l'exercici en el model de finançament de l'actuació d'ADIGSA. En efecte, a la vista de la realitat apreciada en l'evolució creixent dels seus recursos propis, la Generalitat ha rebaixat en 159,15M Pta la xifra de transferències efectivament liquidades en el Pressupost de Capital (s'havien aprovat inicialment 3.000,60M Pta i se'n liquiden 2.841,45M Pta.) Malgrat aquesta baixa en les transferències, ADIGSA ha pogut encara dedicar 217,43M Pta addicionals a inversions d'obres en el Patrimoni Transferit que no estaven pressupostades inicialment, així com incrementar les seves inversions en equips informàtics (24,07M Pta) i mobiliari d'oficina (14,76M Pta).

CAPITOL 5. ANALISI DE LA GESTIO

En el present capítol es pretén analitzar i avaluar l'eficàcia i eficiència de la gestió portada a terme per ADIGSA.

A tal fi, s'han escollit les àrees d'activitat més significatives:

- a) Cobrament de les quotes de lloguer i amortització així com la recuperació de la morositat.
- b) Regularització jurídica dels habitatges i locals del Patrimoni Transferit.

Per a cadascun dels aspectes esmentats, que es desenvolupen a continuació, s'exposen els objectius, proves efectuades, el resultat de les mateixes i les conclusions al respecte.

5.1. Anàlisi específica referida a la gestió de cobrament

5.1.1. - Introducció -

El Conveni signat entre l'Institut Català del Sòl (INCASOL) i ADIGSA té com a objecte l'encàrrec a aquesta Societat de l'administració del patrimoni públic de l'habitatge, la titularitat del qual correspon a l'INCASOL, (tant per haver-li estat transferit per l'Administració de l'Estat, com per haver-lo adquirit en el desenvolupament de la política d'habitatge públic de la Generalitat de Catalunya).

Entre les funcions assignades, ja esmentades en la introducció d'aquest Informe (veure 1.2 del Capítol 1) hi figuren les funcions de cobrament:

- a) Cobrament de quotes d'amortització i interessos acreditades pels adjudicataris d'habitatges, aparcaments i edificacions complementàries alienats en règim de compra-venda.
- b) Cobrament de lloguers que correspongui satisfer als adjudicataris d'habitatges, aparcaments i locals de negoci adjudicats en règim d'arrendament.
- c) Percepció de les quotes que hagin d'abonar els adquirents d'habitatges en règim d'accés diferit a la propietat.
- d) cobrament de les quantitats que hagin de satisfer els usuaris dels habitatges, aparcaments i edificacions complementàries en concepte de prestacions de serveis, taxes, arbitris, impostos o per qualsevol altre concepte que no hagin de ser a càrrec de l'INCASOL.

Donada la importància d'aquesta activitat tant per la seva mateixa naturalesa (és inherent a "l'administració") com pels ingressos que genera (principal font d'ingressos propis de la Societat a partir d'aquest exercici) s'ha efectuat una anàlisi específica, dedicant-li un apartat individualitzat dins d'aquest Capítol de l'Informe de Fiscalització, dedicat a la bondat de la gestió de la Societat.

El treball efectuat ha pretès ser ampli i profund per arribar a entendre i conèixer com es desenvolupa aquesta activitat i finalment poder emetre un judici sobre la seva eficiència i eficàcia.

Concretament, les proves realitzades (s'han conjugat proves de procediment amb proves substantives) han estat les següents:

1.- Anàlisi sobre la raonabilitat i correcció del cens d'habitatges i locals efectuat per la Societat tenint en compte la seva actualització des de 1985 fins a la data.

Aquesta anàlisi comprèn diferents aspectes:

- Si es contenen les dades corresponents als titulars dels habitatges.

- Si respecte a tots els habitatges consten les dades següents:

- . situació legal o no

- . règim d'adjudicació

- . facturació

- Si consta el control d'impagats.

2.- Anàlisi sobre la situació d'impagats amb avaluació de les gestions efectuades per la Societat.

Ja s'ha explicat la diferència entre Patrimoni Transferit i Obra Nova. A efectes de l'epígraf que anem a desenvolupar tan sols s'ha d'afegir:

A) PT:

- a) locals: en la seva majoria estan adjudicats en règim de lloguer.

- b) habitatges: estan adjudicats en règim d'accés diferit (pagament de quotes mensuals durant 50 anys, transcorreguts els quals l'adjudicatari accedeix a la propietat).

B) ON:

Els habitatges s'adjudiquen en règim de compra-venda amb pagament ajornat (25 anys).

5.1.2. Anàlisi sobre la raonabilitat i correcció del cens d'habitatges i locals administrats per ADIGSA

5.1.2.1. Antecedents:

Quan es va produir la transferència del Patrimoni, el Instituto de Promoción Pública de la Vivienda (IPPV) va trametre els fitxers (cinta informàtica) amb totes les dades referents a la identificació de grups (promocions) i habitatges (blocs d'edificis i pisos). A més a més l'IPPV va lliurar la documentació suport (contractes, rebuts, etc...) sense cap tipus de sistema d'arxiu ni d'ordre.

En les primeres revisions es van evidenciar greus mancances en la informació sobre la titularitat dels immobles i la seva situació legal i econòmica, així com també la falta d'actualització de la informació tramesa.

Davant aquesta constatació, el desembre de 1985, s'acorda la realització d'un cens a fi d'establir un estat real d'ocupació d'habitatges de promoció pública, així com dels locals i equipaments socials en polígons traspassats de l'IPPV, amb un doble objectiu:

- Determinar la relació exhaustiva de tots els adjudicataris d'habitatges de promoció pública i dels seus familiars directes per tal d'evitar fraus i que s'adjudiqui més d'un habitatge a una mateixa família.

- Obtenir les dades necessàries per a poder regularitzar les situacions i portar a la pràctica la normativa recentment promulgada sobre aquesta matèria (RD 310/85).

Segons dades de la Societat, el juny de 1986 s'havia completat el cens en un 90%, detectant-se aproximadament un 30% de situacions irregulars.

Els problemes més significatius detectats a l'efectuar el cens foren els següents:

1r. Grups sencers (promocions) que constaven en el fitxer informàtic i que no eren objecte de facturació (exemple: alguns pisos constaven com a totalment amortitzats i al comprovar la documentació resultava que no era així).

2n. Dins d'un mateix grup existien unitats que no es facturaven.

3r. Dins d'un mateix grup hi havien unitats que ni tan sols constaven en els fitxers (això es va detectar a través de les diferents inspeccions als barris).

4r. L'IPPV cobrava els serveis (llum, ascensors, etc.) en base a mitjanes i a tots els llogaters per igual i no en base al cost real dels serveis.

5è. Situacions d'ocupació il·legals (la majoria, per manca de comunicació de les subrogacions previstes en la normativa legal vigent).

El setembre del 1986 es disposava de les següents dades:

Cens: 61.536 habitatges,

dels que: 44.054 estan ocupats pels seus titulars

15.835 estan sense regularitzar

1.531 estan buits

116 sense informació

5.1.2.2. Situació actual:

La Societat ha anat actualitzant el cens inicialment elaborat i pràcticament estan censats tots els grups i les unitats que el componen.

De la documentació facilitada (l·listat de cens per polígons) es desprèn que el cens actual és el següent:

PATRIMONI TRANSFERIT		
Província	núm. Habitatges	núm. Locals
Barcelona	49.137	1.955
Girona	3.490	109
Lleida	4.290	46
Tarragona	4.116	291
TOTAL	61.033	2.401
TOTAL PT: 63.434		

OBRA NOVA		
Província	núm. Habitatges	núm. Locals
Barcelona	5.051	303
Girona	699	78
Lleida	693	18
Tarragona	463	29
TOTAL	6.906	428
TOTAL ON: 7.334		

Total administrat per ADIGSA: 70.768

Malgrat que aquest cens permet saber quin nombre d'habitatges i locals constitueixen el patrimoni immobiliari de la Generalitat administrat per ADIGSA, queden encara unitats pendents de facturació (bàsicament per manca de documentació sobre la situació jurídica dels llogaters) i unitats pendents de regularització legal.

La Societat té mecanitzades totes les dades referides als grups d'habitatges i pot emetre diferents l·listats en funció de la informació que es sol·liciti.

En concret, s'han revisat i examinat els següents llistats:

1r. Llistat en el que es diferencia el PT de la ON per demarcacions: Barcelona, Lleida, Girona i Tarragona.

Dins de cada demarcació hi consten :

- núm. matrícula
- Codi intern
- Localitat
- Comarca
- Denominació del grup d'habitatges
- Any de construcció
- Núm. d'habitatges i el seu règim de contractació
- Núm. de locals i el seu règim de contractació

S'ha d'assenyalar que el règim de contractació a efectes d'aquest llistat indica:

- Accés diferit
- Pendants de formalitzar escriptura
- Lloguer
- A precari
- Escriptura i pagament ajornat
- Compra-venda
- Esripturat

2n. Llistat que permet obtenir la informació sobre els habitatges que es facturen i respecte dels mateixos:

- Quins rebuts estan domiciliats
- Quins rebuts es cobren per finestreta
- Quins rebuts es cobren per caixa (Oficines d'ADIGSA).

En analitzar aquest llistat, s'han detectat certs errors (en alguns casos no quadren el nombre d'habitatges en facturació amb la suma dels rebuts domiciliats, cobrament per finestreta i per caixa; quan apareix el dígit -0- no es coneix si es tracta d'habitatges totalment amortitzats o que havent-se de facturar, la facturació no es produeix per algun problema) pel que no tenim una evidència raonable sobre els habitatges que no són objecte de facturació.

De la informació obtinguda es desprèn que:

Sembla possible obtenir la informació necessària respecte als grups d'habitatges; malgrat això, tal com estan introduïdes les dades i amb el sistema informàtic actual, no és possible obtenir una informació ràpida i fiable en tots els casos i sobre totes les qüestions.

Per exemple: en un dels llistats facilitats apareixen alguns grups en els que consta un número determinat d'habitatges "a precari" però no és possible saber quines unitats concretes estan en aquesta situació; per saber-ho s'ha de veure el llistat de facturació.

Així mateix, no és possible saber la causa de perquè no es facturen: uns habitatges perquè estan totalment amortitzats i d'altres perquè falta documentació, etc.

Es a dir, no es pot accedir a la informació completa d'una manera ràpida i directa; aquesta només s'obté mitjançant la sol.licitud de diferents llistats i aquests no sempre són fiables.

5.1.3. Anàlisi sobre la situació dels impagats

Entre les funcions que s'assignen a ADIGSA en el Conveni subscrit amb l'INCASOL hi consta la del control d'impagats i la de realització de les tasques d'informació necessàries per a fixar les causes de l'endarreriment; a més a més, se li atorguen facultats per a convenir amb els adjudicataris afectats el procediment i els terminis per a regularitzar les situacions d'acord amb els criteris que es fixin amb caràcter general.

En aquest epígraf analitzem quines són les gestions portades a terme per ADIGSA per tal de procedir al cobrament de la morositat.

Abans de tot, és necessari referir-se a quin és el procediment seguit per a la facturació.

Existeixen dues formes de cobrament dels rebuts:

a) Domiciliat:

Actualment la majoria del rebuts tenen domiciliació bancària. En les adjudicacions d'Obra Nova s'exigeix sempre la domiciliació del rebuts.

b) No domiciliat:

- Per caixa: Es cobren en les oficines d'ADIGSA a Barcelona o en les delegacions.
A Girona i Lleida, fins que es realitzi la connexió informàtica, els rebuts els emet ADIGSA físicament i els envia a aquestes delegacions.

- Per finestreta: ADIGSA envia els rebuts físics a una agència bancària del polígon corresponent i els llogaters han d'anar-hi a pagar personalment; a final de mes el banc trameta a la Societat una relació dels cobraments.

Les dates de cobrament:

a) Domiciliats: els rebuts es carreguen a principis del mes en curs.

b) Cobrats per caixa (ADIGSA o delegacions): durant tot el mes.

c) Cobraments per finestreta: del 1 al 15 de cada mes en curs.

Entenem que, des d'un punt de vista de gestió, hauria de tendir-se a que la totalitat dels rebuts fossin domiciliats, suprimint en tot cas els cobraments no domiciliats i cobrats per caixa.

5.1.3.1. Situació dels impagats a 31.12.89

A) Patrimoni Transferit (PT)

El desglossament d'impagats per províncies és el següent:

PROVINCIA	(M Pta)
Barcelona	1.101
Girona	127
Lleida	9
Tarragona	128
TOTAL	1.365

Aquesta informació ha estat obtinguda del llistat d'impagats de PT a 31.12.89. Entre la informació que proporciona aquest llistat és rellevant ressaltar la següent:

Període	(M Pta)
fins al 6/85	566
del 7/85 al 12/85	57
del 1/86 al 11/89	713
12/89	17
Executiva	12
TOTAL	1.365

La raó de la diferenciació per períodes és bàsicament la de desglossar els impagats que van ser traspassats per l'IPPV al transferir-se a la Generalitat la competència en matèria d'habitatge. A partir de juliol de 1985, els impagats es produeixen sent ja ADIGSA qui gestiona el patrimoni.

Segons ens comunica la Societat, el volum d'impagats acumulats en el Patrimoni Transferit el juny de 1985, era de 1.697M Pta.

La xifra que apareix a nivell global a 31.12.89 com a impagats produïts fins el juny de 1985 és de 566M Pta.

Aquesta informació posa de manifest la rebaixa en més de 1.000M Pta produïda en la xifra d'impagats "heretada". Cal posar de manifest, però, que aquesta quantitat no sempre equival al cobrament dels imports pendents, sinó que sovint es tracta de cancel·lacions del deute com a resultat de les operacions de regularització (rebuts emesos amb posterioritat a la data d'amortització, canvis de règim, variacions produïdes en la titularitat, etc...).

Així mateix, es posa de manifest l'existència a 31.12.89 d'un volum d'impagats de 1.365M Pta el que vol dir la generació durant el període comprés entre el 7 de juliol de 1985 i el 31 de desembre de 1989 de 800M Pta.

B) Obra Nova (ON)

A 31.12.89 el saldo d'impagats és el següent:

PROVINCIA	(M Pta)
Barcelona	152
Girona	18
Lleida	9
Tarragona	6
TOTAL	185

5.1.3.2. Criteris fixats per a la recuperació de morosos.

Amb caràcter general, els criteris establerts per la Societat són els següents:

Respecte als rebuts domiciliats:

- Si la devolució del rebut és per falta de fons, es torna a enviar al mes següent.

- Els rebuts "recicllats" del mes anterior que segueixen sense cobrar-se (retornats per comptes corrents incorrectes, retornats per ordre del llogater, per falta de fons, etc) passen a registrar-se en el fitxer d'impagats.

Respecte als no domiciliats, en el moment en què es coneix la falta de pagament, passen a incloure's en el fitxer d'impagats.

Amb posterioritat, partint del fitxer d'impagats i del calendari de morositat per grups:

1r. S'envia al morós una primera carta informativa sobre l'estat de cobraments. A aquesta carta s'adjunta un full de domiciliació bancària i un full amb una sèrie de pactes atorgant un termini de 15 dies per a la seva resposta.
Si no es paga el deute o no es contesta:

2n. S'envia una segona carta cominatória atorgant 15 dies més.
Si tampoc es cobra o es segueix sense resposta:

3r. Es realitza una visita al llogater.
Si després de tot això no s'aconsegueix cobrar, no es posa en marxa cap altre procediment.

Se'ns comunica que a partir, aproximadament, del mes d'abril de 1990, portats a terme els tràmits anteriorment esmentats, entra en funcionament el servei jurídic, el qual inicia un dels següents procediments:

- a) Reclamació de quantitats
- b) Resolució del contracte

En tots aquests tràmits que suposen la gestió de cobrament tenen importància significativa "els pactes".

Els "pactes" a que es fa referència en les cartes i també en les visites, poden establir, entre d'altres, els acords següents:

- El pagament del rebut corrent i un retardat.
- El pagament del rebut corrent i 15 rebuts retardats.
- El pagament cada dos mesos d'un cert número de rebuts.

Anteriorment era habitual la formula de l'1 + 1. Actualment es tendeix a l'1 + 10 i que tot el deute estigui regularitzat en un any. Si el termini de regularització ha de ser superior a un any, es sol.licita una informació addicional:

- Núm. de persones empadronades.
- Núm. de persones de la família que treballen i el full de salari.
- Si hi ha persones a l'atur, la targeta d'atur.

Com a requisits per a poder accedir a aquest tipus de pactes s'exigeix, en tot cas, la domiciliació bancària dels rebuts.

S'ha d'assenyalar a més a més que:

- Mai no hi ha càrrec d'interessos.
- En el cas de règim d'accés diferit, si, realitzats tots els tràmits no s'aconsegueix el cobrament, s'utilitza com a mesura de pressió el comunicar als llogaters el canvi de règim; és a dir, passar al règim de lloguer, amb el que deixen de poder accedir a la propietat.

5.1.3.3. Proves substantives realitzades

Per tal de poder comprovar el procediment descrit respecte a les gestions de cobrament de morosos, s'ha efectuat la següent prova:

S'han seleccionat de forma aleatòria, pel que fa referència al Patrimoni Transferit: 4 grups de Barcelona, 2 de Tarragona, 1 de Lleida i 1 de Girona.

I pel que fa referència a Obra Nova: 10 adjudicataris a l'atzar.

La cobertura assolida amb aquest prova ha estat:

PT	32%
ON	1,3%

En el cas del PT, el nivell de cobertura es considera prou representatiu. Cal assenyalar que la base d'anàlisi han estat els grups (això és, els polígons o conjunt d'habitatges). Sembla que els escollits, segons ens manifesten els responsables de la Societat, són dels més conflictius.

En el cas de l'ON, la base d'anàlisi han estat els expedients individuals corresponents a cada habitatge. La multitud de situacions i la molt variada casuística ha impedit assolir una cobertura més elevada. Nogensmenys, entenem que és vàlid realitzar una extrapolació per al conjunt sencer, ja que el resultat de la prova sí que dóna una idea general de quins són els problemes més significatius i les dificultats existents a l'hora de recuperar la morositat. Aquesta afirmació és compartida pel personal responsable d'aquesta àrea a ADIGSA.

Cadascun dels casos seleccionats han estat degudament analitzats i els resultats obtinguts comentats individualment amb els responsables de la Societat. En especial, s'han verificat les gestions realitzades de cara a la recuperació del deute morós. A més a més, en aquest examen s'ha comprovat que el deute pendent assenyalat en els llistats coincideix amb els rebuts retornats que consten en els expedients.

5.1.3.4. Conclusions de la prova

Els aspectes més significatius detectats en la prova són els següents:

- 1.- Les gestions de cobrament s'acostumen a iniciar amb retard al no existir una reacció immediata davant de l'impagament dels rebuts, entre d'altres raons, per falta d'informació informàtica instantània. Així la primera carta de

reclamació pot arribar a enviar-se fins a tres o quatre mesos després del primer rebut impagat.

2.- El to comminatori de les cartes no és efectiu; en tot cas, només serveix per a que el llogater es posi en contacte amb la Societat i així iniciar unes negociacions que, fins i tot en cas de cristal·litzar en un acord, no sempre tenen un resultat operatiu en la pràctica.

3.- S'adverteixen situacions socials greus; per exemple, es posa de manifest que amb els ingressos percebuts pel titular difícilment pot fer-se front als rebuts; la situació s'agreuja quan es tracta d'habitatges adjudicats en règim de compra-venda (els rebuts són de major import).

4.- En el cas de l'ON (règim compra-venda) i de PT (règim d'accés diferit) s'adverteix en alguns casos la mesura de coacció de passar a règim de lloguer; a parer nostre, aquesta mesura s'hauria de prendre més aviat.

Caldria analitzar si, donada la situació socio-econòmica de les persones que acostumen accedir als habitatges de promoció social, no fora més convenient l'adjudicació en règim de lloguer i no en règim de compra-venda.

5.- El mal estat dels habitatges de grups sencers obliga a efectuar obres de rehabilitació importants; per tant, en molts casos apareix la negativa dels llogaters a pagar fins que aquestes obres no s'executin.

A títol d'exemple d'aquesta problemàtica, es poden esmentar els casos següents, com a més significatius entre els analitzats:

a) Barri: "Bons Aires" (507-4560-0232)

Import pendent: 2,71M Pta

No s'han efectuat gestions de cobrament durant 1989 i 1990. Han de fer-se obres d'urbanització en el barri i està pendent un conveni entre ADIGSA i l'Ajuntament.

A la data d'emissió d'aquest Informe el conveni esmentat ja està signat i els rebuts estan en facturació.

b) Barri: "La Balconada"

Import: 55,15M Pta

El febrer de 1987 s'inicien les negociacions amb l'Ajuntament a fi de realitzar obres de millora. Els llogaters es negaven a pagar al·legant problemes d'urbanització en el barri. L'octubre de 1989 és signa un pacte amb l'Ajuntament i s'aconsegueix cobrar de cop 30M Pta.

S'ha aconseguit que tots els llogaters domiciliïn els seus rebuts.

En l'anàlisi puntual de l'expedient corresponent a alguns llogaters s'ha observat molt retard en l'inici de les gestions de cobrament (1r. rebut impagat: set/81, 1ra. gestió: juny/87).

c) Barri: "Sant Cosme" (012)

Import: 123,26M Pta

Una gran part del deute prové d'exercicis anteriors a 1985 (71M Pta).

L'inici de les gestions per al cobrament es produeix a principis de 1990. Com a conseqüència d'aquestes gestions es detecten ocupacions il·legals, pel que es paralitzen aquestes gestions per procedir en primer lloc a la regularització jurídica.

Adicionalment se'ns comenta que, una vegada resolt el problema de la regularització, hauria d'afrontar-se el del mal estat del barri, en general.

d) Barri: "Fontsanta" (0805)

Import: 142M Pta

No s'ha portat a terme cap gestió. La problemàtica principal és de dos tipus:

- Deficiències d'infraestructura, de clavaguera, desaigües.

- Situacions il·legals: no es pot facturar perquè no es coneix qui són els ocupants.

S'han iniciat els tràmits de regularització.

A la data d'emissió d'aquest Informe existeix conveni amb l'Ajuntament i els rebuts estan en facturació.

6.- Existeixen grups en els que encara no estan regularitzades les situacions jurídiques pel que resulta difícil iniciar les gestions de cobrament.

En resum, s'ha observat un retard considerable en l'inici de les gestions per a la recuperació de morosos, així com una gran lentitud en l'obtenció de resultats en les gestions de cobrament portades a terme.

Entenem que principalment són dues les raons que expliquen aquesta situació, com ja s'ha apuntat anteriorment:

- La falta d'un procés informàtic complet origina, tant defectes en la informació disponible com retards en la seva obtenció, el que provoca una falta de capacitat de reacció immediata.

- La problemàtica social subjacent en un gran percentatge dels casos d'impagats, el que fa que no es procedeixi a prendre mesures dràstiques (entre elles, el desnonament).

Per tot això, seria necessari, a parer nostre:

1.- Un perfeccionament del sistema informàtic que permeti un coneixement ràpid de la situació de cada llogater i una actuació immediata en cas d'impagament.

2.- Accelerar el procés de regularització jurídica de tots els supòsits d'il.legalitat, i agilitar les tramitacions de caire jurídic.

3.- Plantejar-se, donat el coneixement de les persones que accedeixen a aquest tipus d'habitatges, i de l'experiència demostrada de les dificultats de cobrament, la conveniència de donar preferència en les noves adjudicacions al règim de lloguer en comptes del de compra-venda en determinats casos.

4.- Abordar la necessitat d'incrementar la dotació de recursos operatius a aquesta àrea de la Societat.

5.- Homogeneïtzar el tipus de gestions a realitzar per a la recuperació de morosos (s'ha detectat una gran diversitat de criteris)

6.- Fixar a l'inici de l'exercici uns objectius a assolir concrets i quantificats que permetin avaluar el grau d'eficàcia en la gestió dels impagats.

5.2. Regularització jurídica del Patrimoni Transferit

Com s'ha apuntat anteriorment, donada la falta d'informació existent en el moment del traspàs del PT, l'elaboració del cens d'habitatges del PT el 1986 va posar de manifest un número important de situacions irregulars. Els casos d'irregularitats detectats més freqüents foren:

- Ocupació il.legal, entenent-se com a tal, ocupacions indiscriminades de pisos desocupats.
- Subrogacions de "facto" entre pares i fills, és a dir, sense formalitzar legalment la subrogació; per tant, els fills manquen de títol legítim per a l'ocupació de l'habitatge.
- Traspassos d'habitatges sense complir el procediment establert per la normativa de VPO (notificació, etc).
- Venda d'habitatges en règim d'accés diferit.
- Habitatges en règim de lloguer que havien estat objecte de compra-venda.

En general, doncs, es tracta de situacions amb deficiències jurídiques de titularitat. Val a dir que en certs casos aquestes situacions de fet, d'haver-se seguit el procediment establert, haurien pogut ser fàcilment autoritzades (subrogacions). En d'altres, això resulta més difícil.

5.2.1. Marc legal:

No obstant, totes aquestes situacions tenen la possibilitat d'accedir a la seva regularització, en base al Decret 310/85, de 25 d'octubre, sobre regularització de les situacions dels ocupants d'Habitatges de Protecció Oficial. Posteriorment es promulguen l'Ordre de 5 de març de 1986 sobre regularització dels habitatges transferits i, finalment, l'Ordre de 27 de juliol de 1989, de modificació de l'Ordre de 5 de març de 1986.

La raó de la promulgació del Decret 310/85 ve donada per la situació irregular en què es troben gran nombre d'usuaris d'habitatges de promoció oficial per falta de títol jurídic suficient per a l'ocupació. Així, es va fer aconsellable establir una sèrie de mesures jurídiques per a regularitzar la situació d'aquests ocupants.

Aquest Decret ve a ser com una "amnistia" . Per a determinades situacions d'irregularitats (falta de títol jurídic, ocupació per cessió total o parcial, subarrendament de l'anterior ocupant titular, etc.) s'atorga un termini (un mes), per acollir-se a la regularització.

S'estableix igualment que transcorregut aquest termini, els ocupants seran objecte de llançament administratiu i l'Administració procedirà a recuperar la titularitat de l'habitatge.

L'Ordre de 5 de març de 1986 estableix els preus i condicions de les adjudicacions en regla que es produeixin com a conseqüència de la regularització, segons ens manifesta ADIGSA.

Acollir-se a la regularització suposava, entre d'altres coses, el que implícitament es respectessin les condicions econòmiques de l'adjudicació inicial.

Com a conseqüència del Decret 310/85 i de l'Ordre de 5 de març de 1986 es van produir unes 8.000 sol.licituds de regularització.

Per Ordre de 27 de juliol de 1989, es modifiquen els articles 1r. i 7è. de l'Ordre de 5 de març de 1986.

Mitjançant aquesta Ordre s'estableix, ara de forma expressa, que en tots els casos de regularització acollits al Decret 310/85 es respectaran les condicions econòmiques inicials.

La raó d'aquesta Ordre és que, en base a l'Ordre del 1986, no es respectaven en tots els casos les condicions econòmiques inicials (a excepció dels casos de subrogació, en què sempre era així) i per aquest motiu es van retardar molts expedients davant les continúes queixes dels adjudicataris.

5.2.2. Actuació respecte als que sol.liciten regularització

a) En el cas de sol.licitants que es troben en règim de lloguer i d'accés diferit quan es tracta de subrogacions, es legalitza la situació de fet.

Quan es tracta de traspassos il.legals s'inicia un expedient sancionador contra el titular inicial que no està ocupant l'habitatge. Si la resolució de l'expedient és a favor d'ADIGSA, la titularitat de l'habitatge passa a ser de l'Administració i posteriorment es procedeix a una nova adjudicació.

Existeix una ponència composta per Ajuntament, Associació de Veïns i Generalitat en la que s'analitza cada cas i, en el supòsit de que procedeixi, s'adjudica l'habitatge a l'ocupant, respectant-se les condicions econòmiques inicials (la no obligació d'amortitzar anticipadament, acceptació a compte dels pagaments ja efectuats, amortització d'acord amb els mòduls inicials, etc...).

En d'altres ocasions no és necessari l'expedient sancionador, per renúncia a l'habitatge del titular inicial.

b) Tractant-se del règim de compra-venda, si existeix document de traspàs (i liquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials):

- Es reuneix la ponència
- Es dóna validesa al document
- Es legalitza la situació

Si no hi ha constància de compra-venda, s'inicia un expedient sancionador contra el titular, que en règim de compra-venda dóna lloc a l'expropiació. Donat que aquest és un procés lent, en els casos d'adjudicatari que no estan al corrent de pagament, s'opta per la rescissió del contracte per falta de pagament (via civil arts. 1.503, 1.504 i 1.224 del Codi Civil).

Recuperat l'habitatge, es reuneix la ponència i es procedeix a la nova adjudicació, en el seu cas, a l'ocupant, respectant també les condicions econòmiques anteriors.

5.2.3. Actuació respecte als que no s'acullen a la regularització.

Aquests casos són, evidentment, detectats a posteriori mitjançant les inspeccions efectuades als barris.

Els tràmits són el mateixos descrits en l'apartat anterior, amb la diferència que suposa l'adjudicació amb els mòduls vigents (aspectes econòmics) en el moment de la legalització de la situació.

Cal assenyalar que no sempre s'adjudica l'habitatge a l'ocupant actual, encara que aquesta és la pràctica habitual. Per poder ser adjudicatari han de reunir-se els requisits exigits per a ocupar un habitatge de protecció oficial, a més a més d'estar en l'ordre d'adjudicacions en funció dels barems establerts, encara que es poden efectuar excepcions ateses les circumstàncies particulars (empadronament, temps d'ocupació, etc).

En tots els casos la ponència fa una proposta de resolució, s'aixeca acta i es notifica a l'interessat.

5.2.4. Informació disponible

L'única dada coneguda és que els anys 1985 i 1986 es produïren unes 8.000 sol.licituds acollint-se al Decret 310/85, segons manifestacions dels responsables d'ADIGSA.

No hi han dades sobre els anys 1987, 1988, 1989 i 1990.

Sembla ser que la majoria de les resolucions d'expedients de regularització ho han estat a partir de mitjans de l'any 1988. S'observa doncs, bastant retard en l'inici de les actuacions en aquesta matèria.

Encara avui, no es pot saber si queden situacions il.legals pendents de regularització; en inspeccions als barris, a l'iniciar gestions de cobrament, es van detectant situacions encara sense regularitzar.

Segons informació facilitada per la Societat, a 31.12.89 hi ha 1.030 sol.licituds pendents de resolució de les presentades durant el període 1985-1986. Se'ns comunica que durant l'any 1989 se n'han resolt 3.157.

En el moment de redactar el present Informe (maig 1991) només quedarien pendents de resoldre 47 sol.licituds, segons manifestacions de la Societat.

Respecte a d'altres expedients a més a més de les 8.000 sol.licituds a que hem fet referència i que són les acollides al Decret 310/85 cal distingir-ne de dos tipus:

- Situacions il.legals detectades en les diferents inspeccions al barris.
- Expedients voluntaris (subrogacions i traspessos que es comuniquen a ADIGSA per tal de procedir a la seva formalització).

Les dades sobre aquest aspecte només són conegudes a nivell global, sense poder diferenciar de si es tracta de situacions voluntàries i legals o si són il.legals i detectades mitjançant inspecció.

5.2.5.- Conclusions -

Promulgat el marc legal aplicable per a fer front a les situacions d'il.legalitat manifesta, s'observa que:

- Al venciment del termini atorgat per a sol.licitar la regularització, no es procedeix al llançament administratiu.

- El procés jurídic que suposa la plasmació i posada en pràctica d'aquest marc legal és molt lent i s'ha retardat en excés.

- No es disposa d'un coneixement exhaustiu sobre els casos d'il.legalitat o amb irregularitats existents.

- No existeix un control informatitzat que permeti conèixer les actuacions portades a terme ni en quin moment s'han efectuat.

- La realitat social fa que sigui poc probable aconseguir una legalització total dels habitatges. Potser seria convenient prendre algun tipus d'iniciativa per a conscienciar als llogaters de la necessitat i obligatorietat d'actuar sempre dins del marc legal.

5.3. Procés informàtic

Hem cregut convenient valorar la informació que obté la Societat mitjançant suport informàtic per poder emetre un judici sobre la seva idoneïtat i correcta col.laboració en el compliment de les seves funcions en les dues àrees seleccionades:

- facturació, morositat
- regularització jurídica.

5.3.1. Facturació i morositat

La Societat utilitza els següents ordinadors:

a) Instal.lats a ADIGSA: Un d'ells conté la base de dades de tots els polígons així com les dades identificatives no econòmiques, tant del PT com de l'ON. A més a més serveix per a la facturació d'ON.

Un altre amb dos fitxers de facturació referits al PT;

Accés diferit
Compra-venda
Lloguer
Préstecs Hipotecaris

b) Instal.lat al c/ Princesa: Realitza la facturació de l'ON en paral.lel amb l'instal.lat a ADIGSA. Aquest segon ordinador no efectua l'emissió física de rebuts sinó que serveix per a cobrir les deficiències d'informació del situat a ADIGSA. A més a més, controla el compte d'impagats de l'ON.

Tot això, (l'existència de 3 ordinadors i una ubicació diferent) origina una manca de control i de coordinació.

Seria convenient que un sol ordinador contingues la base de dades, emetés la facturació i alhora controlés els impagats.

A més a més, s'origina una dificultat addicional, donat que tota aquesta informació no està connectada amb el sistema comptable; és a dir, la comptabilitat funciona de forma independent.

Entenem que és del tot recomanable que el procés de facturació i el control d'impagats estiguin connectats amb la comptabilitat, de manera que en cap cas es produeixin diferències i no es dupliqui el treball. Tal com està estructurat el mecanisme actualment, és fàcil que s'incorri en errors a l'hora de traslladar a la comptabilitat l'operativa de la Societat en aquest àmbit.

5.3.2. Regularització jurídica

En un fitxer informàtic consta la situació de cada habitatge. Aquest fitxer, però, ofereix insuficiències. Així:

- No és històric (no hi consta si és un cas regularitzat o no, i, si ho ha estat, en quina data).
- No hi consta quins habitatges no estan regularitzats ni si existeixen encara situacions d'irregularitat, simplement perquè aquesta informació no es troba disponible.

No estan informatitzades totes les dades relatives a les regularitzacions. Tota la informació es troba continguda en expedients individuals. Per analitzar-los, s'han d'anar buscant un per un de forma manual.

Entenem necessari un esforç en la informatització de la Societat de manera que tota la informació pugui estar disponible, el que vol dir, obtenció d'informació completa i ràpida per tal de col.laborar eficientment en l'operativa de la Societat.

CAPITOL 6. OBSERVACIONS, CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

6.1. Observacions i Conclusions

6.1.1. Control econòmic-comptable dels Estats Financers

1.- Els Estats Financers de la Societat han estat objecte d'auditoria financera independent de manera regular des del 1986; això atorga una seguretat sobre el control dels estats comptables de la Societat.

2.- La comptabilitat de la Societat (Balanç i Compte de Resultats) s'ajusta als principis i estructura establerts en el Pla General de Comptabilitat (previst per a les empreses privades). No obstant això, l'article 40.3 de la Llei 4/1985, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana, estableix la submissió al Pla General de Comptabilitat Pública, pel que s'està produint una vulneració de la legalitat aplicable en quant a l'estructura requerida pels comptes bàsics.

A més a més, ADIGSA elabora un Pressupost d'Explotació i un d'Inversions, tal i com determina la Llei de Finances i l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana.

3.- S'ha observat un cert retard a l'hora de portar els llibres oficials així com en la seva legalització, incomplint-se el termini establert per la legislació mercantil aplicable.

4.- Els comptes s'estan aprovant en el termini fixat per la Llei de Societats Anònimes (6 mesos des del tancament de l'exercici); no gensmenys, s'incompleix l'establert pels propis Estatuts de la Societat (3 mesos des del tancament de l'exercici).

5.- Respecte a l'anàlisi dels comptes, els aspectes més significatius a destacar són els següents:

5.1.- Balanç de Situació:

a) Les partides que componen l'immobilitzat material estan correctament comptabilitzades d'acord amb el preu d'adquisició.

b) Per primera vegada, durant l'exercici 1989 s'han comprat locals per valor de 54,00M Pta. Amb caràcter general aquests locals són destinats a cobrir serveis del Departament de Benestar Social mitjançant l'arrendament per part d'ADIGSA a altres entitats de caire social.

Els contractes d'arrendament en alguns casos no estan correctament formalitzats i les quotes de lloguer fixades tenen caràcter simbòlic.

Es evident que aquest immobilitzat representa per ADIGSA una inversió de la que no obté cap rendiment i que la manca de retribució perjudica al seu Compte de Resultats.

Entenem que no es pot confondre l'activitat bàsica d'administració amb el que ADIGSA hagi d'afectar el seu propi patrimoni el que no és més que una subvenció a determinades entitats, funció que, entenem, correspon a la Direcció General de Serveis Comunitaris.

c) En quant a les amortitzacions de l'immobilitzat material s'ha d'assenyalar que la Societat no té en compte el principi "d'entrada en funcionament", establert per la normativa de l'Impost sobre Societats. Fins l'any 1988 inclòs, el criteri era el d'amortitzar a partir de l'any següent a l'adquisició del bé.

Aquesta pràctica té dos efectes:

- L'ingrés corresponent a l'amortització de les subvencions de capital per a finançar l'immobilitzat propi es difereix, en la part corresponent, un any.
- En l'àmbit fiscal: diferiment de la despesa en concepte d'amortitzacions i l'incompliment del principi d'amortització mínima (l'amortització de l'últim any no seria deduïble).

Aquesta pràctica no té impacte en el Compte de Resultats en la mesura que els dos aspectes esmentats es contraresten.

A partir del 1989 el criteri és el d'amortitzar 6 o 12 mesos en funció del semestre en què s'han adquirit els béns.

Encara que aquest criteri és més adient, no és el correcte, donat que no és exactament el previst en el Reglament de l'Impost de Societats.

d) A 31 de desembre de 1989, la Societat té un crèdit al seu favor de 86,03M Pta a tornar per part de la Hisenda Pública. Aquest import correspon a les retencions suportades pels rendiments de capital mobiliari percebuts durant el període 1985-89, no compensades per insuficiència de quota en l'Impost sobre Societats.

La Societat no ha efectuat cap tràmit per tal d'obtenir la seva devolució.

e) El compte de "Caixa i Bancs" manté un saldo a 31.12.89 de 1519,00M Pta, el qual és molt elevat. De fet, a 31.12.89 estaven pendents de liquidació a l'INCASOL 467,69M Pta.

f) La Societat no realitza amb la regularitat adient les conciliacions bancàries, ni tampoc s'até en aquest aspecte a la independència de funcions que és recomanable, posat que la persona que efectua les conciliacions ha de ser diferent a la que porta els comptes de tresoreria.

g) La confecció de les certificacions d'obres que efectua ADIGSA per al seu pagament són incorrectes en la mesura en que no s'exclou de la base imposable de l'Impost sobre el Valor Afegit, l'import de les retencions per garantia del bon fi de l'operació.

Aquesta pràctica suposa una bestreta de l'Impost i l'efecte no és neutre, ja que la Societat tributa en Règim de Prorrata a efectes de l'Impost sobre el Valor Afegit (no pot deduir el 100% de l'IVA suportat).

h) La Societat a 31.12.89 té registrat correctament el passiu corresponent a l'IVA, IRPF i Seguretat Social pendent de pagament en la data abans esmentada.

i) La Societat presenta en el termini correcte les declaracions fiscals pels impostos que li són d'aplicació.

5.2. Compte de Resultats:

a) La Societat ha obtingut uns ingressos de 4.965,26M Pta; la seva composició en termes percentuals és la següent:

INGRESSOS	%
Ingressos propis de l'activitat	24,4
Ingressos financers	3,2
Subvencions	72,4

b) El 1989 és el primer exercici en què la Societat integra en el seu Compte de Resultats els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió del Patrimoni Transferit. Fins el 1988 inclòs, es comptabilitzaven com ingressos per compte de tercers.

A partir de 1990, els ingressos provinents de l'Obra Nova passaran també a integrar-se en el Compte de Resultats d'ADIGSA.

c) L'any 1989 l'import corresponent a subvencions acreditat en el Compte d'Explotació és de 3.597,96M Pta.

Aquest import està integrat per les següents partides:

TRANSFERENCIES	(M Pta)
Transferències Corrents	730,00
Transferències de Capital (no destinades a finançar l'immobilitzat propi)	2.841,45
Subvencions de Capital (traspassades al resultat de l'exercici)	26,51
TOTAL	3.597,96

d) Al modificar-se el criteri de les amortitzacions de l'immobilitzat, s'ha variat necessàriament el moment de l'abonament al Compte de Resultats de les subvencions destinades a finançar l'immobilitzat propi, en la mesura en que es fa en funció de les amortitzacions dels béns adquirits amb dites subvencions.

A l'efectuar-se la regularització corresponent s'ha deixat de reconèixer l'ingrés de la part corresponent a l'amortització d'un any (1989) dels béns adquirits l'any 1987.

e) L'evolució dels ingressos des del 1986 per recaptació del Patrimoni Transferit mostra una evolució positiva en números absoluts:

ANY	(M Pta)	% increment respecte exercicis anteriors
1986	656,93	
1987	873,20	32,92
1988	926,60	6,12
1989	1.213,45	30,96

Percentualment, es veu que el creixement no és constant.

f) L'estructura del Compte d'Explotació mostra una escassa autonomia de la Societat pel seu finançament i és interessant constatar el següent:

CONCEPTE	(M Pta)
Resultat exercici 1989	(11,72)
Subvencions	(3.597,96)
Dèficit ajustat	(3.609,68)

Es posa de manifest que encara que ADIGSA es quedi els ingressos generats per la gestió de patrimoni immobiliari (de promoció social) aquests no són suficients per cobrir les despeses que aquest patrimoni i la seva gestió ocasionen.

5.3. Contribució Territorial Urbana (CTU):

Les quotes de la CTU corresponents als habitatges integrants del Patrimoni Transferit (PT) meritades des del 1985 estan pendents de pagament.

El subjecte passiu d'aquesta contribució és l'INCASOL, ja que és el titular dels habitatges (tant dels que estan en règim de lloguer com dels que estan en règim d'accés diferit).

Com a conseqüència de l'acord pres en el 1989 (no suportat documentalment) pel qual els ingressos generats pel Patrimoni Transferit, deixen de liquidar-se a l'INCASOL i per tant se'ls queda ADIGSA, aquesta Societat passa també a assumir el deute pendent per la CTU dels habitatges del PT que li generen els ingressos.

En la nostra opinió, en la mesura en que els ingressos ja estan registrats com a propis en el Compte d'Explotació de l'exercici 1989 i, a més a més, ja es tenia coneixement de l'acord de l'assumpció del deute, la Societat hauria d'haver-lo quantificat en lo possible i hauria d'haver registrat el passiu en la seva comptabilitat, la qual cosa no ha estat feta.

Per això, hem de concloure que la Societat no té tots els passius registrats.

5.4. Reflex comptable del deute morós

5.4.1. Període 1985-1988

No hi ha cap reflex comptable respecte als morosos i insolvents la qual cosa era correcta en la mesura en que ADIGSA liquidava tota la recaptació del patrimoni (PT i ON) a l'INCASOL i per tant només havia de portar un control de morositat a efecte de traslladar la informació al titular dels habitatges i creditor de les quotes d'arrendament i/o d'amortització d'habitatges en règim d'accés diferit.

5.4.2. A partir de 1989

5.4.2.1. La Societat reflecteix en el seu Compte de Resultats, una partida resultant de:

- Amb signe negatiu: morosos/insolvents generats en l'exercici en curs.
- Amb signe positiu: recuperació de morosos d'exercicis anteriors.

Aquesta pràctica, iniciada l'any 1989, es segueix també en l'exercici 1990.

Per tant, la informació que es dona en els estats comptables està desvirtuada: es reflecteix per la diferència entre la xifra de morosos de l'exercici i la recuperació/cobrament dels mateixos.

Entenem que ha de quedar reflectit de forma diferenciada la xifra de morosos de l'exercici i els cobraments de morosos generats en exercicis anteriors.

5.4.2.2. Un altre aspecte a destacar és que no es reflecteix en la comptabilitat la morositat acumulada dels exercicis anteriors.

Això és així en la mesura en que no s'estan utilitzant els comptes previstos en el Pla General Comptable per aquests casos, és a dir, els Comptes de "Dotació a la Provisió per Insolvències" (Compte de Resultats) i el Compte de "Provisió per Insolvències" (Passiu).

5.4.2.3. Finalment cal assenyalar que, des d'una perspectiva fiscal, s'estan incomplint les regles de reconeixement de la morositat/insolvència com a pèrdua en el Compte de Resultats. Es a dir, la Societat considera com a despesa la totalitat del deute impagat sense atendre als criteris d'insolvència legal o escalat

d'antiguitat en funció dels venciments. Això suposa un excés de despesa incorrecta.

S'ha de dir que, si bé és cert que els morosos no són de la Societat, també és cert que la mateixa està reconeixent com ingressos uns crèdits dels quals tampoc és el titular.

En la nostra opinió, el criteri ha de ser el de la coherència i, per tant, si es reconeixen els ingressos (recaptació de l'exercici i recuperació/cobraments de morositat antiga) s'han de reconèixer també els insolvents generats per la pròpia gestió d'aquest patrimoni, d'acord amb les normes establertes.

6.1.2. Compliment de la Legalitat

1.- La Societat elabora el Pressupost d'Explotació i de Capital d'acord amb les disposicions establertes en la Llei de Finances i en l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana (EEPC); no gensmenys, s'ha observat que s'elaboren amb un cert retard sobre els terminis fixats legalment.

2.- El Programa d'Actuació, Inversions i Finançament (PAIF) elaborat per la Societat no s'ajusta en la seva totalitat a les previsions de la Llei de Finances i de l'EEPC. Concretament, no consta de cap memòria ni d'una relació d'objectius a assolir; per tant, aquest document no resulta ser un instrument amb virtualitat pràctica que permeti un control de l'eficàcia (grau d'assoliment dels objectius) i d'eficiència (anàlisi sobre l'execució dels mateixos).

3.- La Societat efectua d'una manera adequada la contractació de les empreses adjudicatàries d'obres, donant compliment no només als principis de publicitat i concurrència d'ofertes (únics principis obligatoris per a les empreses públiques), sinó també a la majoria dels aspectes continguts en la Ley de Contratos del Estado i el seu Reglament, incloent-hi clàusules que estimulen el correcte compliment per part de l'empresari i que salvaguarden els interessos de la Societat en cas d'incompliment.

4.- ADIGSA compleix en temps i forma amb les seves obligacions fiscals (IRPF, IVA) i laborals (Seguretat Social). Únicament assenyalar la presentació fora de termini de la declaració de l'Impost sobre Societats corresponent a l'exercici 1989, però sense cap implicació significativa al resultar quota negativa.

6.1.3. Compliment Pressupostari i del PAIF

1.- El pressupost definitiu respecte al pressupost inicial aprovat pels Pressupostos Generals de la Generalitat, suposa unes modificacions a l'alça de 534,88M Pta i un 11,78% en termes percentuals.

Aquestes modificacions provenen en la seva major part de l'increment produït en els ingressos propis (90,04%); la resta provenen de l'increment de les transferències(9,96%).

2.- S'ha de ressaltar que, respecte a la previsió inicial d'ingressos propis, s'ha produït un increment del 51,79%, la qual cosa demostra una manca de realisme en la pressupostació d'una variable estratègica per ADIGSA com és el producte que genera el patrimoni per ella administrat.

Nogensmenys, s'ha d'assenyalar que la desviació ve produïda bàsicament per l'obtenció d'ingressos atípics: acceptació per part dels adjudicatariis de les propostes d'amortització avançada, en els casos de règim d'accés diferit (aquesta variable es difícilment previsible) i venda de locals.

3.- Respecte a la liquidació del pressupost tant d'Explotació com de Capital, aquest no presenta diferències substancials respecte al pressupost definitiu, degut a les successives modificacions fetes en funció dels esdeveniments. Per això, si es compara la liquidació del pressupost amb el pressupost inicial, el grau de compliment (prop del 120%) sí presenta majors diferències.

6.1.4. Anàlisi de la gestió

6.1.4.1. Gestió de cobrament

A) Cens:

a.1) Des del 1985 en què es va produir la transferència del Patrimoni del Instituto de la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV), es va produir una important tasca de revisió i actualització de la documentació suport dels habitatges integrants d'aquest patrimoni (titularitat, situació legal, règim econòmic...), com a conseqüència de la qual, a l'evidenciar-se grans mancances en l'informació, ADIGSA va acordar la realització d'un cens a fi d'establir un estat real d'ocupació (relació dels adjudicatariis, dades sobre irregularitats, etc...).

a.2) Al setembre de 1986 les dades que se'ns han subministrat són les següents:

Cens: 61.536 habitatges
dels que: 44.054 estan ocupats pels seus titulars
15.835 estan sense regularitzar
1.531 estan buits
116 sense informació

a.3) Malgrat que el cens que figura a la pàgina 77 de l'Informe permet conèixer el nombre d'habitatges i locals que constitueixen el patrimoni administrat per ADIGSA, s'ha de dir que:

- Encara queden unitats pendents de facturació.
- Encara queden unitats pendents de regularització legal.
- S'han detectat errors en els llistats mecanitzats que componen el cens.
- Tal i com estan introduïdes les dades en el sistema informàtic de la Societat, no és possible obtenir una informació ràpida, fiable i completa (no és possible saber la causa de perquè no és facturen uns habitatges: si és perquè estan totalment amortitzats, perquè manca documentació sobre el titular, etc...)
- La informació respecte un mateix habitatge és troba molt dispersa.

B) Respecte a la gestió de cobrament per recuperació dels impagats:

b.1) A 31 de desembre de 1989 el volum d'impagats, corresponents al PT, ascendeix a 1.365M Pta. dels quals 566M Pta corresponen al període anterior a juny de 1985; és a dir, al període anterior a la gestió d'ADIGSA.

El volum d'impagats corresponent a l'ON ascendeix, en la mateixa data, a 185M PTA.

b.2) Les gestions de cobrament s'inicien, amb caràcter general, amb retard; no hi ha una reacció immediata davant la manca de pagament dels rebuts, entre d'altres raons, per falta d'informació ràpida. A més a més, el to comminatori de les gestions no produeixen resultats del tot satisfactoris.

b.3) El mal estat dels habitatges de grups sencers produeix la negativa dels ocupants al pagament dels rebuts fins que no s'efectuïn les obres de rehabilitació.

b.4) Existeixen encara grups d'habitatges no regularitzats jurídicament, per la qual cosa resulta difícil iniciar les gestions de cobrament.

6.1.4.2. Regularització Jurídica

1) La realització dels cens d'habitatges va posar de manifest nombroses situacions d'il·legalitat (ocupacions sense títol jurídic, subrogacions no justificades documentalment, vendes d'habitatges en règim d'accés diferit, etc...). Com a conseqüència, es va promulgar el Decret 310/85 de regularització jurídica el qual va ocasionar, segons informació de la Societat, unes 8.000 sol·licituds.

2) Igualment, segons informació de la Societat, a 31.12.89 hi ha 1.030 sol·licituds pendents de resolució.

S'ha de dir, però, que la majoria de les resolucions han tingut lloc en els anys 1988-89, amb el que s'aprecia un gran retard en l'inici de les gestions de regularització.

3) A més a més, existeixen d'altres expedients, apart de les 8.000 sol·licituds, que fan referència a:

- Situacions il·legals detectades en les diferents inspeccions del barri.

- Expedients voluntaris (subrogacions i traspessos que es comuniquen a ADIGSA per a la seva formalització).

Les dades a aquest respecte només són conegudes a nivell global, sense diferenciar si es tracta d'un o altre tipus d'expedient.

4) No existeix una informatització completa i idònia de totes les dades (els fitxers no són històrics i no hi consta quins són els habitatges amb situació no regularitzada) el que no permet disposar d'un coneixement sobre les dades de situacions il·legals encara existents.

6.1.4.3. Procés Informàtic

1) No existeix una unificació de la informació respecte a la base de dades i facturació; a més a més aquesta informació no està connectada amb el sistema comptable, la qual cosa significa que la comptabilitat funciona de forma independent.

2) El fitxer corresponent a les regularitzacions jurídiques ofereix insuficiències:

- No és històric.
- No hi consten els habitatges no regularitzats, etc...
- No està informatitzada tota la informació (s'ha d'anar als expedients individuals).

Conscients de la problemàtica, en l'actualitat la Societat ha contractat els serveis del Centre Informàtic de la Generalitat de Catalunya, per tal d'aconseguir aquesta unificació i millora del procés informàtic així com una nova base de dades. Està previst que aquesta nova base de dades estigui llesta pel 31 de març de 1992.

6.1.5. Relacions INCASOL-ADIGSA

Durant l'exercici 1989 s'han produït variacions substancials en les relacions que lliguen Generalitat- INCASOL-ADIGSA que, per la seva transcendència, resulta imprescindible destacar. Així:

1.- Les accions d'ADIGSA que inicialment eren de titularitat de l'INCASOL passen a integrar-se al Patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

2.- ADIGSA passa d'estar adscrita a la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques a estar-ho de la de Benestar Social.

3.- El titular del Patrimoni administrat per ADIGSA (tant el Patrimoni Transferit com l'Obra Nova) segueix sent l'INCASOL.

4.- Ja a partir de 1989, els ingressos obtinguts i despeses incorregudes com a conseqüència de l'administració del Patrimoni Transferit passen a ser propis d'ADIGSA. No s'ha variat, però, el contingut del conveni establert entre INCASOL i ADIGSA en el moment de la creació d'aquesta Societat.

5.- Per al 1990, està previst que el mateix es produeixi pel que fa referència a l'Obra Nova. Durant el 1989, ADIGSA encara ha liquidat els ingressos i despeses corresponents a l'ON a l'INCASOL.

Del que s'exposa es desprèn que:

- La situació anterior al 1989 era atípica: ADIGSA es constitueix com una Societat de serveis (gestió i administració d'un patrimoni immobiliari) en favor de l'INCASOL (que n'és el titular) sense cap contraprestació establerta. La seva única font d'ingressos són les subvencions (corrents i de capital) rebudes directament de la Generalitat.

- La fórmula posada en marxa a partir de 1989 (i que culminarà en el 1990) és encara més atípica: ADIGSA passa a disposar d'uns ingressos -i a fer-se càrrec d'unes despeses- que genera un patrimoni del què no és titular. I això sense cap formalització dels acords corresponents, la seva instrumentació jurídica, ni plasmació documental.

Tal i com estan actualment les relacions GENERALITAT - INCASOL - ADIGSA, es detecten multiplicitat de problemes que aquesta situació anòmala comporta, tant d'ordre comptable com jurídic i fins i tot fiscal. A la vista d'això, entenem que convé revisar l'articulació d'aquestes relacions.

6.1.6. Caràcter poc significatiu de la forma societària d'ADIGSA.

El mecanisme establert des de la creació d'ADIGSA fins a 1989 condemnava a aquesta Societat a incórrer en dèficits d'explotació sistemàtics. En efecte, al no haver-se previst una retribució com a contrapartida als serveis de gestió i administració del patrimoni públic d'habitatges socials que li eren encomanats, se la privava de qualsevol font de recursos propis derivats de la seva activitat. Les despeses incorregudes havien de cobrir-se en la seva gairebé totalitat per via de subvencions i transferències rebudes de la Generalitat.

La variació produïda el 1989 -encara que no formalitzada de forma oficial- intenta dotar de recursos propis a ADIGSA. Tot i així, no sembla que aquests arribin a ser mai suficients per cobrir les despeses de funcionament, entre les que s'hi incorporen les obres de reparació dels immobles del PT. L'adscripció de la Societat a la Conselleria de Benestar Social acaba de subratllar la finalitat no lucrativa d'ADIGSA.

Així, doncs, el Compte de Resultats de la Societat no resulta significatiu de l'autèntica funció portada a terme per ADIGSA. En aquestes circumstàncies, es posa de manifest que la forma jurídica de Societat Anònima que revesteix ADIGSA queda en gran mesura desvirtuada. Caldria plantejar-se la conveniència de dotar a ADIGSA d'una altra configuració que, tot i garantint l'agilitat operativa, resultés més congruent amb el que és la seva filosofia de funcionament.

6.2. Recomanacions

6.2.1. Aspectes econòmico-comptables

1.- Els comptes anuals han d'aprovar-se en el termini fixat pels propis Estatuts de la Societat (3 mesos des del tancament de l'exercici); si es considera convenient la pràctica actual en què s'aproven en el termini més ampli regulat per la Llei de Societats Anònimes (6 mesos), cal modificar el redactat actual dels Estatuts.

2.- Les operacions immobiliàries que executa ADIGSA, a fi de possibilitar les actuacions i objectius del Departament de Benestar Social, s'han d'instrumentar de manera que no sigui ADIGSA qui suporti el cost derivat de les mateixes.

A més a més, en la mesura en què es formalitzin els contractes d'arrendament, s'haurien de fixar quotes reals i cobrar-se o, al menys, establir un altre tipus de contraprestació. També s'ha de portar un control sobre els contractes d'arrendament que es formalitzin per aquest concepte.

3.- S'han d'amortitzar els elements de l'immobilitzat propi des del moment de la seva entrada en funcionament per així tenir reflectida adequadament la despesa per aquest concepte.

4.- La Societat ha d'iniciar els tràmits necessaris davant l'Hisenda Pública per tal d'obtenir la devolució de l'import corresponent a les retencions suportades (86,03M Pta) en concepte de rendiments del capital mobiliari no compensades per insuficiència de quota en l'Impost sobre Societats. A més a més, podria instar la sol.licitud dels interessos de demora devengats des del naixement del dret.

5.- Es recomana efectuar conciliacions bancàries amb una periodicitat mensual i per una persona diferent a la que efectua les anotacions comptables.

6.- Es convenient modificar el sistema actual d'elaboració de les certificacions d'obres pel que es refereix a l'IVA, de tal manera que la retenció per garantia, en el cas de que sigui en metàl.lic, no formi part de la base imposable de l'Impost. Amb això, no tan sols es compliria amb la normativa de l'Impost sinó que, a més a més, deixaria d'anticipar l'Impost, en la mesura en que la Societat no pot deduir tot l'IVA suportat al tributar en el Règim de Prorrata.

7.- La Societat ha de procedir a quantificar i registrar en la seva comptabilitat el passiu corresponent al deute impagat en concepte de quotes de Contribució Territorial Urbana i periodificar la despesa en el cas que procedeixi.

8.- La Societat ha de trobar el mecanisme idoni per tal de tenir registrat en la seva comptabilitat la morositat acumulada d'exercicis anteriors i la que es produeixi en el futur.

Igualment, a l'hora de registrar la despesa per raons d'insolvència, ha de tenir en compte els criteris establerts en l'article 84 del Reglament de l'Impost entre Societats (insolvència legal o escalonat per antiguitat de venciments)

6.2.2. Compliment de la Legalitat

1.- ADIGSA ha d'elaborar i presentar els avantprojectes dels pressupostos d'Explotació i de Capital en els terminis fixats per la legislació que li és aplicable.

2.- En la confecció del PAIF la Societat ha de tenir present la necessitat d'elaborar una Memòria en la que es fixin uns objectius a assolir clars i quantificats amb l'establiment d'un ordre i calendari de prioritats sobre la base d'un Pla plurianual revisable periòdicament; així, a part de complir amb l'establert legalment, permetria fer una anàlisi posterior avaluant tant les modificacions i desviacions sobre les previsions fixades com el grau de compliment dels objectius i l'eficiència en els resultats.

6.2.3. Compliment Pressupostari i del PAIF

A aquest respecte, tot i reconeixent les dificultats, es recomana una major cura a l'hora de fixar les previsions dels ingressos provinents de la gestió del patrimoni administrat per la Societat, ja que es tracta d'una variable estratègica en el funcionament de la mateixa i també per què les transferències atorgades per la Generalitat estan subordinades a les necessitats no cobertes amb el ingressos propis.

6.2.4. Avaluació de la Gestió

1.- Seria convenient completar, millorar i unificar la informació disponible en el cens d'habitatges que són objecte d'administració per part d'ADIGSA.

2.- En quant a la recuperació del deute morós:

- S'ha de tenir un desglossament del deute per antiguitat de saldos.

- S'han d'agilitar les gestions tant respecte a l'inici de les mateixes com respecte al seu desenvolupament. Igualment amb caràcter general s'haurien d'uniformar durant tot el procediment.

- Es recomana, a fi d'unificar procediments i d'obtenir un major control, aconseguir la domiciliació bancària dels rebuts i, en tot cas, reduir al màxim els cobraments per caixa.

- Convé fixar, a l'inici de l'exercici, uns objectius concrets i quantificats respecte a la recuperació d'insol·vència per tal de poder avaluar el grau d'eficàcia real en aquest aspecte de la gestió.

No és suficient amb l'existència d'un objectiu genèric (reduir la morositat) si no que aquest s'ha de concretar (recuperació de morosos en un determinat tant per cent, no generació nova de morositat, etc...)

3.- S'han de fer especials esforços per a tenir totes les situacions dels adjudicataris en règim legal i establir algun mecanisme per a conscienciar als adjudicataris sobre la necessitat de comunicar qualsevol canvi a la Societat.

4.- S'ha d'establir com a objectiu prioritari l'incrementar la recaptació, cosa que implica la facturació a tots i cadascun dels habitatges i locals i també l'increment en la recuperació de morosos, de tal manera que els ingressos puguin finançar en gran part les obres de rehabilitació i millora a efectuar en el patrimoni administrat per la Societat i minimitzar la necessitat de recórrer a subvencions.

5.- Respecte a la informatització:

- S'hauria de tenir un sistema informàtic que permetés un coneixement immediat dels impagats, de manera que es produeixi una actuació immediata.

- Seria convenient unificar a nivell informàtic el procés de facturació i que aquest, a més a més, estigués connectat amb la comptabilitat per tal d'aconseguir un major control i eficàcia.

- Respecte al tema de les regularitzacions jurídiques, el fitxer informàtic ha de ser històric i amb la informació completa.

6.2.5. Relacions INCASOL-ADIGSA

Entenem que és imprescindible revisar l'articulació de les relacions INCASOL-ADIGSA, així com la redacció d'un nou Conveni d'actuacions.

Com aspecte prioritari, el justificar la realitat actual documentalment; a més a més, en tot cas, la fórmula jurídica que lliga a l'INCASOL amb ADIGSA no pot ser la fórmula de l'anterior mandat, sinó que en caldria una altra que, mantenint l'INCASOL la titularitat del Patrimoni, permetés a ADIGSA la percepció dels seus fruits i l'assumpció de les càrreges. Alternativament, cabria la possibilitat de transferir la titularitat del patrimoni de l'INCASOL a ADIGSA.

S'ha de tenir en compte que l'articulació d'aquestes relacions té un impacte directe tant en l'aspecte de gestió com en el reflex comptable de totes les operacions.

Balanç de Situació a 31-12-89

ACTIU

Immobilitzat			649.861
Immobilitzat material:		649.861	
- Edificis administratius	299.249		
- Locals	54.340		
- Instal.lacions	130.082		
- Material automòbil	3.714		
- Mobiliari	30.350		
- Equips oficina	27.766		
- Material oficina	334		
- Equips informàtics	104.026		
Amortitzacions acumulades de l'immobilitzat material		(122.113)	(122.113)
Amortitz.acumulada immob.:	(122.113)		
Fiances i dipòsits constituïts			240
Fiances:		240	
- Fiances a termini mitja	240		
Despeses amortitzables			2.145
Despeses:		2.145	
- Despeses de constitució	0		
- Despeses reducció capital	0		
- Altres despeses amortizables	2.145		
Deutors per operacions de tràfic			1.201.522
Proveïdors:		4.000	
- Bestretes a proveïdors	4.000		
Altres deutors		4.684	
- I.P.P.V. deutor	148		
- Empreses adjudicataries obres	3.578		
- Deutors diversos	7.554		
- I.P.P.V. deutor certf.C.L.	(6.596)		
Personal			
Bestretes:		4.986	
- Bestretes per remuneracions	4.098		
- Per dietes i despeses locomoció	888		

Entitats públiques deutores		86.195	
Hisenda pública:			
- Hisenda públ.per dev.imp.	86.035		
- Per altres conceptes	160		
INCASOL deutor		7.078	
- INCASOL deutor desp.corrents 88	0		
- INCASOL transf.corrents 89	7.077		
- INCASOL transf.capital 89	1		
Direcció General Serv.comunitaris		1.094.579	
- D.G.S.C. transf.corrents 89	67.429		
- D.G.S.C. transf.capital 89	1.027.150		
Comptes Financers			1.511.871
Fiances i dipòsits constituïts:		3.712	
- Fiances i dipòsits const.curt term.	3.712		
Altres comptes no bancàris			
Partides pendents aplicació:		(10.843)	
- Partides pendents aplicació	(10.843)		
Tresoreria		1.519.002	
- Caixa	1.620		
- Bancs	1.352.368		
- Bancs posada en marxa	157.752		
- Bancs I.V.A.	7.262		
Comptes de regularització			9.616
Ajustaments per periodificació:		9.616	
- Pagaments avançats	471		
- Cobraments diferits	9.145		

			3.253.142
Resultats (Pèrdues de l'exercici)			11.718

TOTAL ACTIU			3.264.860

Balanç de Situació a 31-12-89

PASSIU

Capital i Reserves			450.680
Capital social:		450.680	
- Capital	450.680		
Reserves			859
Reserves especials:	565	565	
Remenent resultant:	294	294	
Aport.a compte fut.ampl.capital:		232.587	232.587
- Exercici 1987	56.092		
- Exercici 1988	20.200		
- Exercici 1989	156.295		
Provisions			4.855
Per devolució impostos:	4.855	4.855	
Recursos aliens			2.133
Fiances i dipòsits rebuts:		2.133	
- A llarg termini Patrimoni Tranf.	2.033		
- A mig termini	100		
Creditors per operacions de tràfic			
Proveïdors:		1.888.433	1.888.433
- Estructura i inversions	59.250		
- Suminist.i div.P.T.	45.267		
- Programa ext. AES	61		
- Programa ordinari cost efectiu	335		
- Proveïdors programa ordinari	96		
- Proveïdors Comissió Liquidadora	208		
- Liquidadors programa ordinari 89	1.435.886		
Garanties:			
- Programa ext.AES garanties	23.864		
- Programa ordinari cost garanties	1.000		
- Garanties programa ordinari	39.053		
- Garanties programa ordinari	57.318		
- Garanties programa ordinari 89	114.934		

Honoraris:		
- Honoraris programa AES	44	
- Honoraris prog.AES cost efectiu	1.151	
- Honoraris pressupost ordinari	87	
- Honoraris prog. ordinari 89	62.118	
Factures pendents:	45.861	
- Certificacions pendents de rebre	0	
Factures pendents de conformar:		
- Estructura i inversions	1.624	
- Subn.i diversos poligons P.T.	0	
- Certificacions	276	
Altres Creditors		132.067
Serveis comuns:		
		132.067
- Patrimoni transferit	6.333	
- Obra nova	86.607	
- Provisió de fons renúncies	511	
- Creditors diversos	394	
- Creditors per adquisició immb.	32.013	
- Retencions per plus valua	118	
- Creditors per assaigs	6.091	
Personal		14.188
Remuneracions pendents pagament:		
		14.188
- Empleats societat	12.511	
- E.F.U.S.	1.677	
Entitats Públiques Creditores		511.787
- Hisenda Pública I.R.P.F.	25.591	
- Inst.Mal.Seguretat Social	11.890	
- Hisenda Públ.IVA repec.venda loc.	3.904	
- Hisenda Públ.IVA repec.loguer loc.	2.711	
- Incasol Creditor	467.691	
Comptes de regularització		27.271
Ajustament per periodificació:		
		27.271
- Pagaments diferits	13.723	
- Pagaments diferencia gestió P.T.	13.548	
		3.264.860
Resultats (Guany de l'exercici)		0
TOTAL PASSIU		3.264.860

Compte d'Explotació a 31-12-89

INGRESSOS

Ingressos propis per recap.Pat.:		1.213.370	1.213.370
Facturació rebuts mensuals	816.215		
Facturació crèdits hipotecaris	112.012		
Amortització antics crèdits hip.	35.166		
Amortització ant.hab.i locals	113.803		
Vendes habitatges i locals	260.138		
Traspessos locals	20.626		
Aportacions inicials	18.634		
Cobraments impagats transferits	66.040		
Impagats habitatges P.T.	192.094		
Devolució renúncies, etc.	(430.582)		
Ingressos per repercussió obres	9.224		
Ingressos varis			158.276
Varis:		88	
Gestió certificacions obres	63		
Altres ingressos	25		
Ingressos financers:		158.188	
Interessos comptes corrents	158.188		
Subvencions explotació:		3.597.963	3.597.963
Transferències corrents D.G.S.C.	722.929		
Transferències corrents INCASOL	7.077		
Transferències a capital D.G.S.C.	2.841.446		
Transferències a capital INCASOL	1		
Subvencions immobilitzat	26.510		
Resultats extraordinaris	(4.347)	(4.347)	(4.347)
Total			4.965.262
Perdues d'explotació			11.718
TOTAL			4.976.980

Compte d'Explotació a 31-12-89

DESPESES

Inversions en obres:		3.927.426	3.927.426
Reparacions Polígons	3.223.392		
Per manteniment Polígons	311.429		
Per segones adjudicacions	103.283		
Honoraris professionals no incl.	5.323		
IVA suportat no deduible	283.999		
Despeses en polígons administrats:		290.643	290.643
Cost personal E.F.U.	83.330		
Reparació, conserv. ascensors	57.090		
Electricitat i aigua polígons	43.561		
Crèdits hipotecaris O.S.H.	43.634		
Despeses diverses P.T.	35.248		
Recuperació habitatges i locals P.T.	15.712		
IVA suportat no deduible ascensors	6.856		
IVA suportat no ded.aigua i elec.pol.	5.083		
IVA suportat no ded.despeses pol.	129		
Despeses per naturalesa			708.134
Despeses personal:		509.575	
Sous i salaris	395.520		
Dietes i allotjaments	5.939		
Locomoció i quilometratge	10.721		
Menjars i diversos	235		
Seguretat Social càrrec empresa	89.510		
Altres despeses socials	7.650		
Despeses Financeres		536	
Comissions bancàries	536		
Tributs:		19.319	
Tributs	1.739		
IVA suportat no ded.desp.grals.	17.580		

Treballs, subm. i serveis ext.:		132.110	
Arrendaments	21.516		
Reparacions	28.589		
Subministraments	9.739		
Treballs realitzat per altres	68.748		
Primes d'assegurances	3.518		
Transports i nòlits		1.067	
Transports i nòlits	1.067		
Despeses diverses		45.527	
Material d'oficina	12.585		
Comunicacions	9.829		
Relacions Públiques	820		
Publicitat i propaganda	5.791		
Serveis auxiliars	11.228		
Altres despeses	5.274		
Amortitzacions:		50.777	50.777
Dotacions per amortitzacions	50.777		
Total			4.976.980
Beneficis explotació			0
TOTAL			4.976.980

ADMINISTRACIO, PROMOCIO I GESTIO, SA
 Pressupost d'Explotació a 31-12-89

(en M Pta)

Annex 3

RECURSOS	Pressupost aprovat	Modificacions	Crèdit final	Liquidació	Desviació s/crèdit final	Desviació s/pr.aprovat
Transferències corrents	700.826	36.933	737.759	730.006	(7.753)	29.180
- de la Generalitat	700.825	32.052	732.877	722.929	(9.948)	22.104
- d'org. autònoms, com. ind.	1	4.881	4.882	7.077	2.195	7.076
Ingressos Patrimoniais	40.450	93.088	133.538	158.188	24.650	117.738
- Ing. comptes corrents	25.000	108.538	133.538	158.188	24.650	133.188
- Altres ing. patrimonials	15.450	(15.450)	0	0	0	(15.450)
TOTAL	741.276	130.021	871.297	888.194	16.897	146.918

ADMINISTRACIO, PROMOCIO I GESTIO, SA

(en M Pta)

Pressupost d'Explotació a 31-12-89

DOTACIONS	Pressupost aprovat	Modificacions	Crèdit final	Liquidació	Desviació s/crèdit final	Desviació s/pr. aprovat
Remuneració personal:	455.304	106.029	561.333	565.878	4.545	110.574
- Personal laboral	300.734	84.472	385.206	391.713	6.507	90.979
- Personal empleat finques urb.	59.217	3.733	62.950	63.029	79	3.812
- Quotes Socials	94.279	17.856	112.135	110.094	(2.041)	15.815
- Altres despeses socials	1.074	(32)	1.042	1.042	0	(32)
Despeses de bens corrents i serv.	251.172	156.678	407.850	429.374	21.524	178.202
- Lloguers	2.100	21.800	23.900	21.372	(2.528)	19.272
- Conservació i reparació	5.675	2.342	8.017	24.436	16.419	18.761
- Material, subm. i altres	82.046	70.032	152.078	159.831	7.753	77.785
- Indemnització per raó de serv.	18.600	2.664	21.264	21.341	77	2.741
- Desp. funcionament pol.	142.751	59.840	202.591	202.394	(197)	59.643
Amortitzacions:	34.800	14.558	49.358	0	(49.358)	(34.800)
- Dotacions per amortitzacions	34.800	14.558	49.358	0	(49.358)	(34.800)
TOTAL	741.276	277.265	1.018.541	995.252	(23.289)	253.976

ADMINISTRACIÓ, PROMOCIÓ I GESTIÓ, SA
 Pressupost d'Inversions a 31-12-89

(en M Pta)

Annex 4

RECURSOS	Pressupost aprovat	Modificacions	Crèdit final	Liquidació	Desviació s/crèdit final	Desviació s/pr.aprovat
Taxes i altres ingressos	800.000	387.000	1.187.000	1.213.457	26.457	413.457
- Ingressos propis	800.000	387.000	1.187.000	1.213.457	26.457	413.457
Transf. de capital	3.000.601	17.863	3.018.464	2.841.447	(177.017)	(159.154)
- de la Generalitat	3.000.600	17.864	3.018.464	2.841.447	(177.017)	(159.153)
- d'org.autònoms com.i ind.	1	(1)	0	0	0	(1)
Aportació a compte fut.ampl.cap.	0	0	0	168.654	168.654	168.654
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAL	3.800.601	404.863	4.205.464	4.223.558	18.094	422.957

ADMINISTRACIO, PROMOCIO I GESTIO, SA
Pressupost d'Inversions a 31-12-89

(en M Pta)

DOTACIONS	Pressupost aprovat	Modificacions	Crèdit final	Liquidació	Desviació s/crèdit final	Desviació s/pr.aprovat
Inversions reals	3.800.601	257.619	4.058.220	4.061.281	3.061	260.680
- Inv. edificis patrim.gestionat	3.710.001	236.780	3.946.781	3.949.753	2.972	239.752
- Inv. inst. edificis	70.600	9.500	80.100	52.695	(27.405)	(17.905)
- Inv. en materia de transport	1.500	354	1.854	1.493	(361)	(7)
- Inv. en mobiliari i estris	8.500	8.051	16.551	23.265	6.714	14.765
- Inv.en equips de procès de dades	10.000	2.934	12.934	34.075	21.141	24.075
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAL	3.800.601	257.619	4.058.220	4.061.281	3.061	260.680

Balanç de gestió d'Obra Nova

DEURE

Reparació i conservació mant.obres	94.139
Adequació habitatges 2ns. adjudicacions	19.472
Despeses Diverses	13.416
Reparacions adjudicacions directes	227.706
Liquidació aportacions inicials	4.952
Liquidació rebuts mensuals	213.713
Comissió liquidadora	5.297
Impagats	39.480
Impagats en via executiva	95.484
Devolució per renúncies hab.	12.510

Total	726.169
INCASOL Creditor	467.691

TOTAL	1.193.860

HAVER

Fiances a llarg termini	784
PROVEIDORS:	
De reclamacions habitatges	175.933
Garanties	17.749
Factures pendents de conformar	0
Creditors per assaigs	446
Facturació rebuts mensuals	897.636
Aportacions inicials	14.326
Liquidació impagats	76.056
IVA repercutit sobre vendes	8.651
AJUSTAMENTS PER PERIODIFICACIO:	
Pagaments diferits	2.279

TOTAL	1.193.860