

INFORME 23/2016

GRUPO CONSEJO
COMARCAL
DE EL BARCELONÈS
RESOLUCIÓN 281/IX
DEL PARLAMENTO VOL. 2



SINDICATURA
DE COMPTES
DE CATALUNYA



INFORME 23/2016

**GRUPO CONSEJO
COMARCAL
DE EL BARCELONÈS**
RESOLUCIÓN 281/IX
DEL PARLAMENTO

VOLUMEN 2:
- SOCIETAT URBANÍSTICA
METROPOLITANA
DE REHABILITACIÓ
I GESTIÓ, SA (REGESA)

Este informe consta de seis volúmenes (seis archivos PDF).

Edición: mayo de 2017

Documento electrónico etiquetado para personas con discapacidad visual

Páginas en blanco insertadas para facilitar la impresión a doble cara

Autor y editor:

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

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

DISTRIBUCIÓN DEL INFORME EN VOLUMENES

Volumen 1:	1. Introducció
	2. Consejo Comarcal de El Barcelonès
Volumen 2:	3. Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA)
Volumen 3:	4. Regesa Aparcaments i Serveis, SA
Volumen 4:	5. Marina Badalona, SA
Volumen 5:	6. Fundació Pisos de Lloguer
Volumen 6:	7. Trámite de alegaciones

ÍNDICE DEL VOLUMEN 2

ABREVIACIONES	8
3. SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, SA (REGESA).....	9
3.1. ENTE FISCALIZADO	9
3.1.1. Antecedentes	9
3.1.2. Actividades y organización	10
3.1.3. Trabajos de control	15
3.2. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN CONTABLE Y DE LOS GASTOS DE REGESA	16
3.2.1. Aprobación de las cuentas anuales y rendición a la Sindicatura	16
3.2.2. Balance	17
3.2.3. Cuenta de pérdidas y ganancias	46
3.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y DE LOS CONVENIOS DE REGESA	60
3.3.1. Fiscalización de la contratación de REGESA	60
3.3.2. Fiscalización de los convenios de REGESA	68
3.4. CONCLUSIONES	73
3.4.1. Observaciones	73

ABREVIACIONES

CAP	Centro de atención primaria
CCB	Consejo Comarcal de El Barcelonès
CEIP	Centro de educación infantil y primaria
CRAE	Centro residencial de acción educativa
Fundación	Fundació Pisos de Lloguer
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
IPC	Índice de precios al consumo
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
M€	Millones de euros
MBSA	Marina Badalona, SA
LCSP	Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público
PGC	Plan general de contabilidad, aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre
PGM	Plan general metropolitano
RASSA	Regesa Aparcaments i Serveis, SA
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA
ROAS	Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de junio
TRLCAP	Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio
UA	Unidad de aprovechamiento
VPO	Viviendas de protección oficial

3. SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, SA (REGESA)

3.1. ENTE FISCALIZADO

3.1.1. Antecedentes

La Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA) se constituïó el 29 de març de 1984. Su domicili social està situat a la carrer de les Tàpies, número 4, de Barcelona. De acord amb l'article 2 de los estatuts, el objecte social de REGESA es el siguiente:

REGESA tiene por objeto la actuación urbanística en ejecución de aquellos planes o actuaciones en materia de rehabilitación urbana o de edificación, tanto de nueva creación como la ya existente, realizando en orden a estas, obras de infraestructura, dotación de servicios y la promoción y gestión de dicha urbanización.

Constituye igualmente objeto de REGESA la actuación urbanística en la rehabilitación del patrimonio histórico-artístico de carácter municipal o metropolitano.

En desarrollo de ello, corresponderá especialmente a REGESA:

- a) La adquisición del suelo y edificaciones, por cualquier medio de derecho público o privado.
- b) La pavimentación de calzadas y otras obras de viabilidad, conducción de agua y energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica, conducciones de gas, saneamiento o cualquier otro servicio público o instalaciones de uso público.
- c) La ejecución de obras encaminadas a resolver problemas de circulación, estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos.
- d) La promoción de la edificación de protección oficial y cualquier otra que quede sometida o disfrute de las ayudas de las administraciones públicas.
- e) La promoción de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios.
- f) La gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización.
- g) La alineación, venta, cesión, permuta, gravamen o arrendamiento de parcelas y edificios.
- h) El establecimiento de convenios de colaboración con instituciones o entidades públicas y privadas, e incluso con otras sociedades urbanísticas ya existentes o de nueva creación, en materia de adquisición, administración y adjudicación de viviendas, locales e instalaciones auxiliares.

REGESA, para la realización de sus finalidades, podrá subrogarse en la actuación del Consejo Comarcal, en todos aquellos convenios que incidan en su objeto social así como percibir subvenciones a cargo del presupuesto de este.

REGESA podrá también recibir las ayudas previstas para la rehabilitación en la normativa vigente y otras ayudas reguladas en leyes o normativa que afecten al objeto de REGESA.

El 15 de octubre de 2008 se modificaron los estatutos para hacer constar que la sociedad actuaría como medio propio y servicio técnico, no solo del Consejo Comarcal de El Barce-

lonès (CCB) sino también de todos y cada uno de los municipios que integran este Consejo y de los entes instrumentales que dependían de él, de los que podía recibir encargos y encomiendas de gestión, a efectos de lo previsto en la LCSP.

La Sindicatura considera que REGESA solo es medio propio del CCB, pero no de los ayuntamientos de la comarca, motivo por el que no podía recibir directamente del resto de los entes encargos de actuaciones, los cuales solo podían ser encomendados a REGESA después del correspondiente procedimiento de contratación en el que resultara adjudicataria.

El último informe de fiscalización de REGESA emitido por la Sindicatura de Cuentas fue el informe 25/94-A, relativo al ejercicio 1992.

3.1.2. Actividades y organización

3.1.2.1. Actividad

La actividad de REGESA se desarrolla en dos grandes áreas de actuación: por una parte, la promoción inmobiliaria, en la que actúa como promotor público, básicamente en el ámbito territorial que le es propio, que es la comarca de El Barcelonès y, por otra parte, la gestión urbanística.

Promoción inmobiliaria

La actividad de promoción inmobiliaria se desarrolla a través de las siguientes actividades:

- Construcción de viviendas protegidas, incluyendo también los *parkings* y los locales comerciales, y su venta o alquiler.
- Construcción de viviendas dotacionales de alquiler asequible para jóvenes dentro de las áreas de actuación HD/7-j del Plan general metropolitano (PGM) dentro del Plan 10HJ.¹

El 18 de octubre de 2001, REGESA y el Ayuntamiento de Barcelona suscribieron un convenio por el que este último se comprometía a ceder a REGESA, de forma gratuita,

1. El Plan HD/7-j (antes Plan 10HJ) de viviendas para jóvenes surgió de una modificación del Plan General Metropolitano que preveía la posibilidad de revisar los usos de terreno calificados de equipamiento para adecuarlos a nuevas demandas promovidas por flujos sociales, culturales o económicos. Con esta modificación se creó una nueva calificación urbanística, clave 10 HJ, en terrenos calificados como de equipamientos para destinarlos a la construcción de viviendas de alquiler para jóvenes, en 2001. Posteriormente, una modificación de 1 de junio de 2006 creó el sistema de vivienda dotacional público (HD/7) y concretó los suelos a los que se asignaba esta calificación, con una división entre HD para jóvenes (HD/7-j) y para personas mayores (HD/7-g).

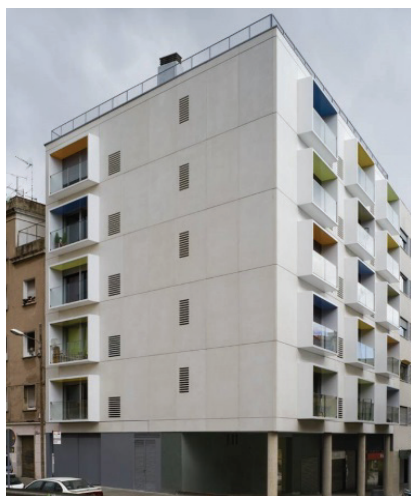
el derecho de superficie de terrenos para la construcción de viviendas para jóvenes en régimen de alquiler en varios emplazamientos de Barcelona y por un plazo de setenta y cinco años (Plan 10HJ). Las promociones construidas con esta finalidad fueron las siguientes:

Cuadro 1. Promociones 10HJ en el periodo fiscalizado

Núm. proyecto	Promociones	Año inicio alquiler	Fecha venta promoción	Número viviendas	Número <i>parkings</i>	Número locales
PR05046	10HJ Paseo de Urrutia	2005	2007	98	34	1
PR05047	10HJ Manuel Sancho	2005	2007	72	75	2
PR05050	10HJ Garcilaso	2005	2006	66	66	-
PR05052	10HJ Travessera Corts (Bacardi)	2005	2006	62	41	2
PR05053	10HJ Maquinista	*	-			
PR05055	10HJ Camp del Ferro	2006	2010	140	155	1
PR05058	10HJ Mare de Déu del Port	2010	-	97	114	2
PR05061	10HJ La Selva	2008	-	48	123	2
PR05062	10HJ Pujades	2009	2010	175	97	1
PR05063	10HJ Teodor Llorente	2007	-	25	30	-

Fuente: Elaboración propia.

* Promoción cuya construcción en julio de 2014 no se había iniciado todavía por problemas de titularidad del terreno.



10HJ Teodor Llorente



10HJ Camp del Ferro

Las promociones 10HJ Pujades y 10HJ Camp del Ferro se vendieron durante el ejercicio 2010. Las promociones 10HJ Manuel Sancho, 10HJ Travessera, 10HJ Paseo de Urrutia y 10HJ Garcilaso se vendieron a la Fundació Pisos de Lloguer (la Fundación) entre los años 2006 y 2007. En estas compraventas no se incluyeron los *parkings* ni los locales, que siguen estando en posesión de REGESA.

- Otras actuaciones, como la construcción de guarderías infantiles, escuelas, centros de salud públicos, centros cívicos, centros de atención primaria (CAP) y centros residenciales de acción educativa (CRAE), que se formalizan mediante los correspondientes

convenios con los ayuntamientos donde se lleva a cabo la construcción. Los principales equipamientos construidos durante el periodo de fiscalización fueron los siguientes:

Cuadro 2. Otras actuaciones en el periodo fiscalizado

Proyectos	Municipio	Construcción	
		Fecha inicio	Fecha fin
Residencia de enfermos. Sant Roc	Badalona	2006	2009
Centro de Salud Mental, Residencia y CAP Montnegre	Barcelona	2006	2009
Ampliación CAP Meridiana	Barcelona	2006	2010
CRAE Bretanya. Badalona (a)	Badalona	2008	2009
CAP Trinitat Vella y guardería infantil (c)	Barcelona	2008	2009
CRAE Fluvià / Pujades	Barcelona	2008	2010
CAP-Residencia enfermos. Sarrià-Via Augusta	Barcelona	2008	2011
Mercado de El Guinardó	Barcelona	2008	2014 (b)

Fuente: Elaboración propia a partir de los informes de gestión de REGESA.

Notas:

(a) Proyecto suspendido por falta de presupuesto.

(b) Fecha prevista. Proyecto parado en el periodo de realización del trabajo de campo.

(c) Traspasado a RASSA, previamente a la redacción de proyecto y ejecución de obras.



Equipamientos Montnegre



Guardería infantil Trinitat Vella

Gestión urbanística

La gestión urbanística comprende básicamente la gestión del suelo, principalmente la adquisición de suelo por el sistema de expropiación para desarrollar un área de actuación del PGM y la gestión de rehabilitación, que se realizó básicamente en la oficina mixta de rehabilitación de viviendas de El Turó de la Peira, hasta 2009, y en la oficina local de vivienda de Nou Barris, desde entonces.

Las principales actuaciones en los años fiscalizados fueron las siguientes:

- Gestión de la rehabilitación en El Turó de la Peira de Barcelona.

- Remodelación de barrios, en concreto, El Turó de la Peira y Trinitat Nova, en Barcelona, y el barrio Riu Sud de Santa Coloma de Gramenet.
- Varias actuaciones de expropiación para la consecución posterior de actuaciones urbanísticas, como las siguientes:
 - Desarrollo de la modificación del PGM para la ronda del Mig, en el tramo Sant Quintí – avenida Meridiana (convenio Guinardó), y en el tramo avenida Meridiana – Rec Comtal (convenio Garcilaso).
 - Desarrollo de la modificación del PGM en el entorno de la Via Augusta, tramo II, Puerta de Sarrià, de Barcelona.
 - Calle Echegaray, de Badalona.
 - Calle Mozart, de Badalona.
 - Barrio de Sistrells, de Badalona.

3.1.2.2. *Órganos de gobierno y directivos*

REGESA goza de personalidad jurídica propia y capacidad para el cumplimiento de sus finalidades. Sus órganos de gobierno son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, cuya composición y funciones principales son las siguientes:

Junta General de Accionistas

De acuerdo con los estatutos vigentes durante el periodo fiscalizado, las juntas generales se debían acomodar, en cuanto a su funcionamiento, a las disposiciones que fueran de aplicación, y, especialmente, a las disposiciones administrativas por las que se regía el CCB. El presidente y el secretario de la Junta General debían ser el presidente y el secretario del CCB, respectivamente.

Consejo de Administración

La administración y representación de REGESA corresponden al Consejo de Administración. La ejecución de los acuerdos es responsabilidad del consejero o consejeros que el propio Consejo designe, y en caso de que no lo haga, del presidente o del apoderado con facultades para ejecutar y elevar a públicos los acuerdos sociales.

El Consejo puede hacer y llevar a cabo todo lo comprendido en el objeto social, y tiene aquellas facultades no expresamente reservadas por ley o por los estatutos a la Junta General.

Los miembros del Consejo de Administración son nombrados por la Junta General por un periodo de cinco años, pueden ser reelegidos indefinidamente por periodos de igual duración. El número de consejeros debe ser de un mínimo de cinco miembros y un máximo de trece.

La composición del Consejo de Administración en los años fiscalizados era la siguiente:

Cuadro 3. Composición del Consejo de Administración

Cargo	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Presidente	José Ignacio Cuervo Argudín	José Ignacio Cuervo Argudín	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Jesús Maria Canga Castaño
Vicepresiden- te / Consejero delegado	-	-	-	-	-	-	Jaume Vendrell Amat
Vicepresiden- te	Imanol Pujana Fernández	Imanol Pujana Fernández	Ramón García-Bragado Acín	Ramón García-Bragado Acín	Ramón García-Bragado Acín	Ramón García-Bragado Acín	Jordi William Carnes Ayats
Vicepresiden- te segundo	-	-	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès
Vicepresiden- te tercero	-	-	Imanol Pujana Fernández	Imanol Pujana Fernández	Imanol Pujana Fernández	-	Gregorio Belmonte Ferrer
Consejero delegado	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	-
Consejero	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí
Consejero	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Esteve Serrano Ortín	Esteve Serrano Ortín
Consejero	Ramon Gironès Pagès	Ramon Gironès Pagès	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	José Antonio Lara Olivera
Consejero	Adriana Álvarez Garreta	Adriana Álvarez Garreta	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau
Consejero	Francisco José López Guardiola	Francisco José López Guardiola	Ramón Riera Macià	Francesc Serrano Villarroya	Francesc Serrano Villarroya	Francesc Serrano Villarroya	Joan Canyameres Tomàs
Consejero	José A. Molina Flores	José A. Molina Flores	Jordi Serra Isern	-	-	-	-
Consejero	Eugeni Forradellas Bombardò	Eugeni Forradellas Bombardò	Jordi Martí Galbis	Jordi Martí Galbis	Jordi Martí Galbis	Jordi Martí Galbis	-

Fuente: Elaboración propia a partir de las actas del Consejo de Administración.

3.1.2.3. *Entidades dependientes y otros entes*

REGESA tiene una única entidad dependiente, Regesa Aparcaments i Serveis, SA (RASSA), en la que participa al 100%.

Dada dicha participación, REGESA se constituye como sociedad dominante de un grupo mercantil, con RASSA como sociedad dependiente y, por esta razón, presenta anualmente cuentas anuales consolidadas con las de RASSA.

Además de participar en RASSA, REGESA participa en la UTE Molí d'en Rovira Sud. La participación es del 65,22% –el 34,78% restante está en poder de la Societat Municipal

d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL-. El objeto de la UTE es la promoción de un edificio de viviendas, locales y aparcamientos en el Plan parcial Molí Rovira Sur en Vilafranca del Penedès.

El ámbito territorial de actuación de esta UTE escapa de los límites de la comarca de El Barcelonès. Tal como se ha comentado en los puntos anteriores, REGESA es una sociedad mercantil propiedad al 100% del CCB y, por lo tanto, se encuentra sometida a las limitaciones que la normativa impone sobre el ámbito de actuación territorial, que es la comarca de El Barcelonès. Por lo tanto, se ha actuado mediante la UTE en un área fuera del ámbito territorial que le correspondía.

REGESA mantiene también una inversión financiera de 0,18M€ en Barcelona Regional Agència Metropolitana de Desenvolupament Urbanístic i d'Infraestructures, SA (Barcelona Regional, SA), por el 11,76% del capital. Esta sociedad tiene por objeto la realización de estudios, análisis y prospecciones sobre aspectos urbanísticos, territoriales y medioambientales, y la proyección, promoción, gestión, desarrollo, dirección, asesoramiento, ejecución y explotación de todo tipo de obras, edificaciones e infraestructuras y sistemas urbanos.

3.1.3. Trabajos de control

De acuerdo con la normativa vigente, la función de control financiero en las entidades locales y en sus entes dependientes está reservada a la Intervención y la debe llevar a cabo personal funcionario con habilitación de carácter estatal.

Corresponde también a la Intervención la función contable, financiera y presupuestaria, y también la inspección de la contabilidad de sus entes dependientes. Como ente dependiente del CCB, la función de control financiero la debe ejercer la Intervención de este Consejo Comarcal, tal como establece el artículo 220 del Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLRHL.

En el periodo fiscalizado, la Intervención del CCB solo emitió un informe de control financiero de REGESA, sobre la contratación efectuada por el departamento técnico en el ejercicio 2010, el 2 de septiembre de 2011, y aprobado por el Pleno del CCB el 30 de noviembre de 2011.

Durante el periodo fiscalizado, REGESA sometió sus cuentas anuales a una auditoría que realizó Mazars Auditores, SL.

Las opiniones de auditoría de los ejercicios 2005-2007 fueron favorables. En el ejercicio 2008, la opinión de auditoría fue favorable con una limitación al alcance, relativa a la falta de evidencia adecuada y suficiente sobre la recuperabilidad de la cuenta a cobrar del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet. En los ejercicios 2009-2011 las opiniones de auditoría fueron favorables con dos limitaciones al alcance, también relativas a la falta de evidencia adecuada y suficiente sobre la recuperabilidad de la cuenta a cobrar, la primera del saldo a cobrar del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y, la segunda, del saldo a cobrar del CCB por las actuaciones en el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs. En todos los ejercicios fiscalizados, en la opinión de auditoría se incluyó, además, un pá-

rrafo de énfasis relativo al hecho de que REGESA, como sociedad dominante de un subgrupo de sociedades, presentaba cuentas anuales consolidadas con su sociedad dependiente, RASSA, de acuerdo con la normativa contable española. Además, en el ejercicio 2011 se incluyó otro párrafo de énfasis en relación con las importantes tensiones de tesorería sufridas por REGESA, provocadas por las restricciones de financiación que la crisis financiera y el estancamiento del mercado inmobiliario conllevaron.

3.2. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN CONTABLE Y DE LOS GASTOS DE REGESA

3.2.1. Aprobación de las cuentas anuales y rendición a la Sindicatura

De acuerdo con el artículo 200 del TRLRHL, REGESA está sometida al régimen de contabilidad pública, lo que implica, entre otras obligaciones, la de rendir cuentas de sus operaciones. En cuanto a las sociedades mercantiles, el presidente debe enviar a la Intervención de la entidad local, antes del 15 de mayo del ejercicio inmediato siguiente al que correspondan, debidamente autorizadas, las cuentas que se deban rendir al órgano de control externo.

La obligación de rendir la Cuenta general es de la entidad local, en este caso el CCB. En el volumen 1 de este informe, correspondiente al CCB, se puede ver el grado de rendición de la Cuenta general del CCB (cuentas de REGESA incluidas) a la Sindicatura de Cuentas.

Las cuentas anuales de REGESA, hasta el ejercicio 2007, de acuerdo con el Real decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan general de contabilidad, fueron el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la Memoria.

A partir del 1 de enero de 2008, con la entrada en vigor del Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan general de contabilidad (PGC), las cuentas anuales incluyen el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo.

Las cuentas anuales del periodo fiscalizado fueron formuladas por el Consejo de Administración y aprobadas por la Junta General de Accionistas en las siguientes fechas:

Cuadro 4. Fechas de formulación y aprobación de las cuentas anuales

Ejercicio	Fecha de formulación	Fecha de rendición al CCB y de aprobación
2005	30.03.2006	21.06.2006
2006	28.03.2007	20.06.2007
2007	26.03.2008	18.06.2008
2008	31.03.2009	14.10.2009
2009	14.04.2010	16.06.2010
2010	04.05.2011 *	22.06.2011
2011	30.03.2012	27.06.2012

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales (formulación) y las actas de la Junta General (aprobación).

* Las cuentas anuales del ejercicio 2010 fueron formuladas el 29 de marzo de 2011, dentro del plazo legal, pero posteriormente fueron modificadas y se volvieron a formular el 4 de mayo de 2011.

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 se formularon una vez terminado el plazo legal de tres meses desde la fecha de finalización del ejercicio. En lo concerniente a la aprobación, la Junta General de Accionistas debe aprobar las cuentas anuales en un plazo máximo de seis meses a computar desde la fecha de finalización del ejercicio. Solo en el ejercicio 2008 fueron aprobadas más allá de este plazo legal.

3.2.2. Balance

El detalle del Balance de REGESA a 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 es el siguiente:

Cuadro 5. Balance de REGESA a 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007

ACTIVO	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
INMOVILIZADO	7.177.736	9.219.081	19.323.932
Gastos de establecimiento	696	696	-
Inmovilizaciones inmateriales	218.303	272.362	300.266
Inmovilizaciones materiales	1.628.184	3.048.057	12.260.955
Inmuebles por arrendamiento	1.572.918	3.067.759	6.345.123
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	343.962	345.704	211.999
Inmovilizados materiales en curso	-	-	6.215.213
Otro inmovilizado	224.299	247.263	257.007
Amortizaciones	(512.995)	(612.669)	(768.387)
Inmovilizaciones financieras	5.031.246	5.054.477	5.070.067
Participaciones en empresas del grupo	4.548.000	4.548.000	4.548.000
Cartera de valores a largo plazo	180.304	180.304	180.304
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	302.942	326.173	341.763
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	299.307	843.489	1.692.644
Deudores varios a largo plazo	299.307	843.489	1.692.644
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	30.129	26.449	22.253
ACTIVO CIRCULANTE	124.552.524	167.296.625	190.462.082
Existencias	111.774.216	145.986.810	159.837.542
Deudores	11.931.424	21.166.902	30.045.458
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7.367.753	14.104.953	22.757.621
Empresas del grupo deudoras	273.467	978.187	688.427
Otros deudores	2.236.690	2.334.143	760.961
Administraciones públicas	2.111.986	3.808.091	5.896.921
Provisiones	(58.472)	(58.472)	(58.472)
Inversiones financieras temporales	90.152	-	-
Tesorería	756.732	142.913	579.082
TOTAL ACTIVO	131.760.389	176.542.155	209.808.267

PASIVO	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
FONDOS PROPIOS	38.240.081	40.791.156	47.932.590
Capital suscrito	3.058.554	3.058.554	3.058.554
Reservas	27.045.193	35.181.527	37.732.602
Reserva legal	790.624	790.624	790.624
Otras reservas	26.254.569	34.390.903	36.941.978
Pérdidas y ganancias	8.136.334	2.551.075	7.141.434
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	13.400	6.380	210.779
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	1.865.261	5.530.370	6.840.274
ACREEDORES A LARGO PLAZO	8.861.692	16.982.637	6.485.602
Deudas con entidades de crédito	8.558.753	16.653.497	6.132.418
Otros acreedores	302.939	329.140	353.184
Fianzas y depósitos a largo plazo	302.939	329.140	353.184
ACREEDORES A CORTO PLAZO	82.779.955	113.231.612	148.339.022
Otras provisiones de tráfico	7.053.102	7.149.781	7.533.134
Deudas con entidades de crédito	47.148.486	67.487.235	102.079.828
Préstamos y otras deudas	47.080.058	67.224.321	101.826.425
Deudas por intereses	68.428	262.914	253.403
Deudas con empresas del grupo y asociadas	123.842	383.195	490.526
Acreedores comerciales	24.374.958	31.294.119	33.016.760
Anticipos de clientes	6.515.665	6.393.874	6.219.887
Deudas por compras o prestaciones de servicios	17.859.293	24.900.245	26.796.873
Otras deudas no comerciales	1.090.059	1.040.110	347.806
Administraciones públicas	886.643	936.665	186.007
Otras deudas	76.573	1.920	-
Remuneraciones pendientes de pago	126.843	101.525	161.799
Ajustes por periodificación	2.989.508	5.877.172	4.870.968
TOTAL PASIVO	131.760.389	176.542.155	209.808.267

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Después de la entrada en vigor del PGC, el Balance de REGESA a 31 de diciembre de 2008, 2009, 2010 y 2011 es el siguiente:

Cuadro 6. Balance de REGESA a 31 de diciembre de 2008, 2009, 2010 y 2011

ACTIVO	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
ACTIVO NO CORRIENTE	25.582.625	33.783.222	21.649.556	17.813.860
Inmovilizado intangible	221.251	1.609.517	619.445	586.998
Concesiones	12.000	11.840	11.680	11.520
Patentes, licencias, marcas y similares	496	298	100	-
Aplicaciones informáticas	208.755	119.068	30.683	6.865
Otro inmovilizado intangible	-	1.478.311	576.982	568.613
Inmovilizado material	147.062	109.163	83.070	47.505
Otro inmovilizado material	147.062	109.163	83.070	47.505
Inversiones inmobiliarias	18.389.717	19.992.516	7.785.231	7.584.536
Terrenos	547.575	730.350	298.642	298.642
Construcciones	17.842.142	19.262.166	7.486.589	7.285.894
Inversiones en empresas grupo y asociadas largo plazo	4.728.304	4.728.304	4.728.304	4.728.304
Instrumentos de patrimonio	4.728.304	4.728.304	4.728.304	4.728.304
Inversiones financieras largo plazo	395.141	443.651	632.750	670.100
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	99.130
Otros activos financieros	395.141	443.651	632.750	570.970
Activos por impuesto diferido	618.835	699.059	760.295	832.524
Deudores comerciales no corrientes	1.082.315	6.201.012	7.040.461	3.363.893
Clientes no corrientes	163.763	524.545	979.791	123.228
Deudores varios no corrientes	918.552	5.676.467	6.060.670	3.240.665
ACTIVO CORRIENTE	174.833.147	201.575.870	217.097.657	206.767.305
Existencias	151.427.674	182.628.233	195.354.891	185.443.884
Edificios adquiridos	837.752	837.752	769.206	743.648
Terrenos y solares	53.499.007	68.473.771	61.734.035	56.657.660
Promociones en curso	41.836.536	49.135.593	73.751.177	45.014.633
Edificios construidos	55.254.379	62.853.960	58.126.906	81.400.759
Anticipos proveedores	-	1.327.157	973.567	1.627.184
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.254.225	18.868.086	19.031.293	19.856.837
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.040.349	5.323.213	6.451.081	8.695.956
Clientes, empresas del grupo y asociadas	11.153.195	8.322.315	8.414.192	5.678.814
Deudores varios	3.894.646	681.527	656.195	2.559.860
Personal	37.214	29.158	44.346	24.494
Activos por impuesto corriente	107.032	76.992	89.416	116.153
Otros créditos con las administraciones públicas	5.021.789	4.434.881	3.376.063	2.781.560
Inversiones financieras a corto plazo	-	60.000	213.654	13.654
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	151.248	19.551	2.497.818	1.452.930
Tesorería	151.248	19.551	2.497.818	1.452.930
TOTAL ACTIVO	200.415.772	235.359.092	238.747.213	224.581.165

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
PATRIMONIO NETO	55.940.031	59.987.636	51.549.122	42.924.323
Fondos propios	42.977.689	39.855.044	38.098.458	35.664.040
Capital	3.058.554	3.058.554	3.058.554	3.058.554
Reservas	37.302.185	39.918.418	39.903.138	39.902.421
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	(3.121.928)	(4.863.234)
Resultados del ejercicio	2.616.949	(3.121.928)	(1.741.306)	(2.433.701)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12.962.342	20.132.592	13.450.664	7.260.283
PASIVO NO CORRIENTE	46.288.686	66.240.311	53.362.150	56.031.586
Provisiones a largo plazo	3.100.671	7.460.697	6.961.106	3.914.716
Deudas a largo plazo	43.149.028	58.719.052	46.360.552	48.078.975
Deudas con entidades de crédito	42.541.070	57.910.990	45.312.411	46.158.229
Otros pasivos financieros	607.958	808.062	1.048.141	1.920.746
Pasivos por impuesto diferido	38.987	60.562	40.492	21.888
Acreedores comerciales no corrientes	-	-	-	4.016.007
PASIVO CORRIENTE	98.187.055	109.131.145	133.835.941	125.625.256
Provisiones a corto plazo	6.303.802	4.867.978	3.737.022	4.979.131
Deudas con entidades de crédito	50.855.864	52.734.769	74.767.686	69.381.264
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.607.173	3.367.279	338.923	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	39.420.216	48.161.119	54.992.310	51.264.861
Proveedores	27.241.597	38.364.787	40.599.672	37.523.451
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	46.400	170.726	92.443	117.452
Acreedores varios	3.842.409	3.459.876	5.872.745	4.535.871
Personal	128.950	141.165	198.307	198.307
Otras deudas con las administraciones públicas	196.513	246.763	1.326.563	1.038.819
Anticipos de clientes	7.964.347	5.777.802	6.902.580	7.850.961
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	200.415.772	235.359.092	238.747.213	224.581.165

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

3.2.2.1. *Inmovilizaciones inmateriales / Inmovilizado intangible*

El detalle de Inmovilizaciones inmateriales / Inmovilizado intangible en el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 7. Inmovilizaciones inmateriales / Inmovilizado intangible

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Patentes	1.417	2.407	2.407	2.407	2.407	2.407	2.407
Aplicaciones informáticas	249.090	370.874	484.798	484.797	484.797	484.797	484.797
Concesiones	-	-	-	12.000	12.000	12.000	12.000
Otro inmovilizado intangible	-	-	-	-	1.499.622	594.040	594.200
Coste	250.507	373.281	487.205	499.205	1.998.826	1.093.245	1.093.405
Amortización acumulada	(32.204)	(100.919)	(186.939)	(277.954)	(389.309)	(473.799)	(506.407)
Valor neto contable	218.303	272.362	300.266	221.251	1.609.517	619.445	586.998

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Las patentes y las aplicaciones informáticas se amortizaron de forma lineal en cinco años, mientras que el otro inmovilizado intangible se amortizó linealmente a lo largo del periodo de vigencia del derecho de superficie al que estaba asociado.

Las concesiones se corresponden con los derechos de superficie cedidos en el ejercicio 2008 por el Ayuntamiento de Barcelona sobre las promociones llamadas Cuarteles UH-3 y UH-5, por un plazo de setenta y cinco años, que finalmente, en el ejercicio 2010, cedió gratuitamente.

A partir del ejercicio 2009 en la cuenta Otro inmovilizado intangible se incluye el valor actual estimado de las reinversiones que hay que realizar en las promociones que deberán ser revertidas al finalizar el derecho de superficie relacionado, que se amortizan linealmente en el periodo de vigencia de estos derechos. La contrapartida es la provisión por desmantelamiento, retirada o rehabilitación del inmovilizado y activos de reposición dentro de las provisiones a largo plazo por 0,66 M€ (véase el apartado 3.2.2.9). Las promociones afectadas por estos derechos de superficie están asociadas a las viviendas de alquiler para jóvenes dentro del Plan 10HJ, y son las de Teodor Llorente, Camp del Ferro, Manuel Sancho, Travessera de les Corts, paseo de Urrutia y Garcilaso. En el ejercicio 2010 se vendió Camp del Ferro y, por lo tanto, se dio de baja por el valor contable.

Aparte de estas promociones, también se debería haber reconocido el activo a revertir de las promociones 10HJ Mare de Déu del Port, 6,93 M€, y 10HJ La Selva, 4,23 M€, y la promoción 10HJ Pujades, 11,49 M€, que fue vendida durante el año 2011. REGESA no reconoció estos activos a revertir.

REGESA tiene constituidos derechos de superficie a su favor sobre los terrenos vinculados a estas viviendas de alquiler para jóvenes (10HJ), que, de acuerdo con el PGC, deberían ser reconocidos como un activo intangible, con contrapartida en el patrimonio neto como subvención. A 31 de diciembre de 2011, REGESA no había reconocido este activo intangible.

3.2.2.2. Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

El detalle de los epígrafes Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias en el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 8. Inmovilizaciones materiales / Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Inmovilizaciones materiales / Inmovilizado material							
Inmuebles arrendados	1.572.918	3.067.759	6.345.123	-	-	-	-
Otras instalaciones	343.962	345.704	211.999	-	-	-	-
Inmov. materiales en curso	-	-	6.215.213	-	-	-	-
Otro inmovilizado	224.299	247.263	257.007	147.062	109.163	83.070	47.505
Amortizaciones	(512.995)	(612.669)	(768.387)	-	-	-	-
Total	1.628.184	3.048.057	12.260.955	147.062	109.163	83.070	47.505
Inversiones inmobiliarias							
Terrenos	-	-	-	547.575	730.350	298.642	298.642
Construcciones	-	-	-	17.842.142	19.262.166	7.485.589	7.285.894
Total	-	-	-	18.389.717	19.992.517	7.785.230	7.584.536

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Dentro de los inmuebles arrendados se incluyen las promociones explotadas en régimen de alquiler que, con la entrada en vigor del PGC, desde el año 2008, se traspasaron a Inversiones inmobiliarias. En el año 2010 se vendieron las promociones Alfons Comín y Camp del Ferro, cuyo valor neto contable ascendía a 6,01 M€ y 5,80 M€, respectivamente, hecho que explica la bajada del saldo durante el ejercicio 2010.

El detalle de las Inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2011, por promociones, es el siguiente:

Cuadro 9. Inversiones inmobiliarias

Promociones	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
10 HJ Teodor Llorente	1.358.207	(97.004)	-	1.261.203
Sant Pere Mitjà (b)	2.087.443	(41.903)	(123.889)	1.921.651
10 HJ Camp del Ferro (c)	921.174	(208.764)	-	712.410
10 HJ Manuel Sancho (a)	1.461.930	(148.413)	-	1.313.517
10 HJ Travessera de les Corts (a)	605.963	(68.579)	-	537.384
10 HJ Paseo de Urrutia (a)	717.308	(74.598)	-	642.710
10 HJ Garcilaso / Elx (a)	827.335	(95.074)	-	732.261
Avinyó, 32	647.719	(330.180)	-	317.539
Otras	203.319	(57.458)	-	145.861
Total	8.830.398	(1.121.974)	(123.889)	7.584.535

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Notas:

(a) Promociones vendidas a la Fundació Pisos de Lloguer; todavía quedan aparcamientos y locales propiedad de REGESA.

(b) Promoción construida en un terreno de propiedad de REGESA.

(c) Promociones vendidas a terceros; todavía quedan aparcamientos y locales propiedad de REGESA.

Además de las promociones incluidas dentro de las inversiones inmobiliarias, REGESA explotaba otras promociones en régimen de alquiler registradas dentro de las existencias, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2011 era de 18,68 M€. Estas promociones se deberían haber contabilizado dentro de las inversiones inmobiliarias y se debería haber efectuado la correspondiente amortización, desde el momento en que se alquilaron, lo que la sociedad no hizo.

En lo que concierne al deterioro, la promoción de Sant Pere Mitjà estaba provista, por 0,27 M€ en el ejercicio 2009, y por 0,12 M€ en los ejercicios 2010 y 2011. Del análisis de esta provisión se desprende la necesidad de registrar un deterioro adicional de 0,10 M€.

3.2.2.3. Inmovilizaciones financieras / Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El detalle de Inmovilizaciones financieras e Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo en el periodo fiscalizado es el siguiente:

Cuadro 10. Detalle de inmovilizaciones financieras / Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Participaciones en empresas del grupo	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000
Cartera de valores a largo plazo	180.304	180.304	180.304	180.304	180.304	180.304	180.304
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	302.942	326.173	341.763	-	-	-	-
Total	5.031.246	5.054.477	5.070.067	4.728.304	4.728.304	4.728.304	4.728.304

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

En las participaciones en empresas del grupo se incluye la participación del 100% en el capital de RASSA, por 4,55 M€, y en la cartera de valores a largo plazo se incluye la participación del 11,76% en el capital social de Barcelona Regional, SA, por 0,18 M€ (véase el apartado 3.1.2.3).

Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo se reclasifican dentro de Inversiones financieras a largo plazo a partir de 2008 (véase el apartado 3.2.2.4).

3.2.2.4. Inversiones financieras a largo plazo

El detalle de Inversiones financieras a largo plazo es el siguiente:

Cuadro 11. Inversiones financieras a largo plazo

Concepto	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	99.130
Otros activos financieros	395.141	443.651	632.750	570.970
Total	395.141	443.651	632.750	670.100

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Los instrumentos de patrimonio corresponden, básicamente, al importe de la cotización a final de año de las 26.666 acciones de Bankia, adquiridas en julio de 2011 a un precio de 3,75€ por acción, en la oferta pública de suscripción de acciones que emitió esta entidad.²

En Otros activos financieros se incluyen los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo, que hasta 2007 se registraban dentro de Inmovilizaciones financieras (véase el apartado 3.2.2.3). En su composición se incluyen 0,25 M€ correspondientes a una imposición bancaria constituida como garantía pignoratícia. Esta garantía tiene carácter subsidiario y complementa las garantías personales y/o hipotecarias de los préstamos formalizados en la adquisición de nuevas viviendas por parte de familias afectadas por procesos de realojamiento. El resto de las fianzas, 0,32 M€, corresponden mayoritariamente a fianzas por arrendamientos de pisos de protección oficial que se depositan en el Instituto Catalán del Suelo (INCASOL), de los cuales REGESA no dispone de detalle y, por lo tanto, no se han podido validar.

3.2.2.5. Existencias

El detalle de Existencias en el periodo de 2005 a 2011 es el siguiente:

Cuadro 12. Existencias

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Edificios adquiridos	-	835.084	837.752	837.752	837.752	837.752	837.752
Terrenos y solares	28.814.343	50.769.679	63.269.430	53.876.378	68.826.625	63.797.330	59.172.440
Promociones curso	41.817.597	49.977.341	57.607.853	41.836.535	49.135.593	73.751.177	45.014.633
Edificios construidos	37.847.479	40.926.577	34.740.347	55.565.736	65.032.771	61.086.022	83.740.306
Provisiones/ deterioro	(361.902)	(357.787)	(377.371)	(688.727)	(2.531.665)	(5.090.957)	(4.948.431)
Valor neto de existencias	108.117.517	142.150.894	156.078.011	151.427.674	181.301.076	194.381.324	183.816.700
Anticipos proveedores	3.656.699	3.835.916	3.759.531	-	1.327.157	973.567	1.627.184
Total	111.774.216	145.986.810	159.837.542	151.427.674	182.628.233	195.354.891	185.443.884

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

2. Texto modificado a raíz de las alegaciones recibidas.

Dentro del epígrafe Edificios adquiridos se incluyen adquisiciones de inmuebles terminados que la sociedad tenía previsto vender, concretamente, los pisos adquiridos en el año 2006 en el Pla dels Cirerers (PR0618). En el epígrafe Terrenos y solares se incluyen las adquisiciones de terrenos y solares, los gastos de urbanización y de adecuación de estos, y los gastos de honorarios de proyecto hasta el momento en que se inicia la construcción. Una vez iniciada la construcción el valor de los solares se incluye en Promociones en curso. En el epígrafe Promociones en curso, se incluyen los costes incurridos en las promociones inmobiliarias no terminadas a la fecha de cierre del ejercicio. A la finalización de la promoción y cuando se formaliza el acta de recepción de la obra se traspasan a Edificios construidos. Para las promociones que necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen los gastos financieros.

REGESA incluye dentro de las existencias los anticipos a proveedores. En concreto, en el ejercicio 2009 se contabilizaron 0,57 M€ correspondientes a indemnizaciones pagadas a los antiguos inquilinos de dos pisos del antiguo edificio que ocupaba la finca en la que se debía construir la promoción 10HJ Reina Amàlia (PR05069) con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias como una venta, cuando se deberían haber contabilizado como coste de la promoción. Por lo tanto, en el ejercicio 2009 se deberían haber disminuido los anticipos de proveedores y las ventas en 0,57 M€.

A 31 de diciembre de 2011, los anticipos a proveedores correspondían a los importes ya pagados por las expropiaciones relacionadas con las promociones de El Guinardó y de Garcilaso. De acuerdo con los convenios, estos importes se debían compensar con edificabilidad (otros terrenos edificables), pero no se identificaron fincas concretas para efectuar esta compensación. A 31 de diciembre de 2011 no se había concretado cómo y cuándo se haría efectiva la deuda del Ayuntamiento de Barcelona, por lo que no se ha podido validar su correcta valoración y clasificación.

El detalle de Existencias para proyectos a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Cuadro 13. Detalle de Existencias por proyecto

Código	Proyecto	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Promociones en curso	Edificios construidos	Deterioro	Total existencias
AC06001	Ronda Guinardó	-	22,96	-	-	(1,46)	21,50
PR06012	Torre Baró manzana C	-	-	-	14,54	-	14,54
PR08011	Cuarteles UH-3	-	-	12,83	-	-	12,83
PR08012	Cuarteles UH-5	-	-	12,12	-	-	12,12
PR06011	Torre Baró manzana B	-	-	-	8,56	-	8,56
PR07015	La Garrotxa 18HS	-	-	6,94	-	-	6,94
PR05058	10HJ Mare Déu de Port	-	-	-	6,93	-	6,93
PR05067	La Pedrera – Vallvidrera	-	-	-	6,42	-	6,42

Código	Proyecto	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Promociones en curso	Edificios construidos	Deterioro	Total existencias
CC02016	Eduard Maristany	-	6,01	-	-	-	6,01
PR06008	Torre Baró manzana D	-	-	-	5,89	-	5,89
PR05081	Pasaje Victòria	-	4,54	-	-	-	4,54
PR06002	Torre Baró manzana G	-	-	-	4,38	-	4,38
PR09004	Amèrica – Prat de la Riba	-	5,18	-	-	(0,88)	4,30
PR05061	10HJ La Selva	-	-	-	4,23	-	4,23
PR07013	Ramon Turró, 179 / Llull	-	4,19	-	-	-	4,19
PR05074	Barrio Sistrells	-	3,98	-	-	-	3,98
PR06010	Torre Baró manzana A	-	-	3,91	-	-	3,91
AC06002	Safareigs / Front Fluvià / av. Generalitat	-	3,90	-	-	-	3,90
PR06017	La Catalana R6	-	-	-	3,70	(0,16)	3,54
PR05060	Pujades, 163 (eje Llacuna UA4)	-	-	-	3,25	-	3,25
PR05073	Plutó / Urà / Saturn / barrio Llefà	-	-	-	3,04	(0,01)	3,03
PR05026	Fachada marítima	-	-	-	3,64	(0,71)	2,93
PR08008	Torre Baró <i>parking</i> (176 plazas)	-	-	2,66	-	-	2,66
PR05089	Porta Nord	-	-	-	2,51	(0,03)	2,48
PR05093	La Catalana R2	-	-	-	2,20	(0,21)	1,99
PR05069	Reina Amàlia	-	-	1,92	-	-	1,92
PR06003	Goya-Bellavista	-	1,62	-	-	-	1,62
PR05080	Roger de Llúria, 86 UA6	-	1,57	-	-	-	1,57
PR07001	Villar, 78	-	-	-	1,33	(0,01)	1,32
PR08002	Aparcamiento Guinardó	-	-	1,24	-	-	1,24
PR05042	CIBA	-	-	-	1,16	-	1,16
PR06007	Torre Baró manzana F	-	1,15	-	-	-	1,15
PR05045	Molí-Prosperitat	-	-	-	1,11	-	1,11
CC00017	UTE Molí d'en Rovira	-	-	-	1,14	(0,06)	1,08
	Otros, inferiores a 1,00 M€	0,84	4,07	3,40	9,70	(1,42)	16,59
Total		0,84	59,17	45,01	83,75	(4,95)	183,82

Importes en millones de euros.

Fuente: Elaboración propia.

Tal como se detalla en el apartado 3.2.2.2 anterior, varias promociones en régimen de alquiler, que ascienden a 18,68 M€, deberían ser reclasificadas como inversiones inmobiliarias.

Del análisis realizado se desprende que en la mayoría de las transacciones hechas por REGESA para adquirir terrenos y/o solares, ya fuera mediante compraventa, permuta o compensación de deudas con los ayuntamientos, la sociedad no disponía de ningún informe de valoración respecto al bien a adquirir.

El detalle de las transacciones efectuadas sin la adecuada valoración previa es el siguiente:

Cuadro 14. Transacciones efectuadas sin la adecuada valoración previa

Año	Forma de adquisición	Promoción	Importe de adquisición	Parte interviniente
2005	Compraventa	Sant Pere Mitjà	132.240	Ayto. Barcelona
2006	Permuta	Santa Rosa	2.738.261	Ayto. Santa Coloma Gramenet
2007	Compraventa	La Catalana R2, R3, R6	4.716.012	Junta Compensación La Catalana
2007	Permuta	Finca La Pedrera	791.812	Particulares
2008	Permuta	Safaretjos	4.408.560	Ayto. Santa Coloma Gramenet
2009	Permuta	Monturiol	335.000	Ayto. Santa Coloma Gramenet
2009	Permuta	Ginebra	611.251	Ayto. Badalona
2009	Compensación deudas	Sistrells	3.832.021	Ayto. Badalona
2011	Permuta	Reina Amàlia	778.388	Particulares
2011	Permuta	Guinardó, parcela E	3.872.660	Particulares
Varios	Compensación deudas	Garcilaso	12.695.617	Ayto. Barcelona
Total			34.911.822	

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

REGESA tampoco dispuso de la valoración pertinente en las ventas posteriores de la finca R3 de La Catalana y de una de las fincas de Garcilaso.

A continuación se explican los principales proyectos a 31 de diciembre de 2011: Ronda Guinardó (AC06001), Torre Baró manzanas A a D, F y G (PR06002, PR06007 y 08, PR06010 a 012), y Cuarteles UH-3 y UH-5 (PR08011 y PR08012). También se explica el proyecto PR05074 barrio Sistrells, consecuencia del problema derivado del convenio firmado con el Ayuntamiento de Badalona.

Ronda Guinardó (AC06001)

Este proyecto procedía del convenio firmado con el Instituto Municipal de Urbanismo (IMU) del Ayuntamiento de Barcelona el 9 de julio de 2004 por el que se encargaba a REGESA que llevara a cabo las expropiaciones necesarias para ejecutar la modificación del PGM de reordenación del primer cinturón y la designa beneficiaria de la expropiación de los terrenos, por lo que debía pagar las expropiaciones y obtener el rendimiento por la construcción, promoción y venta de viviendas, tanto de protección oficial como libres.

Hasta el 31 de diciembre de 2011 el convenio Guinardó había dado lugar a la construcción de cuatro promociones de viviendas de protección oficial (VPO) y un aparcamiento, ya finalizadas, de las cuales quedan en existencias los siguientes importes:

Cuadro 15. Promociones relacionadas con Guinardó

Código	Proyecto	Valor neto a 31.12.2011
PR05038	Rambla Volart, 74-78	0,35
PR07001	Villar, 78	1,33
PR07015	La Garrotxa 18HS	6,94
PR08002	Aparcamiento Guinardó	1,24
PR05044	Paseo Maragall / Teodor Llorente	0,22
Total		10,08

Importes en millones de euros.

Fuente: Elaboración propia.

Dentro del código AC06001 se incluyen cinco solares disponibles para la venta. A estos, se les imputaba el coste de las expropiaciones y el coste de los terrenos cedidos al Ayuntamiento en concepto de viales. El 29 de noviembre de 2011 se permutó uno de estos cinco terrenos con veintiuna personas físicas, concretamente la parcela E contabilizada por 4,09 M€ (previamente, el 1 de julio de 2010 se había licitado su venta por concurso público, que quedó desierto). Dicho solar se permutaba por la obra futura de dos locales, valorada en 0,58 M€ (PR12002) más un importe en efectivo de 3,30 M€, que generó, por lo tanto, una pérdida de 0,22 M€ en el año 2011. La valoración de esta obra futura no se basó en ningún informe de tasación independiente.

Torre Baró, manzanas A a D, F y G (PR06002, PR06007 y 08, PR06010 a 012 y PR08008)

Esta promoción, con un total de 34.691 m² de techo destinado a vivienda protegida, se encuentra en el sector 1 de la modificación del PGM de Torre Baró. La actuación se realizó en seis fincas, Torre Baró manzanas A-D, F y G y sus correspondientes aparcamientos, con un valor neto de existencias a 31 de diciembre de 2011 de 41,09 M€, con el siguiente detalle:

Cuadro 16. Valor neto de la actuación en Torre Baró

Código	Proyecto	Importe
PR06010	Manzana A	3,91
PR06011	Manzana B	8,56
PR06012	Manzana C	14,54
PR06008	Manzana D	5,89
PR06007	Manzana F	1,15
PR06002	Manzana G	4,38
PR08008	Aparcamientos Torre Baró	2,66
Total		41,09

Importes en millones de euros.

Fuente: Elaboración propia.

Las promociones de las manzanas B, D y G se terminaron de construir en el segundo semestre de 2010, cuando se inició su comercialización, aunque las ventas fueron a un ritmo lento. A finales de 2012, quedaban en existencias 7,10 M€, 5,12 M€ y 3,74 M€, respectivamente.

La promoción de la manzana C se terminó de construir a mediados de 2011, y su comercialización llevó un buen ritmo durante el ejercicio 2012. Las fincas A y F y los aparcamientos se traspasaron al Ayuntamiento de Barcelona en abril de 2013 por 10,60 M€.

Estas seis fincas se adquirieron en octubre de 2006 junto con una finca en la avenida Meridiana, 622-626, mediante permuta con el Ayuntamiento de Barcelona del terreno que REGESA tenía en la calle Pallars, 418-442 (incluido dentro del proyecto AC06001). Las valoraciones de estas fincas las realizó el Ayuntamiento, de acuerdo con el siguiente desglose:

Cuadro 17. Valoración de las fincas objeto de permuta

Terreno	Uso	Techo edificable (m²)	Precio/m²	Valor
Finca REGESA Pallars 418-442	Vivienda libre	14.100	2.270	32.007.000
Total REGESA		14.100	2.270	32.007.000
Fincas Ayuntamiento Torre Baró + avda. Meridiana	Vivienda libre	5.974	2.104	12.569.296
	VPO – régimen concertado	11.936	920	10.981.120
	VPO – régimen general	10.250	400	4.100.000
	VPO – régimen especial	4.752	125	594.000
	Locales comerciales	4.687	1.228	5.755.636
Total Ayuntamiento		37.599	904	34.000.052
Diferencia a aplicar a convenio Casetas Renfe				1.993.052

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del Informe de valoración realizado por el Ayuntamiento de Barcelona.

El informe de valoración otorgó un valor de 34,00 M€ a las fincas del Ayuntamiento de Barcelona y de 32,00 M€ a la finca de REGESA; la diferencia quedó a favor del primero en 2,00 M€. La escritura especifica que REGESA debía aplicar esta diferencia a pagar las expropiaciones de las fincas del paseo Valldaura, 271-289, encargo efectuado a REGESA de acuerdo con el convenio llamado Casetas Renfe de 16 de marzo de 2006 (véase el apartado 3.2.2.11). Este convenio establecía que, para compensar las expropiaciones a pagar por REGESA, se le asignaría techo edificable de vivienda protegida en Torre Baró. No obstante, este convenio no incluía la valoración de las expropiaciones.

La finca de avenida Meridiana, 622-626 fue vendida el 11 de abril de 2007 a un tercero por 6,30 M€. El valor asignado en el informe de valoración del Ayuntamiento, en función de la edificabilidad del terreno (2.908 m² de techo edificable), era de 6,12 M€.



Torre Baró manzana B



Torre Baró manzana C

Cuarteles UH-3 y UH-5 (PR08011 y PR08012)

El 30 de octubre de 2010 el Ayuntamiento de Barcelona cedió gratuitamente dos terrenos a REGESA, en el paseo Torras i Bages, correspondientes a la promoción Cuarteles UH-3 y UH-5, sobre los que REGESA tenía constituido previamente un derecho de superficie a su favor desde el 11 de noviembre de 2008 (véase el apartado 3.2.2.1). En estos dos terrenos, la sociedad construyó dos promociones con un total de 221 viviendas de protección oficial, que finalizaron en septiembre de 2011 (Cuarteles UH3) y en junio de 2011 (Cuarteles UH5). El valor neto de existencias de ambos proyectos es de 24,95 M€.

El valor otorgado a los terrenos en las escrituras de cesión de los terrenos fue de 2,95 M€ (UH3) y 2,40 M€ (UH5), respectivamente, que REGESA debería haber contabilizado dentro de las existencias, con contrapartida en Subvenciones, donaciones y legados del patrimonio neto.



Cuarteles UH3



Cuarteles UH5

Barrio Sistrells (PR05074)

El 25 de julio de 2005 se firmó un convenio con el Ayuntamiento de Badalona por un proyecto de construcción y urbanización en el barrio de Sistrells. En este convenio se encargaba a REGESA la expropiación, por el sistema de tasación conjunta, de los ámbitos destinados a sistemas, la construcción de dos edificios de VPO, las obras de urbanización de los terrenos que el Ayuntamiento le cedía gratuitamente, el realojamiento de los afectados urbanísticos y la venta de las viviendas, los locales y las plazas de aparcamiento. Los costes de estas actuaciones se evaluaron en 3,82 M€. En caso de que los costes de expropiación superaran la cifra prevista, REGESA debía facturar estos costes al Ayuntamiento y, en el momento de la liquidación definitiva de la promoción, la diferencia negativa existente entre los costes de la promoción y los ingresos procedentes de la totalidad de las viviendas, locales y plazas de aparcamiento, sería asumida por el Ayuntamiento mediante la adjudicación de otros solares a REGESA. A principios de 2014 las actuaciones del convenio estaban paradas.

Deterioro de las existencias

REGESA ha ido evaluando el deterioro de sus existencias. Principalmente desde mediados del año 2007, se han ido evidenciando indicios de deterioro en el mercado inmobiliario, y ha efectuado la correspondiente corrección valorativa, si ha procedido. Para las promociones en curso, las pérdidas estimadas se incluyeron dentro de la provisión para pérdidas a la finalización y, cuando la promoción estaba terminada (acto de recepción de la obra), las pérdidas estimadas se traspasaban a provisión por deterioro de existencias.

En el análisis realizado se han observado otras promociones con problemas de deterioro, a causa, principalmente, de los problemas en la venta, de la crisis, de la tipología de viviendas ofrecidas o del exceso de oferta (en el caso de los aparcamientos).

Una de las principales promociones con problemas de comercialización fue la de Torre Baró, a la que finalmente se dio salida durante el ejercicio 2013, en parte, por la cesión parcial al Ayuntamiento y por el cambio de destino de las viviendas al régimen de alquiler protegido. Otras promociones con problemas son la PR05073 Plutó / Urà / Saturn / barrio Llefià, y PR05045 Molí Prosperitat, además de varias promociones con importes menores construidas ya hace unos años, con un *stock* residual, sin ventas. Destacan, también, varios solares (AC06001 ronda Guinardó, PR05081 pasaje Victòria, PR09004 Amèrica – Prat de la Riba, PR05074 barrio Sistrells y otros) que se consideraban inviables económicamente, lo que hizo minorar de forma significativa su valoración contable. Por último, destacan también las promociones PR05069 Reina Amàlia y PR08002 aparcamientos Guinardó que, a pesar de estar en curso, estaban paradas.

Por todo lo que se ha mencionado, se considera que existe un defecto de provisión por deterioro de aproximadamente 25,00 M€, a 31 de diciembre de 2011. El detalle, por promociones, es el siguiente:

Cuadro 18. Promociones con defecto de provisión por deterioro según la Sindicatura

Código	Proyecto	Coste	Deterioro	Total existencias	Defecto provisión
AC06001	Ronda Guinardó	22,96	(1,46)	21,50	(4,28)
PR06012	Torre Baró manzana C	14,54	-	14,54	(3,56)
PR08011 y 12	Cuarteles UH-3 y UH-5	24,95		24,95	(0,60)
PR06011	Torre Baró manzana B	8,56	-	8,56	(1,78)
PR06008	Torre Baró manzana D	5,89	-	5,89	(1,28)
PR05081	Pasaje Victòria	4,54		4,54	(2,27)
PR06002	Torre Baró manzana G	4,38	-	4,38	(0,94)
PR09004	Amèrica – Prat de la Riba	5,18	(0,88)	4,30	(1,71)
PR07013	Ramon Turró, 179 / Llull	4,19		4,19	(0,19)
PR05074	Barrio Sistrells	3,98		3,98	(1,99)
AC06002	Safareigs/ Front Fluvià / Avda. Generalitat	3,90		3,90	(1,95)
PR05073	Plutó / Urà / Saturn / Barrio Llefià	3,04	(0,01)	3,03	(0,15)
PR05069	Reina Amàlia	1,92	-	1,92	(0,48)
PR06003	Goya-Bellavista	1,62		1,62	(0,81)
PR05080	Roger de Llúria, 86 UA6	1,57		1,57	(0,79)
PR08002	Aparcamiento Guinardó	1,24	-	1,24	(0,31)
PR05045	Molí-Prosperitat	1,11	-	1,11	(0,28)
Varios	Otros, inferiores a 1,00 M€	18,01	(1,42)	16,59	(1,63)
Total					(25,00)

Importes en millones de euros.

Fuente: Elaboración propia.

3.2.2.6. Deudores a corto y a largo plazo

El detalle de Deudores, tanto a corto como a largo plazo, en el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 19. Deudores a corto plazo y a largo plazo

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.11.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Deudores a largo plazo	299.307	843.489	1.692.644	1.082.315	6.201.012	7.040.461	3.363.893
Deudores varios / Clientes	299.307	843.489	1.692.644	1.082.315	524.545	979.791	123.228
Deudores varios largo plazo	-	-	-	-	5.676.467	6.060.670	3.240.665
Deudores a corto plazo	11.931.424	21.166.902	30.045.458	23.254.225	18.868.086	19.031.293	19.856.837
Clientes por ventas	7.367.753	14.104.953	22.757.621	3.040.349	5.323.213	6.451.081	8.695.956
Empresas del grupo	273.467	978.187	688.427	11.153.195	8.322.315	8.414.192	5.678.814
Otros deudores	2.236.690	2.334.143	760.961	3.894.646	681.527	656.195	2.559.860
Personal	-	-	-	37.214	29.158	44.346	24.494
Activos, impuesto corriente	-	-	-	107.032	76.992	89.416	116.153
Admin. públicas	2.111.986	3.808.091	5.896.921	5.021.789	4.434.881	3.376.063	2.781.560
Provisiones	(58.472)	(58.472)	(58.472)	-	-	-	-

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

A continuación se analizan las partidas más importantes de esta área y se señalan las correspondientes observaciones:

Deudores varios / Clientes a largo plazo

Dentro de este epígrafe se incluyen los saldos a cobrar a largo plazo por ventas con pagos aplazados y los saldos a cobrar de la Fundació Pisos de Lloguer, por la venta de las cuatro promociones 10HJ (véase el volumen 5 de este informe).

Deudores varios largo plazo

Los deudores varios no corrientes están formados por los saldos a largo plazo con los ayuntamientos de Santa Coloma de Gramenet y de Barcelona.

El saldo con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet (1,85M€ a largo plazo y 1,15M€ a corto plazo) corresponde al importe a cobrar por expropiaciones pagadas por REGESA en relación con actuaciones en la calle de Sant Carles, de acuerdo con el convenio que firmaron el 17 de febrero de 2004 para la reconstrucción y ampliación del centro de educación infantil y primaria Sant Just. En dicho convenio, REGESA se comprometía a adquirir dichas fincas en la calle de Sant Carles sin ninguna financiación. Los saldos a cobrar se debían reembolsar mediante permuta de terrenos municipales edificables, de valor equivalente, pero no hay ninguna concreción, por lo que no se ha podido validar el cobro de este saldo.

El saldo con el Ayuntamiento de Barcelona (1,39M€ a largo plazo y 0,83M€ a corto plazo) corresponde a los importes a cobrar por REGESA por las expropiaciones referentes a Guinardó y Garcilaso, de acuerdo con los convenios firmados. Aunque el Ayuntamiento de Barcelona le hizo aportaciones para hacer frente al pago de las expropiaciones, estas fueron inferiores a los importes efectivamente pagados por REGESA. Este importe a cobrar se esperaba que fuera compensado por el Ayuntamiento con terrenos edificables. De la misma manera que en el caso anterior, la falta de concreción ha hecho que no se haya podido validar el cobro de este saldo.

Clientes por ventas

Dentro de Clientes por ventas se incluyen los saldos a cobrar por la venta de terrenos, promociones y/u otras ventas, principalmente relacionadas con la construcción de equipamientos, cuyo detalle a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Cuadro 20. Clientes por ventas

Concepto	Importe
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.754.428
Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet	1.035.595
Ayuntamiento de Barcelona	881.030
Consorcio Sanitario de Barcelona	3.437.592
Instituto Catalán de Asistencia	1.091.899
Clientes por permuta parcela E Guinardó (véase el apartado 3.2.2.5)	1.000.000
Otros clientes	1.249.840
Deterioro	(58.472)
Total	8.695.956

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

El saldo a cobrar con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet corresponde, básicamente, a la compraventa efectuada en 2011 entre REGESA y dicho Ayuntamiento de cuatro locales de la promoción CIBA, a pagar entre 2011 y 2013, en pagos anuales de 0,45 M€ más IVA, escriturada en el ejercicio 2013. El IVA de la operación no se declaró en la firma del contrato privado, sino en el momento de percibir los cobros aplazados, aunque en el mismo contrato se manifestaba expresamente que se entregaba en aquel momento la posesión y las llaves de las fincas, por lo que se debía haber tributado por el IVA en el momento del contrato privado.

El saldo con el Consorcio Sanitario de Barcelona corresponde principalmente a la construcción del CAP de Sarrià y del CAP de El Guinardó, y el saldo con el Instituto Catalán de Asistencia corresponde al CRAE Pujades y al centro de día y la residencia, también de Guinardó.

Deudores con empresas del grupo

Los Deudores a corto plazo con empresas del grupo incluyen los saldos mantenidos con el CCB, RASSA y la Fundación, cuyo detalle a 31 de diciembre de 2011 era el siguiente:

Cuadro 21. Deudores a corto plazo con empresas del grupo

Cliente	Importe
Fundación	498.587
CCB	5.112.646
RASSA	67.581
Total	5.678.814

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

El saldo con la Fundación correspondía, básicamente, a deuda a cobrar a largo plazo, que debería haberse registrado dentro de Deudores a largo plazo.

El saldo con el CCB se compone básicamente del saldo pendiente de cobro por los costes soportados en las actuaciones de urbanización que realizó REGESA en el término municipal de Sant Adrià de Besòs por encargo del CCB. Este importe queda pendiente de cobro, ya que la venta, por parte del CCB, de la finca R13 en el sector de La Catalana, fue objeto de subasta pública y quedó desierta. A 31 de diciembre de 2010, se contabilizó la totalidad de la deuda a cobrar del CCB, de la cual el CCB no tenía reconocidos 6,33 M€, correspondientes a facturas pendientes de formalizar.

Derivado de estas actuaciones, el saldo a cobrar del CCB incluye también 1,06 M€ de costes financieros asumidos por REGESA en las obras de urbanización de estas actuaciones. Este importe no está tampoco contabilizado en el CCB ni existe ningún documento formal de reconocimiento de deuda del CCB, por lo que se debería anular el ingreso y el importe a cobrar al CCB que se reconoció por los costes financieros, 1,06 M€.

Otros deudores

Dentro de Otros deudores se incluye, principalmente, la parte a corto plazo de la deuda con los ayuntamientos de Santa Coloma de Gramenet y de Barcelona. Además, hasta el 31 de diciembre de 2007 se incluyeron los saldos a cobrar con el Instituto Municipal de Urbanismo y el Ayuntamiento de Barcelona por las indemnizaciones pagadas por adelantado a las familias afectadas por la remodelación del barrio de Trinitat Nova (años 2005 y 2006), el barrio de Can Tunis (año 2005) y el barrio de El Turó de la Peira (años 2005 y 2007). A partir del ejercicio 2008, los saldos con estas entidades se incluyeron dentro de Clientes por ventas.

Provisiones

REGESA mantiene una provisión fija de 58.472€ (a partir del ejercicio 2008 se incluye dentro de Clientes). Del análisis de insolvencia se ha visto que la sociedad debería haber deteriorado, además de los saldos ya mencionados, los siguientes saldos antiguos y no reconocidos por el deudor:

Cuadro 22. Saldos no reconocidos por el deudor

Deudor	Año de origen	Importe
Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet	2002	132.750
Ayuntamiento de Barcelona	Anterior a 2006	152.343
Barcelona, Gestió Urbanística, SA	2009	77.076
INCASOL	2007	42.988
Total		405.157

Importes en euros.

Fuente: Contabilidad de REGESA.

3.2.2.7. Fondos propios

La evolución de Fondos propios durante los ejercicios fiscalizados es la siguiente:

Cuadro 23. Evolución de Fondos propios

Concepto	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo a 31.12.2004	3.058.554	790.624	11.254.005	-	15.000.564	30.103.747
Distribución de resultados	-	-	15.000.564	-	(15.000.564)	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	8.136.334	8.136.334
Saldo a 31.12.2005	3.058.554	790.624	26.254.569	-	8.136.334	38.240.081
Distribución de resultados	-	-	8.136.334	-	(8.136.334)	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	2.551.075	2.551.075
Saldo a 31.12.2006	3.058.554	790.624	34.390.903	-	2.551.075	40.791.156
Distribución de resultados	-	-	2.551.075	-	(2.551.075)	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	7.141.434	7.141.434
Saldo a 31.12.2007	3.058.554	790.624	36.941.978	-	7.141.434	47.932.590
Distribución de resultados	-	-	7.141.434	-	(7.141.434)	-
Ajustes cambio PGC	-	-	(3.806.965)	-	-	(3.806.965)
Distribución de dividendos	-	-	(3.764.885)	-	-	(3.764.885)
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	2.616.949	2.616.949
Saldo a 31.12.2008	3.058.554	790.624	36.511.562	-	2.616.949	42.977.689
Distribución de resultados	-	-	2.616.948	-	(2.616.949)	-
Otros	-	-	(716)	-	-	(716)
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	(3.121.928)	(3.121.928)
Saldo a 1.12.2009	3.058.554	790.624	39.127.794	-	(3.121.928)	39.855.045
Distribución de resultados	-	-	-	(3.121.928)	3.121.928	-
Otras variaciones	-	-	(15.280)	-	-	(15.281)
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	(1.741.306)	(1.741.306)
Saldo a 31.12.2010	3.058.554	790.624	39.112.514	(3.121.928)	(1.741.306)	38.098.458
Distribución de resultados	-	-	-	(1.741.306)	1.741.306	-
Otras variaciones	-	-	(717)	-	-	(717)
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	(2.433.701)	(2.433.701)
Saldo a 31.12.2011	3.058.554	790.624	39.111.797	(4.863.234)	(2.433.701)	35.664.040

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

El capital social está representado por 727 acciones nominativas de 4.207,09€ cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por el CCB.

De acuerdo con la Ley de sociedades de capital, se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva legal hasta que llegue, al menos, al 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2011, la sociedad tenía dotada esta reserva en un importe superior al mínimo establecido en la legislación.

En el ejercicio 2008 se distribuyeron dividendos al accionista único, el CCB, por 3,76 M€. También en este ejercicio hubo una disminución de la reserva voluntaria, de 3,81 M€, como consecuencia del cambio de normativa contable, del antiguo PGC al nuevo. Con anteriori-

dad a la entrada en vigor del PGC, REGESA, en aplicación de las Normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias, reconoció las ventas de inmuebles en fase de construcción cuando estos se encontraban en condiciones de entrega material, es decir, cuando los costes incurridos en la promoción en curso ascendían al menos al 80% de los costes totales de edificación. Con la entrada en vigor del PGC, se estableció como criterio para el reconocimiento de ingresos, entre otros, haber transferido sustancialmente los riesgos y beneficios relevantes inherentes a la propiedad de los activos vendidos. Por lo tanto, esta disminución de la reserva corresponde al margen reconocido a 31 de diciembre de 2007 (3,85 M€ menos efecto impositivo) de aquellos inmuebles con contratos de venta firmados que se encontraban en un grado de avance superior al 80%, pero que no cumplían los requisitos para el reconocimiento de ingresos del PGC.

3.2.2.8. *Subvenciones, donaciones y legados recibidos*

El detalle de Subvenciones, donaciones y legados recibidos a 31 de diciembre, de 2008 a 2011, es el siguiente:

Cuadro 24. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Concepto	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Subvenciones para promoción de viviendas	6.290.946	12.001.406	8.261.513	4.589.825
Préstamo con subsidio de intereses	6.671.396	8.131.186	5.189.151	2.670.458
Total	12.962.342	20.132.592	13.450.664	7.260.283

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

En este epígrafe se incluyen las subvenciones recibidas como promotor de VPO, por parte del Estado, para la construcción de estos tipos de promociones, y las subvenciones por subsidio de intereses asociadas a los préstamos convenidos para la financiación de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento. Estos préstamos se registran inicialmente por su valor razonable aplicando tipos de interés de mercado. La diferencia entre el valor de reembolso inicial y el valor actual de los pagos que deberá satisfacer REGESA, descontados a un tipo de interés de mercado, se registra como subvención.

En los ejercicios 2005-2007 estos conceptos se contabilizaban como Ajustes por periodificación a corto plazo, mientras que, de acuerdo con el antiguo Plan general de contabilidad, estos importes deberían haber sido contabilizados en el epígrafe Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Las subvenciones recibidas por estos conceptos se reconocen como ingreso en la Cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de la venta de las viviendas y/o promociones afectas. En el caso de las subvenciones relacionadas con viviendas en régimen de arrendamiento se reconocen como ingreso en proporción a las vidas útiles estimadas de las viviendas o promociones que financian. Sin embargo, en las promociones 10HJ La Selva y

10HJ Mare de Déu del Port, puesto que estaban clasificadas incorrectamente como existencias, no se registró el ingreso hasta el momento de la venta, de forma incorrecta.

REGESA imputaba a ingresos la subvención asociada a los préstamos subsidiados de acuerdo con un criterio lineal, en función de la amortización de los bienes que financiaban y no de acuerdo con el criterio dispuesto en la normativa, de acuerdo con el devengo de los gastos financieros subvencionados. Por lo tanto, existe un defecto acumulado de imputación de ingreso de las subvenciones a 31 de diciembre de 2011, de 0,52 M€ (por la diferencia entre el importe que ajusta los préstamos a valor de mercado, 2,15 M€, y el importe de las subvenciones, 2,67 M€).

El detalle de estas subvenciones y del préstamo con subsidio para promociones a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Cuadro 25. Detalle de subvenciones para promociones a 31.12.2011

Promociones	Subvenciones por promoción	Subvenciones por préstamos
10HJ Teodor Llorente	516.705	400.133
10HJ Mare de Déu del Port	2.153.400	1.527.203
Torre Baró D	142.500	-
10HJ La Selva	1.059.000	743.122
La Catalana R-2 y R6	192.000	-
Pujades – Eje Llacuna	111.150	-
Otros	415.070	-
Total	4.589.825	2.670.458

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

3.2.2.9. *Provisiones para riesgos y gastos / Provisiones a largo plazo*

El detalle de Provisiones para riesgos y gastos, a largo plazo, es el siguiente:

Cuadro 26. Provisiones para riesgos y gastos / Provisiones a largo plazo y Otras provisiones de tráfico / Provisiones a corto plazo

Provisión	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Otras responsabilidades	1.865.261	5.530.370	6.840.274	3.100.671	5.904.539	6.321.431	3.250.926
Desmantelamiento	-	-	-	-	1.556.158	639.675	663.790
Total	1.865.261	5.530.370	6.840.274	3.100.671	7.460.697	6.961.106	3.914.716

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Las provisiones para otras responsabilidades cubren los riesgos derivados de procedimientos judiciales en curso y reclamaciones de terceros con origen en el desarrollo habitual de las actividades de REGESA, principalmente referidas a expropiaciones a pagar. Las principales provisiones afectan a las operaciones relacionadas con los convenios de Guinardó y Garcilaso de Barcelona y Sant Carles de Santa Coloma de Gramenet.

Por lo que respecta a la provisión por desmantelamiento, desde el ejercicio 2009, siguiendo las indicaciones del PGC, REGESA realiza una estimación de los costes de reposición de aquellos activos que deben ser revertidos a los ayuntamientos una vez finalizado el derecho de superficie sobre los terrenos en los que se construyen. La provisión registrada en el ejercicio 2009 corresponde al cálculo del valor neto contable de las inversiones de reposición de las promociones 10HJ que en aquel momento estaban en el activo. Anualmente se realiza una actualización financiera que genera un gasto en la Cuenta de pérdidas y ganancias por el mismo valor. Este cálculo no se realizó en los estados financieros del ejercicio 2008 (véase el apartado 3.2.2.1).

3.2.2.10. *Acreeedores a largo plazo*

El detalle de Acreeedores a largo plazo en el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 27. Acreeedores a largo plazo

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Deudas entidades de crédito	8.558.753	16.653.497	6.132.418	42.541.070	57.910.990	45.312.411	46.158.229
Otros acreedores / Otros pasivos financieros	302.939	329.140	353.184	607.958	808.062	1.048.141	1.920.746
Total	8.861.692	16.982.637	6.485.602	43.149.028	58.719.052	46.360.552	48.078.975

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Deudas con entidades de crédito

El detalle de Deudas con entidades de crédito a largo plazo, incluyendo también la parte a corto plazo, durante el periodo fiscalizado es el siguiente:

Cuadro 28. Deudas con entidades de crédito

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Préstamos hipotecarios	8.558.753	16.653.497	6.132.418	20.214.918	29.374.238	20.731.862	36.738.443
Pólizas de préstamo	-	-	-	22.326.152	28.536.752	24.580.549	9.419.786
Total a largo plazo	8.558.753	16.653.497	6.132.418	42.541.070	57.910.990	45.312.411	46.158.229
Préstamos hipotecarios	15.569.285	16.767.850	45.236.578	13.252.226	22.161.171	41.035.951	26.565.446
Pólizas de préstamo	-	-	-	-	-	4.703.590	6.977.405
Pólizas de crédito	31.510.773	50.456.471	56.589.847	37.281.094	30.330.800	26.232.948	31.654.011
Descuento de efectos	-	-	-	-	-	2.506.617	3.633.448
Deuda por intereses	68.428	262.914	253.403	322.544	242.798	288.580	550.954
Total a corto plazo	47.148.486	67.487.235	102.079.828	50.855.864	52.734.769	74.767.686	69.381.264

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

REGESA disponía de cuarenta y dos préstamos hipotecarios, cuyo detalle a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Cuadro 29. Préstamos hipotecarios a 31.12.2011

Número préstamos	Entidad	Importe			
		Capital inicial	Largo plazo	Corto plazo	Total
2	Caixa Catalunya	4.242.032	3.900.000	-	3.900.000
13	La Caixa	44.524.776	16.041.789	10.403.595	26.445.384
1	Banco Sabadell Atlántico	2.959.864	233.211	-	233.211
1	UNNIM	99.186	60.412	-	60.412
11	Banco Santander	28.641.489	5.909.890	1.605.715	7.515.605
1	Banesto	4.917.293	-	51.962	51.962
2	Caixa Penedès	3.759.945	222.448	-	222.448
6	BBVA	26.372.603	6.663.766	12.041.562	18.705.328
2	Caja Madrid	4.481.236	71.038	-	71.038
1	CAM	4.746.046	2.388.153	-	2.388.153
1	Banca Cívica	9.736.692	3.264.393	2.462.612	5.727.005
1	La Caixa (UTE Molí d'en Rovira)	*5.781.008,94	131.951	-	131.951
42	Total préstamos		38.887.051	26.565.446	65.452.497
	Subsidio de los intereses en 38 préstamos		(2.148.608)	-	(2.148.608)
42	Total préstamos hipotecarios		36.738.443	26.565.446	63.303.889

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

* Capital inicial al 100%.

Tres de los cuarenta y dos préstamos hipotecarios tienen subsidio de intereses, concedidos a REGESA como promotora de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento. Estos préstamos se registraron por su valor razonable aplicando tipos de interés de mercado, y la diferencia entre el valor de reembolso inicial y el valor actual de los pagos que debía satisfacer la sociedad, descontados a un tipo de interés de mercado, se registraba como subvención (véase el apartado 3.2.2.8).

Aparte, REGESA contrató varias pólizas de préstamo, cuyo detalle a 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Cuadro 30. Pólizas de préstamo a 31.12.2011

Entidad	Fecha de vencimiento	Importe		
		Largo plazo	Corto plazo	Total
Banco Sabadell (a)	01.08.2013	942.500	1.892.500	2.835.000
La Caixa	01.06.2014	1.224.223	-	1.224.223
La Caixa (b)	01.01.2017	7.253.063	1.798.746	9.051.809
Banesto (b)	10.12.2012	-	1.086.159	1.086.159
Banco de Valencia (b)	03.12.2012	-	2.200.000	2.200.000
Total pólizas de préstamo		9.419.786	6.977.405	16.397.190

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Notas:

(a) Pólizas de préstamo con garantía hipotecaria.

(b) Pólizas de préstamo con *comfort letter* del CCB.

El detalle de las pólizas de crédito a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Cuadro 31. Pólizas de crédito a 31.12.2011

Entidad	Fecha de vencimiento	Límite	Dispuesto
Banco Santander (a)/(b)	10.03.2012	17.650.979	17.745.303
Banco Santander (a)/(b)	29.03.2012	600.000	600.000
La Caixa	30.06.2012	6.000.000	5.515.315
Caja Madrid	28.03.2012	600.000	512.019
UNNIM	30.03.2012	2.000.000	2.129.809
UNNIM	30.10.2012	3.000.000	1.388.861
CAM	06.06.2012	650.000	769.295
BBVA	05.07.2012	3.000.000	2.993.405
Total pólizas de crédito			31.654.007

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Notas:

(a) Pólizas de crédito con garantía hipotecaria.

(b) Pólizas de crédito con *comfort letter* del CCB.

En los últimos ejercicios el CCB emitió *comfort letters* para garantizar la financiación de REGESA (véase el apartado 2.2.5 del volumen 1 de este informe). El saldo vivo de las operaciones con *comfort letters* era de 37,29 M€ a 31 de diciembre de 2011. Las memorias de REGESA del año 2010 y del año 2011 informaban de estas deudas con *comfort letters*, aunque de forma errónea en cuanto a los saldos y los límites de estos préstamos garantizados.

Otros acreedores / Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se incluyen, principalmente, 0,25 M€ del fondo de ayuda recibidos del Ayuntamiento de Barcelona (véase el apartado 3.2.2.4) para la financiación en el proceso de realojamiento de familias afectadas por operaciones urbanísticas, y 0,57 M€ de las fianzas a largo plazo recibidas de inmuebles que se encontraban en alquiler, de las cuales REGESA no disponía de un detalle por personas y promociones, por lo que no ha sido posible analizarlos. También se incluyen 0,97 M€, por el aplazamiento solicitado de deudas con la Administración Tributaria (véase el apartado 3.2.2.12).

3.2.2.11. Acreedores a corto plazo / Pasivo corriente

El detalle del epígrafe Acreedores a corto plazo / Pasivo corriente en el periodo fiscalizado es el siguiente:

Cuadro 32. Acreedores a corto plazo / Pasivo corriente

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Provisiones corto plazo	7.053.102	7.149.781	7.533.134	6.303.802	4.867.978	3.737.021	4.979.131
Provisión terminación	4.233.881	4.900.585	4.803.200	3.345.615	2.251.687	1.538.459	1.512.633
Provisión para pérdidas a la terminación	2.579.131	1.863.000	2.352.993	2.425.582	2.343.227	1.755.643	1.199.157
Provisión garantías	240.090	386.196	376.941	532.605	273.064	442.920	272.783
Deudas entidades crédito	47.148.486	67.487.235	102.079.828	50.855.864	52.734.769	74.767.686	69.381.264
Deudas empresas grupo	123.842	383.195	490.526	1.607.173	3.367.279	338.923	-
Acreedores comerciales	24.374.958	31.294.119	33.016.760	39.420.216	48.161.118	54.992.310	51.264.861
Anticipos de clientes	6.515.665	6.393.874	6.219.887	7.964.348	5.777.801	6.902.580	7.850.961
Proveedores	17.859.293	24.900.245	26.796.873	27.241.597	38.364.787	40.599.672	37.523.451
Empresas del grupo	-	-	-	46.400	170.726	92.443	117.452
Acreedores varios	-	-	-	3.842.408	3.459.876	5.872.745	4.535.871
Personal	-	-	-	128.950	141.165	198.307	198.307
Admin. públicas	-	-	-	196.513	246.763	1.326.563	1.038.819
Otras deudas	1.090.059	1.040.110	347.806	-	-	-	-
Admin. públicas	886.643	936.665	186.007	-	-	-	-
Otras deudas	76.573	1.920	-	-	-	-	-
Remuneraciones pend.	126.843	101.525	161.799	-	-	-	-
Ajustes periodificación	2.989.508	5.877.172	4.870.968	-	-	-	-
Total	82.779.955	113.231.612	148.339.022	98.187.055	109.131.144	133.835.940	125.625.256

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Provisiones a corto plazo

La provisión para la terminación, incluida dentro de las provisiones a corto plazo, corresponde a los gastos que se prevé que se producirán en ejercicios posteriores para poder terminar completamente algunas promociones. El detalle de esta provisión a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Cuadro 33. Provisión para la finalización por promociones a 31.12.2011

Código	Proyecto	Provisión
PR05067	La Pedrera – Vallvidrera	236.970
PR06012	Torre Baró manzana C	194.570
PR05089	Porta Nord	191.758
PR05059	Alfons Comín	149.670
Varios	Otros 39 proyectos, con provisiones inferiores a 0,10 M€	737.695
Total		1.512.633

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

La Provisión para pérdidas a la terminación corresponde a las pérdidas estimadas en las promociones en curso. Al final de cada ejercicio, se analizan estas promociones para

determinar su viabilidad y dotar la correspondiente provisión, si procede. Una vez terminada la promoción, esta provisión se traspasa como deterioro de existencias.

El detalle para promociones a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Cuadro 34. Provisión para pérdidas a la terminación por promociones a 31.12.2011

Código	Proyecto	Provisión
PR05077	Echegaray	542.750
PR06003	Goya circunvalación	618.398
PR08010	Puerta Sarrià	62.634
-	Diferencia de años anteriores sin atribución	(24.625)
Total		1.199.157

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

La diferencia de años anteriores sin atribuir a ninguna promoción, que hizo disminuir el saldo total de la provisión, debería haber sido regularizada como gasto.

En el análisis realizado, se ha observado que hay otras promociones en curso con problemas de viabilidad, para las que no se consideró necesaria ninguna provisión. Estas promociones ya se han tenido en cuenta en el análisis de deterioro realizado en la fiscalización (véase el apartado 3.2.2.5).

Deudas con entidades de crédito

Las deudas a corto plazo corresponden a la parte a corto plazo de las deudas con entidades de crédito (véase el apartado 3.2.2.10).

Acreeedores comerciales

Anticipos de clientes

A 31 de diciembre de 2011, dentro de los anticipos se incluían, principalmente, los adelantos recibidos de entidades públicas para la construcción de centros asistenciales y otros equipamientos públicos, 3,05 M€, y también los adelantos recibidos por los adquirentes de promociones de viviendas protegidas, 3,59 M€, garantizados por el CCB, de acuerdo con lo establecido en la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda de la Generalidad de Cataluña. Para cumplir este último requerimiento, el 28 de abril de 2010 el Pleno del CCB aprobó garantizar, por cuenta de REGESA, dichos adelantos por un importe global máximo de 13,34 M€.

Aparte, al cierre del ejercicio 2010, se incluían en este epígrafe 2,00 M€ recibidos del CCB durante el ejercicio 2009. Durante el ejercicio 2011 se destinó esta partida a compensar parte de la deuda pendiente que el CCB mantenía con REGESA (véase el apartado 3.2.2.6). Igualmente, al cierre del ejercicio 2010 también se incluía un importe acreedor de 0,28 M€ con el CCB en concepto de adelantos recibidos por la realización de diferentes actuaciones.

Proveedores

Las deudas para proveedores correspondían, básicamente, a los saldos mantenidos con los contratistas y los proveedores. A 31 de diciembre de 2011, también se incluían 1,49 M€ por expropiaciones a pagar por cuenta del Ayuntamiento de Badalona a partir del convenio referente al barrio de Sistrells (véase el apartado 3.3.2). De la misma manera que en las promociones de Sant Carles, Guinardó y Garcilaso, este importe se debería haber registrado dentro de la provisión de responsabilidades a largo plazo.

Acreeedores varios

El detalle de Acreeedores varios es el siguiente:

Cuadro 35. Acreeedores varios

Concepto	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ayuntamiento de Barcelona:				
- Guinardó-Garcilaso	1.081.848	1.085.864	-	-
- Casetas Renfe	1.774.797	1.774.797	1.774.797	1.774.797
IMU: El Turó de la Peira – Trinitat Nova	985.763	350.979	688.145	569.958
MBSA	-	-	3.321.757	1.943.801
Otras deudas	-	248.236	88.046	247.315
Total	3.842.408	3.459.876	5.872.745	4.535.871

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

El saldo a pagar al Ayuntamiento de Barcelona correspondía a las expropiaciones a pagar por REGESA a partir de los convenios de Guinardó y Garcilaso (véase el apartado 3.2.2.5), y al saldo a pagar por la diferencia en los valores de mercado de la permuta de los terrenos de Torre Baró, formalizada en el ejercicio 2007 (véase el apartado 3.2.2.5). REGESA debía pagar esta diferencia con el pago de las expropiaciones que se le encomendaban en el convenio llamado Casetas Renfe. Inicialmente las expropiaciones se debían haber pagado en el ejercicio 2007, pero se fue posponiendo el pago hasta una nueva negociación del convenio con el Ayuntamiento de Barcelona por todas las operaciones pendientes.

El saldo a pagar al Instituto Municipal de Urbanismo correspondía a las indemnizaciones a pagar por las actuaciones en El Turó de la Peira y Trinitat Nova (véase el apartado 3.2.2.6).

El saldo con MBSA (Marina Badalona, SA) correspondía a las cuotas urbanísticas que debía pagar REGESA por los gastos de urbanización de un terreno de su propiedad ubicado en el polígono A del puerto de Badalona, cuya administración urbanística actuante era MBSA. Con anterioridad al 31 de diciembre de 2010, la deuda se recogía dentro de las facturas pendientes de recibir, ya que REGESA no estaba de acuerdo con las liquidaciones presentadas. A causa de ello, la sociedad firmó un convenio de negociación de la deuda con MBSA, y la deuda a pagar de forma aplazada se traspasaba a este apartado.

Ajustes por periodificaciones

Los ajustes por periodificación incluían las subvenciones recibidas del Estado por las promociones de vivienda protegida. Desde el ejercicio 2008 se contabilizan dentro del epígrafe Subvenciones, donaciones y legados recibidos (véase el apartado 3.2.2.8).

3.2.2.12. Saldos con administraciones públicas

El detalle Saldos deudores y acreedores con administraciones públicas en el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 36. Saldos con administraciones públicas

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Saldos deudores							
IVA	531.151	1.115.813	2.531.515	1.766.009	14.586	650.449	92.024
IVA a deducir	1.423.018	1.452.114	1.113.951	1.395.341	2.103.045	2.383.264	1.624.036
Subvenciones concedidas	-	621.300	1.595.750	1.860.439	2.317.250	342.350	1.065.500
Impuesto sobre sociedades	157.817	618.864	655.705	-	-	-	-
Total otros créditos con las admin. públicas	2.111.986	3.808.091	5.896.921	5.021.789	4.434.881	3.376.063	2.781.560
Activo por impuesto corriente	-	-	-	107.032	76.992	89.416	116.153
Activo por impuesto diferido no corriente	-	-	-	618.835	699.059	760.295	832.524
Saldos acreedores							
HP acreedora	-	-	-	-	-	-	95.216
IRPF	66.305	68.111	86.170	104.103	109.394	112.338	90.560
IVA	(250)	-	-	-	23.532	624.998	776.896
IAE	77.636	31.920	31.920	31.920	31.920	31.920	17.213
Otras deudas	-	-	9.207	-	-	494.053	-
IS, a pagar	692.415	785.410	-	-	-	-	-
Seg. Soc., acreedores	50.537	51.224	58.710	60.490	58.158	63.254	58.894
Otros	-	-	-	-	23.759	-	-
Total saldos acreedores	886.643	936.665	186.007	196.513	246.763	1.326.563	1.038.819
HP acreedora a largo plazo	-	-	-	-	-	-	971.856
Pasivo por impuesto diferido no corriente	-	-	-	38.987	60.562	40.492	21.888

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

En el ejercicio 2011, el saldo de la Hacienda pública acreedora, 95.216€, correspondía a los intereses de demora por el IVA de las facturas que se emitieron en 2011 al CCB por las actuaciones urbanísticas realizadas en años anteriores en el sector de La Catalana (véase el apartado 3.2.2.6). En la presentación de las declaraciones complementarias relativas a esta facturación se solicitó el aplazamiento del importe a pagar y la compensación con importes a devolver. El aplazamiento fue concedido el 25 de marzo de 2012.

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que debería pagarse por este ejercicio, consecuen-

cia de las diferencias temporales, se registró en las cuentas Activos por impuesto diferido o Pasivos por impuesto diferido.

3.2.3. Cuenta de pérdidas y ganancias

El detalle de la Cuenta de pérdidas y ganancias de REGESA de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre, de 2005 a 2007, es el siguiente:

Cuadro 37. Cuenta de pérdidas y ganancias de REGESA de los ejercicios 2005-2007

DEBE	2005	2006	2007
Gastos	44.237.303	61.801.549	57.650.655
Aprovisionamientos	39.689.223	56.321.573	52.182.487
Gastos de personal	2.460.227	2.473.481	2.722.858
Dotaciones para amortización de inmovilizado	60.701	168.389	248.210
Variación de las provisiones de tráfico	504.963	940.981	235.080
Otros gastos de explotación	1.522.189	1.897.125	2.262.020
Beneficio de explotación	12.340.791	5.800.828	11.030.952
Gastos financieros y gastos asimilados	1.745.653	2.865.402	3.920.551
Beneficio de las actividades ordinarias	10.744.609	2.935.826	7.201.937
Gastos extraordinarios	2.227.062	103.549	90.727
Pérdidas en la enajenación de inmovilizado	-	-	12.239
Gastos extraordinarios	2.225.273	-	15.393
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	1.789	103.549	63.095
Beneficio antes de impuestos	8.776.914	2.898.858	7.186.855
Impuesto sobre sociedades	640.580	347.783	45.421
Resultado del ejercicio	8.136.334	2.551.075	7.141.434
HABER	2005	2006	2007
Ingresos	56.578.094	67.602.377	68.681.607
Importe neto de la cifra de negocios	50.614.114	55.739.852	57.117.859
Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	2.108.376	9.744.002	1.444.282
Existencias de promociones terminadas incorporadas al inmovilizado	892.198	1.494.841	9.370.282
Otros ingresos de explotación	2.963.406	623.682	749.184
Otros intereses e ingresos asimilados	149.471	400	91.536
Resultados financieros negativos	1.596.182	2.865.002	3.829.015
Ingresos extraordinarios	259.367	66.581	75.645
Beneficios enajenación de inmovilizado	750	-	-
Subvenciones de capital transferidas a resultado	-	7.020	-
Ingresos extraordinarios	3.049	12.158	27.701
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	255.568	47.403	47.944
Resultados extraordinarios negativos	1.967.695	36.968	15.082

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Después de la entrada en vigor del PGC, la Cuenta de pérdidas y ganancias de REGESA de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 a 2011 es la siguiente:

Cuadro 38. Cuenta de pérdidas y ganancias de REGESA de los ejercicios 2008-2011

Concepto	2008	2009	2010	2011
OPERACIONES CONTINUADAS				
Importe neto de la cifra de negocios	70.029.622	31.045.617	34.417.761	40.356.992
Ventas	48.273.876	13.743.445	22.685.605	27.848.632
Prestaciones de servicios	21.755.746	17.302.172	11.732.156	12.508.360
Variación de existencias	(7.823.296)	16.113.336	20.608.964	(5.182.331)
Existencias promociones incorporadas al activo	6.139.440	1.478.240	-	-
Aprovisionamientos	(55.911.568)	(41.385.509)	(51.258.405)	(31.408.376)
Consumo de terrenos y solares	(14.375.144)	(885.238)	(5.959.758)	(4.821.661)
Obras y servicios realizados por otras empresas	(41.515.704)	(40.186.209)	(43.499.947)	(26.091.421)
Consumo de otros aprovisionamientos	(20.719)	(85.953)	(19.711)	(18.252)
Deterioro edificios adquiridos, terrenos y otros	-	(228.109)	(1.778.988)	(477.043)
Otros ingresos de explotación	828.199	140.815	313.690	4.840.300
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	24.393	2.838	3.611	2.352
Subvenciones explotación incorporadas al resultado	803.806	137.977	310.079	4.837.948
Gastos de personal	(3.133.072)	(3.302.864)	(3.484.743)	(3.711.648)
Sueldos, salarios y asimilados	(2.533.068)	(2.732.285)	(2.885.519)	(3.119.061)
Cargas sociales	(600.005)	(570.579)	(599.224)	(592.587)
Otros gastos de explotación	(3.520.190)	(2.803.811)	(4.622.681)	(3.415.092)
Servicios exteriores	(2.810.420)	(2.120.756)	(2.840.642)	(3.101.429)
Tributos	(841.368)	(634.701)	(1.012.210)	(1.065.718)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones	31.599	(48.355)	(769.830)	752.055
Amortización de inmovilizado	(393.717)	(537.219)	(450.911)	(226.354)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	48.615	163.722	4.490.987	39.600
Excesos de provisiones	1.359.731	-	-	101.927
Deterioro y resultado enajenaciones inmovilizado	-	(266.125)	2.196.470	97.214
Deterioro y pérdidas	-	(269.090)	145.202	-
Resultados por enajenaciones y otros	-	2.965	2.051.269	97.214
Otros resultados	-	-	(492.883)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.623.765	646.203	1.718.249	1.492.233
Ingresos financieros	246.824	1.008.809	206.481	199.859
De valores negociables y otros instrumentos financ.	246.824	1.008.809	206.481	199.859
a) En empresas del grupo y asociadas	64.434	974.927	171.803	-
b) Con terceros	182.390	33.883	34.678	199.859
Gastos financieros	(5.650.460)	(5.350.922)	(4.460.521)	(5.216.939)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(44.433)	(59.867)	(164.040)	-
Por deudas con terceros	(5.606.027)	(5.234.519)	(4.273.242)	(5.192.823)
Por actualización de provisiones	-	(56.536)	(23.240)	(24.116)
Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros	0	0	0	(4.737)
Resultados por enajenaciones y otros	0	0	0	(4.737)
Otros ingresos y gastos de carácter financiero	438.453	493.759	730.319	1.023.653
Incorporación al activo de gastos financieros	438.453	493.759	730.319	1.023.653
RESULTADO FINANCIERO	(4.965.182)	(3.848.354)	(3.523.721)	(3.998.163)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.658.582	(3.202.151)	(1.805.472)	(2.505.931)
Impuestos sobre beneficio	(41.634)	80.224	64.166	72.229
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.616.949	(3.121.928)	(1.741.306)	(2.433.702)
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.616.949	(3.121.928)	(1.741.306)	(2.433.702)

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

3.2.3.1. Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios en el periodo fiscalizado es el siguiente:

Cuadro 39. Detalle del importe neto de la cifra de negocios

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Venta viviendas, parkings, locales	50.614.114	30.541.141	34.690.615	47.897.608	13.743.445	19.223.394	13.755.972
Terrenos	-	14.017.275	10.986.548	376.269	-	3.462.210	3.872.660
Viviendas 10HJ	-	6.070.296	8.801.575	-	-	-	10.220.000
Ventas	-	-	-	48.273.876	13.743.445	22.685.605	27.848.632
Prestación servicios	-	4.908.528	2.050.095	20.230.609	15.556.016	9.578.796	10.661.176
Ingresos alquiler	-	202.612	589.026	1.525.137	1.746.156	2.153.360	1.847.183
Prestación servicios	-	-	-	21.755.746	17.302.172	11.732.156	12.508.360
Total	50.614.114	55.739.852	57.117.859	70.029.622	31.045.617	34.417.761	40.356.992

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia, a partir de la información de las cuentas anuales de REGESA.

En el ejercicio 2008, como consecuencia del cambio de criterio en el reconocimiento de las ventas del PGC, los ingresos recogen 16,02 M€ de ventas ya reconocidas en el ejercicio 2007. Lo mismo pasa con los aprovisionamientos de 12,17 M€. El ajuste en los ingresos y en los aprovisionamientos se registró contra Fondos propios (véase el apartado 3.2.2.7). A continuación se analizan las principales ventas del periodo fiscalizado.

Venta de viviendas, aparcamientos y locales

Las ventas que se realizaron fueron, mayoritariamente, de promociones de VPO, aunque, de forma no recurrente, se hicieron también ventas de vivienda libre. En la mayoría de las promociones de VPO había también plazas de aparcamientos que se vendían en régimen libre, mientras que los locales construidos eran todos libres. En el periodo fiscalizado hubo ingresos en sesenta y dos promociones. Las principales operaciones de venta de viviendas, aparcamientos y locales, en los años fiscalizados, fueron las siguientes:

Cuadro 40. Venta de viviendas, aparcamientos y locales

Proyectos	Código	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011	Total
Fachada marítima	PR05026	17,78	0,82	0,21	0,07	0,24	0,19	0,03	19,34
Pallars / Selva de Mar	PR05065	-	-	-	16,59	2,32	-	-	18,91
Plutó / Urà / Saturn / Llefià	PR05073	-	-	5,52	7,42	0,05	1,71	0,31	15,01
Indústria-Meridiana	PR05025	-	4,49	3,96	3,74	0,34	0,17	0,25	12,95
Veneçuela	PR05064	-	-	-	8,38	1,91	0,14	0,14	10,57
Fluvià / Cristòfol Moura	PR05039	9,41	0,41	0,25	-	0,06	0,02	0,02	10,17
CIBA	PR05042	-	-	7,11	0,44	0,38	0,41	1,54	9,88
Garcilaso / Elx	PR05035	6,94	1,68	0,6	0,28	-	-	-	9,50

Proyectos	Código	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011	Total
Santa Rosa	PR05084	-	6,70	0,20	0,11	0,05	0,02	-	7,08
La Catalana R2 – R6	PR05093/ PR06017	-	-	-	-	-	3,40	2,90	6,30
Mozart	PR05076	-	-	0,29	-	3,31	1,53	0,26	5,39
UTE Molí d'en Rovira	PR05090	-	-	3,62	4,42	-	0,11	-	8,15
Otros	-	16,48	16,44	16,55	10,87	5,08	11,63	8,31	85,36
Venta de promociones		50,61	30,54	34,69	47,90	13,74	19,22	13,76	210,46

Importes en millones de euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con los informes de gestión de REGESA.

El detalle de las ventas en las promociones más significativas en el periodo de fiscalización es el siguiente:

- La promoción Fachada marítima (PR05026) se construyó en 2005 en Badalona. Consta de 166 VPO, 61 plazas de aparcamiento y 1 local. La venta más significativa se realizó durante el año 2005, con 153 VPO y 32 plazas de aparcamiento. Durante los siguientes años, la venta fue residual. A 31 de diciembre de 2011, quedaban pendientes de venta 17 plazas de aparcamiento y el local, que se encontraba arrendado. El coste de ventas de la promoción fue de 18,26 M€, con un margen bruto de cerca del 21,6%.
- La promoción de Pallars / Selva de Mar (PR05065) se construyó en Barcelona en el año 2007. Se componía de 102 VPO, 7 plazas de aparcamiento y 8 locales. El grueso de las ventas se realizó en el año 2008 (90 viviendas, 2 plazas de aparcamiento y 6 locales). A finales del ejercicio 2011 quedaban en existencias 4 plazas de aparcamiento y un local. El coste de ventas global fue de 14,56 M€, con un margen bruto de cerca del 23,9%.
- La promoción Plutó / Urà / Saturn / barrio Llefia (PR05073) fue construida en Badalona en el año 2007, con 66 VPO, 141 plazas de aparcamiento y 2 locales. La venta principal se realizó en el año 2008, en el que se vendieron 44 viviendas y 21 plazas de aparcamiento. A 31 de diciembre de 2011, quedaban por vender 8 viviendas, 118 plazas de aparcamiento (40 de estas plazas estaban alquiladas) y los 2 locales. El coste de ventas de la promoción ascendió a 9,93 M€, que representa un margen bruto del 21,6%.
- La promoción Indústria-Meridiana (PR05025) de Barcelona, recién construida en el año 2006, tenía 36 VPO, 70 plazas de aparcamiento y 1 local. Las ventas se concentraron en los años 2007 y 2008 con la venta de 26 viviendas y 33 *parkings*. Las existencias que quedaban a 31 de diciembre de 2011 eran 5 viviendas y 32 plazas de aparcamiento. El coste estimado global de la promoción fue de 6,34 M€, con un margen bruto aproximado del 32,6%.
- La promoción Venezuela (PR05064) de Barcelona se terminó de construir en el año 2007, con 66 VPO, 5 plazas de aparcamiento y 2 locales. Las ventas principales se concentraron en el ejercicio 2008, en el que se vendieron 55 viviendas y 1 plaza de aparcamiento.

miento. A finales del periodo fiscalizado quedaban por vender 1 local y una plaza de aparcamiento. El coste de ventas fue de 7,84 M€, que supone un margen bruto aproximado del 26,9%.

- La promoción de Barcelona Fluvial / Cristòfol Moura (PR05039), de 69 VPO, 38 plazas de aparcamiento y 3 locales, se finalizó en 2005, año en que se empezó su comercialización. La venta completa de las viviendas se hizo al INCASOL mediante escritura de 23 de diciembre de 2005, por 8.465.281,21 €, de acuerdo con el convenio firmado con el INCASOL el 28 de noviembre de 2005, para la adquisición y reserva de viviendas destinadas a vecinos afectados del barrio de El Carmel de Barcelona. A 31 de diciembre de 2011 quedaban por vender 8 aparcamientos. El coste de ventas fue de 6,27 M€, que supone un margen bruto de aproximadamente el 36,5%.
- La promoción CIBA (PR05042) se construyó en Santa Coloma de Gramenet, con 49 VPO, 144 plazas de aparcamiento y 5 locales. Su construcción finalizó en 2006. A 31 de diciembre de 2011, quedaban pendientes de vender 1 vivienda, 77 *parkings* y 1 local. El grueso de las ventas más importantes tuvo lugar en el año 2007, con la venta de 44 pisos y 54 aparcamientos. En el ejercicio 2011 se vendieron los cuatro locales al Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet (véase el apartado 3.2.2.6). El coste de ventas total fue de 7,54 M€, con un margen bruto aproximado del 30,4%.
- La promoción Garcilaso / Elx (PR05035), construida en Barcelona en el año 2005, constaba de 74 VPO, 85 aparcamientos y 7 locales. A 31 de diciembre de 2011 quedaban por ser vendidos 3 pisos y 1 local. Las ventas más significativas se hicieron en el año 2005, en el que hubo la enajenación de 28 pisos, 84 *parkings* y 5 locales. Dentro de estas operaciones destaca también la venta de 17 viviendas al INCASOL, escriturada el 10 de junio de 2005, por 2,18 M€, de acuerdo con el convenio firmado con el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalidad de Cataluña, para el realojamiento de los afectados urbanísticos de El Carmel el 1 de junio de 2005. El coste de ventas global fue de 7,79 M€, lo que significa un margen bruto del 39,0%.
- La promoción Santa Rosa (PR05084) de Santa Coloma de Gramenet se finalizó en el año 2005. Constaba de 32 pisos, 43 plazas de aparcamiento y 2 locales. La totalidad de las viviendas fueron vendidas en el año 2006, año en el que también se vendieron 32 plazas de aparcamiento y 2 locales. A finales del ejercicio 2011 solo quedaban por vender 4 *parkings*. Su coste de ventas fue de 4,49 M€ y el margen bruto del 24,3%.
- Las promociones en el barrio de La Catalana de Sant Adrià de Besòs se construyeron sobre las parcelas denominadas R-2 (PR05093) y R-6 (PR06017). La promoción R-2 (finalizada en 2008) constaba de 52 VPO y 42 plazas de aparcamiento y la R-6 (también completada en el año 2008) se componía de 58 VPO y 51 *parkings*. Las ventas de ambas promociones se concentraron en los ejercicios 2010 y 2011, en los que se vendieron un total de 34 VPO y 16 *parkings* de la R-2, y 30 VPO y 10 *parkings* de la R-6. El resto de la promoción (46 VPO y 67 plazas de aparcamiento) es lo que figuraba en

existencias a 31 de diciembre de 2011. Estas promociones presentaron un coste de ventas estimado de 11,54 M€, con un margen bruto de un 4,0%.

- La promoción Mozart de Sant Adrià de Besòs (PR05076) es la que generó el importe de ventas más significativo del año 2009, en que se vendieron 14 viviendas y un local, del total de 26 VPO, 14 aparcamientos y 1 local de que constaba esta promoción construida en Badalona en el año 2008. A finales del ejercicio 2011 quedaban todavía pendientes de vender 4 pisos y 14 aparcamientos. El coste de ventas fue de 5,32 M€, con un margen bruto del 12,4%.
- La venta de viviendas UTE hace referencia a la promoción Molí d'en Rovira Sur (PR05090), en Vilafranca del Penedès, que consistía en 48 VPO, 11 aparcamientos y 6 locales construidos en 2007. A 31 de diciembre de 2011 quedaban pendientes de venta 2 pisos, 10 aparcamientos y los 6 locales. En el mismo año ya se vendieron 45 de estas viviendas, de acuerdo con contratos de compraventa. Dado el cambio de criterio a causa del nuevo PGC, en 2008 se recogió de nuevo el importe de estas ventas, ya que fue en aquel ejercicio que fueron escrituradas las 45 viviendas. El importe que se imputó de ventas se corresponde con el 65,2% del valor de la venta, que es el porcentaje de participación en la UTE (véase el apartado 3.1.2.3). La promoción presentaba un coste de ventas de 6,98 M€, con un margen bruto del 26,5%.

Venta de terrenos y solares

Las ventas de terrenos y solares más significativas del periodo fiscalizado fueron las siguientes:

- En el año 2006 hubo la permuta con el Ayuntamiento de Barcelona de unos terrenos que REGESA tenía dentro del proyecto de Guinardó (AC06001) por los terrenos de Torre Baró y un terreno en la avenida Meridiana (véase el apartado 3.2.2.5). De acuerdo con el PGC vigente en aquel momento, la permuta se debía contabilizar por el coste del terreno permutado, sin que la operación produjera ningún tipo de resultado y, por lo tanto, se contabilizó, por una parte, el ingreso por 14,02 M€ y, por la otra, la variación de existencias, por el mismo importe. No obstante, el coste del terreno era de 11,57 M€. La sociedad efectuó un apunte duplicado, tanto en ventas como en aprovisionamientos, por 2,45 M€, que se debería haber retrocedido.
- En el año 2007 se vendieron tres solares a terceros por 10,99 M€. El detalle es el siguiente:

Cuadro 41. Ventas de solares durante el ejercicio 2007

Solares	Fecha	Comprador	Importes
Pasaje Victòria	30.03.2007	Corporación Edificativa Catalana, SL	3.436.548
Avenida Meridiana, 622-626	10.04.2007	Castro Inversiones 1954, SL	6.300.000
Solar calle Indústria	25.04.2007	Castro Inversiones 1954, SL	1.250.000
Total			10.986.548

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

- Tal como se comenta en el apartado 3.3.2, en el año 2010 REGESA vendió la finca R-3 de La Catalana por 3,44 M€. Las incidencias relativas a esta transacción se comentan en aquel punto.
- En el año 2011 la sociedad vendió el terreno denominado Guinardó-Oblit, por 3,87 M€. Parte de este precio se debía cobrar con permuta de obra futura, tal como se ha comentado en el apartado 3.2.2.5, en el que se indican las incidencias en esta operación.

Venta de promociones de viviendas 10HJ

Dentro de las ventas de viviendas 10HJ se incluyen la venta de las cuatro promociones 10HJ a la Fundación en los años 2006 y 2007 (Travessera, Garcilaso, Urrutia y Manuel Sancho) y también la venta de la promoción Pujades 10HJ en el ejercicio 2011, por 10,22 M€.

Prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios incluyen, principalmente, los honorarios de gestión por la construcción, remodelación y/o rehabilitación de viviendas. A partir del ejercicio 2008 también se incluyeron los ingresos por la actividad de construcción de equipamientos y proyectos “llave en mano”. La composición de estos ingresos, por años, es la siguiente:

Cuadro 42. Ingresos por prestaciones de servicios

Código	Proyecto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011	Total
PR05088	Serra d'en Mena	-	0,69	1,43	0,75	-	1,83	0,23	4,94
CC00001	Sant Adrià de Besòs	-	-	-	11,22	0,24	-	-	11,46
PR06014	CAP Montnegre	-	-	-	2,65	9,40	0,05	-	12,10
PR06016	Hogar Residencia Sant Roc	-	-	-	1,79	2,00	-	-	3,79
PR08003, 04 y 05	CAP, mercado, centro jóvenes y de día: Guinardó	-	-	-	-	0,41	1,32	2,43	4,16
PR06019	CAP Meridiana	-	-	-	-	0,64	1,80	0,10	2,53
PR07017	Mercado Guinardó	-	-	-	-	0,57	0,64	1,05	2,25
PR09001	CRAE Pujades	-	-	-	-	0,09	1,08	-	1,17
PR05078	Polideportivo La Colina	-	-	-	3,25	-	-	-	3,25
PR08010	CAP Sarrià	-	-	-	-	0,76	1,50	5,69	7,96
PR05066	Biblioteca Philips	-	2,12	-	-	-	-	-	2,12
PR05084	Iglesia Santa Rosa	-	1,35	-	-	-	-	-	1,35
-	Importes inferiores 1,00 M€	-	0,75	0,62	0,57	1,44	1,36	1,16	5,90
Total		-	4,91	2,05	20,23	15,56	9,58	10,66	62,99

Importes en millones de euros.

Fuente: Elaboración propia.

Ingresos por arrendamientos

Dentro de este epígrafe se incluyen los ingresos por arrendamientos correspondientes a las promociones explotadas directamente en régimen de alquiler, concretamente las promociones 10HJ no traspasadas a la Fundación: Camp del Ferro, Teodor Llorente, La Selva y Pujades. Hasta el año 2007, los ingresos por arrendamiento (y sus gastos asociados) de las promociones 10HJ no se registraban dentro de la Cuenta de pérdidas y ganancias, ya que la voluntad era que estas promociones fueran explotadas desde un principio por la Fundación. Así, en el periodo comprendido entre el inicio de la explotación de estas promociones y la escritura de la compraventa, los ingresos y gastos eran registrados en el Balance como si se tratara de importes cobrados y pagados a cuenta, y conformaban un saldo a pagar que se canceló en el momento de efectuar la compraventa, en el año 2008 los ingresos y gastos de la promoción 10HJ Camp del Ferro y, en el ejercicio 2010, el resto.

En la revisión efectuada se ha visto que uno de los contratos de alquiler (con opción de compra) correspondiente a la promoción La Pedrera – Vallvidrera está firmado por el director comercial de REGESA, el cual, de acuerdo con la escritura de apoderamiento, podía efectuar operaciones en nombre y representación de la sociedad por importes inferiores a 601.012,10 €. El contrato mencionado superaba dicha cifra, ya que se firmó por un periodo de veinte años, con una renta mensual de 8.000 €.

3.2.3.2. *Aprovisionamientos y Variación de existencias*

El detalle de los epígrafes Aprovisionamientos y Variación de existencias durante el periodo 2005 a 2011 es el siguiente:

Cuadro 43. Detalle de Aprovisionamientos y Variación de existencias

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Terrenos y solares	(799.882)	(23.715.317)	(8.565.597)	(14.375.144)	(885.238)	(5.959.758)	(4.821.661)
Obras y servicios realizados terceros	(38.800.262)	(32.551.418)	(43.550.455)	(41.515.704)	(40.186.209)	(43.499.947)	(26.091.421)
Otros aprovisionamientos	(89.079)	(54.838)	(66.435)	(20.719)	(85.953)	(19.711)	(18.252)
Deterioro	-	-	-	-	(228.209)	(1.778.988)	(477.043)
Aprovisionamientos	(39.689.223)	(56.321.573)	(52.182.487)	(55.911.568)	(41.385.609)	(51.258.405)	(31.408.376)
Variación existencias	2.108.376	9.744.002	1.444.282	(7.823.296)	16.113.336	20.608.964	(5.182.331)
Existencias incorporadas al activo no corriente	892.198	1.494.841	9.370.282	6.139.440	1.478.240	-	-

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Los Aprovisionamientos se componían del coste de los terrenos y solares vendidos o consumidos en la construcción, y del coste de las promociones de viviendas. Adicionalmente,

se incluían el consumo de otros aprovisionamientos, el registro del deterioro de edificios adquiridos, terrenos y solares y la variación de existencias.

En el año 2010 se registró erróneamente el deterioro de existencias, y se imputó más gasto de deterioro por 1,10 M€ y menos variación de existencias por el mismo importe. Por lo tanto, el deterioro en este ejercicio debería haber figurado por un importe inferior en 1,10 M€ y la variación de existencias en un importe superior por esta cifra.

La sociedad no dispone de un detalle de los márgenes de explotación de las promociones, extraído de la contabilidad. La única herramienta que utilizaba la sociedad para conocer el resultado de las promociones eran los estudios de viabilidad, que se alimentaban inicialmente con las previsiones por conceptos de ingresos y costes, y se fueron actualizando con los datos reales suministrados por los departamentos técnicos (importes de las ventas escrituradas y certificaciones de obras). En el caso de que se hubiera hecho alguna permuta en estas promociones, ni su coste ni los ingresos generados figuran en el estudio de viabilidad. No se hacía una conciliación periódica entre estos estudios y la contabilidad.

3.2.3.3. *Otros ingresos de explotación*

El detalle de Otros ingresos de explotación en el periodo fiscalizado es el siguiente:

Cuadro 44. Otros ingresos de explotación

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Ingresos accesorios	1.349.195	62.046	214.214	24.393	2.838	3.611	2.352
Subvenciones	1.614.211	561.636	534.970	803.806	137.977	310.079	4.837.948
Total	2.963.406	623.682	749.184	828.199	140.815	313.690	4.840.300

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

Los ingresos accesorios del ejercicio 2005 incluían, principalmente, honorarios de gestión e ingresos por arrendamientos. Ambos conceptos se agrupan, a partir del ejercicio 2006, como ingresos por prestación de servicios, dentro del importe neto de la cifra de negocios (véase el apartado 3.2.3.1).

Dentro de este epígrafe se incluye también la imputación a resultados de las subvenciones recibidas como promotor de VPO destinadas a la venta, y de las subvenciones asociadas a los préstamos convenidos para la financiación de VPO destinadas al arrendamiento (véase el apartado 3.2.2.8). En el ejercicio 2011 se imputó a resultados de forma correcta la subvención vinculada a la promoción 10HJ Pujades, por 3,89 M€, ya que se vendió.

3.2.3.4. Gastos de personal

El detalle Gastos de personal durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 45. Gastos de personal

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Sueldos y salarios	1.956.931	1.988.238	2.205.687	2.533.068	2.732.285	2.885.519	2.846.795
Indemnizaciones	-	-	-	-	-	-	272.266
Seguridad Social	454.177	443.944	483.275	526.246	520.277	557.049	566.787
Otros	49.119	41.299	33.896	73.759	50.302	42.176	25.800
Total	2.460.227	2.473.481	2.722.858	3.133.072	3.302.864	3.484.743	3.711.648

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de REGESA.

A lo largo del periodo 2005-2011 la plantilla pasó de 52 trabajadores a 49. La evolución del número de trabajadores durante los años fiscalizados fue la siguiente:

Cuadro 46. Número de trabajadores por años

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Personal a 1 de enero	52	48	46	50	52	54	54
Altas	0	2	5	2	3	0	1
Bajas	4	4	1	0	1	0	6
Personal a 31 de diciembre	48	46	50	52	54	54	49
Plantilla media	50	48	48	51	53	54	53

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

En el ejercicio 2011 se rescindieron seis contratos dentro de un proceso de reestructuración de la sociedad.

Desde el ejercicio 2005 hasta 2011 las variaciones en el gasto de sueldos y salarios se explican por las variaciones en la plantilla, por los incrementos salariales del índice de precios al consumo (IPC) según convenio, por cambios en las categorías profesionales y por fijación del complemento personal, aprobados en cada uno de los años por el consejero delegado.

Durante los años fiscalizados estuvieron vigentes tres convenios colectivos específicos para el personal de REGESA, por los periodos comprendidos entre el 1 de enero de 2005 y el 31 de diciembre de 2007, el 1 de enero de 2008 y el 31 de diciembre de 2009 y el 1 de enero de 2010 y el 31 de diciembre de 2011. La entidad fue aplicando los incrementos retributivos establecidos en sus convenios. La aplicación de estos incrementos originó que la masa salarial, en términos homogéneos, experimentara un incremento superior al esta-

blecido en la Ley de presupuestos del Estado. Sin embargo, puesto que REGESA es una sociedad mercantil que se financia con ingresos de mercado, no está sujeta a las limitaciones de esta Ley.

Dentro de las indemnizaciones del ejercicio 2011, se incluyen las indemnizaciones por despido pagadas a cinco trabajadores y al consejero delegado. Cabe señalar la indemnización especial de 24.000 € que se pagó a la trabajadora RVC, cuando se jubiló. De este pago no hay documentación justificativa ni se ha efectuado la oportuna retención por el Impuesto de la renta de las personas físicas (IRPF).

De acuerdo con el artículo 222.2 del Decreto 179/1995, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales (ROAS), y los principios rectores del acceso al empleo público de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto básico del empleado público, aplicables a las sociedades mercantiles públicas, el personal debe ser contratado respetando los criterios de igualdad, publicidad, capacidad y mérito. REGESA no respetó estos principios en los procedimientos de contratación de su personal.

3.2.3.5. Otros gastos de explotación

El detalle de Otros gastos de explotación en el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 47. Otros gastos de explotación

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Arrendamientos y cánones	104.667	82.545	111.722	123.302	135.142	138.466	139.510
Reparación, conservación	71.070	13.501	46.337	307.984	341.955	437.416	278.155
Servicios profesionales	248.400	107.878	372.079	372.220	352.540	351.404	330.202
Transportes	19.815	18.869	18.147	21.412	20.300	20.485	19.312
Primas seguros	45.114	44.735	91.230	98.567	72.884	113.597	176.174
Servicios bancarios	89.056	327.833	335.416	356.178	370.963	559.174	482.036
Publicidad, propaganda	24.791	38.974	76.998	39.641	57.108	11.625	33.717
Suministros	65.749	51.082	53.573	146.803	62.998	69.641	57.967
Gastos viajes	4.664	13.454	54.207	58.031	16.916	11.806	9.129
Material de oficina	51.780	9.601	13.029	12.119	8.684	11.231	12.995
Seguridad Tàpies	17.660	22.306	23.743	26.480	20.131	28.928	31.532
Comunidad propietarios	93.081	62.184	100.498	234.962	148.439	262.259	252.583
Vigilancia obras	-	-	234.338	29.294	34.461	254.495	524.050
Gastos alquiler	-	-	-	-	307.917	408.065	385.774
Otros gastos	43805	201.838	244.950	251.374	170.318	162.048	149.338
Servicios exteriores	879.652	994.800	1.776.266	2.810.420	2.120.756	2.840.642	3.101.429
Otros tributos	642.537	902.325	485.754	841.368	634.701	1.012.210	1.065.718
Deterioro	-	-	-	(131.599)	48.355	769.830	(752.055)
Total	1.522.189	1.897.125	2.262.020	3.520.189	2.803.812	4.622.682	3.415.092

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Los conceptos más destacables del periodo fiscalizado son los siguientes:

Arrendamientos y cánones

Dentro de Arrendamientos y cánones se incluyó, básicamente, el alquiler del edificio de la calle de les Tàpies 1, sede de REGESA, que se satisface al CCB.

Servicios profesionales

En Servicios profesionales se recogieron gastos referentes a abogados, procuradores, auditores, economistas, notarios, aportaciones a asociaciones, administradores de fincas, honorarios por la comercialización de viviendas y otros.

Servicios bancarios

Dentro de Servicios bancarios se incluyeron gastos por comisiones bancarias. Destacan las comisiones por descubierto, mantenimiento y administración de tres meses del año 2009, por 0,50 M€ (véase el apartado 3.2.3.11). Este gasto es consecuencia de las actuaciones que se realizaban sin recibir la financiación previa.

Gastos de alquiler

Los gastos de alquiler corresponden a los gastos de suministros, limpiezas y otros gastos relacionados con las viviendas alquiladas, que no aparecían desglosadas con anterioridad al ejercicio 2009, de acuerdo con el cambio de criterio de los ingresos y gastos de alquiler realizado durante el ejercicio 2008 (véase el apartado 3.2.3.1).

3.2.3.6. Dotaciones por amortizaciones de inmovilizado

El detalle del gasto por amortización durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 48. Gastos de amortización

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Inmovilizado intangible	4.257	68.715	86.715	91.015	21.391	8.608	8.608
Inmovilizado material	56.444	99.674	161.495	302.702	89.885	88.744	23.919
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	425.942	353.559	193.826
Total	60.701	168.389	248.210	393.717	537.218	450.911	226.353

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

3.2.3.7. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras

Dentro del epígrafe Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras se incluye la imputación de las subvenciones relacionadas con las viviendas de alquiler, las cuales son reconocidas como ingreso en proporción a las vidas útiles estimadas de las viviendas o promociones que financian, o bien son reconocidas en el momento de la venta de la vivienda o promoción correspondiente. En concreto, en el ejercicio 2010 se incluyeron 3,65 M€ correspondientes a la subvención de las promociones Alfons Comín, 0,87 M€, y 10HJ Camp del Ferro, 2,78 M€, que se encontraban clasificadas como Inversiones inmobiliarias.

3.2.3.8. Excesos de provisiones

Los importes que se imputaron al epígrafe Excesos de provisiones correspondían a los excesos en las dotaciones a las provisiones de otras responsabilidades (véase el apartado 3.2.2.9). De los excesos de provisiones de 1,36 M€, registrados en el año 2008, 0,60 M€ correspondían a la promoción Estadio, 0,32 M€ a la promoción de Plató y 0,44 M€ a la promoción de Pallars / Selva de Mar, provisiones que se cancelaron una vez terminados los procesos que generaron la dotación.

3.2.3.9. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El importe más significativo del epígrafe Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado corresponde al beneficio de 2,05 M€ obtenido en el año 2010 en la venta de las promociones Alfons Comín y 10HJ Camp del Ferro (véase el apartado 3.2.3.1) y a la pérdida, de 0,19 M€, correspondiente a la enajenación de parte de la promoción de Sant Pere Mitjà.

3.2.3.10. Otros resultados

El epígrafe Otros resultados solo presentaba saldo en el año 2010, por 0,49 M€, que correspondía, por una parte, al importe de la sentencia contraria a REGESA por defectos de construcción en la finca de la calle Navas de Tolosa de Badalona, de 0,15 M€, y por otra parte, a los recargos incluidos en las liquidaciones complementarias de IVA, presentadas en aquel ejercicio, 0,34 M€ (véase el apartado 3.2.2.12).

3.2.3.11. Resultados financieros

El detalle de Resultados financieros durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 49. Resultados financieros

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ingresos financieros	149.471	400	91.536	685.278	1.502.568	936.800	1.223.512
Gastos financieros	(1.745.653)	(2.865.402)	(3.920.551)	(5.650.460)	(5.350.922)	(4.460.521)	(5.221.675)
Resultados financieros	(1.596.182)	(2.865.002)	(3.829.015)	(4.965.182)	(3.848.354)	(3.523.721)	(3.998.163)

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Dentro de los ingresos financieros se incluyeron, principalmente, los intereses correspondientes a la financiación a la que tuvo que recorrer REGESA para efectuar las obras que el CCB le encargaba sin financiación previa, y que durante los años 2009 y 2010, le facturó, por 0,90 M€ y 0,16 M€, respectivamente (véase el apartado 3.2.2.6). Aparte, se incluye, desde el ejercicio 2008, la activación de los intereses dentro del coste de las promociones.

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

Cuadro 50. Gastos financieros

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Intereses deudas largo plazo	1.572.107	700.742	1.923.678	2.344.812	1.587.049	2.239.262	2.572.873
Intereses deudas corto plazo	173.219	1.655.577	1.897.074	3.231.322	3.353.956	1.743.932	2.464.728
Otros gastos financieros	327	509.083	99.799	74.326	409.737	477.327	184.074
Total	1.745.653	2.865.402	3.920.551	5.650.460	5.350.922	4.460.521	5.221.675

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

De los gastos financieros, que corresponden a los préstamos con las entidades de crédito, destacan los siguientes:

- En el año 2006, un gasto financiero de 0,37 M€, consecuencia de la liquidación del contrato de permuta financiera vigente en aquel momento (véase el apartado 3.2.2.10).
- En el año 2009, unos intereses de descubierto por 0,17 M€. Estos intereses llevaban aparejadas unas comisiones por descubierto, administración y mantenimiento, por 0,50 M€, registradas dentro de Otros gastos de explotación (véase el apartado 3.2.3.5).
- En el año 2010 se incluyen 0,15 M€ por los intereses de demora de la liquidación complementaria del IVA (véase el apartado 3.2.2.6).

3.2.3.12. Gastos extraordinarios

En el año 2005 se registraron 2,16 M€ correspondientes a las expropiaciones de las que debía hacerse cargo REGESA, de acuerdo con el convenio de Puerta de Sarrià-II (véase el apartado 3.3.2).

3.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y DE LOS CONVENIOS DE REGESA

3.3.1. Fiscalización de la contratación de REGESA

3.3.1.1. Normativa aplicable

Hasta el 30 de abril de 2008

REGESA se sometía a las prescripciones del TRLCAP, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1; es decir, en cuanto a las prescripciones relativas a la capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación, para los contratos de obras, de suministros, de consultoría y asistencia y de servicios de cuantía igual o superior, con exclusión del IVA, si se trataba de contratos de obras, a los siguientes importes:

- 5.923.624 € hasta el 14 de marzo de 2005
- 5.923.000 € a partir del 15 de marzo de 2005 y hasta el 31 de diciembre de 2005
- 5.278.227 € a partir del 1 de enero de 2006 y hasta el 31 de diciembre de 2006
- 5.278.000 € a partir del 1 de enero de 2007 y hasta el 31 de diciembre de 2007
- 5.150.000 € a partir del 1 de enero de 2008 y hasta el 30 de abril de 2008

Si se trata de cualquiera de los otros contratos mencionados, los importes eran los siguientes:

- 236.945 € hasta el 14 de marzo de 2005
- 236.000 € a partir del 15 de marzo de 2005 y hasta el 31 de diciembre de 2005
- 211.129 € a partir del 1 de enero de 2006 y hasta el 31 de diciembre de 2006
- 211.000 € a partir del 1 de enero de 2007 y hasta el 31 de diciembre de 2007
- 206.000 € a partir del 1 de enero de 2008 y hasta el 30 de abril de 2008

Para el resto de los contratos, es decir, los de importes inferiores a los mencionados, REGESA debía adecuar su contratación a los principios generales de contratación contenidos en las directivas comunitarias y en la normativa española de contratación.

A partir del 1 de mayo de 2008

Desde la entrada en vigor de la LCSP, REGESA se sometió a las prescripciones de esta ley.

Según la LCSP, REGESA tiene carácter de poder adjudicador, y no se considera Administración pública.

Como poder adjudicador, sus contratos se clasifican entre contratos sujetos a regulación armonizada³ y contratos no sujetos a regulación armonizada.

A los contratos sujetos a regulación armonizada, de acuerdo con el artículo 174 de la LCSP, se les aplica el capítulo I del título I del libro III de la LCSP, con algunas excepciones.

Los contratos no sujetos a regulación armonizada, se deben regir, de acuerdo con el artículo 175 de la LCSP, por las Instrucciones internas de contratación de la entidad, que regulen los procedimientos de contratación.

REGESA tiene colgadas las Instrucciones internas de contratación en el perfil del contratante de su web.

A partir del 16 de diciembre de 2011

El 16 de diciembre de 2011 entró en vigor el Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprobaba el Texto refundido de la Ley de contratos del sector público.

3.3.1.2. *Muestra seleccionada para la fiscalización*

La fiscalización del procedimiento de contratación administrativa de REGESA se ha dividido en dos partes diferenciadas. Por una parte, dada su importancia, se ha analizado la actividad contractual derivada de la obra de construcción de los edificios y equipamientos relacionados con la actividad de la sociedad y, por otra parte, el resto de los contratos.

Para la fiscalización del procedimiento de contratación administrativa de la actividad de construcción se ha obtenido una lista que recoge todos los contratos de obra del periodo objeto de fiscalización. Se ha validado la integridad de la lista con la comprobación de que los contratos detallados estaban reflejados en los estados financieros, ya fuera como

3. Los contratos sujetos a regulación armonizada son aquellos contratos de obras, concesiones, suministros y servicios de las categorías 1 a 16 del Anexo II, siempre y cuando el valor estimado del contrato sea igual o superior a los siguientes importes:

- a) Contratos de obras y de concesiones de obras públicas: 5.150.000 € hasta el 31 de diciembre de 2009, y 4.845.000 € a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Suministros y servicios (categorías 1 a 16): 206.000 € hasta el 31 de diciembre de 2009, y 193.000 € a partir del 1 de enero de 2010.

elementos activados por construcción de promociones o como gastos por la construcción de equipamientos por cuenta de otras entidades públicas (contratos “llave en mano”).

La muestra seleccionada incluye los diez contratos de obra de mayor importe contratados durante el periodo 2005-2011, seleccionados a partir de la lista proporcionada por la sociedad y cinco contratos de obra seleccionados al azar a partir de la contabilidad. La muestra seleccionada asciende a un total de 95,61 M€, un 49,5% del importe total de los contratos de obra del periodo. El detalle de la muestra es el siguiente:

Cuadro 51. Muestra seleccionada contratos de obra

Objeto del contrato	Adjudicatario	Fecha adjudicación	Importe adjudicación	Ley aplicable	Procedimiento adjudicación
Plutó / Urà / Saturn	Sastre Hermanos, SA	07.06.2004	6.317.717	TRLCAP	Abierto
Aparcamiento plaza de la Vila	Proinosa	27.07.2005	4.498.546	TRLCAP	Abierto
10HJ Pujades-Fluvià	Dragados, SA	30.01.2006	7.992.418	TRLCAP	Abierto
Pallars – Selva de Mar UA12	Copisa	21.02.2006	7.687.360	TRLCAP	Abierto
Polideportivo Barcelonès Norte – La Colina	Excover	12.05.2006	2.423.621	TRLCAP	Abierto
10HJ Mare de Déu del Port	Proinosa	26.09.2006	5.355.409	TRLCAP	Abierto
La Catalana R2	Sastre Hermanos, SA	14.05.2007	3.698.444	TRLCAP	Abierto
La Catalana R6	Sastre Hermanos, SA	14.05.2007	4.438.644	TRLCAP	Abierto
La Pedrera – Vallvidrera	Constructora San José SA	01.10.2007	4.635.057	TRLCAP	Abierto
Centro sanitario Montnegre	Tau Icesa	13.02.2008	8.000.971	TRLCAP	Abierto
Cuarteles UH-5 (paseo Torres i Bages, 141)	Construcciones Torca, SA	07.11.2008	8.878.870	LCSP	Abierto
Cuarteles UH-3 (paseo Torres i Bages, 137)	Tau Icesa	10.11.2008	10.117.374	LCSP	Abierto
Torre Baró manzana B	ACSA, Obras e Infraestructuras, SA	19.12.2008	5.542.849	LCSP	Abierto
Torre Baró manzana C	Sastre Hermanos, SA	19.12.2008	7.943.209	LCSP	Abierto
Cuarteles vivienda dotacional – equipamiento C	ACSA, Obras e Infraestructuras, SA	18.06.2009	8.075.174	LCSP	Abierto
Total de la muestra			95.605.665		

Importes en euros, sin IVA.

Fuente: Elaboración propia.

Para el resto de los contratos, se ha seleccionado, a partir de la relación de proveedores y del grupo 62 de gastos del periodo 2005-2011, una muestra de catorce proveedores al azar, dos de cada año, para verificar que no existían actividades que, a pesar de ser susceptibles de ser contratadas a través de un procedimiento de contratación administrativa, fueron directamente contratadas. El resultado de la muestra seleccionada ha sido el siguiente:

Cuadro 52. Muestra seleccionada resto de contratos

Objeto del contrato	Tipo contrato	Adjudicatario	Ejercicio	Importe gasto	Ley aplicable	Procedimiento adjudicación
Asesoría fiscal año 2005	Servicios	JP	2005	* 30.727	TRLCAP	Directo
Limpieza oficinas ejercicio 2005	Servicios	Lunet, SL	2005	* 11.936	TRLCAP	Directo
Arquitecto Torre Baró manzana F	Servicios	BV	2006	210.420	TRLCAP	Abierto
Arquitecto construcción Alfons Comín – Lleó XIII	Servicios	UTE Plaza Alfons Comín	2006	198.623	TRLCAP	Abierto
Servicios prestados durante el ejercicio 2007	Servicios	SP, SL	2007	*32.422	TRLCAP	Directo
Varias facturas de 2007 Benavent – Travessera de les Corts	Obras	VOPI4	2007	114.049	TRLCAP	Directo
Proyecto del CAP Sarrià	Servicios	Eptisa Enginyeria i Serveis, SAU	2008	263.012	LCSP	Abierto
Asesoría prensa y comunicación ejercicio 2008	Servicios	EGR	2008	* 14.140	TRLCAP	Contrato menor
Energía solar Torre Baró manzana A	Suministros	Endesa Ingeniería, SL	2009	80.144	LCSP	Directo
Vigilancia obras 10HJ Mare de Déu del Port ejercicio 2009	Servicios	Proinosa Vigilància	2009	62.349	LCSP	Negociado
Arreglo vivienda Rambla Volart	Obras	Servicios a Usuarios, SA	2010	22.926	LCSP	Contrato menor
Trabajos previos derribo Trinitat Nova	Servicios	Donem, SL	2010	*319.633	LCSP	Directo
Servicios prestados ejercicio 2011 en diferentes promociones	Servicios	Solnet, SL	2011	* 11.526	LCSP	Contrato menor
Varias facturas de 2011 Cuarteles UH-3	Obras	Tau Icesa	2011	204.782	LCSP	Directo

Importes en euros, sin IVA.

Fuente: Elaboración propia.

* Estos importes incluyen el IVA porque la selección se hizo a partir de facturas del proveedor.

3.3.1.3. Resultados de la fiscalización

A continuación se presentan las observaciones de la fiscalización de los procedimientos de contratación administrativa realizados por REGESA en el periodo 2005-2011; en primer lugar, las referentes a las Instrucciones internas de contratación, después, las relativas a los contratos de obra de edificios y equipamientos y, por último, las relativas al resto de los contratos.

Instrucciones internas de contratación

A partir de la entrada en vigor de la LCSP, las entidades que tienen carácter de poder adjudicador, pero no están consideradas administraciones públicas, están obligadas, de

acuerdo con el artículo 175 de esta Ley, a aprobar unas instrucciones internas de contratación que deben regir los procedimientos de contratación que no estén sujetos a una regulación armonizada. Estas instrucciones deben garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación y que los contratos estén adjudicados a la oferta más ventajosa.

En la revisión de las instrucciones internas de contratación comunes para RASSA y REGESA se han detectado las siguientes incidencias:

- Están colgadas en la web de REGESA, pero no consta ni la fecha ni el órgano de aprobación. Aunque el procedimiento de aprobación se haya hecho correctamente, se debería incluir esta información en las instrucciones publicadas.
- Regulan que se podrá exigir una garantía provisional no superior al 5% del importe de licitación. No obstante, en el artículo 91 de la LCSP se establece que la garantía provisional no podrá ser superior al 3% de la licitación. Puesto que el artículo 91 de la LCSP está dentro del libro I, que es de obligado cumplimiento para todos los contratos, hay que ajustar este límite al establecido en la LCSP.
- No establecen de forma clara cuál es el órgano competente para realizar la adjudicación.
- No regulan los procedimientos y las limitaciones de las modificaciones y las prórrogas de los contratos.

Observaciones de la contratación de las obras de construcción de edificios y equipamientos

Las observaciones y los datos más relevantes de los procedimientos de contratación de obras de construcción de REGESA son los siguientes:

- Tanto el TRLCAP en el artículo 13 como la LCSP en el artículo 22 establecen que con anterioridad al inicio del procedimiento de contratación se debe dejar constancia de las necesidades que pretenden cubrirse y de la idoneidad del contrato. En ninguno de los expedientes de los contratos analizados sujetos al TRLCAP por importe (artículo 2.1 TRLCAP) o sujetos a la LCSP existe un estudio previo de la construcción a realizar en el que se detalle la necesidad.⁴
- En todos los expedientes analizados, salvo los contratos menores, en los que no es necesario, faltan la aprobación y la firma del Pliego de cláusulas administrativas.

4. Texto modificado a raíz de las alegaciones recibidas.

- En el pliego de cláusulas administrativas no se establece la ponderación de los diferentes criterios de valoración cualitativos de las ofertas, lo que no garantiza el cumplimiento del principio de transparencia en la adjudicación de los contratos.
- El informe de adjudicación del contrato no está debidamente motivado. Se presenta directamente un cuadro con las puntuaciones otorgadas a cada uno de los licitadores sin ningún informe justificativo de los criterios utilizados para llegar a este resultado.

La falta de justificación de la valoración de los criterios cualitativos, tanto en el pliego de cláusulas administrativas como en el informe de valoración de las ofertas, tiene una especial relevancia en estos contratos, ya que de los quince analizados solo seis fueron adjudicados a la oferta con el coste de ejecución más reducido, y en el resto de los expedientes los criterios cualitativos fueron los decisivos para la adjudicación.

- La jurisprudencia, entre otros, del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales establece que la fijación en el pliego de cláusulas de un umbral de desproporcionalidad muy próximo a la media de las ofertas, como pasa en todos los contratos analizados licitados por REGESA, puede llegar a desnaturalizar la finalidad de la figura de las ofertas con valores anormales o desproporcionados.
- Aunque el pliego de cláusulas de todos los contratos establece que el importe de adjudicación es cerrado e incluye todos los gastos necesarios para la realización de la obra, todos los contratos analizados presentan modificaciones del contrato inicial, cuatro de ellos superiores al 20% del importe de adjudicación, cinco entre un 10% y un 20%, tres entre un 5% y un 10% y tres inferiores al 5%. De este hecho se desprenden las siguientes observaciones:
 - En ningún caso se realiza un nuevo procedimiento de licitación, y el único justificante de las modificaciones es un presupuesto firmado por ambas partes que, en algunos casos, está acompañado de un informe técnico.
 - Teniendo en cuenta que el importe adjudicado es uno de los elementos esenciales del contrato, no es admisible que posteriormente se hagan variaciones significativas.
 - Tres de estos contratos han sido modificados en el periodo comprendido entre la adjudicación y el inicio de las obras. Se trata de los contratos de la construcción del polideportivo de El Barcelonès Norte – La Colina, la de un edificio en el sector de La Catalana R2 y la de un edificio en el sector de La Catalana R6. Las variaciones han sido de un 7,8%, un 6,4% y un 15,2%, respectivamente.

A continuación se presenta un cuadro resumen de las modificaciones de cada uno de los contratos analizados:

Cuadro 53. Modificaciones en los contratos de obras

Promoción	Importe adjudicado	Importe modificaciones	Facturas posteriores *	Total modificaciones	Desviación %
Plutó / Urà / Saturn	6.317.717	1.160.275		1.160.275	18,4
Aparcamiento plaza de la Vila	4.498.546	667.757		667.757	14,8
10HJ Pujades-Fluvià	7.992.418	1.754.336		1.754.336	21,9
Pallars – Selva de Mar UA12	7.687.360	1.729.361		1.729.361	22,5
Polideportivo Barcelonès Norte – La Colina	2.423.621	185.992		185.992	7,7
10HJ Mare de Déu del Port	5.355.409	1.262.610		1.262.610	23,6
La Catalana R2	3.698.444	716.891		716.891	19,4
La Catalana R6	4.438.644	844.751		844.751	19,0
La Pedrera – Vallvidrera	4.635.057	935.790	141.909	1.077.699	23,3
Centro sanitario Montnegre	8.000.971	767.323		767.323	9,6
Cuarteles UH-5 (paseo Torres i Bages, 141)	8.878.870	1.224.840		1.224.840	13,8
Cuarteles UH-3 (paseo Torres i Bages, 137)	10.117.374	357.834	204.782	562.616	5,6
Torre Baró manzana B	5.542.849	256.437		256.437	4,6
Torre Baró manzana C	7.943.209	105.808		105.808	1,3
Cuarteles vivienda dotacional – equipamiento C	8.075.174	61.669		61.669	0,8

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

* Corresponde a facturas emitidas por el propio constructor de la obra por servicios posventa. Puesto que se han realizado con fecha inmediatamente posterior a la terminación de la obra o, en algunos casos, antes, la Sindicatura considera que son realmente más coste de la obra.

- En cinco de los doce contratos analizados en los que se requiere publicidad en el *Diario Oficial de la Unión Europea* según lo establecido en el artículo 135 del TRLCAP esta no se realizó. Tampoco se hizo la publicidad de la adjudicación de los contratos sujetos al TRLCAP. Este hecho se corrige a partir de la entrada en vigor de la LCSP, momento en que ya se publica la adjudicación de los contratos en el perfil del contratante, tal como establece la ley.
- En diez de los contratos analizados los criterios de valoración incluyen la experiencia de la empresa en trabajos similares. La experiencia es un requisito previo para acceder a la licitación y no puede ser en ningún caso valorada como criterio de adjudicación. En tres de estos contratos, la valoración de este criterio tiene un peso decisivo en la adjudicación del contrato, ya que, de no tenerlo en cuenta, otros licitadores habrían tenido una mejor puntuación que el adjudicatario. Los contratos son los siguientes:

Cuadro 54. Contratos que incluyen la experiencia previa como criterio de valoración

Contrato	Adjudicatario	Adjudicatarios con más puntuación en caso de no tener en cuenta la experiencia
Aparcamiento plaza de la Vila	Proinosa	4
La Pedrera – Vallvidrera	Constructora San José SA	1
Plutó / Urà / Saturn	Sastre Hermanos	4

Fuente: Elaboración propia.

- En nueve de los contratos analizados la valoración del plazo de ejecución se basa en puntuaciones medias; y da como resultado puntuaciones más elevadas a plazos de ejecución más largos y penaliza aquellas ofertas con plazos de ejecución más reducidos.
- En todos los contratos analizados que están sujetos a la LCSP la apertura de la oferta económica y la técnica es en el mismo momento sin que exista una valoración de las ofertas técnicas con anterioridad a la valoración de las ofertas económicas. De acuerdo con el artículo 134 de la LCSP, la valoración de los criterios técnicos, que es más subjetiva, se debe hacer antes de conocer la oferta económica.
- Tres de los quince contratos analizados no contienen el acta de recepción de obra y en cinco el importe que aparece en el acta de recepción como coste de ejecución material no coincide con el coste real según las certificaciones de obra. Esto es debido al hecho de que, una vez recepcionada la obra, todavía se introdujeron modificaciones adicionales. Las diferencias van desde el 0,7% y el 6,3% del coste total de las diferentes obras.
- Los certificados de final de obra y de habitabilidad de la finca R-6 de La Catalana fueron firmados el 1 de octubre de 2009, prácticamente tres meses antes de que REGESA adquiriera los terrenos sobre los que debía edificar las viviendas (29 de diciembre de 2009). Por lo tanto, las obras fueron iniciadas mucho antes de que se escriturara la compraventa de los terrenos objeto del contrato.

Observaciones de la contratación del resto de los contratos

- En la revisión de la muestra de gasto de proveedores se ha detectado que existen gastos de servicios con importes que superan los límites de los contratos menores, que han sido contratados directamente, sin que haya una justificación para ello, y que se prorrogan de forma tácita cada año sin ninguna limitación temporal. Son los siguientes:
- El servicio de asesoría fiscal fue contratado directamente por doce horas semanales con una retribución de 25.560 € anuales, prorrogable indefinidamente. Este proveedor prestó servicios desde 2005 hasta 2011, y superó el límite de cuatro años establecido en el TRLCAP y de seis años de acuerdo con la LCSP, por este tipo de contratos. Lo mismo pasa con los servicios de la limpieza de las oficinas, que se prestaron, como mínimo, desde 2005 hasta 2011 por un importe total de 50.306 €, y con el servicio de asesoría en prensa y comunicación, cuyo contrato se renueva anualmente sin ningún límite temporal, de manera que desde 2005 hasta 2011 se facturaron por este servicio de asesoría 35.406 €.

El importe global de los contratos, teniendo en cuenta su duración indefinida, supera con creces los límites previstos en la normativa para el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, para la elaboración de unos pliegos y para la utilización de un procedimiento de los previstos en la normativa para su adjudicación. Además, en el contrato se debería prever una limitación temporal, ya que la posibilidad de prórroga indefinida no se permite en la normativa vigente.

- El gasto con SP, SL corresponde a un contrato firmado el 23 de noviembre de 2006 para la inserción de publicidad en un semanario gratuito del barrio de Santa Coloma de Gramenet. El gasto firmado en el contrato, de 29.928 €, supera el límite de la contratación menor del TRLCAP, motivo por el cual se debía haber utilizado un procedimiento de contratación que garantizara los principios de publicidad y concurrencia.
- Las facturas de TAU ICESA y VOPI4 por 0,20M€ y 0,11 M€, respectivamente, corresponden a servicios posventa de las obras de construcción de un edificio en la parcela UH-3 del paseo Torres i Bages y de un edificio en la calle Benavent, respectivamente. En el primer caso las facturas tienen fecha anterior a la finalización de la obra y en el segundo tienen fecha inmediatamente posterior a la finalización de la obra. Se considera que estos gastos son en realidad más coste de las obras y deberían haber sido incluidos como modificaciones en el contrato inicial. Además, en el primer caso el importe superaba el límite legal previsto para ser considerado un contrato sujeto a regulación armonizada, por lo que su licitación requería de publicidad comunitaria.

3.3.2. Fiscalización de los convenios de REGESA

3.3.2.1. *Muestra seleccionada para la fiscalización*

Para la fiscalización de los convenios de REGESA, se ha obtenido el detalle de los convenios firmados durante los años 2005-2011. Sin embargo, a lo largo de la fiscalización se han encontrado otros convenios que no aparecen en el detalle proporcionado por la sociedad, por lo que no se ha podido verificar que la relación de convenios obtenidos incluyera todos los firmados en el periodo de fiscalización, lo que supone una limitación al alcance en la fiscalización de los convenios firmados.

Por otra parte, dentro del detalle de convenios se incluyen contratos firmados por la sociedad y convenios firmados por el CCB, los cuales no se han tenido en cuenta en la fiscalización de los convenios. El desglose del número de convenios, por año de firma y ámbito territorial de actuación, es el siguiente:

Cuadro 55. Número de convenios firmados por año y ámbito de actuación

Ayuntamiento	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011	Total
Barcelona	5	4	-	3	7	-	2	21
Badalona	2	2	1	-	1	-	-	6
L'Hospitalet de Llobregat	-	1	-	1	1	2	-	5
Santa Coloma de Gramenet	4	2	-	1	2	-	-	9
Sant Adrià de Besòs	-	-	1	-	-	-	1	2
Otros	2	1	2	3	1	1	1	11
Total	13	10	4	8	12	3	4	54

Fuente: Elaboración propia a partir de la relación de convenios de REGESA.

El número de convenios firmados durante el periodo fiscalizado, agrupado por conceptos y por ayuntamientos, es el siguiente:

Cuadro 56. Número de convenios por ámbito de actuación y conceptos

Concepto	BCN	BDN	L'H	SCG	SAB	Otros	Total
Relacionados con actuaciones de expropiaciones	1	1	-	2	-	-	4
Cesiones y/o concesiones de fincas y/o derechos	-	-	-	1	-	-	1
Redacción de proyectos	3	-	1	1	-	-	5
Proyectos y ejecución de obras de urbanización	1	2	2	2	-	-	7
Construcción de viviendas	2	-	1	1	-	-	4
Construcción de equipamientos	9	3	1	1	-	-	14
Rehabilitación y realojamiento	2	-	-	-	-	-	2
Adquisición de viviendas y fincas	2	-	-	-	1	-	3
Venta de aparcamientos y viviendas o parcelas	-	-	-	-	1	-	1
Derribos	1	-	-	-	-	-	1
Otros	-	-	-	-	-	12	12
Total	21	6	5	8	2	12	54

Fuente: Elaboración propia a partir de la relación de convenios de REGESA.

Clave:

BCN: Ayuntamiento de Barcelona

BDN: Ayuntamiento de Badalona

L'H: Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat

SCG: Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet

SAB: Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs

Los cinco convenios relacionados con la redacción de proyectos, los siete proyectos y ejecución de obras de urbanización, los cuatro convenios relativos a construcción de viviendas y los catorce sobre construcción de equipamientos han sido analizados en la fiscalización de los contratos. Para los veinticuatro restantes, se han analizado los convenios de mayor importe y/o aquellos en los que no figura contraprestación económica. Adicionalmente, dada la importancia de sus efectos en el periodo fiscalizado, han sido seleccionados cuatro convenios de Barcelona, uno de Badalona y uno de Santa Coloma de Gramenet, firmados con anterioridad a este periodo, pero vigentes durante este. En conjunto, los convenios analizados son los siguientes:

Cuadro 57. Detalles de los convenios analizados

Núm.	Convenio	Año
1.	Convenio con el Ayuntamiento de Barcelona para el derribo del mercado de El Guinardó	2006
2.	Convenio de colaboración entre el Instituto Municipal de Urbanismo y REGESA – casetas RENFE	2006
3.	Convenio entre REGESA y el INCASOL para la adquisición y reserva de viviendas para los vecinos afectados del barrio de El Carmel de Barcelona	2005
4.	Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Barcelona para la actuación de la modificación del PGM en el entorno de la Via Augusta, tramo 2, Puerta de Sarrià.	2005
5.	Convenio con el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalidad de Cataluña para el nuevo alojamiento de los afectados urbanísticos de El Carmel, en la promoción de viviendas de la C/ Garcilaso, 17-21	2005
6.	Convenio de colaboración entre Fomento de Ciutat Vella, REGESA y Barcelona Gestió Urbanística, SA – Sant Pere Mitjà	2005

Núm.	Convenio	Año
7.	Convenio con el Ayuntamiento de Badalona para expropiaciones y otras actuaciones urbanísticas en el barrio de Sistrells	2005
8.	Convenio de colaboración interadministrativa para el nuevo alojamiento de determinadas familias afectadas por el proyecto de reparcelación del sector de La Catalana: Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, Consorcio del Besòs, Junta de Compensación del Sector de La Catalana y REGESA	2011
9.	Convenio de adquisición de la finca de La Catalana R-3 con el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs	2007
10.	Convenio con el CCB para la ejecución de las obras de urbanización de Serra d'en Mena, en Santa Coloma de Gramenet	2006
11.	Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet para la actuación en la finca CIBA	2005
12.	Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet para la actuación en la calle Pare Benet	2005
13.	Convenio con la Generalidad de Cataluña para coordinar las ayudas al alquiler del Decreto 454/2004	2005
14.	Convenio entre REGESA y la Fundació RACC de Foment i Defensa de l'Automobilista para elaborar un estudio de movilidad	2005
15.	Convenio con la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo para la financiación del proyecto de mejora de las condiciones de vivienda en las zonas afectadas por el sismo submarino del 26 de diciembre de 2004 en Indonesia	2006
16.	Convenio entre el Consorcio de la Agencia Local de Energía de Barcelona, Fecsa-Endesa, REGESA y Universidad Politécnica de Cataluña, de colaboración en el proyecto piloto y la sustitución de una instalación solar térmica para la producción de agua caliente en una instalación mixta eólico-fotovoltaica de conexión a la red, Pujades, 292	2007
17.	Convenio con el Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona para establecer el padrón fiscal electrónico del Impuesto sobre bienes inmuebles en las fincas propiedad de REGESA	2007
18.	Convenio marco de colaboración técnica entre REGESA / RASSA y Barcelona Regional, SA	2008
19.	Convenio de colaboración técnica entre REGESA y RASSA	2008
20.	Convenio entre el CCB, Barcelona Regional y REGESA para la creación de la Oficina Técnica del Besòs para la realización de estudios y trabajos en el área del río Besòs	2008
21.	Convenio entre el CCB, varios ayuntamientos, Barcelona Regional, SA y REGESA, de colaboración para la puesta en funcionamiento de la Oficina Técnica del Besòs	2009
22.	Convenio con MBSA para la liquidación de las cuotas pendientes por cargas urbanísticas de la finca R-17 del puerto de Badalona	2010
23.	Convenio de colaboración entre REGESA y DONEM, SL para el fomento del empleo e integración laboral de personas con disminución	2011
24.	Convenio de colaboración entre REGESA y el Ayuntamiento de Barcelona, para las viviendas de alquiler para jóvenes, Plan 10HJ	2001
25.	Convenio entre el Instituto Municipal de Urbanismo y REGESA para el proyecto Puerta de Sarrià	2002
26.	Convenio entre el Instituto Municipal de Urbanismo y REGESA para ejecutar el primer cinturón (Garcilaso)	2004
27.	Convenio entre el Instituto Municipal de Urbanismo y REGESA para la ejecución del primer cinturón, entre la calle Sant Quintí y la plaza Maragall (Guinardó)	2004
28.	Convenio con el Ayuntamiento de Badalona para las actuaciones en el barrio de Sistrells.	2001
29.	Convenio con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet para reconstruir el centro de enseñanza Sant Just en la calle Sant Carles	2004
30.	Convenio de colaboración entre REGESA y Endesa Energía, SAU	2006

Fuente: Elaboración propia a partir de la relación de convenios de REGESA.

3.3.2.2. *Resultados de la fiscalización*

En la revisión de los convenios se han detectado las siguientes incidencias:

- Los convenios que firmaba REGESA los aprobaba la Junta de Gobierno Local del CCB, de acuerdo con la delegación de la competencia que aprobó el Pleno en 2000 para autorizar los convenios suscritos y por suscribir por parte de REGESA. Esta aprobación es conforme al artículo 306.2 del ROAS, que establece la necesidad de que las sociedades dependientes de los entes locales cuenten con autorización expresa de estos para establecer convenios. Sin embargo, en el convenio número 15 del ejercicio 2006, no consta dicha aprobación y, en el convenio número 1, para el derribo del mercado de El Guinardó, de diciembre de 2006, esta aprobación se hizo en julio de 2009, con posterioridad a su firma.
- El convenio número 30 regula prestaciones de servicios de Endesa Energía, SAU, en concreto, la realización de proyectos y las instalaciones de energía solar térmica y/o fotovoltaica en veintiséis promociones de viviendas, cuyo presupuesto ascendía a 3,17 M€. Estas obras se deberían haber adjudicado mediante un procedimiento de contratación. Además, este convenio fue firmado por el director técnico, que tenía apoderamientos, pero limitados a 0,60 M€.
- REGESA firmó varios convenios para expropiaciones y/o con encargos de construcción para los que no recibía financiación previa para hacer frente al conjunto de las actuaciones, o la que recibía era insuficiente y siempre en forma de terrenos o solares. La falta de financiación supuso una falta de liquidez que obligó a tener que buscar financiación ajena para hacer frente a todas las actuaciones que se le encargaban, que en ocasiones se trataba de remodelaciones completas de barrios enteros, que incluían el pago previo de las expropiaciones que conllevaba la remodelación del barrio, y la construcción de promociones enteras de VPO. Estos convenios y el presupuesto de las actuaciones a llevar a cabo sin financiación previa eran los siguientes:

Cuadro 58. Convenios sin financiación previa o con financiación insuficiente

Núm. convenio	Denominación del convenio	Presupuesto
4	Puerta de Sarrià	1,92
7	Sistrells	Sin importe
11	Actuaciones CIBA	Sin importe
12	Pare Benet	Sin importe
26	Garcilaso	12,80
27	Guinardó	30,42
28	Sistrells	3,82
29	Sant Carles	4,41

Importes en millones de euros.

Fuente: Elaboración propia.

En el convenio número 7, referente al barrio de Sistrells, no se especifican los importes previstos para la construcción de dos edificios y para el nuevo alojamiento de los afectados urbanísticos. La liquidación final del saldo del convenio se hizo en forma de terrenos a construir y/o derechos de edificabilidad, lo que no permitió la compensación directa por parte de REGESA de las indemnizaciones de expropiación que previamente debería pagar en efectivo. Habrá que esperar a vender los solares recibidos o la construcción y venta de las promociones sobre estos solares recibidos, para resarcirse de los pagos efectuados. REGESA no debería firmar convenios en los que no quedara definida la financiación previa para realizar la correspondiente prestación.

Hay que añadir que en estos tipos de convenios en los que se encargaba a REGESA una serie de actuaciones no se concretaba ninguna retribución por la gestión que debía realizar, lo que la obligaba a asumir los costes de gestión de las actuaciones que, en definitiva, eran por cuenta de un ayuntamiento u otro ente que era el que se beneficiaría de ellas.

- El convenio número 9 con el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs relacionado con La Catalana ha sido suficientemente fiscalizado en el informe 14/2012 relativo al Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs. En esta fiscalización se reiteran las conclusiones de aquel informe, y se añaden otras que afectan directamente a REGESA o que se encuentran en un ámbito temporal posterior al de dicho informe, tanto de este convenio como del convenio número 8.

El convenio número 9 preveía que REGESA adquiriría la finca R-3 del sector La Catalana y que se encargaría de la construcción y comercialización de VPO en dicha parcela. En noviembre de 2009, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs acordó permitir que fuera un tercero quien se encargara de la construcción y comercialización. Esta modificación en las condiciones del convenio no se vio reflejada en el convenio inicial.

No obstante, REGESA vendió la finca R-3, mediante concurso público, en marzo de 2010 a Residencial Iturrama, SL por 3,44 M€, hecho que generó una pérdida de 0,13 M€. Del análisis del concurso se desprende que la sociedad adjudicataria no cumplía sus obligaciones mercantiles en el momento del concurso (febrero de 2010) y que la sociedad que finalmente compró la finca no fue la que fue la adjudicataria del concurso, sino que fue otra sociedad del mismo grupo. En ninguna parte se justifica esta modificación en la sociedad adjudicataria del concurso.

Por otra parte, aunque se cobró el importe de la venta, tampoco se cumplió lo estipulado en la escritura respecto al pago del coste del proyecto: el adjudicatario debía pagar el coste del proyecto, 123.173 €, en su totalidad en el momento de la escritura, pero aquel día solo pagó el 55% del coste, 67.745 €, y aplazó el pago del resto.

- El convenio número 19, de diciembre de 2008, con RASSA, se firmó para definir el apoyo técnico que el departamento técnico de REGESA daría a RASSA en el desarrollo

de sus nuevas funciones, con motivo de la ampliación de su objeto social. Por este servicio, RASSA pagó a REGESA 94.000 € anuales, más IVA, en concepto de honorarios.

El cálculo de este importe no queda justificado en el expediente y no parece razonable que este pago sea fijo. Se debería controlar la actividad real que el departamento técnico realice para RASSA, para su posterior facturación.

Por otra parte, hay que incidir en el hecho de que la ampliación del objeto social de RASSA (véase el volumen 3 de este informe) fue para añadir a su actividad tareas que ya realizaba REGESA. Ya se ha puesto de manifiesto que la duplicidad de estas funciones no queda justificada, y menos cuando por parte del departamento técnico de REGESA se debía dar apoyo técnico a RASSA para efectuar dichas funciones.

- En los convenios números 26 y 27 relativos a las actuaciones a realizar en Guinardó y Garcilaso se establecía la constitución de una comisión de seguimiento del convenio, en la que trimestralmente se debía evaluar el seguimiento de las actuaciones. No hay constancia de que se efectuaran estas reuniones trimestrales.

3.4. CONCLUSIONES

A lo largo de este volumen se han ido señalando las observaciones que se desprenden de la fiscalización realizada sobre la gestión contable y los gastos, la contratación y los convenios de REGESA durante el periodo 2005-2011; en este apartado se destacan las más significativas.

3.4.1. Observaciones

Aspectos generales

1. El 15 de octubre de 2008 se modificaron los estatutos sociales para hacer constar que REGESA actuaría como medio propio y servicio técnico del CCB, de los municipios que integran la comarca de El Barcelonès y de los entes instrumentales que dependen de ellos. A partir de aquel momento, REGESA, actuando como medio propio de los ayuntamientos, suscribe directamente con estos los convenios que regulan el encargo de sus actuaciones.

La Sindicatura considera que REGESA solo es un medio propio del CCB, pero no de los ayuntamientos que integran la comarca, motivo por el cual no podía recibir encargos de actuaciones directamente del resto de los entes, que solo podían ser encomendados a REGESA después del correspondiente procedimiento de contratación en el que resultara adjudicataria (véase el apartado 3.1.1).

2. REGESA hizo actuaciones en Vilafranca del Penedès, mediante la UTE Molí d'en Rovira, por lo tanto, fuera del ámbito territorial que le correspondía (véase el apartado 3.1.2.3).
3. Durante el periodo 2005-2011 el Departamento de Intervención del CCB solo emitió un informe de control financiero de REGESA sobre la contratación efectuada por el departamento técnico en el ejercicio 2010 (véase el apartado 3.1.3).
4. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha posterior al plazo legal fijado, y las cuentas anuales del ejercicio 2009 se formularon también fuera del plazo legal (véase el apartado 3.2.1).
5. [...] ⁵
6. Uno de los contratos de alquiler (con opción de compra) correspondiente a la promoción La Pedrera-Vallvidrera está firmado por el director comercial de REGESA, el cual, de acuerdo con la escritura de apoderamiento, podía efectuar operaciones en nombre de esta, por importes inferiores a 0,60M€. El contrato mencionado superaba dicha cifra, ya que se firmó por veinte años y una renta mensual de 8.000€ (véase el apartado 3.2.3.1).
7. En la mayoría de las transacciones realizadas por REGESA para adquirir terrenos y/o solares, ya fuera mediante compraventa, permuta o adquisición por compensación de deudas con los ayuntamientos, la sociedad no disponía de ningún informe de valoración respecto al bien a adquirir (véase el apartado 3.2.2.5).

Gestión contable y gastos

8. A 31 de diciembre de 2011, la sociedad era propietaria de dos promociones 10HJ, Mare de Déu del Port, 6,93M€, y La Selva, 4,23M€, sobre las que no calculó el correspondiente activo revertible ni su correspondiente provisión por activo a revertir. En el periodo fiscalizado otra promoción vendida en 2011, Pujades, 11,49M€, también debería haber tenido este activo calculado (véase el apartado 3.2.2.1).
9. Los derechos de superficie sobre los terrenos vinculados a las viviendas de alquiler para jóvenes (10HJ), de acuerdo con el PGC, deberían haber sido reconocidos como un activo intangible, con contrapartida en el patrimonio neto. No ha sido posible determinar el valor de los derechos que se deberían haber contabilizado (véase el apartado 3.2.2.1).
10. Dentro de Existencias se incluyen promociones y pisos, locales y aparcamientos alquilados, por valor neto contable de 18,68M€, que se deberían haber registrado como

5. Observación eliminada a raíz de las alegaciones recibidas.

Inversiones inmobiliarias y se debería haber efectuado la correspondiente amortización, desde el momento en que se alquilaban, lo que REGESA no hizo (véase el apartado 3.2.2.2).

11. Dentro de las existencias se han identificado promociones con indicios de deterioro. Del análisis efectuado en la fiscalización se desprende una falta de provisión por deterioro de aproximadamente 25,00 M€ a 31 de diciembre de 2011. Asimismo, en las inversiones inmobiliarias se ha detectado un defecto en la provisión por deterioro de 0,10 M€ (véanse los apartados 3.2.2.2 y 3.2.2.5).
12. A 31 de diciembre de 2011 no se había concretado cómo y cuándo se haría efectiva la deuda del Ayuntamiento de Barcelona, en relación con la liquidación de los convenios de Guinardó y de Garcilaso, ni la deuda con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet relacionada con el convenio para el CEIP Sant Just en la calle Sant Carles ni la deuda por el convenio del barrio de Sistrells con el Ayuntamiento de Badalona, por lo que no se ha podido validar el cobro de estos saldos de Deudores varios no corrientes, por 3,24 M€, y de Deudores varios corrientes, por 1,98 M€ (véase el apartado 3.2.2.6).
13. En relación con el convenio firmado con el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y el CCB, para una serie de actuaciones en Sant Adrià de Besòs, REGESA mantenía, al cierre del 31 de diciembre de 2010, una cuenta a cobrar del CCB por 6,33 M€, que el CCB no reconoció hasta el ejercicio 2011. Asimismo, REGESA registró una compensación a recibir del CCB por los costes financieros soportados en las actuaciones de Sant Adrià de Besòs que, a 31 de diciembre de 2011, ascendía a 1,06 M€. El CCB no tiene reconocido este importe, ni tampoco existe ningún documento formal que reconociera esta deuda, por lo que se debería anular el ingreso y la cantidad a cobrar al CCB por el importe de los costes financieros, 1,06 M€ (véase el apartado 3.2.2.6).
14. Del análisis de insolvencias se ha estimado una necesidad de deterioro de saldos incobrables a 31 de diciembre de 2011 por 0,41 M€ (véase el apartado 3.2.2.6).
15. REGESA imputó a ingresos la subvención asociada a los préstamos de las promociones VPO destinadas al alquiler de acuerdo con un criterio lineal, en función de la amortización de los bienes que financian, y no de acuerdo con el criterio dispuesto en la normativa del devengo de los gastos financieros subvencionados. Esta discrepancia provocó que existiera un defecto acumulado de imputación de ingreso de las subvenciones a 31 de diciembre de 2011, de 0,52 M€ (véase el apartado 3.2.2.8).
16. En los últimos ejercicios el CCB emitió *comfort letters* para garantizar la financiación de REGESA. El saldo vivo de las operaciones con *comfort letters* a 31 de diciembre de 2011 era de 37,29 M€. La Memoria de las cuentas anuales daba información errónea sobre los saldos y los límites de estos préstamos (véase el apartado 3.2.2.10).
17. REGESA pagó una indemnización especial de 24.000 € a una persona que se jubiló en el año 2011, en concepto de premio por jubilación. De este pago no existe do-

cumentación justificativa ni se hizo la oportuna retención por IRPF (véase el apartado 3.2.3.4).

18. De acuerdo con el artículo 222.2 del ROAS y con los principios rectores del acceso al empleo público de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto básico del empleado público, aplicables a las sociedades mercantiles públicas, el personal debe ser contratado respetando los criterios de igualdad, publicidad, capacidad y mérito. REGESA no respetó estos principios en los procedimientos de contratación de su personal (véase el apartado 3.2.3.4).

Contratación

Las observaciones correspondientes a la fiscalización de la contratación administrativa son las siguientes (véase el apartado 3.3.1.3):

19. Las instrucciones internas de contratación de REGESA, colgadas en su web, no tienen ni fecha ni el órgano que las aprobó. También se observa una falta de regulación como, por ejemplo, del órgano competente para realizar la adjudicación, o de los procedimientos para modificar o prorrogar un contrato.
20. En ninguno de los contratos de construcción de obras analizados, sujetos al TRLCAP por importe (artículo 2.1 TRLCAP) o sujetos a la LCSP, se justifican las necesidades que se pretenden cubrir ni su idoneidad.⁶
21. En todos los expedientes analizados, salvo los contratos menores, en los que no es necesario, faltan la aprobación y la firma del pliego de cláusulas administrativas.
22. En el pliego de cláusulas no se establece la ponderación de los diferentes criterios de valoración cualitativa de las ofertas, hecho que no garantiza el cumplimiento del principio de transparencia en la adjudicación de los contratos.
23. El informe de adjudicación de los contratos analizados no está debidamente motivado. Se presenta directamente un cuadro con las puntuaciones otorgadas a cada uno de los licitadores sin ningún informe justificativo de los criterios utilizados.

La falta de valoración de los criterios cualitativos, tanto en el pliego de cláusulas administrativas como en el informe de valoración de las ofertas, tiene una especial relevancia en estos contratos, ya que de los quince analizados solo seis fueron adjudicados a la oferta con el coste de ejecución más reducido; y en el resto de los expedientes los criterios cualitativos fueron los decisivos para la adjudicación.

6. Texto modificado a raíz de las alegaciones recibidas.

24. La jurisprudencia del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales, entre otra, ha establecido que la fijación en el pliego de cláusulas de un umbral de desproporcionalidad muy próximo a la media de las ofertas, como en todos los contratos analizados licitados por REGESA, puede llegar a desnaturalizar la finalidad de la figura de las ofertas con valores anormales o desproporcionados.
25. El importe de adjudicación definitivo de tres contratos presenta modificaciones respecto al importe de la adjudicación provisional, antes del inicio de la ejecución de las obras y/o la prestación del servicio, contrariamente a lo establecido en el artículo 135 de la LCSP, que impide las modificaciones del contrato entre la adjudicación provisional y la definitiva. En concreto, los tres contratos corresponden a la construcción del polideportivo de El Barcelonès Norte – La Colina, la construcción de un edificio en el sector de La Catalana R2 y la construcción de un edificio en el sector de La Catalana R6. Las variaciones fueron de un 7,8%, un 6,4% y un 15,2%, respectivamente.
26. Todos los contratos presentan modificaciones del importe final respecto al contrato inicial, aunque el pliego de cláusulas establece que el importe de adjudicación era cerrado e incluía todos los gastos necesarios para la realización de la obra. En ningún caso se hace un nuevo procedimiento de licitación y el único justificante de las modificaciones es un presupuesto firmado por ambas partes que, en algunos casos, está acompañado de un informe técnico. Teniendo en cuenta que el importe adjudicado es uno de los elementos esenciales del contrato, no es admisible que posteriormente se hagan variaciones del precio de hasta un 23,6% de aumento respecto al precio adjudicado.
27. En cinco de los contratos analizados sujetos al TRLCAP en los que se requiere publicidad en el *Diario Oficial de la Unión Europea*, según el artículo 135 del TRLCAP, esta publicidad no se hizo. Tampoco se publicó la adjudicación de ninguno de los contratos sujetos al TRLCAP. Este hecho se corrigió a partir de la entrada en vigor de la LCSP, momento en que ya se publicó la adjudicación de los contratos en el perfil del contratante, tal como establece la ley.
28. En la valoración de las ofertas de diez de los contratos analizados se establece la experiencia de la empresa en trabajos similares como criterio de adjudicación, criterio que no se ajusta ni a las directivas comunitarias ni a las leyes de contratos, que lo consideran un criterio de solvencia. En tres de estos contratos, la valoración de este criterio tiene un peso decisivo en la adjudicación del contrato, ya que, si no se hubiera tenido en cuenta, otros licitadores habrían tenido una mejor puntuación que el adjudicatario.
29. Las fórmulas utilizadas para valorar el plazo de ejecución de nueve contratos se basaban en puntuaciones medias que daban puntuaciones más elevadas a plazos de ejecución más largos y penalizaban aquellas ofertas con plazos de ejecución más reducidos.
30. En todos los contratos de obra analizados que están sujetos a la LCSP se abrieron la oferta económica y la técnica en el mismo momento; es decir, sin una valoración de las

ofertas técnicas anterior a la valoración de las ofertas económicas. De acuerdo con el artículo 134 de la LCSP, la valoración de los criterios técnicos, que es más subjetiva, se debe hacer antes de conocer la oferta económica.⁷

31. Tres de los quince contratos analizados no contienen acta de recepción de obra, y en cinco el importe que aparece en el acta de recepción como coste de ejecución material no coincide con el coste real según las certificaciones de obra. Esto es porque, una vez recepcionada la obra, todavía se introdujeron modificaciones adicionales al contrato. Las diferencias van desde el 0,7% hasta el 6,3% del coste total de las diferentes obras.
32. Los certificados de final de obra y de habitabilidad de la finca R-6 de La Catalana fueron firmados el 1 de octubre de 2009, prácticamente tres meses antes de que REGESA adquiriera los terrenos sobre los que debía edificar las viviendas (29 de diciembre de 2009). Por lo tanto, las obras fueron iniciadas mucho antes de que se escriturara la compraventa de los terrenos objeto del contrato.
33. En la revisión efectuada, se han detectado cuatro expedientes de gastos contratados como menores, pero finalmente el coste final del gasto supera los límites establecidos en la ley para este tipo de contratos, por lo que se deberían haber licitado mediante otros procedimientos de licitación.
34. Las facturas de dos proveedores por 0,24 M€ y 0,11 M€, respectivamente, corresponden a servicios posventa de las obras de construcción de un edificio en la parcela UH-3 del paseo Torres i Bages y un edificio en la calle Benavent, del barrio de Les Corts, respectivamente. En el primer caso las facturas tienen fecha anterior a la finalización de la obra y en el segundo caso la fecha es inmediatamente posterior a la finalización de la obra. Se considera que estos gastos son más coste de las obras y deberían haber sido incluidos como modificaciones en el contrato. Además, en el primer caso el importe supera el límite legal previsto para ser considerado un contrato sujeto a regulación armonizada, por lo que su licitación requería de publicidad comunitaria.

Convenios

Las observaciones correspondientes a la fiscalización de los convenios son las siguientes (véase el apartado 3.3.2.2):

35. Se ha detectado un convenio en el que no consta la aprobación de la Junta de Gobierno Local del CCB, y en otro, la aprobación de la Junta de Gobierno Local del CCB es posterior a la firma.

7. Texto modificado a raíz de las alegaciones recibidas.

36. El convenio número 30 regula prestaciones de servicios a realizar por Endesa Energía, SAU, en concreto, la realización de proyectos e instalaciones de energía solar térmica y/o fotovoltaica en 26 promociones de viviendas, cuyo presupuesto asciende a 3,17 M€. Estas obras se deberían haber adjudicado mediante un procedimiento de contratación. Además, este convenio fue firmado por el director técnico, el cual a pesar de tener apoderamientos, los tenía limitados a 0,60 M€.
37. En una parte sustancial de los convenios analizados de encargo de actuaciones a REGESA, no se concreta ninguna retribución por la gestión que debía realizar, lo que obligó a la sociedad a asumir los costes de gestión de las actuaciones que, en definitiva, eran por cuenta de un ayuntamiento u otro ente, que es el que se beneficiaría de ellas.
38. En varios convenios analizados no se detallan y/o especifican los importes de las actuaciones a realizar por REGESA, que en muchos casos son importantes actuaciones urbanísticas y/o expropiatorias como las actuaciones en Sant Adrià de Besòs y Badalona; en el barrio de Sistrells, y las actuaciones relacionadas con La Catalana, Pare Benet, Guinardó, Garcilaso, Sant Carles, etc.⁸
39. Tanto en los convenios por expropiaciones (Sistrells, Guinardó, Garcilaso, Sant Carles, Pare Benet, Puerta de Sarrià) como en otros convenios con encargos de construcción (permuta Ginebra, actuaciones en Sant Adrià de Besòs, La Catalana, parque dels Ocellets, actuaciones CIBA), REGESA no recibió financiación previa para hacer frente a las actuaciones, o la que recibió era insuficiente y siempre en forma de terrenos o solares. Además, la liquidación final del convenio se hizo en forma de adjudicación de nuevos terrenos edificables y/o derechos de edificabilidad, lo que no permitió la compensación directa por parte de REGESA de las indemnizaciones por expropiaciones que previamente debería pagar en efectivo. Habrá que esperar a vender los solares recibidos o que se construyan y vendan las promociones sobre estos solares recibidos, para resarcirse de los pagos efectuados.

La falta de financiación supone una falta de liquidez que obliga a buscar financiación ajena para hacer frente a todas las actuaciones, que en algunas ocasiones se trata de remodelaciones completas de barrios enteros, que incluyen el pago previo de las expropiaciones que conlleva la remodelación del barrio, y también la construcción de promociones enteras de VPO. El hecho de que se reciban terrenos en pago de estas actuaciones en lugar de efectivo pone en riesgo constante la tesorería de la sociedad, hecho que ha quedado patente en los años de recesión, en los que los terrenos recibidos tienen difícil salida. REGESA no debería firmar convenios en los que no quedara definida la financiación previa para realizar la prestación correspondiente.

8. Texto modificado a raíz de las alegaciones recibidas.

40. La finca R-3 se vendió a un adjudicatario diferente al resultante del concurso público realizado. Aunque el nuevo comprador era una empresa del grupo del adjudicatario del concurso, la documentación y justificación para hacer el cambio es insuficiente, dada la situación financiera del nuevo adjudicatario, con patrimonio neto negativo en los últimos estados financieros previos a la adjudicación, y con incumplimiento de sus obligaciones mercantiles. Esta situación incumplía las cláusulas requeridas en el concurso, referentes a la solvencia económica y la experiencia requerida.
41. Los convenios de Guinardó y Garcilaso preveían reuniones trimestrales de la Comisión de Seguimiento, para el seguimiento de las actuaciones tanto desde el punto de vista jurídico como desde el punto de vista económico. No consta que estas reuniones se hubieran efectuado.
42. En las operaciones analizadas se observa que REGESA no hace una valoración previa de las fincas que recibe o entrega mediante permuta (Guinardó, Ginebra), ni tampoco de las que recibe como compensación de costes (Garcilaso). La sociedad acepta la valoración que hace el ayuntamiento involucrado en la operación y no revisa los precios marcados. En el caso de la permuta de los terrenos de El Guinardó, en que los informes de valoración de los ayuntamientos constan en los expedientes, estos son documentalmente insuficientes, considerando los importes y características de las fincas que se mencionan en ellos.

