

Informe 11/2005

**Institut Català del Sòl
(INCASOL)**

Exercicis 2001 i 2002



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



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

C E R T I F I C O:

Que a Barcelona, el dia 28 de juny de 2005, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, Il·ltre. Sr. Joan Colom i Naval, amb l'assistència dels síndics Sra. Montserrat de Vehí i Torra, Sr. Agustí Colom i Cabau, Sr. Jacint Ros i Hombravella, Sr. Alexandre Pedrós i Abelló, Sr. Enric Genescà i Garrigosa, i Sr. Ernest Sena i Calabuig, actuant-hi com a secretària la secretària general de la Sindicatura, Sra. Montserrat Vendrell i Tornabell, i com a ponent el síndic Sr. Enric Genescà i Garrigosa, amb deliberació prèvia s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 11/2005, relatiu a l'Institut Català del Sòl (INCASOL), exercicis 2001 i 2002.

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

Barcelona, 13 de juliol de 2005

Vist i plau
El síndic major

Joan Colom i Naval



ÍNDEX

ABREVIACIONS	7
1. INTRODUCCIÓ.....	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME.....	9
1.1.1. Objecte, abast material i temporal.....	9
1.1.2. Metodologia.....	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT.....	9
1.2.1. Antecedents, creació i naturalesa jurídica	9
1.2.2. Objecte social, funcions i organització.....	10
1.2.3. Òrgans de govern	13
1.2.4. Normativa bàsica aplicable.....	14
2. FISCALITZACIÓ ECONOMICOFINANCERA	15
2.1. INTRODUCCIÓ	15
2.1.1. Informes d'auditoria	16
2.1.2. Balanç de situació a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002 i Compte de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002	18
2.1.3. Anàlisi economicofinancera.....	22
2.2. RESULTATS DE LA FISCALITZACIÓ	28
2.2.1. Actiu.....	29
2.2.2. Passiu	48
2.2.3. Compte de pèrdues i guanys	57
3. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ PRESSUPOSTÀRIA	59
3.1. LIQUIDACIONS DELS PRESSUPOSTOS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2001.....	60
3.1.1. Conciliació dels pressupostos.....	60
3.1.2. Liquidacions.....	61
3.2. LIQUIDACIONS DELS PRESSUPOSTOS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2002.....	65
3.2.1. Conciliació dels pressupostos.....	65
3.2.2. Liquidacions.....	66
3.3. OBSERVACIONS	70
4. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ	71
4.1. LEGISLACIÓ APLICABLE	71
4.2. ANÀLISI DELS PROCEDIMENTS DE CONTRACTACIÓ APLICATS PER L'INCASOL	71
4.2.1. Obres i assistència tècnica de les obres.....	72
4.2.2. Serveis i/o inversions per a ús propi	87
4.2.3. Contractes menors inherents a les obres	87

5. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS	88
5.1. FISCALITZACIÓ ECONOMICOFINANCERA	88
5.2. FISCALITZACIÓ PRESSUPOSTÀRIA	94
5.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ	95
6. ANNEXOS.....	98
6.1. ANNEX 1: AUDITORIES	98
6.2. ANNEX 2: ANÀLISI DE L'EVOLUCIÓ DELS EXERCICIS 2000 A 2002	105
7. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	137
8. RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS	147

ABREVIACIONS

ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
BOE	Boletín Oficial del Estado
CPU	Cambra de la Propietat Urbana
DGAH	Direcció General d'Arquitectura i Habitatge
DOCE	Diari Oficial de la Comunitat Europea
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DPTOP	Departament de Política Territorial i Obres Públiques
EEPC	Estatut de l'empresa pública catalana
HPO	Habitatges de protecció oficial
ICF	Institut Català de Finances
INCASOL	Institut Català del Sòl
IPPV	Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda
IRPF	Impost sobre la renda de les persones físiques
IVA	Impost sobre el valor afegit
M€	Milions d'euros
m€	Milers d'euros
PGCEI	Pla general comptable per a empreses immobiliàries
PMHB	Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona
PPH	Promoció pública de l'habitatge
TRLCAP	Text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte, abast material i temporal

De conformitat amb la normativa vigent, i per tal de donar compliment a l'article 16 de la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a l'any 2001 i a l'article 16 de la Llei 20/2001, de 28 de desembre, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a l'any 2002, la Sindicatura de Comptes emet el present informe de fiscalització relatiu a l'empresa de la Generalitat Institut Català del Sòl (INCASOL) corresponent als exercicis 2001 i 2002. L'últim informe sobre l'INCASOL emès per la Sindicatura de Comptes correspon a l'exercici 2000 (10/2002-D) i es refereix a la fiscalització de l'actuació de l'INCASOL referida a la gestió de les fiances d'arrendament de finques urbanes.

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

- a) Anàlisi dels estats financers de l'entitat per als exercicis 2001 i 2002 que inclou tant l'anàlisi economicofinancera de l'Institut (apartat 2.1.3) com les conclusions principals que es desprenen de la seva fiscalització (apartat 2.2).
- b) Anàlisi de les liquidacions pressupostàries corresponents als exercicis 2001 i 2002, així com l'avaluació de la seva correcta realització en termes econòmics i financers.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat des del punt de vista contractual, pels exercicis 2001 i 2002.

1.1.2. Metodologia

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

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Antecedents, creació i naturalesa jurídica

L'INCASOL va ser creat, com a organisme autònom de caràcter comercial, per la Llei 4/1980, de 16 de desembre, publicada en el DOGC núm. 100 de data 16 de

desembre de 1980, i va ser adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

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

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

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

1.2.2. Objecte social, funcions i organització

1.2.2.1. *Objecte social*

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

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

1.2.2.2. *Funcions*

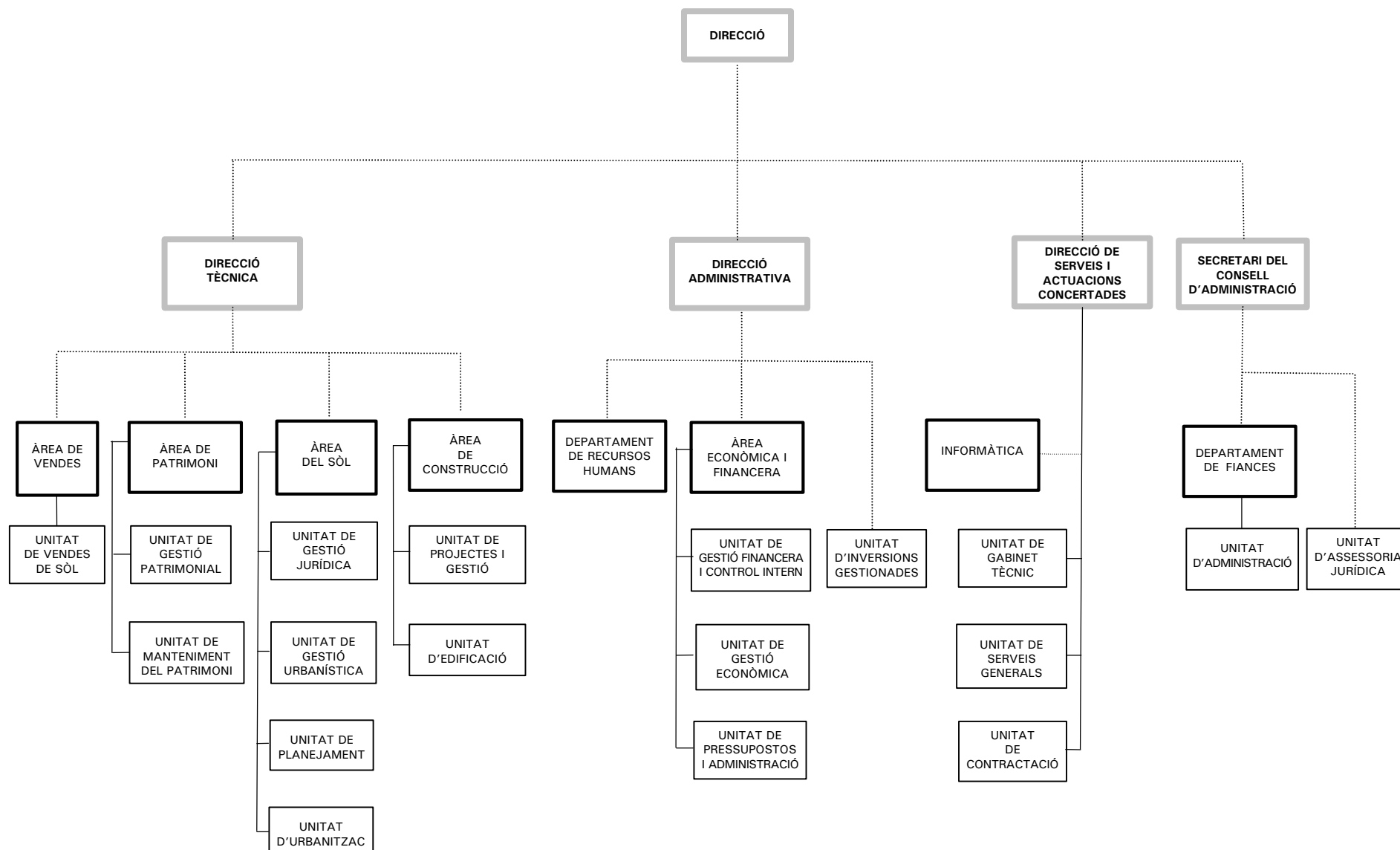
L'article 3.1 de la Llei de creació de l'INCASOL, modificat per la Llei 4/2000, estableix com a funcions de l'Institut les següents:

- a) Programar actuacions de promoció de sòl urbanitzable i remodelacions urbanes.

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

1.2.2.3. Organització

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



1.2.3. Òrgans de govern

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

1.2.3.1. *El Consell d'Administració*

D'acord amb l'article 7 de la Llei de creació, modificat per la Llei 4/2000, el Consell d'Administració té atribuïdes les més àmplies facultats en l'actuació i la gestió de l'INCASOL. És integrat pels representants de la Generalitat que assenyala el Govern i pel director, i n'és president el conseller del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

El seu funcionament i la concreció de les seves funcions s'han de regular per l'Estatut de règim interior de l'Institut, pendent d'aprovació.

La composició del Consell d'Administració de l'INCASOL a 31 de desembre de 2002 és la següent:

President:

Sr. Felip Puig i Godes, conseller del Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Vicepresident:

Sr. Pere Torres i Grau, secretari per a la Planificació Territorial

Vocals:

Sr. Josep Arqués i Suriñach, secretari general del Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Sr. Antoni Lluch i Molinari, secretari per a la Mobilitat i, en funcions, secretari d'Actuacions Concertades

Sr. Joan Llort i Corbella, director general d'Urbanisme

Sr. Damià Calvet i Varela, director general d'Arquitectura i Habitatge

Sr. Xavier Berga i Vayreda, cap del Gabinet de Gestió de projectes i expropiacions

Sr. Ferran Falcó i Isern, president d'ADIGSA

Sr. Ramon Llorens i Ibarz, director de Serveis, en representació del Departament de Governació i Relacions Institucionals

Sr. Valentí Sallas i Campmany, director general de Serveis Comunitaris, en representació del Departament de Benestar Social

Sr. Francesc Xavier Padrós i Castillon, director de serveis, en representació del Departament d'Economia i Finances

Sr. Antoni Gurguí i Ferrer, director general d'Indústria, en representació del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme

Sr. Pere Maluquer i Ferrer, director general de Boscos i Biodiversitat, en representació del Departament de Medi Ambient

Sr. Antoni Paradell i Ferrer, director de l'Institut Català del Sòl

Secretari:

Sr. Josep Lluís Cahís i Tió, Cap de l'Assessoria Jurídica de l'Institut Català del Sòl (amb veu però sense vot)

1.2.3.2. *El director*

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

1.2.4. Normativa bàsica aplicable

La normativa bàsica aplicable a l'INCASOL és la següent:

- Llei 11/1981, de 7 de setembre, de patrimoni de la Generalitat.
- Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'empresa pública catalana (EEPC).
- Decret legislatiu 9/1994, de 13 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.
- Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques (LCAP).
- Directiva 93/37/CEE del Consell, de 14 de juny de 1993, sobre coordinació dels procediments d'adjudicació dels contractes públics d'obres.
- Directiva 92/50/CEE del Consell, de 18 de juny de 1992, sobre coordinació dels procediments d'adjudicació dels contractes públics de serveis.

- Directiva 93/36/CEE del Consell, de 14 de juny de 1993, sobre coordinació dels procediments d'adjudicació dels contractes públics de subministrament.
- Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques.
- Decret legislatiu 1/1997, de 31 d'octubre, pel qual s'aprova la refosa en un text únic dels preceptes de determinats textos legals vigents a Catalunya en matèria de funció pública.
- Lleis de pressupostos anuals de la Generalitat.
- Legislació mercantil general.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALITZACIÓ ECONOMICOFINANCERA

2.1. INTRODUCCIÓ

Els estats financers (Balanç de situació a 31 de desembre de 2001 i de 2002 i Compte de pèrdues i guanys corresponents als exercicis anuals acabats en les referides dates) i la Memòria de l'INCASOL corresponent als exercicis 2001 i 2002, han estat auditats per Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SL. Els informes, presenten una opinió favorable amb excepcions (vegeu apartat 2.1.1 i Annex 1).

Així mateix, la Intervenció General del Departament d'Economia i Finances va elaborar un informe de control financer corresponent als exercicis 1999 a 2001.

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

Aquest capítol s'estructura en dues parts diferenciades:

- Una primera part que se centra principalment en l'evolució de les partides més significatives del Balanç i del Compte de pèrdues i guanys durant els anys 2000 a 2002, així com en una anàlisi de l'estructura financera de l'entitat. Aquests aspectes es presenten en l'epígraf 2.1.3. L'anàlisi posa de manifest les principals activitats portades a terme per l'INCASOL i la seva evolució en el període esmentat.

- Una segona part on es recullen, únicament, les observacions relatives als estats financers que es desprenen del nostre treball. Aquesta part s'incorpora en l'epígraf 2.2 d'aquest capítol. Aquestes observacions es refereixen tant a la utilització de criteris i/o pràctiques comptables no adequades com a certs errors detectats en l'elaboració dels estats financers.

2.1.1. Informes d'auditoria

A continuació resumim les excepcions incloses en els informes d'auditoria relatius als exercicis 2001 i 2002, així com en l'Informe de Control Financer de la Intervenció General de la Generalitat de Catalunya corresponent als exercicis 1999 a 2001.

Informe d'auditoria externa corresponent a l'exercici 2001

Les excepcions incloses en l'informe d'auditoria de l'exercici 2001 fan referència al següent:

- 1) Excepció perquè l'INCASOL no posseeix el total domini sobre el patrimoni dels habitatges de compra-venda i lloguer que ha promogut, ni de tots els ingressos que aquest patrimoni produeix. Això vol dir que en l'exercici 2001 s'ha minorat els deutors d'habitatge titularitat de l'INCASOL aplicats per ADIGSA al seu pressupost, amb contrapartida a la subvenció provinent de la Generalitat de Catalunya i que està comptabilitzada dins els "Ingressos a distribuir en diversos exercicis".
- 2) Contingència fiscal per possibles passius fiscals no quantificables, tot i que estimen que no puguin alterar els comptes anyals en el seu conjunt.
- 3) Els estats financers poden veure's modificats en funció de com s'esdevinguin els fets que motiven les contingències expressades en la Nota 19.2 de la Memòria (vegeu Annex 1).

Informe d'auditoria externa corresponent a l'exercici 2002

Les excepcions incloses en l'informe d'auditoria de l'exercici 2002 són les següents:

- 1) Contingència fiscal per possibles passius fiscals no quantificables, tot i que estimen que no puguin alterar els comptes anyals en el seu conjunt.
- 2) Mateixa excepció que la 3) de l'exercici 2001, però sense la contingència 19.2.2 (vegeu Annex 1).

Informe de la Intervenció General

La Intervenció General del Departament d'Economia i Finances va elaborar un informe de control financer corresponent als exercicis 1999 a 2001. A continuació resumim el capítol de Recomanacions:

a) Àmbit de control intern

Es detecta la necessitat de desenvolupar una aplicació informàtica específica per a l'àrea d'existències, i que les diferents aplicacions informàtiques estiguin més interrelacionades entre elles per no haver d'introduir la mateixa informació diverses vegades.

b) Àmbit economicofinancer

- Préstecs concedits a llarg termini: Diferències entre els quadres d'amortització dels préstecs i els imports pendents de capital i interessos segons el balanç.
- Deutors per operacions de tràfic a llarg termini: Necessitat d'efectuar liquidacions periòdiques més freqüents entre INCASOL i ADIGSA, ja que hi ha relacions deutores/credidores pendent de liquidar sense uns terminis establerts.
- Existències: S'inclouen actuacions d'habitatge, la finalitat de les quals no és la seva venda, que haurien de figurar en l'apartat d'immobilitzat material.

c) Liquidació pressupostària

Es recomana documentar les modificacions del pressupost inicial aprovat i notificar-les a la Direcció General de Pressupostos del Departament d'Economia i Finances. També es recomana analitzar més els pressupostos inicials per tal que s'ajustin més a una realitat posterior. Per últim, es recomana efectuar la conciliació entre el superàvit pressupostari i el resultat comptable especificada per partides.

d) Compliment de normativa

- Endeutament: en el Balanç no es diferencia entre curt i llarg termini, ja que tot està classificat a llarg termini.

- Incidències en el compliment de la Llei de contractes de les administracions públiques, que cal normalitzar: no s'ha establert cap òrgan de control economicofinancer intern propi d'acord amb el que preveu el Decret 325/96; no certifica l'existència de crèdit quan inicia un expedient de contractació; no es queda documentació de les empreses no incloses en el Registre de licitadors; les actes de replanteig quant als contractes d'obres, en alguns casos no s'efectuen en el termini màxim d'un mes; contractes de subministraments i serveis en què s'ha fraccionat l'import del contracte; manca dels Plecs de clàusules administratives particulars i Plecs de prescripcions tècniques, i altres més específiques.
- Manca l'informe favorable de la Direcció General de Patrimoni previ a la contractació d'assegurances.

2.1.2. Balanç de situació a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002 i Compte de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002

A continuació es presenta el Balanç de situació a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, així com els Comptes de pèrdues i guanys dels exercicis finalitzats a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

ACTIU	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002
B) Immobilitzat			
II. Immobilitzacions immaterials	1.562.787,88	1.041.770,09	910.314,42
5. Aplicacions informàtiques	5.072.588,98	5.482.847,03	3.015.389,63
8. Amortitzacions	(3.509.801,10)	(4.441.076,94)	(2.105.075,21)
III. Immobilitzacions materials	21.249.786,76	21.093.601,20	55.675.552,13
2. Immobilitzat cedit en explotació	20.649.948,79	20.692.226,21	20.754.460,43
3. Immobles per a l'ús propi	1.623.741,44	1.656.605,01	1.676.184,76
4. Immobles en arrendament	0,00	0,00	35.156.333,04
5. Altres instal·lacions, utilatge i mobiliari	6.136.080,53	6.268.515,63	4.592.146,80
7. Altre immobilitzat	186.676,53	142.844,63	142.844,63
9. Amortitzacions	(7.346.660,53)	(7.666.590,28)	(6.646.417,53)
IV. Inversions gestionades	8.880.213,12	9.978.336,63	14.286.116,86
1. Nuclis antics	2.779.615,27	2.005.094,35	4.379.040,47
2. Obres gestionades	6.100.597,85	7.973.242,28	9.907.076,39
V. Immobilitzacions financeres	206.994.652,00	180.944.681,46	160.582.621,28
1. Participacions en empreses del grup	1.142.585,85	1.202.687,07	1.055.581,13
2. Participacions en altres empreses	750.000,00	750.000,00	750.000,00
3. Aportacions a juntes i consorcis	17.789.708,79	19.601.607,06	21.516.999,84
6. Préstecs concedits a llarg termini	161.169.215,12	151.236.457,11	139.132.407,20
7. Dipòsits i fiances a llarg termini	8.576.442,73	11.852.734,05	11.852.734,05
8. Altres inversions financeres	32.058.761,96	10.848.491,75	602.500,00
9. Provisions	(14.492.062,45)	(14.547.295,58)	(14.327.600,94)
VI. Deutors per op. De tràfic a llarg termini	135.678.350,62	165.801.593,04	157.285.590,51
1. Deutors per vendes d'habitatge	71.660.091,10	92.118.282,79	95.023.342,79
2. Deutors per vendes de sòl, naus i locals	41.450.427,68	48.143.515,69	39.561.323,09
3. Deutors per convenis	22.567.831,84	25.539.794,56	22.700.924,63
Total	374.365.790,38	378.859.982,42	388.740.195,20
C) Despeses a dist. en diversos exercicis			
1. Despeses de formalització de deutes	246.227,23	170.076,56	197.625,63
2. Despeses a distribuir per cessió cartera	25.884.415,63	23.454.756,09	20.985.189,42
3. Despeses a distribuir préstecs	2.308.662,79	1.098.846,30	24.200.245,68
4. Hipoteques remodelació de barris	3.609.569,60	3.433.240,28	3.248.744,62
Total	32.048.875,25	28.156.919,23	48.631.805,35
D) Actiu circulant			
II. Existències	537.160.994,79	539.884.898,90	642.947.045,83
4. En curs			
I. Sòl	201.714.871,40	230.390.624,32	265.619.833,25
II. Naus i edificacions	1.240.762,21	78.386,76	167.523,83
III. Habitatge	90.895.974,93	81.883.154,65	127.690.835,74
5. Acabades			
I. Sòl	120.853.848,61	96.899.386,01	106.298.631,63
II. Naus i edificacions	3.387.458,97	4.005.528,49	7.764.797,98
III. Habitatge	185.811.215,17	191.537.663,01	200.909.260,82
6. Bestretes proveïdors	535.052,01	1.189.370,47	0,00
7. Provisions	(67.278.188,51)	(66.099.214,81)	(65.503.837,42)
III. Deutors	67.883.524,70	86.569.366,80	105.533.676,88
1. Deutors per vendes i convenis curt termini	31.266.974,35	31.492.152,83	41.703.376,75
3. Pagaments per juntes i consorcis	2.314.396,31	2.043.384,22	802.833,04
4. Deutors varis	3.983.151,08	1.469.518,54	1.710.973,13
5. Personal	85.602,91	92.538,98	103.208,11
6. Administracions públiques	30.233.400,05	51.471.772,23	61.213.285,85
IV. Inversions financeres temporals	55.250.416,37	25.181.740,25	11.421.618,21
4. Cartera de valors curt termini	39.005.495,37	13.222.266,28	0,00
5. Deutors per préstecs curt termini	12.664.304,68	11.959.473,97	11.421.618,21
6. Altres crèdits	3.580.616,32		
VI. Tresoreria	16.383.066,29	19.359.039,10	29.717.397,81
Total	676.678.002,15	670.995.045,05	789.619.738,73
TOTAL GENERAL	1.083.092.667,78	1.078.011.946,70	1.226.991.739,28

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

PASSIU	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002
A) Fons propis			
I. Finançament traspassat	153.832.494,76	158.833.565,48	158.833.565,48
II. Finançament pressupostari Generalitat	92.791.877,72	92.791.877,72	92.791.877,72
V. Resultats d'exercicis anteriors	15.054.256,66	15.032.080,24	15.096.940,15
1. Romanent	19.839.025,38	19.839.025,38	19.903.885,29
2. Resultats negatius d'exercicis anteriors	(4.784.768,72)	(4.806.945,14)	(4.806.945,14)
VI. Pèrdues i guanys (benefici o pèrdua)	(22.176,42)	64.859,91	162.236,09
Total	261.656.452,72	266.722.383,35	266.884.619,44
B) Ingressos a dist. en diversos exercicis			
1. Subvencions de Sòl	70.871.108,98	63.731.461,78	64.413.969,86
2. Subvencions de Habitatge	32.601.992,04	126.558.123,17	133.503.065,51
3. Subvencions d'inversions gestionades	89.673.073,52	1.928.644,44	1.172.970,46
4. Interessos a distribuir de vendes d'habitatge	83.820.150,06	92.109.541,87	89.572.901,10
5. Interessos a distribuir de préstecs	59.164.264,82	54.871.327,25	48.292.097,98
6. Interessos a distribuir de vendes de l'INCASOL	6.482.711,81	7.754.143,42	6.438.308,42
Total	342.613.301,23	346.953.241,93	343.393.313,33
C) Provisions per riscos i despeses			
3. Altres provisions	1.582.400,20	1.582.400,20	1.582.400,20
Total	1.582.400,20	1.582.400,20	1.582.400,20
D) Creditors a llarg termini			
II. Deutes amb entitats de crèdit	112.601.348,02	75.482.529,06	97.769.037,48
1. Amb entitats financeres	112.601.348,02	75.482.529,06	97.769.037,48
IV. Altres creditors	311.635.926,43	350.669.921,15	414.147.406,98
1. Bestretes de clients llarg termini	1.818.855,61	1.061.516,10	427.902,08
2. Altres deutes	0,00	0,00	1.247.100,00
3. Fiances/dipòsits rebuts llarg termini	309.817.070,82	349.608.405,05	412.472.404,90
Total	424.237.274,45	426.152.450,21	511.916.444,46
E) Creditors a curt termini			
II. Deutes amb entitats de crèdit	0,00	0,00	23.573.317,92
1. Préstecs i altres deutes	0,00	0,00	23.573.317,92
IV. Creditors comercials	45.038.632,16	31.607.490,67	72.683.927,02
1. Bestretes per opcions de compra	4.127.596,82	2.453.603,35	2.605.272,26
2. Deutes compres/prestacions serveis	38.485.643,55	26.748.149,52	68.366.470,47
3. Altres deutes	2.425.391,79	2.405.737,80	1.712.184,29
V. Altres deutes no comercials	7.964.607,02	4.993.980,34	6.957.716,91
1. Administracions públiques	4.031.753,21	1.703.320,92	785.738,23
3. Altres deutes	2.470.831,48	1.828.637,09	2.709.956,35
5. Fiances i dipòsits rebuts a curt termini	1.462.022,33	1.462.022,33	3.462.022,33
Total	53.003.239,18	36.601.471,01	103.214.961,85
TOTAL GENERAL	1.083.092.667,78	1.078.011.946,70	1.226.991.739,28

Imports en euros.

Font: Estats financers de l'INCASOL dels exercicis 2000 a 2002.

DEURE	Exercici 2000	Exercici 2001	Exercici 2002	HAVER	Exercici 2000	Exercici 2001	Exercici 2002
A) DESPESES				B) INGRESSOS			
1. Reducció d'existència en curs i acabada	22.894.539,87	0,00	0,00	1. Import net de la xifra de l'activitat	152.495.331,63	163.208.433,16	93.371.129,79
2. Aprovisionaments	100.171.572,27	139.707.746,31	178.329.810,47	a) Vendes sòl i habitatge			
b) Consum de terrenys i edificacions				I. Vendes sòl	93.199.608,77	98.473.763,41	40.171.509,79
I. Compra de sòl	17.793.556,63	41.521.205,60	42.210.007,94	II. Vendes de naus i edific.	3.538.200,68	945.062,79	2.691.271,17
III. Compra sòl i hab. per hab.	5.657.474,16	9.827.293,36	9.966.411,61	III. Vendes d'habitatge	37.917.520,25	44.008.519,32	21.674.111,43
c) Altres despeses externes				IV. Vendes de locals	11.869.597,96	14.054.918,11	9.352.342,11
I. Obres i honoraris sòl	23.347.313,58	24.010.125,93	34.997.510,90	b) Ingressos per arrendaments	1.109.362,36	1.191.921,96	11.252.695,91
III. Obres i honoraris hab.	53.373.227,90	64.349.121,42	91.155.880,02	c) Prestació de serveis	4.861.041,61	4.534.247,57	8.229.199,38
4. Despeses de personal	7.366.234,14	10.689.276,74	12.602.429,55	2. Increment d'existència en curs i acabada	0,00	890.611,95	103.656.140,02
a) Sous, salaris i semblants	5.877.399,49	8.561.703,91	10.098.228,74	3. Treballs per a l'immobilitzat	408.953,21	317.571,70	346.386,92
b) Càrregues socials	1.488.834,65	2.127.572,83	2.504.200,81	5. Altres ingressos d'explotació	5.729.341,47	11.596.529,36	12.192.424,03
5. Dotacions per amortització immobilitzat	1.538.771,54	2.049.543,01	2.349.461,62	a) de gestió corrent	2.225.026,41	1.122.785,71	1.200.086,86
6. Variació provisions tràfic	(150.222,74)	(1.178.973,71)	(595.377,40)	b) Subvencions sòl	281.415,02	3.342,34	623.499,31
a) D'existències	(150.222,74)	(1.178.973,71)	(595.377,40)	c) Subvencions inversió i funcionament	3.222.900,04	10.470.401,31	10.368.837,86
7. Altres despeses d'explotació	26.141.375,23	26.486.082,57	22.694.661,63	I. PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0,00	1.740.528,75	5.814.905,11
a) Serveis exteriors	9.065.983,51	11.900.386,74	13.734.350,21	6. Ingressos de crèdits de l'actiu immob.	9.734.285,76	9.595.385,85	11.636.369,30
b) Tributs	3.235.589,13	5.395.003,37	5.755.914,67	c) Préstecs concedits	6.457.010,27	5.690.177,67	5.081.554,88
c) Transferències empreses del grup	10.818.217,88	0,00	0,00	d) Interessos de vendes de l'ICS	3.277.275,49	3.905.208,18	6.554.814,42
d) Subvencions habitatge	2.884.659,88	9.190.692,46	3.204.396,75	7. Altres interessos i ingressos assimilables	1.574.276,61	2.840.119,51	1.668.507,28
e) Subvencions préstecs	64.803,38	0,00	0,00	c) Altres interessos	1.574.276,61	2.840.119,51	1.668.507,28
f) Altres subvencions d'explotació	72.121,45	0,00	0,00	II. RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	998.244,42	0,00	0,00
I. BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	671.356,00	0,00	0,00	III. PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	326.888,42	0,00	0,00
8. Despeses financeres per deutes a llarg termini	12.045.811,82	7.180.637,35	7.457.938,62	10. Beneficis per alienació d'immobilitzat	3.442,35	11.513,43	0,00
b) Amb tercers	9.518.762,76	4.782.881,04	4.600.440,45	13. Ingressos extraordinaris	422.325,32	396.676,71	359.972,31
c) De cessió cartera	2.138.190,79	2.187.902,58	2.217.945,66	14. Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0,00	283,18	504.008,62
d) Subvencions consorcis	388.858,27	209.853,73	639.552,51	IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS	0,00	3.314.038,77	0,00
9. Variació de provisions en inversions financeres	260.994,97	55.233,13	17.411,30	V. PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	22.176,42	0,00	0,00
II. RESULTATS FINANCERS POSITIUS	0,00	5.199.634,88	5.829.526,66	VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	22.176,42	0,00	0,00
III. BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0,00	3.459.106,13	14.621,55				
12. Pèrdues procedents de l'immobilitzat	0,00	0,00	20.651,82				
14. Despeses extraordinàries	121.055,67	142.452,17	142.637,46				
15. Despeses i pèrdues d'exercicis anteriors	0,00	3.580.059,92	460.916,50				
IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS	304.712,00	0,00	239.775,15				
V. BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	0,00	145.067,36	254.396,70				
16. Impost sobre societats	0,00	80.207,45	92.160,61				
VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	0,00	64.859,91	162.236,09				

2.1.3. Anàlisi economicofinancera

Hem realitzat una anàlisi sobre l'evolució de saldos del Balanç de situació i del Compte de pèrdues i guanys per al període 2000/2002. En aquest epígraf destaquem únicament els fets més rellevants produïts en aquest període, que es desprenen dels estats financers analitzats, distingint, a efectes de la seva presentació, l'evolució del Compte de pèrdues i guanys (ingressos i despeses), l'estructura de Balanç i els aspectes referents a l'actiu i al passiu. En l'Annex 2 es pot trobar una anàlisi més detallada de cadascuna de les partides principals.

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

2.1.3.1. *Evolució del Compte de pèrdues i guanys*

Evolució dels ingressos

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

De l'any 2000 al 2001 s'observa un augment de la xifra de vendes del 7% que ve originat fonamentalment pels augments de les vendes d'habitatges (+16,1%) i les de locals (+18,4%) i en menor mesura per les vendes de sòl (+5,7%). També s'incrementen els ingressos derivats dels lloguers (+7,4%).

En el 2002, al contrari, les vendes en conjunt disminueixen significativament (-42,8%) especialment per la disminució de les vendes de sòl (-59,2%), d'habitatges (-50,7%) i locals (-33,5%). Les partides en què s'observen increments que no compensen, però, les disminucions anteriors, són les de prestació de serveis (+81,5%) i els ingressos per arrendaments, que augmenten en aquest període més de 10 M€ a causa que, d'una banda, s'inclouen per primer cop els ingressos per arrendaments dels habitatges que gestiona ADIGSA (tant els corresponents al 2001 com al 2002) i, d'una altra, que es comptabilitzen els ingressos pel lloguer a la Generalitat dels equipaments que el mateix INCASOL li va comprar en el 2002 (vegeu l'apartat 2.1.3.3).

Cal assenyalar que aquesta disminució de les vendes en l'exercici 2002 és deguda, en bona mesura, al comportament cíclic de l'activitat de l'INCASOL. El seu cicle productiu és de tres a cinc anys, depenent de les actuacions.

Això explica també que aquesta disminució de les vendes es compensi amb es-creix amb l'augment de les existències en curs i acabades, en gairebé 102,8 M€. Així, si en els exercicis analitzats s'afegeix a les vendes la variació d'existències, s'observa que en el 2002 l'activitat va augmentar un 20% i en el 2001 ho va fer un 26%.

Finalment, mereix un breu comentari l'augment dels altres ingressos d'explotació (+6,5 M€ en el període 2000-2002) a causa de les subvencions rebudes dels ajuntaments per a actuacions concretes, dels ingressos derivats de Convenis amb el Ministeri de Foment i dels interessos dels crèdits concedits corresponents a les vendes que realitza ADIGSA i que s'incorporen per primer cop al Compte d'explotació de l'INCASOL.

Evolució de les despeses

La partida més important en el capítol de despeses és la referent als aprovisionaments, que augmenten en conjunt un 39,5% en 2001 i un 27,6% en 2002. L'increment del 2001 s'explica bàsicament perquè la compra de sòl i habitatge va augmentar en 27,9 M€, el que representa un 119%. En el 2002, la compra de sòl i habitatge es manté en valors similars al 2001 però en canvi, les despeses per obres i honoraris per a la urbanització de sòl i construcció d'habitatges s'incrementen en un 42,8%.

En conjunt, el pes dels aprovisionaments en relació a l'activitat, mesurada tal com abans s'ha indicat mitjançant les vendes més/menys la variació d'existències, ha passat del 77% el 2000, al 85% el 2001 i al 90,4% el 2002. Les causes que poden explicar aquesta evolució són diverses: dificultat de valorar adequadament les existències com a conseqüència del dilatat període de maduració de l'activitat; canvi del "mix" de les vendes intensificant-se la dels productes de menor marge (vegeu Annex 2). Una de les causes, però, també pot ser que en aquests períodes s'hagin produït augments de cost genuïns. Per tal de poder concloure sobre quines són les causes principals del deteriorament del marge brut que s'observa, caldria una anàlisi pormenoritzada de les dades derivades de la comptabilitat analítica que, tal com s'ha indicat al principi d'aquest informe, no és objecte d'anàlisi.

Les altres despeses d'explotació (serveis exteriors, tributs, transferències i subvencions concedides) del 2000 al 2001 es mantenen, mentre que el 2002 presenten una lleugera disminució. Si es fa, però, abstracció de la reducció derivada dels canvis en el protocol de relacions comptables amb ADIGSA i de la que correspon a les subvencions per a la compra d'habitatges a causa de la disminució de les vendes, s'observa del 2000 al 2002 un augment d'un 58% originat bàsicament per la partida de serveis exteriors. En aquest cas, la causa principal és l'augment de l'import en concepte de comissió que paga l'INCASOL a ADIGSA.

Pel que fa a les despeses de personal, experimenten un ascens d'un 45,1% en 2001 mentre que en 2002 ho fan en un 17,9%. En el 2001 dues són les causes que expliquen aquest important increment: l'augment de la plantilla en un 6,5% i la laboralització de la major part dels funcionaris com a conseqüència del canvi de naturalesa jurídica de l'Institut (va passar a ser empresa pública durant l'exercici 2000). Aquest canvi va anar acompanyat d'una nova valoració de llocs de treball i de la creació de nous càrrecs que va ocasionar increments de sou entre un 25% i un 100%, segons empleats. En el 2002 les causes de l'increment són també l'augment de plantilla en un 6,8%, l'increment retributiu en un 3,4% segons el que estableix el Conveni col·lectiu, i la repercussió del fet que les noves incorporacions són d'una categoria professional superior a la mitjana.

En síntesi, les despeses de personal passen de representar un 5,7% del volum de l'activitat (vendes més/menys variació d'existències) en el 2000 a un 6,5% el 2001 i a un 6,4% el 2002.

Respecte de les despeses financeres cal destacar que disminueixen de forma significativa el 2001, mentre que en el 2002 es mantenen pràcticament al mateix nivell. Aquesta evolució està relacionada amb l'endeutament amb entitats de crèdit. El cost mitjà de l'endeutament durant els exercicis 2001 i 2002 ha estat del 4,1% i del 4,6%, respectivament.

Finalment, pel que fa a les partides que no són d'explotació, en el 2001 s'observen unes pèrdues d'exercicis anteriors per import de 3,6 M€, que són conseqüència de considerar incobrable el deute del Ministeri de Foment derivat de les obres corresponents als accessos de l'antiga A-7 al CIM Vallès.

2.1.3.2. Estructura de balanç

El primer fet a destacar és que els saldos d'actiu i passiu, en l'exercici 2002 experimenten un increment respecte dels saldos del 2001 en un 13,8%, mentre que els de l'exercici 2001 representen un lleuger descens respecte dels del 2000 (-0,5%).

Respecte de l'actiu, en el 2001 la justificació la trobem en el descens que es produeix tant en el saldo global de les immobilitzacions financeres com en el compte de les inversions financeres temporals, descens que es compensa en gran part per l'increment tant en la partida de deutors per operacions de tràfic a llarg termini com en la partida de deutors (Administracions públiques) del circulant. Quant al 2002, l'augment està explicat, fonamentalment, pels increments produïts tant en l'immobilitzat material com en el circulant (bàsicament en les existències i en els deutors).

Quant a l'evolució del saldo global de passiu, en el 2001, la raó del lleuger descens obeeix bàsicament a la disminució dels saldos de "deutes amb entitats de crèdit" i de creditors a curt termini, mentre que l'increment en el 2002 té la seva justificació en l'evolució a l'alça dels saldos corresponents a "creditors a llarg termini" i als "creditors comercials" a curt. En l'apartat 2.1.3.3 analitzarem amb més detall cadascuna d'aquestes variacions d'actiu i de passiu.

Si es posen en relació les diferents masses patrimonials que integren el passiu es pot observar que els fons propis passen de representar un 25,6% del finançament permanent en l'exercici 2000 a un 23,7% en l'exercici 2002.

Aquesta disminució es compensa però, de forma més que proporcional amb l'augment de les fiances rebudes (+12,8% en 2001 i +17,9% en 2002). Els recursos permanents (fons propis, ingressos a distribuir en diversos exercicis, fiances i endeutament a llarg termini) representen un 95,1% del passiu en l'exercici 2000, un 96,6% en el 2001 i un 91,6% en el 2002. La disminució en l'exercici 2002 és deguda a la forta intensificació dels creditors a curt termini.

De fet, els recursos permanents, a més de cobrir íntegrament l'immobilitzat, cobreixen més d'un 80% de les existències (85,1% en el 2001 i 93,7% en el 2002). Això cal valorar-ho positivament, malgrat els elevats períodes de maduració de les existències i que una part d'aquestes (habitatges en règim de lloguer) caldria considerar-les com a immobilitzat.

També s'arriba a una valoració positiva des de la perspectiva de les partides a curt termini: la relació entre l'actiu circulat (excloses les existències) i el passiu a curt termini excedeix d'1 en tots els exercicis (2,6; 3,6 i 1,4 en el 2000, 2001 i 2002, respectivament).

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

Actiu

A continuació, passem a destacar les qüestions més rellevants que a parer nostre cal destacar en l'evolució de l'actiu (per a un major detall, vegeu Annex 2).

Quant a l'*immobilitzat material* cal destacar la partida, que apareix per primer cop l'exercici 2002, dels immobles en arrendament amb un saldo molt important (35,2 M€) que representa el 63,1% del saldo net de les immobilitzacions materials.

Aquest fet és conseqüència de l'adquisició a la Direcció General de Patrimoni de la Generalitat de catorze equipaments per el valor esmentat i comptabilitzat i que han estat cedits posteriorment en arrendament a la Generalitat de Catalunya.

D'aquests catorze equipaments, vuit corresponen a centres d'ensenyament, quatre a comissaries i dos a centres cívics, en diferents municipis de Catalunya.

Aquesta nova modalitat d'intervenció de l'INCASOL es va preveure en la Llei de mesures fiscals i administratives de la Generalitat per al 2002, que amplia l'objecte social de l'entitat.

Aquesta nova activitat ha suposat alhora l'increment puntual de l'endeutament per la formalització d'un préstec específic amb el BBVA, per tal de fer front a la inversió esmentada (vegeu comentaris en el passiu: deutes amb entitats de crèdit). Així mateix, aquest endeutament explica també l'increment en el compte d'actiu de Despeses a distribuir en diversos exercicis, en concret en les Despeses a distribuir de préstecs que passa d'uns saldos al 2000 i 2001 de 2,3 M€ i 1,1 M€, respectivament, a 24,2 M€ en el 2002. En aquest compte es comptabilitzen els interessos pendents de venciment del préstec formalitzat amb el BBVA esmentat.

Finalment, aquesta nova activitat de gestió d'equipaments dona lloc a un concepte nou d'ingrés: els ingressos obtinguts en concepte d'arrendament d'equipaments (vegeu comentaris en l'Annex 2: Anàlisi de l'evolució dels exercicis 2000 a 2002, dins l'apartat d'"Import net de la xifra de l'activitat" del Compte de pèrdues i guanys).

Una altra partida que experimenta canvis en ambdós exercicis, en aquest cas, a la baixa, és la corresponent a *les immobilitzacions financeres* i, més concretament, els comptes referits als *préstecs concedits a llarg termini* (descens d'un 6,2% i d'un 8% en el 2001 respecte del 2000 i en el 2002 respecte del 2001, respectivament) i a les *altres inversions financeres* (descens d'un 66,2% i un 94,4%, respectivament).

La raó principal d'aquesta tendència a la baixa obeeix també a un cert canvi en la manera d'intervenir l'INCASOL en la promoció dels habitatges o bé en la seva rehabilitació. Era pràctica de l'INCASOL actuar com una entitat financera, concedint aquests tipus de préstecs amb períodes d'amortització a 10 o 25 anys i amb condicions avantatjoses a promotors públics d'habitatge. La tendència és que aquesta línia d'ajuda es promogui a través del Departament de Política Territorial i Obres Públiques mitjançant els diferents Plans d'Habitatge. Per tant, malgrat la concessió encara d'algun préstec puntual, el que origina la disminució dels saldos són les amortitzacions corresponents als préstecs concedits en anys anteriors. (El detall puntual dels tipus de préstecs, el nombre, les condicions etc. es presenten en l'Annex 2 d'aquest informe.)

D'altra banda, l'evolució a la baixa del saldo d'altres inversions financeres respon a l'amortització total del préstec atorgat l'any 1996 al Departament de Política Territorial i Obres Públiques (Serveis Territorials d'Actuacions Concertades,

Arquitectura i Habitatge), per a fer front a les subvencions destinades als adquirents d'habitatges de protecció oficial.

Pel que fa a l'actiu, una altra partida que mereix comentari es la d'*existències*. El saldo d'existències es manté en el 2001 en un import similar al del 2000 (increment del 0,5%); en canvi, sí que es produeix un increment significatiu l'any 2002 respecte del 2001 (+19,1%), incrementant-se gairebé tots els conceptes que componen aquest compte. Així, l'increment de les existències en curs és d'un 25,9% i l'increment de les existències acabades és d'un 7,7%.

L'evolució de les existències està directament relacionada amb les inversions i vendes de cada exercici. En el 2002, la xifra de producció va augmentar un 27,6%, mentre que les vendes van disminuir en un 42,8%. Donat que les actuacions de l'INCASOL tenen un cicle productiu entre tres i cinc anys, cal entendre que l'exercici 2002 és un any principalment inversor. De fet, l'increment significatiu del saldo es produeix en les existències en curs, i més concretament, es produeix un ascens dels saldos d'un 15,3% en les existències de sòl i un 55,9% en les existències d'habitatge.

Finalment, respecte de l'actiu, cal esmentar l'evolució a la baixa del saldo de les *inversions financeres temporals* que disminueix un 54,4% al 2001 respecte del 2000, i un 54,6% en el 2002 respecte del 2001.

Aquest fet s'explica fonamentalment per dues raons: per una banda, a partir del 2001 l'INCASOL cobra les transferències en funció de les disponibilitats de líquid de la Generalitat amb el que l'endarreriment és d'aproximadament dos anys (això es posa també de manifest en l'increment del saldo d'actiu corresponent a deutors Administracions públiques) i per altra, malgrat l'entitat acostuma a invertir durant l'any les puntes de tresoreria en valors a curt termini, a causa de la forta reducció de líquid (sobre tot l'últim mes del 2002) per prudència i de manera puntual la tresoreria es va mantenir en els comptes corrents de l'entitat.

Passiu

A continuació destaquem els aspectes més rellevants de l'exercici que expliquen l'evolució dels saldos de passiu (per a un major detall, vegeu Annex 2).

Cal destacar en primer lloc els *creditors a llarg termini* i en concret els deutes amb entitats de crèdit l'evolució dels quals té diferent signe en el 2001 (-33%) i en el 2002 (+29,5%). En l'any 2001, els préstecs vigents es van amortitzant, es van amortitzar anticipadament diverses hipoteques i no es van formalitzar nous préstecs. De fet, l'augment de l'activitat es finança per l'augment de les fiances rebudes a llarg termini (increment d'un 12,8 %).

L'increment que es produeix al 2002 obeeix a dos fets: per una banda, l'endeutament puntual a què ha de recórrer l'INCASOL per fer front a l'adquisició de certs equipaments a Patrimoni de la Generalitat (vegeu comentaris en l'apartat anterior referit a l'actiu) per arrendar-los posteriorment. Aquest endeutament puntual es va formalitzar amb un préstec amb el BBVA per un import de 35,1 M€ de capital. D'altra banda, cal tenir present que aquest préstec, juntament amb un préstec formalitzat amb l'ICF, està comptabilitzat incloent el capital amb els interessos, criteri diferent de l'emprat amb la resta de préstecs rebuts.

Cal esmentar també que l'exercici 2002 és el primer en què es comença a distingir el deute entre curt i llarg termini, encara que només pels préstecs rebuts de l'ICF i l'esmentat del BBVA, que són els préstecs que tenen un interès fix.

Un altre compte de passiu que mereix comentari i que, a més, incideix en la partida esmentada anteriorment relativa a l'endeutament, és el que fa referència a les *"fiances i dipòsits rebuts a llarg termini"*. Les fiances i dipòsits són la principal font de finançament de l'INCASOL i els saldos s'incrementen cada any de forma significativa; així en el 2001 l'increment va ser d'un 12,8% respecte del 2000 i l'any 2002 l'augment va ser d'un 17,9% respecte del 2001. L'evolució creixent es produeix exercici rere exercici i això és així per dos motius fonamentals: d'una banda, per l'increment dels imports dels lloguers, amb els nous contractes, el que fa augmentar el valor de les fiances a dipositar; per altra, perquè cada cop més (i en part per les tasques d'inspecció portades a terme per l'entitat) s'incrementa el nombre de fiances dipositades.

Si es fa una anàlisi conjunta dels creditors a llarg termini (amb entitats de crèdit i fiances i dipòsits rebuts), s'observa que a mesura que augmenten els dipòsits de fiances, disminueix el grau d'endeutament i, més concretament, l'endeutament destinat a l'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer.

Quant als *creditors comercials* s'observa una evolució oscil·lant donat que disminueixen significativament en l'exercici 2001 i, en canvi, en el 2002 gairebé es dupliquen. Aquests moviments obeeixen, en el 2001, pel canvi de la pesseta a l'euro, a l'esforç que va fer l'Institut per pagar molts proveïdors abans del 31 de desembre de 2001. De fet, es va reduir el període mitjà de pagament per sota dels 60 dies de termini habitual. En el 2002, l'increment està relacionat amb el augment dels aprovisionaments que, com hem dit, ha estat d'un 27,6%.

2.2. RESULTATS DE LA FISCALITZACIÓ

Les observacions que recollim en aquest apartat s'han obtingut mitjançant la revisió dels papers de treball de l'auditoria externa, així com de les reunions de treball mantingudes amb el personal de l'auditoria i amb el personal de l'entitat.

Cal dir que, en els casos que s'ha estimat convenient, s'han fet les comprovacions oportunes per tal d'obtenir una major evidència.

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

El que es pretén en aquest apartat és presentar només aquelles observacions i recomanacions que estimem necessàries per tal de portar a terme la seva implantació i per tant, obtenir una millora tant en la presentació dels seus estats financers com en els seus procediments i criteris comptables.

A continuació es presenten les observacions més significatives.

2.2.1. Actiu

a) Immobilitzacions immaterials

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

El Pla general de comptabilitat estableix que l'amortització s'ha d'iniciar a partir del moment de l'entrada en funcionament del bé corresponent. Per tant, amb el criteri que segueix l'entitat es produeix un avançament en la comptabilització d'aquesta.

b) Immobilitzacions materials i inversions gestionades

Respecte a les immobilitzacions materials i inversions gestionades, cal assenyalar el següent:

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

Segons les taules de coeficients d'amortització fiscals, les instal·lacions elèctriques i telefòniques tenen una vida útil mínima de 8,3 anys (coeficient d'amortització del 12%) i el mobiliari i altres equips d'oficina (exclosos els de

tractament informàtic) una vida útil mínima de 10 anys (coeficient d'amortització del 10%). Aquests coeficients d'amortització són raonables des d'un punt de vista econòmic; per tant, entenem que l'amortització de les inversions realitzades en immobles arrendats per l'INCASOL s'han d'adequar, bé als coeficients abans esmentats; bé als coeficients que resultin d'adequar la vida útil al temps restant fins a la fi del contracte d'arrendament.

- S'han activat despeses per un import de 27,18 m€ per reparacions realitzades durant l'exercici 2002 en el Canal Olímpic, immobilitzat cedit en ús a l'empresa Equacat, SA.

Cal recordar que el Pla general comptable assenyala que només es poden incorporar a l'actiu com a major valor dels béns, les despeses de renovació, d'ampliació o de millora dels béns de l'immobilitzat material, quan suposen un augment de la seva capacitat, de la seva productivitat o un allargament de la seva vida. En canvi, les despeses de reparació no són activables.

- L'entitat ha comptabilitzat inversions efectuades en l'exercici 2000 a l'exercici 2001 i inversions efectuades en l'exercici 2001 a l'exercici 2002, tot i que els imports no són significatius. Aquestes inversions han estat les següents:

Factures de l'exercici 2001 comptabilitzades a l'exercici 2002			
Compte	Document	Concepte	Import
221	3246	Reparació Canal Olímpic	4.067
221	3248	Reparació Canal Olímpic	4.171
226	83	Mobiliari	4.853
232	D-2180	Control de qualitat obres Escola d'Administració Pública (EAP)	1.132
232	D-2181	Control de qualitat obres EAP	852
232	D-2183	Control de qualitat obres EAP	5.534
232	D-374	Honoraris direcció d'obres EAP	2.854

Imports en euros.

Font: Papers dels auditors externs.

Factures de l'exercici 2000 comptabilitzades a l'exercici 2001			
Compte	Document	Concepte	Import
225	D-0031	Mobiliari	3.163

Imports en euros.

Font: Papers dels auditors externs.

- Durant l'exercici 2002, en virtut de l'Acord de Govern de data 2 maig, l'INCASOL va haver d'adquirir uns equipaments a la Generalitat de Catalunya per a finalitats de caire educatiu, sanitari i de seguretat (import 35.156,33 m€), per després arrendar-los a la mateixa Generalitat. Tot i que l'INCASOL va ampliar el seu objecte social incorporant l'activitat de "Gestió d'equipaments", considerem que aquesta activitat no és pròpia de l'Institut i que l'hauria de portar a terme una entitat pública més especialitzada.

- En relació a l'aplicació informàtica relativa a l'immobilitzat s'ha detectat el següent:
 - La introducció manual de les dotacions dels elements que es donen de baixa fa que l'aplicació no tingui en compte les dotacions d'elements donats de baixa en el mateix exercici. Aquests imports són incorporats manualment a comptabilitat. L'import incorporat directament a comptabilitat a l'exercici 2002 va ser de 346,69 m€.
 - Com s'ha comentat anteriorment, no es té en compte la data de posada en funcionament del bé sinó el semestre de la seva incorporació al registre d'immobilitzat.

c) Immobilitzacions financeres

1) Participacions en juntes i consorcis

Pel que fa a les participacions en juntes i consorcis, cal assenyalar el següent:

- L'INCASOL té comptabilitzada una aportació de 775,00 m€ al Consorci Urbanístic de la Fornaca (Vilassar de Dalt) que entenem s'assimila a un préstec.

L'INCASOL participa en aquest consorci al 50% i es va comprometre a recomprar els locals comercials d'aquest consorci que no s'haguessin venut a 31 d'octubre de 2002. Aquesta obligació es va posposar fins al 30 d'abril de 2003 perquè existien sol·licituds de compra no formalitzades. D'altra banda, atès que el consorci havia de fer front a diversos pagaments a proveïdors, l'INCASOL va transferir-li 775,00 m€. Aquest import li serà retornat a mesura que el consorci rebi els cobraments de les vendes pendents.

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

- L'entitat té comptabilitzades unes aportacions realitzades l'any 1992 al consorci la Vila Olímpica per 898,75 m€ per a la construcció d'un hotel a Banyoles, projecte que mai no s'ha portat a terme. Donat que aquesta aportació està al 100% provisionada des de l'any 1992, considerem que s'hauria d'assumir com a pèrdua definitiva.
- Hi ha una aportació de 2.400 m€ efectuada al consorci Costa Brava – Illa per compte de la Generalitat. Donat que l'INCASOL no forma part d'aquest consorci aquesta aportació en lloc d'una inversió financera és un deute a cobrar de la Generalitat de Catalunya, i s'hauria de comptabilitzar com a tal.

- De la documentació revisada sobre les aportacions realitzades a juntes i consorcis, es desprèn que caldria portar un major control intern sobre aquestes aportacions i dels documents comptables i de tresoreria justificatius.

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

Per la seva importància en l'actiu de l'entitat, reproduïm el detall d'aquesta partida a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002: (s'ha d'assenyalar que aquest imports inclouen capital i interessos):

Llarg termini	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Préstec promoció convinguda	87.992.698	87.584.516	80.926.324
Préstecs personals	762.960	896.153	764.826
Préstecs rehabilitació	7.219.205	5.354.882	3.578.013
Altres préstecs llarg termini	31.511.573	28.802.851	26.242.811
Cessió de crèdits	33.682.780	28.598.055	27.493.370
Recompria crèdits venda habitatges	0	0	127.064
Total	161.169.215	151.236.457	139.132.408

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

Curt termini	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors habitatge rural IPPV	277.798	277.704	262.079
Préstec prom. convinguda curt termini	4.874.127	5.386.038	5.374.171
Préstecs personals curt termini	25.169	29.255	26.208
Préstecs rehabilitació curt termini	3.284.226	2.431.246	1.952.505
Altres préstecs curt termini	3.461.670	3.000.595	2.954.350
Cessió de crèdits curt termini	741.316	834.636	852.305
Total	12.664.305	11.959.474	11.421.618

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

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

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

A continuació presentem el detall dels saldos a cobrar del PMHB que han sofert un retard en el seu pagament. Es pot observar la seva evolució perquè es presenta l'import d'aquest deute a 31 de desembre dels exercicis 2002 i 2003 i, finalment, a 30 de setembre de l'exercici 2004:

Concepte	Saldo a 31.12.02	Saldo a 31.12.03	Saldo a 30.09.04
Préstecs promoció convinguda 2002	571.789	571.789	0
Préstecs promoció convinguda 2003	0	2.371.001	2.371.001
Préstecs promoció convinguda 2004	0	0	1.847.394
<i>Total impagaments promoció convinguda</i>	<i>571.789</i>	<i>2.942.790</i>	<i>4.218.395</i>
Cessió de crèdits 2002	229.380	229.380	0
Cessió de crèdits 2003	0	1.047.480	1.047.480
Cessió de crèdits 2004	0	0	681.051
<i>Total impagaments cessió de crèdits</i>	<i>229.380</i>	<i>1.276.860</i>	<i>1.728.531</i>
Deutors ll/t patrimoni transferit 2001	1.370.314	1.370.314	0
Deutors ll/t patrimoni transferit 2002	0	1.096.507	1.096.507
Deutors ll/t patrimoni transferit 2003	0	0	1.082.159
<i>Total impagaments Deutors llarg termini</i>	<i>1.370.314</i>	<i>2.466.821</i>	<i>2.178.666</i>
Total	2.171.483	6.686.471	8.125.592

Imports en euros.

Font: Llistat extracomptable de l'INCASOL.

Com s'observa en el quadre anterior, els imports pendents a 31 de desembre de 2002 s'han cobrat en la seva totalitat durant l'exercici 2004. S'aprecia per tant, un retard en el pagament per part del PMHB a la data d'aquesta revisió (4t trimestre de 2004).

- Préstecs personals (llarg i curt termini): Dintre dels préstecs personals a llarg termini, s'inclouen, entre altres, els préstecs personals sense interès (18,98 m€ a 31 de desembre de 2002) i préstecs personals d'habitatge rural (115,79 m€ a 31 de desembre de 2002). Aquests préstecs es van concedir durant el període 1983-87, i s'havien de tornar en deu anys. El nombre de préstecs concedits va ser de 1.200 préstecs personals sense interès i 5.859 préstecs personals d'habitatge rural, restant pendents de retorn a 31 de desembre de 2002, 43 i 36 préstecs, respectivament. D'aquests préstecs, no s'han reclamat 96,52 m€ i a 31 de desembre de 2002 el deute ha prescrit.

L'INCASOL va presentar una diligència en data 8 de gener de 2002, en què es comunicava que s'arxivaven definitivament aquests expedients, ja que la seva acció de reclamació havia prescrit. Aquests deutes no estan provisionats.

Quant a l'import de 262,08 m€ a tornar de préstecs personals d'habitatge rural comptabilitzats a curt termini, aquest import engloba un conjunt de préstecs traspassats a l'INCASOL al 1983 per l'extingit Patronat de Millora de l'Habitatge Rural sense adjuntar-se la documentació formal de cadascun d'ells. Aquest fet va suposar una manca de control dels retorns i una elevada morositat. Aquests deutes també han prescrit i no estan provisionats.

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

El detall d'aquests comptes, a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, és el següent:

Llarg termini	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors per vendes d'habitatge	71.660.091	92.118.283	95.023.343
Deutors per vendes de sòl, naus i locals	41.450.428	48.143.516	39.561.323
Deutors per convenis	22.567.832	25.539.794	22.700.925
Total	135.678.351	165.801.593	157.285.591

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

Curt termini	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors per vendes d'habitatge curt termini	531.819	4.635.420	19.346.815
Deutors vendes de sòl, naus i locals curt termini	30.735.155	26.856.732	22.356.560
Deutors per convenis curt termini	0	0	0
Total	31.266.974	31.492.152	41.703.375

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

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

1) Deutors per vendes d'habitatge

El detall dels deutors a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors per vendes ADIGSA (PPH i HPO)	46.114.316	66.503.742	69.572.421
Deutors per recompres cartera (PPH)	8.106.455	8.583.690	10.142.783
Altres deutors d'habitatge (PPH)	14.297.906	13.984.039	14.007.311
Deutors d'habitatge particulars (HPO)	1.428.114	1.333.512	1.280.276
Deutors cessió de crèdit	1.713.300	1.713.300	20.552
Total	71.660.091	92.118.283	95.023.343

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

Pel que fa als deutors per vendes d'habitatges podem assenyalar el següent:

- Deutors per vendes ADIGSA (PPH i HPO): les incidències que s'han trobat es descriuen en l'apartat e) següent *Relacions amb ADIGSA*.

- Deutors per recompres de cartera (PPH): es distingeixen dues classes de deutors, i el seu detall a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002 és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Recompra per renúncia de deutors	2.135.476	1.779.399	1.822.955
Recompra d'impagats	5.970.979	6.804.292	8.319.828
Total	8.106.455	8.583.691	10.142.783

Imports en euros.

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

D'aquests deutors, podem assenyalar el següent:

- La recompra per renúncia de deutors fa referència a aquells deutors que renuncien a la compra de l'habitatge. L'INCASOL procedeix a recomprar el préstec i, per tant, la titularitat de l'habitatge torna a ser de l'INCASOL. No s'han detectat incidències en aquest tipus de deutors.
- La recompra d'impagats es refereix a aquells deutors (han impagat almenys 9 rebuts) susceptibles de còmput en el càlcul de la provisió. D'una banda, l'INCASOL està obligat a fer-se càrrec d'aquests préstecs, i de l'altra, a través d'ADIGSA, porta a terme la gestió adequada per tal de recuperar aquests impagaments. Aquesta gestió dels impagats moltes vegades implica el refinançament del préstec amb condicions favorables a l'adquirent.

A 31 de desembre de 2002, del total de 7.377 préstecs de la cartera, el nombre de préstecs recomprats per impagaments ascendia a 381 (5,2%). D'aquests 381 préstecs, 70 s'han cobrat en la seva totalitat (s'han amortitzat anticipadament). La resta, es va retornant, encara que a un ritme lent.

Si calculem el percentatge de morositat tenint en compte l'import recomprat a 31 de desembre de 2002 (8,32 M€ de capital) respecte el saldo inicial a cobrar de tots els préstecs (124,93 M€ de capital), el resultat és un percentatge del 6,7%. Tot i que existeix un problema de morositat, l'entitat no inclou als estats financers cap provisió que la cobreixi.

2) Deutors per vendes de sòl, naus i locals

Les incidències detectades són les següents:

- Deute pendent de cobrament de la societat Immofibra, SA d'import 38,84 m€ provinent de l'any 2000 (classificat a llarg termini). Correspon a un cànon d'urbanització d'una parcel·la del polígon Les Garrigues del terme municipal de Calaf. L'INCASOL va accedir a alliberar d'expropiació 12.125 m² de la parcel·la de 17.083 m² de la societat Immofibra, SA. L'alliberament de la parcel·la es va condicionar a la cessió obligatòria de 3.958 m² i al pagament de 68,75 m€

en concepte de cost d'urbanització del polígon. Aquest deute encara resta pendent de pagament a 30 de setembre de 2004 i no està provisionat.

- De la revisió del treball dels auditors externs, s'ha detectat un import global de 892,19 m€ susceptible de ser considerat morós (representa un 4,0% dels deutors a curt termini).

Cal assenyalar que el criteri seguit pels auditors a l'hora d'analitzar els possibles saldos morosos ha estat la revisió de comptes deutors a curt termini que no han sofert moviment durant l'exercici 2002.

D'aquests imports impagats detectats, 221,12 m€ s'han traspassat a pèrdua definitiva a l'exercici 2003, ja que es consideraven incobrables. Creiem que durant l'exercici 2002 s'haurien d'haver provisionat.

La resta del saldo impagat, 670,99 m€, es concentra sobretot en dos deutors: Altair d'habitatges, SL (147,69 m€) i Epsilon, SCCL (256,21 m€), deutes que es troben en vies de reclamació.

3) Deutors per convenis

Respecte als deutors per convenis, cal assenyalar el següent:

- En la revisió del treball dels auditors externs, s'ha detectat un import global de 1.158,94 m€ de saldos susceptibles de ser considerats morosos (representen un 5,1% del total de deutors per convenis).

Cal assenyalar que el criteri seguit pels auditors a l'hora d'analitzar els possibles saldos morosos ha estat l'anàlisi de comptes deutors d'import significatiu que no han tingut moviment durant l'exercici 2002. Considerem que, durant l'exercici 2002, aquests saldos s'haurien d'haver provisionat.

Dels imports impagats, un 47,9 % es troben en vies de reclamació.

A part d'aquestes incidències i donat que no s'ha efectuat una anàlisi exhaustiva dels saldos a cobrar no podem establir l'import total dels saldos amb problemes de morositat.

- Finalment s'ha detectat que existeix una manca de comunicació entre els diferents departaments de l'INCASOL, fet que comporta que, per exemple, la informació sobre impagaments de deutors no estigui centralitzada ni coordinada. Conseqüentment, es fa difícil fer el seguiment exhaustiu de cadascun dels deutors que són susceptibles de considerar-se morosos.

e) Relacions amb ADIGSA

1) Descripció de les relacions entre ADIGSA-INCASOL

L'INCASOL, com a instrument de la política d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, porta a terme la construcció de tots els habitatges de promoció pública i dels habitatges de protecció oficial que promou la Generalitat. Aquests habitatges són alienats i llogats, segons el règim de l'habitatge, per l'empresa pública de la Generalitat, ADIGSA, que administra i gestiona aquest patrimoni titularitat de l'INCASOL.

A més, ADIGSA, administra i gestiona el patrimoni transferit per l'antic IPPV: habitatges i locals adjudicats en règim de lloguer, d'accés diferit i compravenda, i que són titularitat de l'INCASOL.

Malgrat la titularitat d'aquests dos tipus de patrimoni administrat, els ingressos obtinguts dels lloguers i compravendes no han estat sempre tots ells considerats ingressos propis de l'INCASOL, sinó que, una part, d'acord amb les lleis de pressupostos dels anys corresponents, eren considerats ingressos en el pressupost d'explotació d'ADIGSA. Igual consideració cal fer respecte de les despeses de conservació d'aquest patrimoni.

A partir de l'exercici 2002, aquesta situació irregular queda regularitzada, en part, ja que la Llei de pressupostos de la Generalitat per al 2002 considera i contempla els ingressos resultants de tots els habitatges titularitat de l'INCASOL com a ingressos d'aquesta entitat i ADIGSA en cobra una comissió per la seva gestió com a administrador.

Cal mantenir l'excepció dels ingressos obtinguts del patrimoni transferit, ja que aquests ingressos continuen considerant-se ingressos d'ADIGSA, amb el que la irregularitat jurídica es manté. Això és així, malgrat que la disposició addicional quaranta-tresena de la Llei 20/2001, de 28 de desembre, de pressupostos de la Generalitat per al 2002 autoritza el Govern de la Generalitat a adscriure a ADIGSA els habitatges de promoció pública que van ser transferits per l'Administració General de l'Estat a la Generalitat de Catalunya mitjançant el Reial decret 2626/1982, d'1 d'octubre i el Reial decret 1009/1985, de 5 de juny, que actualment es troben sota el control i dependència de l'INCASOL.

El 30 de desembre de 2004 se signa un conveni de cessió entre l'INCASOL i ADIGSA per la cessió gratuïta d'aquest patrimoni. Aquesta cessió està encara pendent de ser escripturada.

A continuació es presenta un quadre resum de la situació del patrimoni de l'INCASOL administrat per ADIGSA fins a 31 de desembre de 2001 i a partir de l'1 de gener de 2002.

PPH	Data	Registre immobilitzat	Cobraments vendes	Cobraments lloguer	Despeses
Patrimoni transferit (IPPV)	Fins al 31.12.01 i a partir de l'01.01.02	No està comptabilitzat ni a ADIGSA ni a l'INCASOL, titularitat de l'INCASOL (*)	ADIGSA	ADIGSA	ADIGSA
Obra nova ant. 1996 (cartera no venuda)	Fins al 31.12.01	INCASOL	ADIGSA	N/A (no hi ha lloguers)	ADIGSA
	A partir de 01.01.02	Sense canvis	INCASOL	N/A (no hi ha lloguers)	INCASOL
Obra nova post. 1996	Fins al 31.12.01	INCASOL	INCASOL – pendent liquidació per part d'ADIGSA – ADIGSA ha fet pagaments a compte	ADIGSA	INCASOL (vendes) ADIGSA (lloguers)
	A partir de 01.01.02	Sense canvis	Sense canvis	INCASOL	INCASOL

(*): La Llei 20/2001, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a l'exercici 2002 autoritza la seva adscripció a ADIGSA.

HPO	Data	Registre immobilitzat	Cobraments vendes	Cobraments lloguer	Despeses
HPO Lloguer	Fins al 31.12.01	INCASOL	–	Contractes signats fins a 1998 ADIGSA, posteriors INCASOL	Contractes signats fins 1998 ADIGSA, posteriors INCASOL
	A partir de l'01.01.02	Sense canvis	–	INCASOL	INCASOL
HPO Venda	Fins al 31.12.01	INCASOL	INCASOL	–	INCASOL
	A partir de l'01.01.02	Sense canvis	Sense canvis	–	Sense canvis

La situació existent fins a 31 de desembre de 2001 i la nova situació a partir de 2002, dóna lloc a l'anàlisi dels diferents comptes de Balanç i Compte d'exploració que estan relacionats amb ADIGSA.

2) Posicions deutes/creditors amb ADIGSA

A continuació es detallen els saldos a cobrar i a pagar amb ADIGSA a 31 de desembre dels exercicis 2000, 2001 i 2002:

Concepte	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
ADIGSA, deutora a llarg termini	47.538.867	67.900.939	70.971.372
ADIGSA, deutora a curt termini	0	3.822.412	18.826.492
ADIGSA, creditora	0	(6.396.617)	(19.060.687)
Total	47.538.867	65.326.734	70.737.177

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

D'aquests saldos a cobrar i a pagar es pot assenyalar el següent:

- *ADIGSA, deutora a llarg termini*

El desglossament d'aquesta partida és el següent:

Núm. compte	Descripció	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
43021	IVA deutor vendes d'hab. (fins al 31.12.00)	1.424.551	1.397.196	1.398.951
4321	Deutors vendes d'hab. (fins al 31.12.00)	46.114.316	42.991.859	46.114.316
4330	Deutors vendes d'hab. (a partir de l'01.01.01)	0	23.511.884	23.458.105
Total ADIGSA, deutora a llarg termini		47.538.867	67.900.939	70.971.372

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

D'aquest desglossament, podem assenyalar el següent:

- IVA deutor vendes d'habitatge (fins al 31.12.2000): És l'IVA repercutit de les vendes d'habitatge de PPH realitzades fins al 31 de desembre de 2000. Aquest IVA no es cobra a l'adquirent i està subvencionat per l'Estat (subvenciona concretament el 4% de la venda). L'INCASOL va cobrant aquest saldo a un ritme lent, a través de transferències de la Generalitat.
 - Deutors vendes d'habitatge (fins al 31.12.2000): Són els deutors per les vendes de PPH realitzades fins al 31 de desembre de 2000. Aquest import resta inamovible, en espera de conciliar-se amb les dades de què disposa ADIGSA. La fluctuació a la baixa que es produeix l'exercici 2001 va ser per un error comptable que es va resoldre a l'exercici 2002.
 - Deutors vendes d'habitatge (a partir de l'01.01.2001): Provenen de les vendes ajornades de PPH realitzades a partir de l'1 de gener de 2001. El saldo pendent s'incrementa per les noves vendes i es rebaixa en funció dels venciments, que es traspassen al curt termini i també per les amortitzacions anticipades.
- *ADIGSA, deutora a curt termini*

Aquests saldos tenen el següent desglossament:

Núm. compte	Descripció	Saldo a 31.12.00 (*)	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
4334	Deutors facturació	0	0	669.435
4331	Deutors per cobraments	0	3.307.910	16.662.493
4332	Deutors per subvencions	0	1.000.242	1.555.390
4334	Subrogacions	0	(485.740)	(60.826)
Total ADIGSA, deutora c/t		0	3.822.412	18.826.492

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

(*) A l'exercici 2000 l'import de curt termini està classificat a llarg termini.

D'aquest desglossament, podem assenyalar el següent:

- Deutors facturació: Els deutors per facturació es reclassifiquen a Deutors per cobraments quan es rep la informació d'ADIGSA sobre els cobraments. El saldo que hi ha a 31 de desembre de 2002 reflecteix els impagaments.
- Deutors per cobraments: poden diferenciar-se dos conceptes:
 - Deutors a curt termini per les vendes de PPH
 - Deutors pels lloguers, majoritàriament provinents d'HPO

L'INCASOL cancel·la definitivament aquest saldo en el moment de practicar la liquidació amb ADIGSA.

L'import comptabilitzat a 31 de desembre de 2002 experimenta un increment significatiu per dos motius:

- Inclou els deutors per lloguers de HPO dels anys 2001 i 2002 que anteriorment corresponien a ADIGSA (contractes signats abans del 1998).
- S'han comptabilitzat també els imports cobrats per ADIGSA pendents de liquidació a INCASOL per les vendes de PPH dels exercicis 2001 i 2002, ja que la informació relativa a aquests deutors es va rebre a l'exercici 2002.

En aquest compte es comptabilitzen també els imports a cobrar associats a les vendes, en el moment de la signatura del contracte (com són les aportacions inicials). Així, l'import de 3.307,91 m€ comptabilitzat a 31 de desembre de 2001 correspon exclusivament a aquest tipus de cobraments.

- Deutors per subvencions: es comptabilitzen diverses subvencions:
 - El 4% de les vendes d'habitatge de PPH realitzades a partir de l'1 de gener de 2001 que, com hem dit, subvenciona l'Estat a través de la Generalitat.
 - Les aportacions inicials per la part subvencionada, a cobrar de la Generalitat.
- Subrogacions: Són aquells deutors per vendes HPO que se subroguen en la hipoteca pactada per l'INCASOL amb l'entitat financera. Aquests deutors deixen de ser-ho de l'INCASOL i passen a ser-ho del banc.

- *ADIGSA, creditora a curt termini*

Aquests saldos tenen el següent desglossament:

Núm. compte	Descripció	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
4339	Liquidació (fins al 31.12.2000)	0	(6.396.617)	(5.887.232)
412	ADIGSA creditora (a partir de l'01.01.01)		0	(13.173.455)
Total ADIGSA, creditora a curt termini		0	(6.396.617)	(19.060.687)

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

D'aquest desglossament, podem assenyalar el següent:

- Liquidació (fins al 31.12.2000): en aquest compte s'inclouen deutes per despeses ocasionades pel manteniment del patrimoni immobiliari, com per exemple rehabilitació d'habitatges o indemnitzacions per real·lotjaments, gestionades i pagades per ADIGSA però que van a càrrec de l'INCASOL. També s'inclouen els pagaments a compte dels cobraments rebuts per ADIGSA, dels deutors de PPH. Aquestes despeses i/o ingressos es van originar abans de l'exercici 2001, tot i que apareixen en aquest compte l'exercici 2001 ja que l'exercici 2000 es trobaven en un compte deutor compensant saldos deutors amb ADIGSA.

A data d'aquest informe aquest import resta pendent de conciliar amb el balanç i documentació de suport d'ADIGSA.

- ADIGSA creditora (a partir de l'01.01.01): compte creditor per despeses ocasionades pel manteniment del patrimoni gestionades i pagades per ADIGSA però que van a càrrec de l'INCASOL. Aquest import està conciliat amb ADIGSA i, per tant, a 31 de desembre de 2002 hauria d'estar a zero pels pagaments efectuats per l'INCASOL. En canvi, el saldo resta pendent, en espera de compensar-lo amb altres saldos deutors quan es realitzi la liquidació definitiva dels saldos antics entre ADIGSA i l'INCASOL.

3) Ingressos i despeses relacionats amb l'actuació d'ADIGSA

En el Compte de pèrdues i guanys de l'INCASOL apareixen comptes tant d'ingressos com de despeses relacionats amb els habitatges titularitat de l'INCASOL però que gestiona ADIGSA.

Els ingressos per aquest concepte, corresponents als exercicis 2000, 2001 i 2002, han estat els següents:

Núm. compte	Descripció	2000	2001	2002
7031	Vendes d'habitatge	34.311.834	40.200.743	21.202.545
7061	Arrendaments d'habitatges	0	0	8.777.463
7055	Repercussió de despeses	0	0	585.643
7623	Interessos de vendes d'habitatges	0	0	2.303.858
Total ingressos relacionats amb ADIGSA		34.311.834	40.200.743	32.869.509

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

D'aquests ingressos podem assenyalar el següent:

- Vendes d'habitatge: aquests ingressos són el resultat de les vendes d'habitatges tant de PPH com d'HPO gestionades per ADIGSA.
- Els imports en concepte d'arrendaments i repercussió de despeses són ingressos majoritàriament d'HPO i corresponents tant als exercicis 2001 com 2002, a causa de la informació relativa a aquestes ingressos no es va rebre fins a l'exercici 2002.
- Els imports en concepte d'interessos de vendes ajornades d'habitatges corresponen tant als ingressos per aquest concepte de l'exercici 2002 com als de l'exercici 2001.

Fins a l'exercici 2001 no es podia desglossar dels cobraments rebuts, la part que corresponia a capital i la part que corresponia a interessos, ja que la informació facilitada per ADIGSA no ho permetia. Per això, històricament mai s'havien aplicat a pèrdues i guanys els interessos meritats. A partir de l'1 de gener de l'exercici 2001, la informació disponible ja ho va permetre. Per això no es registren ingressos per aquest concepte fins a l'exercici 2002, saldo que inclou, com hem dit, els de l'exercici 2001 i 2002.

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

Les despeses dels exercicis 2000, 2001 i 2002 han estat les següents:

Núm. compte	Descripció	2000	2001	2002
6232	Comissió ADIGSA gestió habitatges	(1.459.293)	(2.317.323)	(3.681.563)
Total desp. relacionades amb ADIGSA		(1.459.293)	(2.317.323)	(3.681.563)

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

Com hem comentat anteriorment, aquesta despesa correspon al 5% que factura ADIGSA en concepte de comissió per la gestió d'aquelles vendes o lloguers que liquida a l'INCASOL. Distingim dos períodes:

- Abans de l'exercici 2002: ADIGSA cobrava comissió sobre les vendes, tant d'HPO com de PPH i sobre els lloguers d'HPO signats a partir de l'any 1998.
- A partir de l'exercici 2002: ADIGSA cobra una comissió sobre totes les vendes i lloguers de l'Obra Nova, ja que els liquida a l'INCASOL en la seva totalitat.

A banda de les despeses per la comissió, també es comptabilitzen despeses pel manteniment del patrimoni en altres subcomptes, sota l'epígraf d'aprovisionaments (per exemple, rehabilitacions o indemnitzacions per real·lotjaments).

4) Informació facilitada per ADIGSA

A partir de l'exercici 2001, la informació que ADIGSA facilita a l'INCASOL és més detallada i completa que en exercicis anteriors.

Anteriorment, el global dels cobraments rebuts anualment d'ADIGSA es rebaixaven directament de l'import de deutors per vendes d'habitatge, sense poder diferenciar la part de capital i la part dels interessos. En canvi, a partir del 2002 la informació, en ser més detallada, va permetre el traspàs dels ingressos financers al compte de pèrdues i guanys.

Així, donat que la nova informació rebuda feia referència al 2002 i al 2001, l'exercici 2002 es van comptabilitzar els ingressos financers d'ambdós exercicis.

També es van incorporar en el 2002 els deutors per les vendes ajornades i els lloguers de dos anys (2001 i 2002), ja que la informació facilitada d'ambdós anys es va rebre durant l'exercici 2002.

L'INCASOL i ADIGSA han establert un protocol de transmissió d'informació via EDITRAN pel qual, amb una periodicitat mensual, ADIGSA transmet tota la informació relativa a les operacions que administra i gestiona en nom de l'INCASOL, que processa aquestes dades incorporant-les a la seva comptabilitat.

L'INCASOL rep dos grups de fitxers cada mes, que s'incorporen a la comptabilitat i que han suposat una millora en el tractament d'aquesta informació. Aquests fitxers inclouen la següent informació:

- Fitxers de meritament: presenten les vendes realitzades per ADIGSA durant el mes en qüestió, amb la informació detallada sobre preu de venda, IVA, interessos, aportacions inicials, així com també els cobraments associats a les vendes que s'efectuen quan se signen els contractes de compravenda.

- Fitxers de facturació (cobraments): inclou en els venciments i els cobraments del mes (tant dels lloguers com de les vendes ajornades), recuperació d'impagats de mesos anteriors i cobraments per amortitzacions avançades.

f) Existències

De la fiscalització realitzada, cal assenyalar el següent:

- Respecte de les existències, epígraf que suposa un 50% del valor total de l'actiu, el procediment aplicat per l'entitat en la seva valoració, tot diferenciant les existències d'habitatge de les de sòl, és el que es descriu a continuació:
- Valoració d'habitatges acabats: Les existències es valoren a cost de producció, el qual es determina afegint al preu d'adquisició de la compra d'habitatges, els costos directament imputables (cost de les obres, honoraris i altres costos). Atès que els marges de venda són majoritàriament negatius (vegeu Annex 2) no s'afegeixen els costos indirectes. Considerem que s'haurien d'imputar aquests costos indirectes per tal de conèixer el cost real d'aquestes actuacions.

Per donar de baixa el cost de les existències venudes, l'entitat calcula el percentatge de grau de realització de l'actuació (Preu de venda actuació/Valor total de l'actuació en venda), i l'aplica al cost de l'actuació, donant de baixa l'import resultant.

Finalment, el cost de l'actuació es compara amb el preu de venda i, si aquest últim és inferior, l'actuació es valora a preu de venda.

Donat que el preu per metre quadrat de cada habitatge és fix (es basa en els preus taxats segons normativa) entenem que el percentatge aplicat reflecteix exactament la proporció de l'actuació donada de baixa.

Considerem que el sistema de valoració d'habitatges emprat per l'INCASOL s'adequa als requeriments del Pla general comptable per a empreses immobiliàries (PGCEI), segons el qual les existències s'han de valorar al preu d'adquisició o cost de producció, tot ajustant el seu cost al valor de realització, si aquest fos menor.

- Valoració de sòl en venda: Les existències de sòl es valoren a cost de producció, el qual es determina afegint al preu d'adquisició de la compra de sòl, els costos directament imputables (cost de les obres, honoraris i altres costos).

En aquest cas també s'afegeix la part dels costos indirectes que raonablement correspon. Òbviament, els costos indirectes del període no són total-

ment imputables al sòl, raó per la qual s'aplica un percentatge del 60%, que reflecteix segons l'entitat, el pes de l'àrea de sòl respecte l'activitat total de l'INCASOL. Aquest percentatge no es revisa anualment. Caldria fixar un criteri per al seu càlcul i aplicar-lo cada any.

Per tal de donar de baixa el cost de les existències venudes, l'entitat calcula el percentatge de grau de realització de l'actuació (*Preu de venda/ Valor total estimat de l'actuació en venda*), i l'aplica al cost de l'actuació, donant de baixa l'import resultant. Finalment, el cost de l'actuació es compara amb el preu de venda i, si aquest últim és inferior a aquesta es valora a preu de venda.¹

- Respecte de les aplicacions informàtiques utilitzades per a la valoració de les existències entenem que són insuficients donat el volum de dades i informació relatiu a aquest concepte.

La valoració de les existències de sòl actualment es realitza, simultàniament amb una aplicació informàtica desenvolupada pel mateix Institut i mitjançant fulls de càlcul del programa Excel, ja que l'aplicació informàtica es troba en fase de proves.

La valoració de les existències d'habitatge es realitza mitjançant fulls de càlcul, perquè encara no s'ha desenvolupat una aplicació informàtica que faciliti la seva valoració.

Tenint en compte la quantitat de dades i informació que s'utilitza per a la valoració de les existències, considerem que un aspecte prioritari és l'adaptació d'aplicacions informàtiques específiques que facilitin la tasca de valoració i redueixin el risc d'errors.

- Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències en el balanç (ascendeixen a 145.921,81 m€ a 31 de desembre de 2002), quan el Pla general comptable per a empreses immobiliàries asse-nyala que haurien de figurar classificats sota l'epígraf d'immobilitzat material.

1. Atenent a la primera al·legació, aquest paràgraf substitueix el que hi havia aquí en la versió inicial i que era el següent:

"L'Entitat també calcula el grau de realització de cada actuació, de la mateixa manera que ho fa amb les existències d'habitatges. En aquest cas, el preu de venda per metre quadrat de cada parcel·la no és fix, sinó que pot variar significativament. Així, doncs, entenem que el percentatge aplicat no reflecteix exactament la proporció de l'actuació donada de baixa. Aquesta pràctica no està admesa en el Pla general comptable perquè la valoració de l'estoc pendent en existències queda valorat proporcionalment al preu de venda i no al preu de cost de producció, la qual cosa repercuteix en el resultat anual de les actuacions. Finalment, el cost de l'actuació es compara amb el preu de venda i, si aquest últim és inferior, l'actuació es valora a preu de venda. Això és correcte."

- En la mostra analitzada, s'ha detectat la imputació d'alguns costos sense tenir en compte la data en què s'ha produït la despesa. Per exemple:
 - no es provisionen les factures pendents de rebre;
 - molts dels costos de les actuacions s'imputen a la seva finalització i no quan realment es va incórrer en la despesa;
 - imputació de costos quan s'ha venut un percentatge molt alt de l'actuació.

Per tal de millorar el tall d'operacions, s'haurien de provisionar totes aquelles despeses que corresponen a l'exercici i tenir-se en compte en la valoració de les existències. D'aquesta manera s'aconseguiria una més acurada valoració de les existències.

- Finalment, s'ha observat la imputació d'ingressos que minoren els costos d'actuacions de sòl, tenint en compte el corrent monetari (criteri de caixa) i no la correlació entre ingressos i despeses. Concretament, aquests ingressos fan referència a l'import de les reparcel·lacions a càrrec dels propietaris de les diferents parcel·les que no són titularitat de l'INCASOL, i que l'Institut cobra anticipadament abans d'iniciar l'actuació.

g) Deutors

1) Pagaments per juntes i consorcis

El compte de pagaments anticipats presenta un saldo sense moviment des de l'any 1997 de 707,44 m€ (31 de desembre de 2002). Aquests pagaments s'haurien de regularitzar, és a dir, cancel·lar amb càrrec a l'import creditor.

2) Administracions públiques

S'han detectat problemes de cobrament en diverses comptes. A continuació es detallen els imports pendents de cobrament a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002:

Núm. compte	Descripció	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
4390004	Generalitat (DGACAH) (*)	0	16.220.747	18.255.357
4396004	Remod. barris (M. de Foment)	5.409.109	13.823.278	16.828.340
4398P0801900B	Ajuntament de Barcelona	524.454	524.454	524.454
4398Q5856420D	Consorci Institut Geomàtica	1.202.024	1.202.024	1.016.534
Total		7.135.587	31.770.503	36.624.685

Imports en euros.

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

(*) A 31.12.2000 existeix un deute per aquest concepte de 9.916.700 € classificat erròniament sota l'epígraf d'Inversions financeres temporals.

D'aquests imports pendents podem assenyalar el següent:

- Generalitat de Catalunya (Direcció General d'Actuacions Concertades Arquitectura i Habitatge): Corresponen a transferències pendents de cobrar de l'exercici 2001 i 2002. Hem comprovat que aquest import ja s'ha cobrat en la seva totalitat durant l'exercici 2004.
- Ministeri de Foment (Remodelació de barris): Els saldos són subvencions destinades a finançar la remodelació dels barris de Sant Cosme, Vivendes del Governador i altres barris de Barcelona, segons conveni signat entre la Generalitat i l'Estat. Les subvencions es transfereixen de l'Estat a la Generalitat i posteriorment aquesta les transfereix a l'INCASOL.

Durant els exercicis 2001 i 2002 es van signar més convenis amb el Ministeri de Foment, fet que va suposar un augment del deute i, a més, no es van rebre cobraments del deute pendent.

Durant l'exercici 2004 s'ha cobrat tot el deute que hi havia pendent a 31 de desembre de 2002, a excepció de 5.409,11 m€ provinents del mateix exercici 2002. Tot i que la Generalitat ja ho ha cobrat de l'Estat a l'exercici 2003, encara no ha realitzat la transferència corresponent a l'INCASOL.

- Ajuntament de Barcelona: és un deute que es va originar l'exercici 1990 quan aquest Ajuntament amb el Ministeri d'Urbanisme i la Generalitat de Catalunya van signar un conveni de col·laboració per a la remodelació de la barriada Vivendes del Governador. L'Ajuntament havia d'aportar 1.352,28 m€ dels quals 827,83 m€ es van saldar amb el lliurament de terrenys. El deute restant (524,45 m€) encara continua pendent de cobrar a 31 de desembre de 2004.
- Consorci Institut de Geomàtica: aquest consorci està format per la Generalitat de Catalunya (mitjançant el Departament de Política Territorial i Obres Públiques i el Comissionat per a Universitats i Recerca) i la Universitat Politècnica de Catalunya. La constitució va ser aprovada per la Generalitat mitjançant el Decret 256/1997, de 30 de setembre.

En data 29 de desembre de 1998 es va signar un conveni de col·laboració entre els departaments de la Generalitat que formen el consorci, l'INCASOL i la Universitat Politècnica de Catalunya, en relació a la construcció d'un edifici per al consorci al campus de Castelldefels. En aquest conveni s'acordava que l'INCASOL es faria càrrec de realitzar els tràmits de gestió per a la contractació de les obres de construcció de l'edifici. El cost total de les obres es va preveure per un import de 2.163,64 m€, dels quals el 50% (1.081,82 m€) serien finançats per la Universitat i el restant 50% pel consorci Institut de Geomàtica, prèvia justificació de la despesa corresponent.

Posteriorment, el 12 d'abril de 1999 es va signar un nou conveni entre l'INCASOL i el consorci Institut de Geomàtica per a la construcció de la seu de l'Institut de Geomàtica al campus universitari de Castelldefels. El conveni concretava els termes i condicions per satisfer l'import finançat pel consorci (la quantitat aportada pel consorci es realitzaria mitjançant dues anualitats de 540,91 m€ cadascuna en els exercicis 1999 i 2000).

Observem que el deute es redueix lleugerament en l'exercici 2002 però és a causa d'una regularització efectuada per tal d'ajustar el deute final a la despesa real de les obres. Hem comprovat que a la data de realització de l'informe resta pendent de cobrar la totalitat del saldo comptabilitzat a 31 de desembre de 2002.

2.2.2. Passiu

a) Ingressos a distribuir en diversos exercicis

Dins els *Ingressos a distribuir en diversos exercicis* s'inclouen, tant subvencions rebudes de diferents estaments públics com interessos a distribuir en diversos exercicis.

1) Subvencions de capital

El detall de les subvencions rebudes i pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2001 i de 2002, és el següent:

Concepte	31.12.01	31.12.02
Subvencions pendents d'aplicar sòl	63.731,46	64.413,97
Subvencions pendents d'aplicar habitatge		
Part procedent de Generalitat de Catalunya	22.552,37	84.658,37
Part procedent del Ministeri de Foment	104.005,75	46.902,40
Part procedent d'ajuntaments	0,00	1.942,30
Total Subvencions pendents d'aplicar habitatge	126.558,12	133.503,07
Subvencions d'actuacions concertades	1.928,64	1.172,97
Total Subvencions rebudes	192.218,23	199.090,00

Imports en milers d'euros.

Font: Dades obtingudes dels majors de l'INCASOL.

Les subvencions rebudes per l'INCASOL es comptabilitzen dins aquest epígraf.

Subvencions pendents d'aplicar d'habitatge

A partir de l'any 1990 l'INCASOL obté uns imports per a subvencionar la remodelació de diversos barris en virtut de convenis signats entre l'Estat, la Genera-

litat i, en algun cas, l'Ajuntament de Barcelona. En concret els convenis són els següents:

- Conveni de 19 de desembre de 1990 subscrit entre l'Estat, l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya per a la remodelació de la barriada Vivendes del Governador de Barcelona. Amb posterioritat s'han signat sis convenis de col·laboració per a finançar l'ampliació de les actuacions previstes en el conveni inicial de 19 de desembre de 1990 i les seves ampliacions. Les dates de signatura d'aquests convenis són les següents:
 - Conveni signat el 19 de desembre de 1990 i ampliat el 20 de desembre de 1991, el 22 de desembre de 1993, el 23 de desembre de 1994, el 22 de novembre de 1995 i l'11 de març de 1996.
 - Primer conveni d'ampliació signat el 29 de juliol de 1997.
 - Segon conveni d'ampliació signat el 23 de novembre de 1998.
 - Tercer conveni d'ampliació signat el 27 d'octubre de 1999.
 - Quart conveni d'ampliació signat el 10 d'octubre de 2000.
 - Cinquè conveni d'ampliació signat el 21 de desembre de 2001.
 - Sisè conveni d'ampliació signat el 17 de desembre de 2002.
- Conveni de cooperació de 12 de febrer de 1996 subscrit entre l'Estat i la Generalitat de Catalunya des de l'any 1990 per a la remodelació de diversos barris de Barcelona. Amb posterioritat s'han signat sis acords per finançar l'ampliació de l'esmentat conveni entre ambdues parts. Les dates de signatura del conveni i successius acords són les següents:
 - Conveni de 12 de febrer de 1996 i ampliat el 19 de desembre de 1996.
 - Primer acord d'ampliació signat el 20 de juny de 1997.
 - Segon acord d'ampliació signat el 10 de desembre de 1998.
 - Tercer acord d'ampliació signat el 30 de setembre de 1999.
 - Quart acord d'ampliació signat el 5 d'octubre de 2000.
 - Cinquè acord d'ampliació signat el 17 de desembre de 2001.
 - Sisè acord d'ampliació signat el 17 de desembre de 2002.
- Conveni de 19 de desembre de 1990 subscrit entre l'Estat i la Generalitat de Catalunya per a la remodelació del barri de Sant Cosme del Prat de Llobregat. Amb posterioritat, s'han signat sis convenis de col·laboració per a finançar l'ampliació de les actuacions previstes en el conveni inicial de 19 de desembre de 1990 i les seves ampliacions. Les dates de signatura d'aquests convenis són les següents:
 - Conveni signat el 19 de desembre de 1990 i ampliat el 18 de novembre de 1992, el 5 de novembre de 1993, el 23 de desembre de 1994, el 22 de novembre de 1995 i el 18 de març de 1996.

- Primer conveni d'ampliació signat el 29 de juliol de 1997.
- Segon conveni d'ampliació signat el 23 de novembre de 1998.
- Tercer conveni d'ampliació signat el 30 de setembre de 1999.
- Quart conveni d'ampliació signat el 5 d'octubre de 2000.
- Cinquè conveni d'ampliació signat el 17 de desembre de 2001.
- Sisè conveni d'ampliació signat el 17 de desembre de 2002.

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

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

Imports en euros.

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

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

Imports en euros.

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

St. Cosme	Imports segons els convenis			
Data conveni	Estat	Estat acumul.	Generalitat	GC acumulat
(*)	9.498.300	9.498.300		
19.12.90	2.404.048	11.902.349		
el mateix de 1990	2.404.048	14.306.397	2.404.048	2.404.048
18.11.92	601.012	14.907.409	601.012	3.005.061
05.11.93	297.501	15.204.910	2.127.583	5.132.643
23.12.94	1.202.024	16.406.934	1.202.024	6.334.668
22.11.95	1.803.036	18.209.971	1.803.036	8.137.704
18.03.96	1.709.857	19.919.828	1.709.857	9.847.561
29.07.97	2.103.542	22.023.370	2.103.542	11.951.104
23.11.98	2.103.542	24.126.913	2.103.542	14.054.646
30.09.99	2.103.542	26.230.455	2.103.542	16.158.188
05.10.00	2.015.537	28.245.993	2.704.554	18.862.743
17.12.01	2.704.554	30.950.547	2.704.554	21.567.297
17.12.02	2.404.050	33.354.597	2.404.050	23.971.347

Imports en euros.

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

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

Els convenis estableixen que es tracta de subvencions a fons perdut per a fer front a les inversions previstes en cada cas. És tracta doncs de subvencions de capital correctament comptabilitzades en Ingressos a distribuir en diversos exercicis i, com a tals, s'han d'imputar en el Compte de pèrdues i guanys de l'entitat en funció d'un criteri prèviament definit que vagi d'acord amb la inversió a realitzar.

Fins a l'any 2000 el criteri d'imputació a comptabilitat era traspasar al Compte de pèrdues i guanys aquella part de la subvenció que permetia cobrir les pèrdues que s'havien produït en realitzar la inversió i/o imputar també, pel cas dels habitatges de promoció pública d'habitatge la part del preu de venda (el 30%) que està directament subvencionada d'acord amb el Decret 146/1995, tal com s'explica en l'annex 2 d'anàlisi de l'evolució, dins l'apartat d'Altres ingressos d'explotació.

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

de pèrdues i guanys de l'exercici 2002 s'ha comptabilitzat doncs, per aquesta regularització, els següents imports:

Concepte	Imports
Governador	1.202.731
Remodelació de barris	3.801.456
Sant Cosme	4.352.702
Total	9.356.889

Imports en euros.

Font: Documentació extracomptable de l'INCASOL.

Per tant, a 31 de desembre de 2002 ens trobem amb tres situacions diferents, amb formes de comptabilització diferents: la subvenció provinent de l'Estat fins a l'any 1999, la subvenció provinent de l'Estat a partir de l'any 2000 i la subvenció provinent de la Generalitat.

- La subvenció provinent de l'Estat fins a l'any 1999 (inclòs) està totalment comptabilitzada en Ingressos a distribuir en diversos exercicis i s'ha anat imputant al Compte de pèrdues i guanys només per les pèrdues que poguessin sorgir a l'hora de fer la inversió i per la part del preu de venda no subvencionat (el 30%) dels habitatges de promoció pública d'habitatge.

Imports rebuts abans de l'any 2000	Estat		
	Import rebut	Import aplicat	Import pendent
Governador	14.108.759	3.918.260	10.190.499
Remodelació barris	21.636.436	9.646.209	11.990.227
Sant Cosme	26.230.455	14.854.312	11.376.143
Total	61.975.650	28.418.781	33.556.869
		% import pendent	54,15%

Imports en euros.

- La subvenció provinent de l'Estat a partir de l'any 2000 (inclòs) està també totalment comptabilitzada en Ingressos a distribuir en diversos exercicis i s'imputa al Compte de pèrdues i guanys en funció del grau de realització de les promocions subvencionades, ponderant-les pel pes relatiu de la inversió realitzada en cadascuna de les promocions, sobre el global de la inversió realitzada, durant l'exercici de la concessió de cadascuna de les subvencions. Els imports rebuts, aplicats al Compte de pèrdues i guanys i pendents a 31 de desembre de 2002 són els següents:

Imports rebuts a partir de l'any 2000	Estat		
	Import rebut	Import aplicat	Import pendent
Governador	7.212.145	3.509.518	3.702.627
Remodelació barris	22.237.449	13.000.942	9.236.507
Sant Cosme	7.124.142	6.717.748	406.394
Total	36.573.736	23.228.207	13.345.529
		% import pendent	36,49%

Imports en euros.

- La subvenció provinent de la Generalitat està comptabilitzada fins a l'any 2001 (la subvenció de l'any 2002, que ascendeix 12.921,76 m€, no s'ha comptabilitzat). S'ha anat imputant al Compte de pèrdues i guanys només per les pèrdues que poguessin sorgir a l'hora de fer la inversió i per la part del preu de venda no subvencionat (el 30%) dels habitatges de promoció pública d'habitatge. D'altra banda, s'ha anat rebaixant d'aquesta subvenció l'import que ADIGSA ha cobrat per vendes ajornades d'habitatges de l'INCASOL ja que aquests cobraments se'ls quedava ADIGSA, fins a l'any 2001 inclòs. L'INCASOL disminueix els comptes a cobrar per habitatges venuts per ADIGSA contra aquesta subvenció. Els imports corresponents als convenis, aplicats al Compte de pèrdues i guanys i pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2002 són els següents:

	Generalitat		
	Import rebut (1)	Import aplicat	Import pendent
Governador	20.419.386	6.202.907	14.216.479
Remodelació barris	65.810.827	18.955.559	46.855.268
Sant Cosme	23.971.347	17.097.818	6.873.529
Total	110.201.561	42.256.284	67.945.277
		% import pendent	61,66%

Imports en euros.

- (1) Aquest imports no s'han rebut de manera específica en aplicació dels convenis sinó que són fruit d'un traspàs de fons pressupostaris d'habitatge anteriors al 2000, aplicats per l'entitat per donar compliment a l'establert en els esmentats convenis.

El tractament comptable de la part d'aquestes subvencions provinent de la Generalitat respon, segons els responsables de l'entitat, a la interpretació de l'article 9 de la Llei de pressupostos de la Generalitat. A parer nostre, aquestes subvencions s'han de considerar subvencions específiques per a unes inversions concretes i, com a tals, no es poden considerar transferències corrents.

Per tant, considerem que el tractament que es dona a aquestes subvencions fruit dels convenis esmentats ha de ser el mateix i homogeni, independentment de l'origen de la subvenció.

A més, a 31 de desembre de 2002 resten pendents d'imputar al Compte de pèrdues i guanys uns imports que provenen tant de l'Estat com de la Generalitat, que han subvencionat inversions que ja s'han incorporat en el Compte de pèrdues i guanys i, per tant, s'han de regularitzar.

2) Interessos a distribuir en diferents exercicis

El detall d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2001 i de 2002, és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Interessos a distribuir de vendes d'habitatge	92.109.542	89.572.901
Interessos a distribuir de préstecs	54.871.327	48.292.098
Interessos a distribuir de vendes de l'INCASOL	7.754.143	6.438.308
Total	154.735.012	144.303.307

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

L'import de 89.572,90 m€ correspon als interessos producte de les condicions d'ajornament de les vendes d'habitatges de promoció pública gestionades per ADIGSA. Com ja es comenta en l'apartat e) de l'actiu de Relacions amb ADIGSA, fins a l'exercici 2001 de la informació facilitada per ADIGSA sobre els cobraments, no es podia desglossar la part que corresponia a capital i la part que corresponia als interessos. Per aquest motiu, l'INCASOL mai no va aplicar a pèrdues i guanys aquests ingressos per interessos meritats per les vendes ajornades. A partir de l'exercici 2001 la informació rebuda ja diferencia el capital dels interessos i, per tant, es comencen a traspasar a resultats els interessos meritats, tot i que encara queden pendents de comptabilitzar com a ingressos financers, els interessos meritats d'anys anteriors a l'exercici 2001. L'INCASOL encara no ha pogut estimar l'import pendent de traspasar a resultats.

b) Provisió per riscos i despeses

En aquest epígraf del passiu s'inclou una provisió dotada en l'exercici 1999 per 1.582,40 m€, pels beneficis obtinguts per l'INCASOL quan es va liquidar el consorci pel desenvolupament de l'Eix Macià de Sabadell. El fet de provisionar aquests beneficis responia al fet que es volia reinvertir aquest benefici en inversions en el municipi de Sabadell.

De fet, no existeix un acord explícit amb l'Ajuntament de Sabadell on es manifesti que aquests diners s'apliquin a les obres a realitzar al seu municipi. A més, cada any es van realitzant actuacions a Sabadell per més import que el provisionat i encara no s'ha aplicat la provisió al Compte de pèrdues i guanys. De totes maneres, hem comprovat que en l'exercici 2003 ja s'ha aplicat la provisió al Compte de pèrdues i guanys.

c) Deutes amb entitats de crèdit

De la revisió efectuada es desprenen dues observacions:

- Pel que fa a la comptabilització dels préstecs rebuts, determinats préstecs es comptabilitzen pel valor nominal, mentre que altres es comptabilitzen pel valor de reemborsament (en concret, el crèdit subscrit amb l'Institut Català de Finances i el préstec rebut del BBVA per al finançament dels equipaments

comprats a la Generalitat). Entenem que el criteri en la comptabilització hauria de ser homogeni.

- Respecte del préstec formalitzat amb el BBVA, de la revisió de la circularització bancària efectuada pels auditors externs s'observa que el BBVA confirma diversos préstecs pendents d'amortitzar per un import total de 90.041,57 m€, dels quals l'entitat té comptabilitzats 18.401,62 m€. La diferència no concilia da entre el banc i l'entitat és de 71.639,95 m€.

Entenem que aquestes diferències tan significatives s'han de tenir controlades. A més, s'ha vist que la informació que es fa servir és gairebé tota extra-comptable i els responsables en aquesta àrea tenen problemes per quadrar-la amb comptabilitat.

d) Creditors comercials

1) Bestretes per opcions de compra

En les Bestretes per opcions de compra s'inclouen 26,65 m€ corresponents a dipòsits i avançaments sense moviment com a mínim des de l'any 1999. En concret, 25,45 m€ corresponen a imports a pagar a una empresa municipal (SMAS, SA) i 1,20 m€ corresponen a un pagament a compte d'un particular. Aquests imports mai no han estat reclamats a l'INCASOL. L'entitat té la intenció de regularitzar-ho l'any 2004.

2) Deutes per compres i prestació de serveis

De la circularització dels proveïdors i creditors efectuada pels auditors externs s'han detectat factures que meritaven en l'exercici 2001 i s'han comptabilitzat en l'exercici 2002 i factures que meritaven en l'exercici 2002 i que no s'han comptabilitzat fins a l'exercici 2003. També s'ha observat que el proveïdor confirma els saldos amb IVA inclòs, mentre que l'INCASOL, pel que fa a les certificacions d'obra, comptabilitza l'IVA quan es produeix el pagament i, no l'inclou dins el saldo a pagar al proveïdor.

3) Bestretes al personal

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

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

e) Altres deutes no comercials

1) Administracions públiques

Pel que fa a l'IVA cal fer esment del següent aspecte:

Existeix un diferiment entre la recepció del pagament a compte per la venda d'un habitatge de l'INCASOL a un particular i la signatura del contracte de compra-venda, i a més l'IVA que repercuteix l'INCASOL no es comptabilitza fins a la data de la signatura de l'escriptura quan s'hauria de comptabilitzar, per una banda, l'IVA corresponent a la bestreta i la resta en el moment de la signatura de l'escriptura.

2) Altres deutes

Pel que fa a Altres deutes cal assenyalar el següent:

- Dins Altres deutes s'inclouen saldos antics sense moviment, el detall dels quals és el següent (a 31 de desembre de 2002):

Núm. compte	Descripció	Import
406	Creditors en litigi	1.440,51
407	Creditors per compra de sòl	19.226,38
4800018	Pagament anticipat consorci Mas Lluhí	90.426,83
5500003	Dipòsit IVA convenis	66.739,30
5629P2517200H	Ajuntament Mollerussa	(38.938,58)
5629P5801915I	Patronat Municipal de l'Habitatge (PMHB)	231.962,09
Total saldos sense moviment		370.856,53

Imports en euros.

Font: Dades obtingudes dels majors de l'INCASOL.

- Els imports corresponents als comptes 406, 407 i 5629P2517200H són saldos molt antics que l'entitat ja ha regularitzat o regularitzarà durant l'exercici 2004.
- El pagament anticipat fet pel consorci Mas Lluhí correspon a un ingrés per part d'aquest consorci a l'INCASOL realitzat durant l'exercici 2001. Aquest pagament anticipat es va realitzar per obres que es fan a Sant Feliu a través del consorci.

- L'import corresponent al compte 5500003 prové de l'exercici 1996 i correspon a vuit imports cobrats per l'INCASOL de l'antic Ministeri d'Obres Públiques, Transport i Medi Ambient en concepte de subvenció per l'IVA d'uns habitatges construïts en diversos ajuntaments abans de l'exercici 1996. Aquests imports s'haurien d'haver retornat als ajuntaments corresponents o regularitzar-los en el Compte de pèrdues i guanys. L'INCASOL està identificant en quins casos aquest IVA es va cobrar prèviament de l'Ajuntament (per retornar-li o compensar-li l'import) i en quins casos no es va cobrar de l'Ajuntament (per regularitzar-ho en el Compte de pèrdues i guanys).
- L'import a pagar al Patronat Municipal de l'Habitatge correspon a despeses de l'exercici 2001 en concepte d'administració i reparacions diverses de les promocions que gestiona el Patronat en nom de l'INCASOL. Aquestes despeses en haver-se meritat a l'exercici 2001, s'haurien d'haver comptabilitzat en l'esmentat exercici.

3) Fiances i dipòsits rebuts a curt termini

Dins aquest epígraf del passiu s'inclouen els ingressos avançats efectuats per les juntes de compensació i consorcis per a la venda de parcel·les. Tot i això, hi ha saldos que mantenen una antiguitat important com per exemple els següents:

Concepte	Saldos a 31.12.02
Junta Compensació Bellots	521.571,89
Consorti Pallejà	933.671,33
Total	1.455.243,22

Imports en euros.

Font: Dades obtingudes dels majors de l'INCASOL.

L'import corresponent a la Junta de Compensació Bellots és per unes obres fetes per l'esmentada Junta que encara no s'han liquidat. L'INCASOL va participar en aquesta Junta de compensació fins a l'any 1989. Per això en l'actualitat l'INCASOL no té control en les actuacions d'aquesta Junta. Degut a l'antiguitat d'aquest saldo recomanem que s'efectuï el tancament i la liquidació econòmica de l'esmentada Junta.

Pel que fa al segon saldo, anterior a l'exercici 1999, en l'any 2003 l'INCASOL l'ha regularitzat com a Ingressos d'exercicis anteriors.

2.2.3. Compte de pèrdues i guanys

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

a) Despeses

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

- En el compte d'Aprovisionaments s'ha comptabilitzat la compra d'un terreny a la Plana dels Espanyals (Monroig del Camp) per 2.009.521,46 € quan encara no està formalitzada la compravenda ni s'ha efectuat cap pagament.

Aquesta compra, en tant no correspon a l'exercici 2002, no s'hauria d'haver comptabilitzat com a Aprovisionaments en l'exercici 2002.

Igualment en aquest compte, les despeses corresponents a minutes del registrador de la propietat i també els honoraris per la intervenció d'un API es comptabilitzen quan arriba la factura, no quan es compra el bé en qüestió.

Tot i que no hagi arribat la factura corresponent al servei inherent a la compra d'un bé, s'ha d'efectuar una provisió per aquestes despeses per tal d'assegurar un correcte tall d'operacions.

Finalment cal assenyalar que s'inclouen adquisicions de sòl i d'habitatges, despeses diverses com ara de reallotjament de propietaris a altres habitatges per obres de rehabilitació, indemnitzacions diverses a particulars per obres, etc. la gestió de les quals les ha portat a terme ADIGSA. Respecte d'aquestes despeses s'ha observat que la documentació corresponent (escriptures de compravenda, factures de despeses, etc.) es troba físicament a ADIGSA. A l'INCASOL només arriba la documentació en forma de document ADOP o document intern.

Entenem que la documentació de totes les actuacions portades a terme en nom de l'INCASOL hauria d'estar als serveis de l'INCASOL i, per tant, ADIGSA hauria de fer periòdicament el traspàs de tota la documentació pertanyent a l'INCASOL.

A més de l'esmentat respecte dels Aprovisionaments, cal fer altres observacions:

- Dins Altres despeses s'han comptabilitzat factures (o part d'elles) en concepte de prestació de serveis, a l'exercici 2002 quan el meritament corresponia a l'exercici 2001, així com factures per la prestació d'un servei realitzat entre un any i el següent, que no estan degudament periodificades.
- Finalment, dintre d'Altres tributs s'han inclòs tributs corresponents a exercicis anteriors. Les despeses d'exercicis anteriors s'haurien d'incloure en l'epígraf corresponent del Compte de pèrdues i guanys Despeses d'exercicis anteriors.

b) Ingressos

Les observacions més significatives respecte dels ingressos són les següents:

- Pel que fa als ingressos per l'arrendament d'equipaments a la Generalitat, els quals van ser adquirits per l'INCASOL al febrer del 2002, s'ha rebut i comptabilitzat l'ingrés però l'INCASOL no ha generat les factures físiques corresponents. L'entitat ha d'imprimir les factures corresponents per a cada ingrés.
- Dins de les Vendes d'habitatge s'inclouen les vendes d'habitatge gestionades per ADIGSA, entre altres. Com ja es comenta en l'apartat de Despeses, la documentació física relativa a aquestes vendes es troba ubicada en les oficines d'ADIGSA i, per tant, els auditors no han pogut verificar la documentació suport de cada venda. L'INCASOL disposa, a més de la informació rebuda mensualment via EDITRAN, d'una informació facilitada per ADIGSA en format Excel, de les vendes realitzades, encara que la documentació ubicada a ADIGSA es pot sol·licitar i disposar-ne en qualsevol moment.

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

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

3. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ PRESSUPOSTÀRIA

Els pressupostos de l'INCASOL corresponents a l'exercici 2001 i aprovats per la Llei 14/2000, de 19 de desembre, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2001, preveïen uns ingressos i unes despeses en el pressupost d'explotació de 39.468,69 m€ i en el pressupost de capital, de 307.867,67 m€.

Els pressupostos de l'INCASOL corresponents a l'exercici 2002 i aprovats per la Llei 20/2001, de 28 de desembre, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2002, preveïen uns ingressos i unes despeses en el pressupost d'explotació de 48.306,46 m€ i uns recursos i dotacions en el pressupost de capital de 412.886,06 m€.

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

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

3.1. LIQUIDACIONS DELS PRESSUPOSTOS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2001

3.1.1. Conciliació dels pressupostos

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

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

Despeses d'explotació		Ingressos d'explotació	
Total pressupost DOGC	39.468.688,50	Total pressupost DOGC	39.468.688,50
Article 60 i 611 DOGC considerat article 20 per l'INCASOL (*)	192.143.569,77	Article 60 DOGC considerat article 300 per l'INCASOL (**)	133.881.456,37
		Article 303 Variació d'existències incorporat per l'INCASOL (***)	58.262.113,40
Total pres. explotació inicial INCASOL	231.612.258,27	Total pres. explotació inicial INCASOL	231.612.258,27

Dotacions capital		Recursos capital	
Total pressupost DOGC	307.867.667,64	Total pressupost DOGC	307.867.667,64
Article 60 i 611 DOGC considerat article 20 per l'INCASOL (*)	(192.143.569,77)	Article 60 DOGC considerat article 300 per l'INCASOL (**)	(133.881.456,37)
Article 85 Variació del cap. circulat incorporat per l'INCASOL (****)	44.799.442,26	Article 86001 DOGC Variació capital circulat incorporat per l'INCASOL (****)	(13.462.671,14)
Total pres. capital inicial INCASOL	160.523.540,13	Total pres. capital inicial INCASOL	160.523.540,13

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

(*) Els aprovisionaments de sòl i habitatges (article 20) es consideren inversions (articles 60 i 611) en el pressupost publicat en el DOGC.

(**) Les vendes d'existències (terrenys i edificis) (articles 300 i 302) es consideren alienació d'inversions (articles 60 i 67) en el pressupost publicat en el DOGC.

(***) Variació d'existències (article 303)

(****) Variació del circulat.

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

- Partida conciliatòria: 192.143,57 m€. En el pressupost publicat en el DOGC es considera inversions en sòl i habitatges (pressupost de capital) mentre que en el pressupost inicial de l'INCASOL es considera aprovisionaments de sòl i habitatges (pressupost d'explotació).
- Partida conciliatòria: 133.881,46 m€. En el pressupost publicat en el DOGC es considera alienació d'inversions (sòl i habitatges) i s'inclou en el pressupost de capital. En canvi, en el pressupost inicial de l'INCASOL es considera alienació d'existències, i s'inclou en el pressupost d'explotació.
- Partida conciliatòria: 58.262,11 m€. Només es té en compte en el pressupost inicial de l'INCASOL, concretament en el pressupost d'explotació, en tractar-se de la variació d'existències.
- Partides conciliatòries: 44.799,44 m€ i 13.462,67 m€. Corresponen a les variacions del capital circulant d'ambdós pressupostos. En la conciliació s'elimina l'import de variació segons el pressupost publicat en el DOGC (13.462,67 m€) i s'incorpora l'import segons el pressupost inicial de l'INCASOL (44.799,44 m€), per tal de compensar la inclusió de la variació d'existències.

3.1.2. Liquidacions

Tot seguit es presenten i analitzen les liquidacions del pressupost d'explotació i de capital corresponents a l'exercici 2001.

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

3.1.2.1. Pressupost d'explotació

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

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

Despeses	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Obligacions reconegudes	Grau compliment % (*)
Adquisicions de sòl industrial	13.661.005,13	30.843.941,20	30.447.928,75	99
Adquisicions de sòl residencial	33.818.951,11	12.801.557,82	12.385.102,37	97
Obres urbanització industrials,naus	23.601.745,34	14.550.503,05	13.806.026,42	95
Obres urbanització residencials	26.582.765,38	12.555.142,86	12.279.531,36	98
Despeses exercicis anteriors	0,00	3.606.072,63	3.413.080,88	95
Adquisicions i obres d'habitatge	94.479.102,81	75.691.464,43	75.588.012,00	100
Personal	11.559.265,80	10.716.045,82	10.689.276,71	100
Amortitzacions	1.772.985,71	2.193.694,18	2.142.132,23	98
Subministraments	4.079.420,48	4.567.691,99	4.547.145,96	100
Despeses gestió habitatge	2.939.850,71	2.938.949,19	2.896.616,05	99
Despeses gestió fiances	4.515.163,54	4.363.347,88	4.357.456,73	100
Subv. a particular remodel. barris	480.809,68	8.017.501,47	7.965.401,79	99
Interessos sòl	3.390.910,29	1.995.360,19	1.969.642,51	99
Interessos habitatge i equipaments	6.297.818,03	2.001.370,31	1.884.321,53	94
Despeses financeres cessió cartera	2.187.684,06	2.187.684,06	2.187.902,58	100
Subvenció cost financer Vila Olímpica	360.607,26	240.404,84	209.853,73	87
Prorrata/Impost de societats	832.401,76	1.310.206,39	1.287.557,56	98
Dotació prov. inversions financeres	450.759,08	60.101,21	55.233,13	92
Superàvit explotació	601.012,10	601.012,10	427.330,84	71
Totals	231.612.258,27	191.242.051,62	188.539.553,13	99

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

(*): Respecte del pressupost definitiu.

El grau d'execució global, si es comparen les obligacions reconegudes amb el pressupost inicial, és d'un 81,40%.

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

Despeses	Pressupost Inicial	Obligacions reconegudes	Grau compliment % (*)
Adquisicions de sòl industrial	13.661.005,13	30.447.928,75	223
Adquisicions de sòl residencial	33.818.951,11	12.385.102,37	37
Obres urbanització industrials, naus	23.601.745,34	13.806.026,42	58
Obres urbanització residencials	26.582.765,38	12.279.531,36	46

Imports en euros.

(*): Respecte del pressupost inicial.

Per tant, s'observa un baix grau de compliment pel que fa a les adquisicions de sòl residencial i en general en obres d'urbanització. En canvi, les adquisicions de sòl industrial s'han més que duplicat.

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

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

Ingressos	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Drets contrets	Grau compliment %
Alienacions sòl i naus	89.250.297,50	99.623.766,42	99.418.826,19	100
Alienacions habitatges, locals i aparcaments	11.419.229,98	18.096.474,46	17.862.694,64	99
Alienacions habitatges	42.737.250,77	41.013.066,00	40.200.742,78	98
Lloguers	1.111.872,39	1.334.246,87	1.191.921,96	89
Increment d'existències	58.262.113,40	919.548,52	890.611,94	97
Recup. costos sist. cooperació, sup., consorcis i juntes	7.505.180,72	4.802.086,71	4.534.247,57	94
Subvencions aplicades sòl	601.012,10	30.050,61	3.342,34	11
Subvencions aplicades habitatge i inversions gestionades	12.513.072,01	10.824.228,00	10.470.401,31	97
Interessos préstecs	4.744.990,56	5.950.019,83	5.690.177,67	96
Interessos sòl i compte corrent	2.152.224,35	5.709.614,99	5.497.576,83	96
Interessos habitatge	730.229,71	1.334.246,87	1.247.750,85	94
Cessió cartera	584.784,78	522.880,53	489.525,42	94
Altres ingressos	0,00	1.081.821,81	1.041.733,63	96
Totals	231.612.258,27	191.242.051,62	188.539.553,13	99

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

Igualment, el grau d'execució global, tenint en compte el pressupost inicial és d'un 81,40%. Cal destacar com a diferències més significatives les següents:

Ingressos	Pressupost inicial	Drets contrets	Grau compliment %
Alienacions habitatges, locals i aparcaments	11.419.229,98	17.862.694,64	156
Increment d'existències	58.262.113,40	890.611,94	2
Recup. costos sist. cooperació, sup., consorcis i juntes	7.505.180,72	4.534.247,57	60
Subvencions aplicades habitatge i inversions gestionades	12.513.072,01	10.470.401,31	84
Altres ingressos	0,00	1.041.733,63	n.s.

Imports en euros.

3.1.2.2. *Pressupost de capital*

El grau de compliment respecte del pressupost definitiu és el següent:

Dotacions	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Obligacions reconegudes	Grau compliment %
Altres inversions d'immobilitzat	1.865.359,77	1.262.125,42	1.024.539,68	81
Obres nuclis antics	8.582.452,85	4.375.368,12	4.108.411,25	94
Obres inversions gestionades	21.912.901,33	6.298.606,85	6.170.021,74	98
Aport. EQUACAT i altres empreses	180.303,63	961.619,37	704.878,64	73
Aportacions juntes i consorcis	1.899.198,25	2.380.007,93	2.322.938,04	98
Préstecs concedits	7.212.145,25	510.860,29	479.908,16	94
Deutors habitatge generats 2001	15.232.092,16	15.548.183,14	15.473.582,57	100
Recompres crèdits, cessió de cartera	661.113,31	480.809,68	477.235,77	99
Increment capital circulant	44.799.442,26	11.190.845,40	9.819.666,64	88
Transferències Cultura 1%	661.113,31	661.113,31	576.197,58	87
Amortització préstecs sòl	25.503.948,65	23.391.391,10	23.332.360,32	100
Amortització préstecs habitatge i inver. gestionades	13.895.399,85	11.238.926,35	11.139.438,97	99
Subrogació préstecs habitatge	8.477.253,47	11.437.260,35	10.160.364,06	89
Minoració subv. pendants d'aplicació	9.640.816,04	16.894.450,25	16.203.263,31	96
Totals	160.523.540,13	106.631.567,56	101.992.806,73	96

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

Si comparem les obligacions reconegudes amb el pressupost inicial, el grau d'execució global de les dotacions de capital ha estat d'un 63,54%.

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

Dotacions	Pressupost Inicial	Obligacions reconegudes	Grau compliment %
Obres inversions gestionades	21.912.901,33	6.170.021,74	28
Préstecs concedits	7.212.145,25	479.908,16	7
Obres nuclis antics	8.582.452,85	4.108.411,25	48

Imports en euros.

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

Recursos	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Drets contrets	Grau compliment %
Transferències capital sòl	601.012,10	601.012,10	601.012,10	100
Transferències inversions gestionades	19.267.665,25	12.957.820,97	11.760.416,58	91
Transferències capital habit. de l'Estat	12.320.748,14	17.255.057,52	16.527.832,87	96
Nuclis antics ajuntament	2.554.301,44	1.165.963,48	844.206,48	72
Aportacions fons patrimonial	3.906.578,68	3.906.578,68	3.906.578,68	100
Transferències DPTOP/Préstec ADIGSA	2.824.756,89	2.824.756,89	2.824.756,89	100
Préstecs habitatge	26.937.362,52	8.714.675,51	8.484.667,12	97
Préstecs inversions gestionades	21.714.567,33	0,00	0,00	-
Préstecs sòl	18.030.363,13	751.265,13	718.830,02	96
Fiances	45.358.383,52	50.274.662,53	48.548.289,22	97
Reintegrant préstecs	4.171.024,00	5.342.997,61	5.151.520,56	96
Recursos de les operacions	2.836.777,13	2.836.777,14	2.624.696,21	93
Totals	160.523.540,13	106.631.567,56	101.992.806,73	96

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

Respecte del pressupost inicial, el grau d'execució global dels recursos de capital ha estat d'un 63,54%.

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

Recursos	Pressupost inicial	Drets contrets	Grau compliment %
Préstecs habitatge	26.937.362,52	8.484.667,12	31
Préstecs inversions gestionades	21.714.567,33	0,00	-
Préstecs sòl	18.030.363,13	718.830,02	4
Transferències inversions gestionades	19.267.665,25	11.760.416,58	61
Nuclis antics ajuntament	2.554.301,44	844.206,48	33

Imports en euros.

3.2. LIQUIDACIONS DELS PRESSUPOSTOS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2002

3.2.1. Conciliació dels pressupostos

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

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

Despeses d'explotació		Ingressos d'explotació	
Total pressupost DOGC	48.306.460,62	Total pressupost DOGC	48.306.460,62
Articles 60 i 611 DOGC considerat article 20 per l'INCASOL (*)	261.163.739,74	Article 60 DOGC considerat article 300 per l'INCASOL (**)	127.541.828,75
		Article 303 Var. d'exist. INCASOL (***)	85.425.675,30
		Article 302 Recuperació inversió (**)	45.595.482,79
		Més import 510.01 interessos préstecs INCASOL (****)	2.600.752,02
		Més import 491.01	0,88
Total pres. explotació inicial INCASOL	309.470.200,36	Total pres. explotació inicial INCASOL	309.470.200,36

Dotacions capital		Recursos capital	
Total pressupost DOGC	412.886.063,47	Total pressupost DOGC	412.886.063,47
Articles 60 i 611 DOGC considerat article 20 per l'INCASOL (*)	(261.163.739,74)	Article 60 considerat article 300 INCASOL (**)	(127.541.828,75)
		Article 86001 DOGC Variació Capital Circulant incorporat per l'INCASOL (****)	(46.340.499,55)
Article 85 Variació del cap. circulant incorporat per l'INCASOL (****)	39.085.176,63	Article 670.00 Recuperació inversió considerat art. 302 per l'INCASOL (**)	(45.595.482,79)
		Dif. 810.01 Recuperació de préstecs (****)	(2.600.752,02)
Total pres. capital inicial INCASOL	190.807.500,36	Total pres. capital inicial INCASOL	190.807.500,36

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

(*) Els aprovisionaments de sòl i habitatges (article 20) es consideren inversions (articles 60 i 611) en el pressupost publicat en el DOGC.

(**) Les vendes d'existències (terrenys i edificis) (articles 300 i 302) es consideren alienació d'inversions (articles 60 i 67) en el pressupost publicat en el DOGC.

(***) Variació d'existències (article 303).

(****) Variació del circulant.

(*****) Els ingressos per interessos de préstecs (article 510.01) es consideren reintegrament de préstecs (article 810.01) en el pressupost publicat en el DOGC.

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

- Partida conciliatòria: 261.163,74 m€. En el pressupost publicat en el DOGC es considera inversions en sòl i habitatges (pressupost de capital) mentre que en el pressupost inicial de l'INCASOL es considera aprovisionaments de sòl i habitatges (pressupost d'explotació).
- Partides conciliatòries: 127.541,83 m€ i 45.595,48 m€. En el pressupost publicat en el DOGC ambdós imports es consideren alienació d'inversions (sòl i habitatges) i s'inclouen en el pressupost de capital. En canvi, en el pressupost inicial de l'INCASOL es consideren alienació d'existències, incloent-se en el pressupost d'explotació.
- Partida conciliatòria: 85.425,68 m€. Només es té en compte en el pressupost inicial de l'INCASOL, concretament en el pressupost d'explotació, en tractar-se de la variació d'existències.
- Partides conciliatòries: 39.085,18 m€ i 46.340,50 m€. Corresponen a la variacions del capital circulant d'ambdós pressupostos. En la conciliació s'elimina l'import de variació segons el pressupost publicat al DOGC (46.340,50 m€) i s'incorpora l'import segons el pressupost inicial de l'INCASOL (39.085,18 m€), amb el que es recull l'efecte de la inclusió de la variació d'existències.
- Partida conciliatòria: 2.600,75 m€. En el pressupost publicat en el DOGC es considera reintegrament de préstecs concedits i s'inclou en el pressupost de capital. En canvi, en el pressupost inicial de l'INCASOL es considera ingrés financer, i s'inclou en el pressupost d'explotació.

3.2.2. Liquidacions

Tot seguit es presenten i s'analitzen les liquidacions del pressupost d'explotació i de capital corresponents a l'exercici 2002.

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

3.2.2.1. Pressupost d'explotació

El grau d'execució respecte del pressupost definitiu és el següent:

Despeses	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Obligacions reconegudes	Grau compliment %
Adquisicions de sòl industrial	16.579.279,51	33.494.508,88	33.065.285,35	99
Adquisicions de sòl residencial	35.398.170,52	11.000.000,00	10.850.395,47	99
Obres urb. industrials, naus	42.828.122,56	22.614.744,51	18.451.341,52	82
Obres urbanització residencials	43.623.141,37	18.570.034,68	18.086.480,04	97
Adquisicions i obres d'habitatge	122.735.025,78	105.748.602,00	102.572.060,09	97
Personal	13.538.971,92	13.538.971,91	12.602.429,55	93
Amortitzacions	2.234.761,92	2.466.346,18	2.422.225,26	98
Subministraments	4.375.097,90	5.500.000,00	5.327.743,47	97
Despeses gestió habitatge	5.786.276,70	4.500.000,00	4.409.581,21	98
Despeses gestió fiances	3.880.000,00	4.424.000,00	4.009.496,42	91
Subv. a particular remodel. barris	7.274.385,46	3.000.000,00	2.528.659,26	84
Transferències 1% cultural	0,00	1.313.351,08	675.737,49	51
Interessos sòl	1.728.585,79	843.000,00	841.826,19	99
Interessos habitatge i equip.	4.776.896,79	3.715.591,47	3.097.900,17	83
Desp. financeres cessió cartera	2.217.734,67	2.217.945,66	2.217.945,66	100
Subv. cost financer Vila Olímpica	360.607,26	133.964,37	133.964,37	100
Subvenció altres consorcis	0,00	550.000,00	505.588,14	92
Dotacions prov. inversions finan.	450.759,08	25.000,00	17.411,30	70
Pèrdues procedents de l'immob.	0,00	25.000,00	20.651,82	83
Despeses exercicis anteriors	0,00	500.000,00	460.916,50	92
Prorrata/Impost de societats	1.081.371,02	1.900.000,00	1.870.440,89	98
Superàvit explotació	601.012,10	601.012,10	162.235,50	27
Totals	309.470.200,36	236.682.072,84	224.330.315,67	95

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

El grau d'execució global, tenint en compte el pressupost inicial, ha estat d'un 72,49%.

Les partides amb diferències més significatives respecte al pressupost inicial són les següents:

Despeses	Pressupost inicial	Obligacions reconegudes	Grau compliment %
Adquisicions de sòl industrial	16.579.279,51	33.065.285,35	199
Adquisicions de sòl residencial	35.398.170,52	10.850.395,47	31
Obres urb. industrials, naus	42.828.122,56	18.451.341,52	43
Obres urbanització residencials	43.623.141,37	18.086.480,04	41
Subv. a particular remodel. barris	7.274.385,46	2.528.659,26	35

Imports en euros.

Es produeixen les diferències més significatives en les mateixes partides que en l'exercici 2001; és a dir, es multipliquen per dos les adquisicions de sòl industrial i, en canvi, disminueixen significativament les adquisicions de sòl residencial i les obres d'urbanització.

Pel que fa als ingressos, la comparació amb el pressupost definitiu dóna aquests resultats:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

Ingressos	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Drets contrets	Grau compliment %
Alienacions sòl i naus	72.121.452,53	43.000.000,00	42.862.780,96	99
Alienacions locals i aparcaments	11.869.989,06	10.217.205,77	9.823.908,22	96
Alienacions habitatges	51.253.953,51	23.398.478,32	21.202.545,32	91
Lloguers	6.896.713,88	11.588.345,09	11.252.695,91	97
Recup. costos sist. cooperació, sup., consorcis i juntes	45.595.482,79	10.077.516,08	8.229.199,38	82
Increment d'existències	85.425.676,17	105.543.164,43	103.656.140,02	98
Variació provisions existències	0,00	600.000,00	595.377,40	99
Treballs realitzar per l'immob. immat.	0,00	350.000,00	346.386,92	99
Cessió cartera	582.981,74	582.981,74	481.065,53	83
Altres ingressos	0,00	745.003,91	719.021,33	97
Subvencions aplicades sòl	5.282.896,40	1.000.000,00	623.499,31	62
Subv. aplicades hab. i inversions gestionades	22.495.584,11	15.279.377,50	10.368.837,86	68
Interessos préstecs	4.513.600,90	5.100.000,00	5.081.554,88	99
Interessos sòl i compte corrent	2.999.831,71	4.300.000,00	4.269.977,66	99
Interessos habitatge	432.037,55	4.000.000,00	3.953.344,04	99
Ingressos extraordinaris	0,00	375.000,00	359.972,31	96
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0,00	525.000,00	504.008,62	96
Totals	309.470.200,36	236.682.072,84	224.330.315,67	95

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

Igualment, el grau d'execució global, tenint en compte el pressupost inicial, ha estat del 72,49%.

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

Ingressos	Pressupost inicial	Drets contrets	Grau compliment %
Alienacions sòl i naus	72.121.452,53	42.862.780,96	59
Alienacions habitatges	51.253.953,51	21.202.545,32	41
Recup. costos sist. cooperació, sup., consorcis i juntes	45.595.482,79	8.229.199,38	18
Subvencions aplicades sòl	5.282.896,40	623.499,31	12
Subv. aplicades hab. i inversions gestionades	22.495.584,11	10.368.837,86	46

Imports en euros.

3.2.2.2. *Pressupost de capital*

El grau de compliment respecte del pressupost definitiu és el següent:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

Dotacions	Pressupost Inicial	Pressupost definitiu	Obligacions reconegudes	Grau compliment %
Altres inversions d'immobilitzat	1.740.863,57	1.863.660,07	1.764.587,17	95
Obres nuclis antics	6.392.965,75	7.000.000,00	6.463.123,22	92
Obres inversions gestionades	38.578.966,99	38.919.706,08	37.090.167,15	95
Aport. EQUACAT i altres empreses	210.202,42	240.000,00	90.000,00	38
Aportacions juntes i consorcis	601.012,10	4.600.000,00	4.576.389,52	99
Préstecs concedits	7.873.258,57	552.064,40	552.064,40	100
Deutors habitatge generats 2002	10.900.539,11	18.100.000,00	18.074.515,38	99
Recompres crèdits, cessió de cartera	601.012,10	1.600.000,00	1.559.092,39	97
Increment capital circulant	39.085.176,63	59.006.580,85	46.936.971,60	80
Transferències 1% cultural	1.153.943,24	0,00	0,00	-
Amortització préstecs sòl	21.030.904,60	22.000.000,00	21.892.103,06	99
Amortització préstecs habitatge i inver. gestionades	10.530.784,99	11.523.331,80	11.467.022,52	99
Subrogació préstecs habitatge	24.329.389,78	10.823.416,44	9.592.799,49	89
Minoració subv. pendants d'aplicació	27.778.480,51	16.279.377,50	16.204.828,96	99
Totals	190.807.500,36	192.508.137,14	176.263.664,86	92

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

En aquest cas, el grau d'execució global del pressupost de capital respecte del pressupost inicial és semblant al que s'obté respecte del definitiu (92,38%).

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

Dotacions	Pressupost inicial	Obligacions reconegudes	Grau de compliment %
Aportacions juntes i consorcis	601.012,10	4.576.389,52	761
Préstecs concedits	7.873.258,57	552.064,40	7
Deutors habitatge generats 2002	10.900.539,11	18.074.515,38	166
Subrogació préstecs habitatge	24.329.389,78	9.592.799,49	39
Minoració subv. pendants d'aplicació	27.778.480,51	16.204.828,96	58

Imports en euros.

Pel que fa als recursos:

Recursos	Pressupost inicial	Pressupost definitiu	Drets contrets	Grau de compliment %
Transf. capital sòl i pla habitatge	5.282.896,39	1.201.012,10	1.201.012,10	100
Transf. inversions gestionades	15.692.277,81	14.006.047,51	13.236.493,24	95
Transf. capital habitatge de l'Estat	12.971.309,71	12.228.589,36	10.270.616,02	84
Nuclis antics ajuntaments	3.068.623,56	1.000.000,00	974.851,78	97
Aportacions fons patrimonial	10.421.034,13	5.821.034,13	5.821.034,13	100
Transferències DPTOP	2.824.756,89	2.824.756,89	2.824.756,89	100
Préstecs habitatge	16.466.125,75	31.100.000,00	29.990.486,69	96
Préstecs inversions gestionades	37.851.742,34	46.884.954,26	35.141.177,74	75
Préstecs sòl	30.050.605,23	0,00	0,00	-
Fiances	48.500.000,00	63.000.000,00	62.863.999,84	100
Reintegrant préstecs	4.379.575,21	7.090.264,37	7.090.264,37	100
Aportacions convertibles en subv.	0,00	1.247.100,00	1.247.100,00	100
Recup. aport. juntes i consorcis	0,00	3.000.000,00	3.000.000,00	100
Alienacions immobilitzat material	12.020,24	12.020,24	0,00	0
Recursos de les operacions	3.286.533,10	3.092.358,28	2.601.872,06	84
Totals	190.807.500,36	192.508.137,14	176.263.664,86	92

Imports en euros.

Font: Liquidació del pressupost elaborada per l'INCASOL.

El grau d'execució global del pressupost de capital, tenint en compte el pressupost inicial, ha estat d'un 92,38%.

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

Recursos	Pressupost Inicial	Drets contrets	Grau compliment %
Transf. capital sòl i pla habitatge	5.282.896,39	1.201.012,10	23
Nuclis antics ajuntaments	3.068.623,56	974.851,78	32
Aportacions fons patrimonial	10.421.034,13	5.821.034,13	56
Préstecs habitatge	16.466.125,75	29.990.486,69	182
Fiances	48.500.000,00	62.863.999,84	130
Aportacions convertibles en subv.	0,00	1.247.100,00	-
Recup. aport. juntes i consorcis	0,00	3.000.000,00	-

Imports en euros.

3.3. OBSERVACIONS

De la revisió efectuada es desprenen diverses observacions que es reiteren tant en les liquidacions dels pressupostos d'explotació i de capital de l'exercici 2001 com en les de l'exercici 2002 i que són les següents:

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

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

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

Encara que les diferències entre ambdós pressupostos estan explicades, detallades i són justificades, considerem que l'INCASOL hauria d'emprar un sol model de pressupost i, en concret, el que més s'ajusti a la realitat i naturalesa de l'activitat.

- b) En les liquidacions pressupostàries, l'Entitat no classifica els diferents conceptes pressupostaris per capítols i articles. Recomanem a l'Entitat que segueixi l'estructura pressupostària per tal de facilitar-ne l'anàlisi.
- c) El pressupost definitiu de l'INCASOL no és conseqüència de modificacions pressupostàries acordades pel Govern, sinó que són conseqüència de les revisions realitzades internament per l'entitat sobre el pressupost inicial. Així, doncs, el grau d'execució dels pressupostos s'hauria de presentar i analitzar en comparació amb el pressupost inicial.

- d) El grau d'execució global (explotació i capital) dels pressupostos inicials corresponents al exercicis analitzats ha estat d'un 74,09% en el 2001 i d'un 80,07% en el 2002.

Finalment cal assenyalar que, donat que en les diferents sessions del Consell d'Administració mantingudes durant l'any s'analitzen les desviacions pressupostàries, seria recomanable elaborar un informe-resum de les desviacions més significatives de l'exercici i de la seva justificació, per tal de poder analitzar el grau de compliment de cadascuna de les partides del pressupost respecte al que estava inicialment previst.

4. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

En aquest capítol es presenta el resultat de la fiscalització efectuada respecte de la contractació i, en concret, sobre els següents aspectes:

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

La revisió efectuada abasta els exercicis 2001 i 2002.

Aquests aspectes es desenvolupen en els epígrafs següents.

4.1. LEGISLACIÓ APLICABLE

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

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

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

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

4.2.1. Obres i assistència tècnica de les obres

Per tal de verificar que la contractació efectuada s'adequa a la normativa hem revisat una mostra representativa d'expedients corresponents a les adjudicacions efectuades en els exercicis 2001 i 2002.

Per a dur a terme la selecció de la mostra hem obtingut els llistats dels expedients de contractació que han estat adjudicats durant els exercicis 2001 i 2002, que es desglossen en els següents grups pel tipus d'actuació a què es refereixen:

- Habitatge
- Nuclis antics
- Urbanització

En aquests llistats es distingeix entre els expedients corresponents a:

- Obres
- Assistència tècnica (arquitectes i aparelladors)

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

Les principals dades d'aquests llistats són les següents:

Exercici 2001	Concurs*			Negociat			Total		
	Núm. expedients	Import total	% s/total	Núm. expedients	Import total	% s/total	Núm. expedients	Import total	% s/total
Obres	81	117.632.995	90,4	33	7.568.777	5,8	114	125.201.772	96,2
Assistència tècnica	47	3.797.151	2,9	102	1.176.558	0,9	149	4.973.709	3,8
	128	121.430.146	93,3	135	8.745.335	6,7	263	130.175.481	100,0

Imports: en euros (sense IVA).

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

(*): Inclou procediment obert i restringit.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

Exercici 2002	Concurs*			Negociat			Total		
	Núm. expedients	Import total	% s/total	Núm. expedients	Import total	% s/total	Núm. expedients	Import total	% s/total
Obres	98	122.102.660	90,0	69	8.765.618	6,5	167	130.868.278	96,5
Assistència tècnica	42	2.385.743	1,8	189	2.343.822	1,7	231	4.729.565	3,5
	140	124.488.403	91,8	258	11.109.440	8,2	398	135.597.843	100,0

Imports: en euros (sense IVA).

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

(*): Inclou procediment obert i restringit.

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

El detall de la mostra seleccionada inclou les principals dades extretes dels llistats facilitats per l'INCASOL, tant per l'exercici 2001 com per l'exercici 2002: procediment d'adjudicació, adjudicatari, tipus d'obra (urbanització, habitatge, nuclis antics), concepte i import contractat. Aquestes dades s'han verificat en l'anàlisi (vegeu quadres dels apartats 4.2.1.1 i 4.2.1.2).

La mostra s'ha realitzat a partir dels llistats facilitats per l'INCASOL i amb l'objectiu d'obtenir una cobertura mínima d'un 40% quant a les obres i d'un 25% quant a les assistències tècniques.

La cobertura de la mostra analitzada és la següent:

Exercici 2001	Concurs*			Negociat			Total		
	Núm. expedients	Import total	% mostra	Núm. expedients	Import total	% mostra	Núm. expedients	Import total	% mostra
Obres	9	47.328.027	40,2	7	3.382.885	44,7%	16	50.710.912	40,5
Assistència tècnica	6	1.027.205	27,1	10	241.058	20,5%	16	1.268.263	25,5
	15	48.355.232	39,8	17	3.623.943	41,4%	32	51.979.175	39,9

Imports: en euros (sense IVA).

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

* Inclou procediment obert i restringit.

Exercici 2002	Concurs*			Negociat			Total		
	Núm. expedients	Import total	% mostra	Núm. expedients	Import total	% mostra	Núm. expedients	Import total	% mostra
Obres	13	55.702.402	45,6	13	3.787.014	43,2	26	59.489.416	45,5
Assistència Tècnica	10	886.044	37,1	16	397.106	16,9	26	1.283.150	27,1
	23	56.588.446	45,5	29	4.184.120	37,7	52	60.772.566	44,8

Imports en euros (sense IVA).

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

* Inclou procediment obert i restringit

4.2.1.1. Obres: mostra seleccionada

En concret, els expedients seleccionats i revisats han estat els següents:

2001

Núm.	Adjudicatari	Tipus d'obra	Concepte	Import del contracte
Concurs				
02771010	SCRINER, SA-SACYR, SA (UTE LA PARADA)	URB	Urbanització residencial Pla parcial "La Parada" Polígon 1 - Manresa	4.284.360,10
01121030	PROCEN, SA	URB	Urbanització actuació industrial "Palau Reig" 1a fase - Valls	3.739.009,76
0769051	CORSÁN-CORVIAM, SA	HAB	Construcció 140 habitatges al barri Salipota - Súria	9.894.727,55
0540151	CONSTRUCTORA PEDRALBES, SA	HAB	Construcció 79 habitatges blocs F1-F2 Vivendes Governador - BCN	7.113.361,45
0545011	COPISA (CONSTRUCTORA PIRENAICA, SA)	HAB	Construcció 112 habitatges al barri del Polvorí, 3a fase - Barcelona	6.685.939,28
0518081	ISOLUX WAT, SA	HAB	Construcció 95 habitatges barri de St. Roc, bloc K - Badalona	5.399.213,45
0518101	AGRUPACIÓN GUINOVART O.S. HISPANIA, SA	HAB	Construcció 80 habitatges, 40 pàrquings, barri St. Roc - Badalona	5.193.652,84
0518051	COPCISA, SA	HAB	Construcció 96 habitatges blocs M i N barri St. Roc - Badalona	4.793.471,46
1149011	PROMOCIONES NAVÁS, SA	NUC	Obres de condicionament d'accessos i centre acollida al Castell de Gelida	224.291,50
			Total concurs	47.328.027,39
Procediment negociat				
00521770	STACHYS, SA	URB	Mur contenció camí cementiri Via RENFE Sector "Sud Gallencs" - Mollet	69.389,29
01521312	ELECNOR, SA	URB	Ampliació caseta control aigües residuals polígon "Riuclar" - Tarragona	51.552,33
02091011	PASQUINA, SA	URB	Enderroc de la Nau industrial "les Culleretes" - Sallent	51.484,29
1111012	FERCABER CONSTRUCCIONES, SA	HAB	Construcció 30 habitatges barri Can Gana - El Prat de Llobregat	1.292.244,61
0507012	EXCOVER, SA	HAB	Construcció 21 habitatges Pla parcial Sta. Llúcia - L'Arboç	1.095.673,09
1152011	EMCOFA, SA	NUC	Reforma Can Caralt - Sant Andreu de Llavaneres	604.933,80
0990011	VERD 9, SL	NUC	Restauració Castell de Farners - Santa Coloma de Farners	217.607,82
			Total procediment negociat	3.382.885,23

Imports en euros (sense IVA).

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

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

2002

Núm.	Adjudicatari	Tipus d'obra	Concepte	Import del contracte
Concurs				
01521323	COMSA	URB	Pavimentació, millores i reparac. Pol. Ind. "Riuclar" – Tarragona	4.084.582
12141010	PROCEN, SA	URB	Carretera de la Galera – Municipi de La Sènia	2.668.594
03391220	FCC. CONSTRUCCIÓN, SA	URB	Urbanització del sector industrial el Camí de Frares, 3a fase – Lleida	2.476.757
15761010	CISTERÓ, SA-PROCEN, SA	URB	Urbanització del Pla parcial del sector 10 "L'Avenar, – Roda de Barà	2.068.038
1120031	ISOLUX WAT, SA	HAB	Construcció 189 habitatges c/ Aiguablava a Trinitat Nova – BCN	14.522.021
0980021	CORSAN-CORVIAM, SA	HAB	Sud-oest del Besòs, blocs 4B-6B, 130 habitatges – BCN	6.688.578
1235011	ACSAR AGBAR	HAB	Construcció 102 habitatges al sector Mas Iglesias – Reus	5.778.869
1242011	EXCOVER, SA	HAB	Construcció 82 habitatges a Can Llong – Sabadell	4.664.356
0591051	ALDESA	HAB	Construcció 84 habitatges a Vila Trajana, bloc A2-A3 – BCN i St. Adrià Besòs	4.347.462
0878211	COPISA (CONSTRUCTORA)	HAB	Construcció 69 habitatges i urbanit. espai comunitari illa 10 St. Cosme - El Prat	4.048.695
0980051	CORSAN-CORVIAM, SA	HAB	Construcció de 65 habitatges bloc 3B barri sud-oest Besos – BCN	3.400.869
0899011	ACSAR AGBAR	NUC	Reforma de l'entorn dels jardins de Rafael de Casanova – St. Boi Llobregat	630.987
0992011	EMCOFA, SA	NUC	Restauració de la muralla romana del rectorat de la URV – Tarragona	322.594
Total concurs				55.702.402
Procediment negociat				
02091030	EMCOFA, SA	URB	Urbanització de l'àmbit de l'actuació de les Culleres – Sallent	608.852
03051022	EUROPEA DE ASFALTOS, SA	URB	Complement. 2–Urbanit. per establiment d'un recinte universitari – Castelldefels	454.365
00291010	ACERALIA	URB	Reparació de la coberta de les naus industrials de Vielha	186.881
00591090	AGUSTÍ & MASOLIVER, SA	URB	Urbanit. perllongació c/ Santiago Tiffon a la Ronda Pinetons – Mollet del Vallès	148.228
02621152	SCE-Sdad. Esp. Constr. Electr.	URB	Instal·lac. CT soterrat; connexió xarxa MT parcel·la 1087–Les Comes-Igualada	51.088
0644021	GARROFE Y ROCA, SA	HAB	Construcció 16 habitatges, passeig Fluvià, 2a fase– Guissona	1.142.365
0598013	CONSTR. APLIC. Y	HAB	Reparació habitatges i zones comunes conjunt Los Pavos-Blanes	583.839
0540103	DERRIBOS LÓPEZ, SL	HAB	Enderroc de 4 edificis al barri del Governador – Barcelona	42.673
1128011	CONSTRUCCIONES JAÉN	NUC	Consolidació i restauració del convent de Sant Salvador – Horta de St. Joan	161.408
1075011	CONSTRUCCIONES I OBRAS LOS	NUC	Adequació Plaça dels Sedassos de Tarragona	158.961
1057011	PROMOCIONES NAVÀS, SA	NUC	Rehabilitació i condicionament Casa Marquesos de Lió – St. Pere Riudebitlles	155.173
1583012	CONSTRUCCIONES JAÉN	NUC	Restauració Palau Abària Fase 1, estructura – Tortosa	51.794
0969021	CONSTRUCCIONS TONY	NUC	Restauració església de Santa Maria de Veciana – Anoia	41.388
Total procediment negociat				3.787.014

Imports en euros (sense IVA).

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

4.2.1.2. Assistència tècnica: mostra seleccionada

En concret, els expedients seleccionats i revisats han estat els següents:

2001

Núm.	Adjudicatari	Tipus d'obra	Concepte	Import del contracte
Concurs				
12281010	IDOM, SA	URB	Redacció projecte urbanització "Ronda Sud" – Salt	114.192
12831010	GPO INGENIERIA, SA	URB	Red. proj. urban. sector "El Martinet" a Ripollet i Montcada i Reixac	114.042
0977061	ARQ-3, SL	HAB	Redacció projecte construcció 130 habitatges Can Gambús-Arrahona I – Sabadell	263.529
1235011	GOMÀ PRESAS, XAVIER	HAB	Redacció projecte construc. 102 habitatge sector Mas Iglesias – Reus	205.469
1242011	PASTOR SÁNCHEZ, JAUME	HAB	Redacció projecte construcció 82 habitatges sector Can Llong – Sabadell	153.294
1120031	LEOPOLDO VARAS CORRAL ARQ. TÈC., SL	HAB	Redacció projecte construcció 190 habitatges a Trinitat nova – BCN	176.679
Total concurs				1.027.205
Procediment negociat				
12491010	DTEC, SL.	URB	Redacció projecte urbanització "Vial Oest" – Sant Feliu de Guíxols	25.558
01981010	RIUS, PLANAS, ÁLVAREZ, ARQ.	URB	Redacció projecte urbanització barranc del Lledó – Sta. Barbarà	25.362
0644021	PRATS GÜERRE, EVA	HAB	Redacció projecte 2a. Fase construcció 16 habitatges. al passeig Fluvià – Guissona	54.206
1204011	PB2 PROJECTE, SL	HAB	Redacció projecte construcció 20 habitatges sector Gallinaire - Seu d'Urgell	28.882
0513107	CARNICER ASENJO, JOSÉ CARLOS	HAB	Redacció projecte i direcció obres Parc G5 de Montigalà – Badalona	27.589
0591061	BARDAJÍ JOVAL, JAUME	HAB	Dir. obres construcció 28 habitatges Via Trajana, bloc B3 – BCN	21.405
1166011	RIBAS SEIX, CARMEN	NUC	Redacció projecte bàsic i executiu ordenació plaça del Pati - Tàrraga.	23.118
1386011	GAT, SL	NUC	Redacció projecte bàsic i executiu per rehabilitació del c/ Major – Piera	16.321
1152011	GARRIGA RUFACH, RAMON	NUC	Dir. obra i control qualitat reforma Can Caralt - St. Andreu Llavaneres	13.704
09011012	GARRIGA RUFACH, RAMON	NUC	Dir. obra reparació paviments plaça de la vila - St. Sadurní d'Anoia	4.912
Total procediment negociat				241.058

Imports: en euros (sense IVA).

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

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/2005

2002

Núm.	Adjudicatari	Tipus d'obra	Concepte	Import del contracte
Concurs				
13281010	INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO, SA	URB	Redacció projecte urbanització act. ind. Plans de la Tossa - Sta. Margarida Montbui	54.512
13301010	TÉCNICA Y CONSTR. DE CATALUNYA, SL	URB	Redacció projecte urbanització act. ind. "Camí del Tossalet Roig" – Alcarràs	53.924
14011010	ESTUDIS I PROJ. D'URBANISME I OP, SL	URB	Redacció projecte urbanització sector industrial "Can Parera" – Castellolí	49.905
03921380	TADEC, SL	URB	Redacció proj. urbanització residencial "Can Sant Joan" – Rubí	47.004
1652021	TIANA GUARDIOLA, IGNASI	HAB	Redacció projecte construcció 80 habit. a la Parada – Manresa	170.661
0518131	LLIMONA-RUIZ-RECODER ARQUITECTES, SL	HAB	Redacció projecte construcció 80 habitatges a St. Roc IV, bloc I – Badalona	125.328
1644011	MORAGAS I COMPTA ARQUITECTES, SL	HAB	Redacció projecte construcció 72 habitatges a Pla dels Freres - Arenys de Mar	122.554
0518111	PERE CASAJOANA ARQUITECTES, SL	HAB	Redacció projecte construcció 96 habitatges a St. Roc IV, bloc J – Badalona	115.115
1235011	SIMÓN BARALDÉS, MIQUEL ÀNGEL	HAB	Redacció projecte construcció 102 habitatges Sector Mas Iglesias – Reus	80.092
1242011	CASAS RIBAS, VICENTA	HAB	Redac. proj. construcció 82 habit. a Can Llong – Sabadell	66.950
Total concurs				886.044
Procediment negociat				
16611010	ESTUDIS I PROJ. D'URBANISME I OP, SL	URB	Redacció del projecte d'urbanització "Camí de Tordera" – Cervera	25.889
03221070	ESTUDIS I PROJ. D'URBANISME I OP, SL	URB	Redacció del projecte d'urbanització "Cervera industrial III" – Cervera	25.888
01521360	BATLLE PAGÈS, MIQUEL	URB	Redac. proj. tractament zones verdes polígon indus. Riu Clar – Tarragona	25.558
12511010	BOSCH CASABÒ, Oriol	URB	Redacció projecte urbanització "Sector Z" - Quart.	25.672
0895023	UPC DE CATALUNYA	HAB	Redac. projecte reparació edifici L2 Marina Besòs - St. Adrià de Besòs	35.686
1240011	RUBIO ROMERA, FRANCISCO	HAB	Redac. estudi seguretat i salut construcció 54 habitatges a St. Llàtzer – Vic	42.438
0581014	SEGUÍ ARQUITECTURA, SCP	HAB	Redacció projecte i direcció obres reparació façana edifici Renfe-Meridiana – BCN	29.017
0597021	BOVÉ BUSQUET, JOAQUIM	HAB	Redacció projecte construcció 32 hab. a Guardiola - Bisbal Empordà	25.647
1088011	IGLESIAS PRIETO, JULIO ÀNGEL	HAB	Coordinació segur. fase d'execució obra construcció 48 habitatge a Valparaíso-Cunit	28.957
1583013	OLIVÉ SERRET, FRANCESC XAVIER	NUC	Projecte obres rehabilitació Palau Abària - Tortosa	41.494
1223011	FALGUERAS FONT, JOAN	NUC	Redacció projecte bàsic, direcció obres Reordenació passeig marítim – Cadaqués	25.905
1465011	FALGUERAS FONT, JOAN	NUC	Redacció projectes i Estudi SS obres reurban. Pç. Sta. Maria i part del Castell	17.750
1775011	CANAL I VILALTA, JOAN	NUC	Redac. proj. restauració cobertes Monestir - St. Llorenç de Morunys	15.551
1386011	RIGOL PERALS, VICENÇ	NUC	Dir. obres rehabilitació carrers La Plaça, Jaume Fons, etc. – Piera	14.076
0899011	GARRIGA RUFACH, RAMON	NUC	Reforma i ampl. casa Rafael Casanova a St. Boi de Llobregat	11.579
0992011	LLASAT I ROIG, JOSEP Ma.	NUC	Dir. obres restauració muralla Casa Canals i del rectorat URV – Tarragona	6.000
Total procediment negociat				397.106

Imports: en euros (sense IVA).

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

4.2.1.3. Resultats de la revisió: observacions

De la revisió efectuada es desprèn que, en termes generals, el procediment que segueix l'INCASOL en la contractació d'obres i assistència tècnica de les obres s'ajusta al que regula el TRLCAP i que suposa aplicar majoritàriament el procediment obert (concurs). Tot i això, de l'anàlisi es desprenen diverses observacions, que es reiteren tant per a l'exercici 2001 com per l'exercici 2002 així com d'altres, que són específiques d'un sol expedient i/o exercici. Aquestes observacions són les següents:

Respecte de l'adjudicació dels expedients

Pel que fa a l'adjudicació dels expedients, assenyallem el següent:

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

Quan es tracta d'adjudicacions pel procediment obert en les que no s'ha sol·licitat garantia provisional, l'INCASOL només envia notificació escrita de l'adjudicació del contracte a l'adjudicatari, aprofitant que li ha de demanar la documentació prèvia a la formalització del contracte. La resta de licitadors no són notificats de qui ha resultat ser l'adjudicatari. El que fa l'INCASOL és posar la informació en la seva pàgina web.

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

El fet de penjar la informació a la pàgina web no es pot considerar una forma de notificació en la mesura que no queda constància de la recepció, aspecte indispensable per considerar vàlida una notificació. Així s'estableix en la Llei 30/1992 de procediment administratiu comú en els seus articles 58 i 59.

- Publicitat de l'adjudicació del contracte:

Quan l'import de l'adjudicació sigui igual o superior a 60.101,21 € s'ha de publicar en el BOE o en el DOGC un anunci de l'adjudicació, en un termini no superior a 48 dies des de l'adjudicació. A més a més, per als contractes subjectes a publicitat obligatòria en el DOCE, s'ha d'enviar un anunci al DOCE i al BOE amb els resultats de la licitació.

L'INCASOL, en alguns casos, no publica l'anunci en què s'informa sobre l'adjudicació, en els supòsits previstos en l'article 93.2 de la Llei de contractes.

- Plec de prescripcions tècniques particulars:

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

Es recomana la inclusió del plec de prescripcions tècniques particulars dins l'expedient de contractació.

- Manca d'informació en els expedients:

En onze dels expedients analitzats s'ha trobat que manca algun document, com ara l'informe de supervisió del projecte per part del servei tècnic, l'aprovació tècnica del projecte, el plec de clàusules administratives particulars, la documentació relativa a l'obertura de pliques, l'informe final del projecte, etc.

A més, i en concret respecte dels contractes adjudicats pel procediment negociat, dels quaranta-sis expedients revisats, en quinze no es guarda còpia de les invitacions cursades per a presentar oferta, tal com estableix l'article 92.3 del TRLCAP.

- En els expedients d'assistència tècnica, a l'hora de fer el resum de la valoració de les ofertes, s'ha vist que en alguns casos els criteris de valoració emprats no coincideixen en la seva totalitat amb els criteris esmentats en el plec de clàusules.

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

- Contractes adjudicats per procediment negociat:

En dotze dels quaranta-sis expedients de contractes adjudicats pel procediment negociat, l'adjudicació s'ha realitzat de forma directa, sense convidar altres empreses, adduint urgència. Només en un d'aquests contractes hem pogut verificar que aquesta urgència està motivada. Per la resta de casos en l'expedient manca la seva justificació.

- Observacions en expedients puntuals:
- L'expedient 12831010 d'assistència tècnica de l'exercici 2001 es va signar el 8 de març de 2001 amb GPO Ingeniería, SA per un import de 114.042 € (sense IVA), per a la redacció del projecte d'urbanització del sector "el Castell/ la Creu" a Esparreguera. Aquest projecte no es va poder dur a terme per motius no imputables a cap de les parts. Amb posterioritat, el 4 de novembre de 2003, se signà amb la mateixa empresa un annex al contracte anterior modificant l'objecte del contracte (redacció del projecte d'urbanització del sector "El Martinet" als termes municipals de Ripollet i Montcada i Reixac) però amb el mateix import, i sense licitació.

Entenem que s'hauria d'haver tornat a licitar la redacció d'aquest nou projecte, donat que s'ha modificat l'objecte.

- L'expedient 02091030 d'obres de l'exercici 2002 es va adjudicar a EMCOFA, SA per un import de 608,52 m€. Aquesta empresa no va presentar el certificat d'Hisenda conforme es trobava al corrent de les obligacions tributàries, i el certificat de la Seguretat Social estava fora de termini, a més de reconèixer un deute de 108,69 m€. L'article 20 del TRLCAP estableix expressament la prohibició de contractar amb empreses que no es trobin al corrent en el compliment de les obligacions tributàries o de Seguretat Social.
- L'expedient 01981010 d'assistència tècnica de l'exercici 2001 està signat sense que consti la data.
- Diversos expedients d'assistència tècnica adjudicats pel procediment negociat han estat tramitats en la seva totalitat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, o bé s'ha iniciat el procés en la mateixa Direcció General tot i que després l'INCASOL continua el procediment. En concret, es tracta dels següents expedients:

Any	Tipus obra	Expedient	Import
2001	HAB	0644021	54.205,98
	HAB	1204011 (*)	28.882,20
	NUC	1166011	23.118,24
	NUC	1386011	16.320,59
2002	HAB	0597021	25.646,55
	NUC	1223011	25.905,18
	NUC	1465011	17.750,00

Imports en euros.

(*) El procediment l'inicia la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i el continua l'INCASOL.

Entenem que si l'execució del contracte la porta a terme un òrgan de contractació diferent del que va portar a terme l'adjudicació del contracte (en aquest cas la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge), cal que existeixi

el document justificatiu corresponent amb la delegació expressa a favor de l'INCASOL, per tal de poder continuar amb els tràmits de l'expedient iniciat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

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

a) De l'execució material

Comprovació del replanteig en els contractes d'obres

Dels quaranta-dos expedients d'obres, en disset d'ells l'acta de replanteig s'ha efectuat dins el termini d'un mes des de la signatura del contracte, tal com estableix l'article 142 del TRLCAP. De la resta, en un cas no es va fer l'acta de replanteig, en divuit casos es va fer amb retard i en sis casos es va fer abans de la signatura del contracte.

Recepció de l'objecte del contracte

Un cop complert el contracte, s'ha de fer una acta de recepció dins el mes següent al del final de l'objecte del contracte.

Dels quaranta-dos expedients d'obres, un és ampliació d'una obra anterior, en sis encara no s'ha acabat el termini i en quatre s'ha fet l'acta de recepció dins el termini legal. De la resta, en tres no s'ha fet la recepció de l'obra i en vint-i-vuit s'ha fet l'acta de recepció amb posterioritat al mes següent al del final de les obres.

Dels quaranta-dos expedients d'assistència tècnica, en cap no s'ha vist l'acta de recepció tal com estableix l'article 110 del TRLCAP. De fet, el Plec de clàusules indica que, un cop acabat el projecte –en el cas de projectes– aquest se sotmetrà a l'aprovació de l'Institut mitjançant un document en què consti haver estat examinat i que el seu seguiment el realitza pel Control tècnic de projecte del Col·legi d'Arquitectes.

b) Del compliment de terminis

Onze dels setze expedients analitzats de contractes d'obra de l'exercici 2001 i vuit dels vint-i-sis expedients analitzats corresponents a l'exercici 2002 s'han finalitzat amb posterioritat al termini prefixat en el contracte.

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

c) De l'execució econòmica*Import final de les obres*

Dels expedients analitzats, en onze dels setze contractes d'obra de l'exercici 2001 i en onze dels vint-i-sis contractes d'obra de l'exercici 2002 s'ha produït un increment respecte del pressupost d'execució previst en el contracte. S'ha de dir que en sis dels onze expedients del 2001 i en set dels onze expedients del 2002 s'inclou en la liquidació final un increment del preu total de l'obra, que oscil·la entre un 9,8% i un 10%.

A continuació incloem una anàlisi de les desviacions en els quatre expedients del 2001 i en els cinc expedients del 2002 en què l'increment ha estat igual o superior al 10%:

Exercici 2001

Núm. exp.:	02771010 d'urbanització
Concepte:	Urbanització residencial Pla parcial "La Parada" Polígon 1 – Manresa
Proveïdor:	SCRINSER, SA-SACYR, SA
Import contracte:	4.284.360,1 €
Import final:	5.645.521,83 €
Desviació:	1.361.161,73 €
Percentatge variació:	31,77%
Observacions:	Aquest expedient ha estat objecte d'una modificació durant el període d'execució per un import de 849.173,69 €, que representa un 19,82% de l'import adjudicat. Els 511.988,04 € restants, que representen l'11,95% sobre el preu del contracte, corresponen a l'import pagat en la liquidació final per diverses variacions en l'execució del projecte.

Núm. exp.:	01521312 d'urbanització
Concepte:	Ampliació caseta control aigües residuals polígon "Riuclar" – Tarragona
Proveïdor:	ELECNOR, SA
Import contracte:	51.552,33 €
Import final:	56.707,56 €
Desviació:	5.155,23 €
Percentatge variació:	10,00%
Observacions:	L'increment en el cost final d'aquest contracte correspon a diverses variacions en l'execució del projecte.

Núm. exp.:	0540151 d'habitatge
Concepte:	Construcció 79 habitatges blocs F1-F2 a les vivendes Governador – BCN
Proveïdor:	Constructora Pedralbes, SA
Import contracte:	7.113.361,45 €
Import final:	7.953.607,50 €
Desviació:	840.246,05 €
Percentatge variació:	11,81%
Observacions:	Aquest contracte ha tingut cinc revisions de preus al llarg de la seva execució, que han suposat un import de 142.557 €, tres de les quals, que sumen un total de 74.243,16 €, es van aprovar després d'haver-se recepcionat l'obra. Els 697.689,05 € restants, és a dir el 9,80% de l'increment en el preu de l'obra, corresponen a l'import pagat en la liquidació final per diverses variacions en l'execució del projecte.

Núm. exp.:	0545011 d'habitatge
Concepte:	Construcció 112 habitatges al barri del Polvorí, 3a. fase – Barcelona
Proveïdor:	COPISA (Constructora Pirenaica, SA)
Import contracte:	6.685.939,28 €
Import final:	8.454.141,17 €
Desviació:	1.768.201,89 €
Percentatge variació:	26,45%
Observacions:	El 16 de juny de 2004, el director tècnic amb el "conforme" del director aprova la modificació núm. 1 d'aquest projecte, per 1.663.130,51 €, i proposa que es torni a adjudicar a COPISA. Aquesta modificació suposa un increment d'un 24,88% sobre l'import adjudicat. Els 105.071,38 € restants de l'import de desviació, corresponen a una revisió de preus aprovada el 19 de març de 2004, amb el vistiplau del director tècnic, del cap d'àrea de construcció i el "conforme" del director. L'article 59.3.b) del TRLCAP estableix que, quan les modificacions del contracte, de forma individual o conjuntament, siguin superiors al 20% del preu primitiu del contracte, i aquest sigui igual o superior a 6.010.121,04 €, és necessari l'informe del Consell d'Estat o l'òrgan consultiu equivalent de la comunitat autònoma de què es tracti (Comissió Jurídica Assessora). No hem vist l'informe esmentat.

Exercici 2002

Núm. exp.:	01521323 d'urbanització
Concepte:	Pavimentació, millores i reparació Polígon industrial "Riuclar" – Tarragona
Proveïdor:	COMSA
Import contracte:	4.738.115,55 €
Import final:	5.211.916,22 €
Desviació:	473.800,67 €
Percentatge variació:	10,00%
Observacions:	L'increment en el preu final, correspon a l'import pagat en la liquidació final per diverses variacions en l'execució del projecte.

Núm. exp.:	03391220 d'urbanització
Concepte:	Urbanització del sector industrial el Camí de Frares, 3ª. fase – Lleida
Proveïdor:	FCC. Construcción, SA
Import contracte:	2.476.757,07 €
Import final:	2.772.929,99 €
Desviació:	296.172,92 €
Percentatge variació:	11,96%
Observacions:	Aquest contracte ha tingut tres revisions de preus al llarg de la seva execució que, en global, sumen 48.496,48 €. Els 247.676,44 € restants (10%), corresponen a l'import pagat en la liquidació final per diverses variacions en l'execució del projecte.

Núm. exp.:	0980051 d'habitatge
Concepte:	Construcció de 65 habitatges bloc 3B barri sud-oest Besos – BCN
Proveïdor:	CORSAN-CORVIAM, SA
Import contracte:	3.400.869 €
Import final:	3.937.681,40 €
Desviació:	536.812,4 €
Percentatge variació:	15,78%
Observacions:	L'increment en el preu final del contracte és conseqüència d'una modificació de 495.785,91 €, que representa un 14,58% sobre el pressupost adjudicat, i de dues revisions de preus que sumen un import global de 41.026,42 €.

Núm. exp.:	03051022 d'urbanització
Concepte:	Complementari 2 – Urbanització per establiment d'un recinte universitari – Castelldefels
Proveïdor:	Europea de Asfaltos, SA (UTE)
Import contracte:	454.365,13 €
Import final:	546.873,49 €
Desviació:	92.508,36 €
Percentatge variació:	20,36%
Observacions:	De l'increment total en el preu final del contracte, 47.071,84 € (10,36%) són conseqüència d'una revisió de preus, mentre que els 45.436,52 € (10%) restants, corresponen a l'import pagat en la liquidació final per diverses variacions en l'execució del projecte.

Núm. exp.:	1583012 de nuclis antics
Concepte:	Restauració Palau Abària Fase 1, estructura – Tortosa.
Proveïdor:	Construccions Jaén Vallès, SL
Import contracte:	51.794,31 €
Import final:	86.630,61 €
Desviació:	34.836,30 €
Percentatge variació:	67,26 %
Observacions:	Aquest expedient ha tingut una modificació del projecte, a càrrec del mateix adjudicatari, de 29.074,55 €, que suposa un increment del 56,13% sobre el pressupost d'adjudicació. El responsable de la inspecció tècnica d'obres, elabora un informe en què manifesta: "que les obres projectades són necessàries i justificades, [...] que difícilment poden executar-se independentment de les adjudicades, i que una rescissió per una nova contractació implicaria uns costos i uns retards d'acabament dels treballs que fan aconsellable la continuació del mateix adjudicatari." A més, s'ha fet una liquidació final per 5.761,75 € corresponents a diverses variacions en l'execució del projecte.

Contractes d'assistència tècnica

Els contractes adjudicats per procediment restringit, que corresponen a assistència tècnica de l'àrea d'habitatge, s'adjudiquen per un preu inicial estimat, d'acord a l'article 202.2 del TRLCAP. El plec de clàusules i el mateix contracte especifiquen la fórmula polinòmica per al càlcul del preu final, i la tarifa d'honoraris que s'ha d'aplicar. Tot i això, s'han trobat diferències significatives entre el pressupost estimat i el preu final, que oscil·len entre un 11,49% i un 119,24%.

Entenem que s'hauria d'establir un sistema de determinació del preu d'aquests contractes que permeti ajustar més el preu estimat de manera que no es produeixin diferències tan significatives amb el preu final.

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

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

Hem d'assenyalar que la normativa comunitària no permet la consideració d'aquest criteri en el moment de valoració de les ofertes.

Respecte de les garanties

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

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

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

Respecte de la seva constància en el Registre públic de contractes

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

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

La Junta ha verificat que consten en el Registre onze dels vint contractes seleccionats, encara que tots ells han estat comunicats fora de termini. Els nou restants no han estat comunicats.

4.2.2. Serveis i/o inversions per a ús propi

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

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

4.2.3. Contractes menors inherents a les obres

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

Hem revisat tots els imports inclosos com a contractes menors en les fitxes d'obra dels expedients de contractació d'obres analitzats, tant del 2001 com del 2002. En els quaranta-dos expedients d'obra revisats, i de la revisió dels llistats de contractes menors inclosos en els esmentats expedients, hem trobat nou conceptes de despesa (assistències o subministraments) l'import de les quals supera els 12.020 € (un del 2001 i 8 del 2002), límit per a considerar una despesa contracte menor. D'aquests, tres corresponen a Fecsa-Endesa. En els sis supòsits restants els imports oscil·len entre 16,66 m€ i 27,26 m€.

5. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

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

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

5.1. FISCALITZACIÓ ECONOMICOFINANCERA

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

- a) Falta de precisió en el càlcul de l'amortització dels elements incorporats durant l'exercici, tant pel que fa als elements de l'immobilitzat material com immaterial.

El Pla general comptable concreta que s'haurien de començar a amortitzar a partir del dia en què es posen en funcionament o en què estan disponibles per al seu ús i no en el semestre en què es donen d'alta tal com fa l'INCASOL.

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

Entenem que les inversions realitzades en immobles arrendats per l'INCASOL s'han d'adequar, als coeficients d'amortització raonables des d'un punt de vista econòmic, o bé als coeficients que resultin d'adequar la vida útil al temps restant fins a la fi del contracte d'arrendament.

- c) Préstecs personals (llarg i curt termini): Dintre el compte dels préstecs personals a llarg termini s'inclouen préstecs que es van concedir durant el període 1983-1987, a tornar en deu anys. A 31 de desembre de 2002, resten pendents de retorn setanta-nou préstecs per import de 134,77 m€. D'aquests préstecs, no s'han reclamat 96,52 m€ i a 31 de desembre de 2002 el deute ha prescrit.

L'INCASOL va presentar una diligència en data 8 de gener de 2002, en la qual comunicava que aquests expedients s'arxivaven definitivament, ja que l'acció de reclamació havia prescrit.

També s'han detectat 262,08 m€ a tornar de préstecs personals d'habitatge rural comptabilitzats a curt termini. Aquest import engloba un conjunt de préstecs traspassats a l'INCASOL al 1983 per l'extingit Patronat de Millora de

l'Habitatge Rural sense adjuntar-se la documentació formal de cadascun d'ells. Aquest fet va suposar una manca de control dels retorns i una elevada morositat. Aquests deutes també han prescrit.

Cal que aquests saldos es traspassin a pèrdua definitiva, donant-los de baixa del Balanç amb càrrec a despeses extraordinàries.

d) De la revisió del treball dels auditors externs en relació a la morositat en els saldos per operacions de tràfic (a llarg i curt termini) i saldos amb Administracions públiques es desprenen les següents incidències:

- Deutors per recompres d'impagats (saldo a 31 de desembre de 2002 de 8.139,82 m€): són aquells deutors provinents de la cessió de cartera que han impagat com a mínim nou rebuts del préstec cedit. A partir d'aquest moment, l'INCASOL es fa càrrec del préstec i, simultàniament, inicia les gestions adequades per tal de recuperar els imports impagats. El percentatge d'impagats respecte al saldo inicial de tots els préstecs (124,93 M€) és del 6,7%.
- Deutors per vendes de sòl, naus i locals: En el curt termini (saldo a 31 de desembre de 2002 de 22.356,56 m€) s'han detectat saldos impagats que representen un 4,0% del saldo total.
- Deutors per convenis (saldo a 31 de desembre de 2002 de 22.700,93 m€): s'han detectat saldos impagats fins arribar al 5,1% del saldo total.
- Deute a cobrar de l'Ajuntament de Barcelona per 524,45 m€ que es va originar l'any 1990.
- Deute pendent de cobrament des de l'any 2000 del consorci Institut de Geomàtica per 1.016,53 m€.

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

e) De la revisió de la circularització bancària efectuada pels auditors externs, s'observa que el BBVA confirma diversos préstecs pendents d'amortitzar per un total de 90.041,57 m€, mentre que l'INCASOL té comptabilitzat un import de 18.401,62 m€. La informació detallada de l'endeutament bancari de l'Institut és gairebé tota extracomptable i es fa difícil conciliar-la amb les dades comptables.

Recomanem un major control en aquesta àrea per tal que les diferències entre la comptabilitat i les confirmacions bancàries o la informació extracomptable estiguin sempre justificades i suportades documentalment.

f) De l'anàlisi detallada dels saldos a cobrar/pagar amb ADIGSA i dels imports relacionats amb la gestió dels cobraments dels habitatges que són titularitat de l'INCASOL, així com d'altres aspectes relacionats amb ADIGSA, cal fer les següents observacions:

- La documentació de totes les actuacions portades a terme en nom de l'INCASOL hauria d'estar als serveis de l'INCASOL i, per tant, ADIGSA hauria de fer periòdicament el traspàs de tota la documentació que pertany a l'INCASOL.
- Hi ha saldos a cobrar i a pagar amb ADIGSA (a 31.12.02 ascendeixen a 46.114,32 m€ i 5.887,23 m€, respectivament) en concepte de vendes ajornades d'habitatges (saldo deutor) i de despeses ocasionades pel manteniment del patrimoni (saldo creditor) de l'exercici 2000 i anteriors que resten inamovibles fins que es practiqui la liquidació definitiva a ADIGSA.
- Dins l'epígraf d'Ingressos a distribuir en diversos exercicis del passiu del Balanç s'inclouen 89.572,90 m€ corresponents als interessos producte de les condicions d'ajornaments de les vendes d'habitatges de promoció pública gestionades per ADIGSA.

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

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

- La Llei 20/2001, de 28 de desembre, dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2002, va autoritzar el Govern de la Generalitat de Catalunya a adscriure a ADIGSA els habitatges de Promoció Pública que

van ser transferits per l'Administració General de l'Estat a la Generalitat de Catalunya pels Reial decret 2626/1982, d'1 d'octubre i el Reial decret 1009/1985, de 5 de juny, que actualment es troben sota la dependència i control de l'INCASOL.

El 30 de desembre de 2004 se signa un conveni entre l'INCASOL i ADIGSA per a la cessió gratuïta d'aquest patrimoni. Aquesta cessió està encara pendent de ser escripturada.

g) De l'anàlisi realitzada en l'àrea d'existències, epígraf que suposa un 50% del valor total de l'actiu, les observacions i recomanacions més significatives són les següents:²

- El percentatge aplicat per obtenir els costos indirectes (60% imputat a sòl) no es revisa anualment. Caldria fixar un criteri per al seu càlcul i aplicar-lo cada any.
- S'han detectat problemes en la comptabilització del tall d'operacions que incideixen en la valoració de les existències.

Pel que fa a les despeses, l'entitat no realitza una provisió de les factures pendents de rebre. A més, tot i que ja s'hagin rebut, la imputació de costos no és simultània sinó que en alguns casos es realitza al finalitzar l'actuació o bé quan aquesta està venuda en un percentatge molt alt.

D'altra banda, els ingressos referents a les reparcel·lacions a càrrec dels propietaris, els quals minoren el cost de les actuacions, s'incorporen a les existències en la seva totalitat abans de començar l'actuació. Això és degut al fet que l'INCASOL segueix un criteri de caixa i no de correlació entre ingressos i despeses.

2. Atenent a la primera al·legació s'eliminen del text inicial els dos paràgrafs que venien a continuació i que eren els següents:

"Respecte a la valoració de les existències de sòl, aquestes es valoren a cost de producció, el qual es determina afegint al preu d'adquisició de la compra de sòl, els costos directament imputables (cost de les obres, honoraris i altres costos). També s'hi s'afegeix la part que raonablement correspon dels costos indirectes. Per tal de donar de baixa el cost de les existències venudes, l'entitat calcula el percentatge de grau de realització de l'actuació (*Preu de Venda actuació / Valor total de l'actuació en venda*), i l'aplica al cost de l'actuació, donant de baixa l'import resultant. Finalment, el cost de l'actuació es compara amb el preu de venda i, si aquest últim és inferior, l'actuació es valora a preu de venda.

Atès que el preu de venda per metre quadrat de cada parcel·la no és fix, sinó que pot variar significativament, entenem que el percentatge aplicat no reflecteix exactament la proporció de l'actuació donada de baixa. Aquesta pràctica no està admesa en el Pla general comptable perquè l'estoc de sòl en existències queda valorat proporcionalment al preu de venda i no al preu de cost de producció de les actuacions de sòl i, per tant, repercuteix en el resultat anual de les actuacions."

S'haurien de provisionar totes aquelles despeses que corresponen a l'exercici, encara que les factures no hagin arribat físicament al Departament de comptabilitat. A més, un cop incloses en la comptabilitat s'haurien de tenir en compte en la valoració de les existències. També recomanem la comptabilització dels ingressos per reparcel·lacions seguint el criteri de correlació entre ingressos i despeses. D'aquesta manera s'aconseguiria una més acurada valoració de les existències.

- Tenint en compte la quantitat de dades i informació que s'utilitza per a la valoració de les existències, considerem que l'adaptació d'aplicacions informàtiques específiques que facilitin la tasca de valoració i redueixin el risc d'errors, és un aspecte prioritari.
- Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències en el balanç (ascendeixen a 145.921,81 m€ a 31 de desembre de 2002), quan el Pla general comptable per a empreses immobiliàries assenyala que haurien de figurar classificades sota l'epígraf de l'immobilitzat material.

Recomanem que l'INCASOL comptabilitzi els habitatges en règim de lloguer en l'epígraf d'"Immobilitzat material".

- h) Les subvencions pendents d'aplicar d'habitatges (133,50 M€ a 31 de desembre de 2002) fan referència a diversos convenis signats entre l'Estat, la Generalitat i en algun cas l'Ajuntament, amb l'objectiu de remodelar la barriada Vivendes del Governador (Barcelona), el barri de Sant Cosme (Prat del Llobregat) i altres barris de Barcelona.

Segons el Pla general comptable, les subvencions de capital amb caràcter de no reintegrables i dirigides a actius no depreciables, seran imputades al resultat de l'exercici en què es produeixi l'alienació o la baixa en l'inventari dels béns.

Així, el criteri seguit per l'INCASOL pel que fa a les subvencions provinents de l'Estat s'ajusta al Pla general comptable per a les subvencions rebudes amb posterioritat a l'any 2000. En canvi, les subvencions rebudes anteriorment només s'aplicaven a resultats per a cobrir pèrdues i la part del preu de venda no subvencionat.

D'altra banda, de les subvencions rebudes de la Generalitat s'ha seguit³ el criteri d'imputar a resultats la part de la subvenció per cobrir pèrdues i la part

3. En funció del que es diu en la resposta a la tercera al·legació de l'Institut s'elimina d'aquí "sempre".

del preu de venda no subvencionat. També s'han anat rebaixant en funció dels cobraments dels habitatges gestionats per ADIGSA titularitat de l'INCASOL, ja que aquests ingressos corresponien a ADIGSA d'acord amb els pressupostos aprovats per les lleis corresponents.

Considerem que el tractament comptable d'ambdues subvencions hauria de ser uniforme i s'hauria d'ajustar als requeriments del Pla general comptable.

i) En la revisió de la circularització dels proveïdors i creditors efectuada pels auditors externs s'han trobat de forma reiterada les següents incidències:

- factures meritades el 2001 comptabilitzades el 2002, i
- factures meritades el 2002 comptabilitzades el 2003.

No hem pogut calcular l'impacte final que aquest fets suposarien en els estats financers.

Recomanem provisionar totes aquelles factures pendents de rebre al final de cada exercici.

j) Durant l'exercici 2002, en virtut de l'acord de Govern de data 2 maig, l'INCASOL va haver d'adquirir uns equipaments a la Generalitat de Catalunya per a finalitats de caire educatiu, sanitari i de seguretat (import 35.156,33 m€), per després arrendar-los a la mateixa Generalitat.

Tot i que l'INCASOL va ampliar el seu objecte social incorporant l'activitat de "Gestió d'equipaments", considerem que aquesta activitat no és pròpia de l'Institut i que l'hauria de portar a terme una entitat pública més especialitzada.

k) Les despeses de personal incrementen un 45,1% en l'any 2001 i un 17,9% en l'any 2002. Les causes són, principalment, l'augment de la plantilla (6,5% al 2001 i 6,8% al 2002) i la laboralització de la major part dels funcionaris com a conseqüència del canvi de naturalesa jurídica de l'Institut (en l'any 2000 passar a ser empresa pública). Aquest canvi va anar acompanyat d'una nova valoració de llocs de treball i de la creació de nous càrrecs que va ocasionar increments de sou entre un 25% i un 100%, segons empleats.

5.2. FISCALITZACIÓ PRESSUPOSTÀRIA

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

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

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

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

Encara que les diferències entre ambdós pressupostos estan explicades, detallades i són justificades, considerem que l'INCASOL hauria d'emprar un sol model de pressupost i, en concret, el que més s'ajusti a la realitat i naturalesa de l'activitat.

- b) El pressupost definitiu de l'INCASOL no és conseqüència de modificacions pressupostàries acordades pel Govern, sinó que és conseqüència de les revisions realitzades internament per l'entitat sobre el pressupost inicial, a efectes del seu seguiment.

Així, doncs, el grau d'execució dels pressupostos s'hauria de presentar i analitzar en comparació amb el pressupost inicial i no amb el que es presenta com a definitiu.

- c) El grau d'execució global (explotació i capital) dels pressupostos inicials corresponents al exercicis analitzats ha estat d'un 74,09% en 2001 i d'un 80,07% en el 2002.
- d) Cal assenyalar també que, donat que en les diferents sessions dels consells d'administració mantingudes durant l'any s'analitzen les desviacions pressupostàries, seria recomanable elaborar un informe-resum de les desviacions més significatives de l'exercici i de la seva justificació.

5.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

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

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

De la revisió efectuada podem concloure que, en termes generals, els procediments emprats per l'INCASOL en la seva contractació s'ajusten a les prescripcions del TRLCAP.

L'INCASOL adjudica els seus contractes majoritàriament pel sistema de concurs (ja sigui utilitzant el procediment obert o el restringit) i quan utilitza el procediment negociat, està, en gairebé tots els casos, justificat (vegeu observacions a continuació).

Malgrat aquesta consideració general, en la revisió s'han detectat algunes incidències de diferent caire que estimem que cal solucionar i/o millorar: algunes es reiteren en els expedients tant de l'exercici 2001 com en el 2002, altres són puntuals d'expedients concrets. En tot cas, amb caràcter general, es refereixen a aspectes posteriors a l'adjudicació. La relació de les observacions està detallada en el capítol 4 (en concret, en epígraf 4.2.1.3) d'aquest informe.

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

- **Respecte a l'adjudicació dels expedients**

Cal que en les adjudicacions pel procediment obert en les quals no es demana garantia provisional, l'INCASOL comuniqui el resultat de l'adjudicació a tots els licitadors participants i no únicament a l'adjudicatari. El sistema actual d'informació mitjançant la pàgina web de l'entitat no exclou el requeriment legal de notificació per un sistema que deixi constància de la recepció.

Així mateix, en els supòsits en què l'import de l'adjudicació sigui igual o superior a 60.101,21 € cal que l'entitat faci la publicitat corresponent del resultat en el BOE o en el DOGC, d'acord amb el que estableix l'article 93.2 del text refós de la Llei de contractes.

En els expedients adjudicats pel procediment negociat, concretament en tretze dels quaranta-sis revisats, l'adjudicació s'ha fet de forma directa per raó d'urgència sense que aquesta estigui justificada documentalment. Per tant, cal que l'entitat justifiqui sempre l'adjudicació directa sense convidar altres empreses i que aquesta justificació consti en l'expedient.

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

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

S'han observat diversos casos en què l'acta de replanteig de les obres s'ha fet fora del termini legalment establert (en un cas no s'ha fet acta de replanteig) i també algun cas en què no s'ha fet la recepció de l'obra o bé s'ha fet amb posterioritat al termini d'un mes establert per la normativa.

En els contractes d'assistència tècnica de les obres no hem vist cap acta de recepció o informe final de seguiment.

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

Quant al compliment dels terminis, cal que l'entitat apliqui les clàusules de penalització o bé la resolució, quan l'incompliment és per causa del contractista, cosa que actualment no fa.

Quant a l'execució econòmica, dels expedients analitzats, en onze dels setze contractes d'obra de l'exercici 2001 i en onze dels vint-i-sis contractes d'obra de l'exercici 2002 s'ha produït un increment respecte del pressupost d'execució previst en el contracte. A més, en sis dels onze expedients del 2001 i en set dels onze expedients del 2002, s'inclou en la liquidació final un increment del preu final de l'obra que oscil·la entre el 9,8% i el 10%.

En un dels expedients en què l'increment ha estat superior al 10% cal destacar el següent: tractant-se d'una modificació de contracte per import superior al 20% del preu primitiu del contracte i sent aquest preu inicial superior a 6.010.121,04 € caldria haver demanat i obtingut l'informe corresponent de la Comissió Jurídica Assessora, d'acord amb el que estableix l'article 59.3.b) del TRLCAP.

Cal que l'entitat tingui en compte aquesta prescripció legal quan en les modificacions de contractes es donin els supòsits esmentats.

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

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

- **Respecte de la constància en el Registre públic de contractes**

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

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

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

Entenem que la centralització de les comandes en un sol departament suposaria una millora.

6. ANNEXOS

6.1. ANNEX 1: AUDITORIES

Informe d'auditoria corresponent a l'exercici 2001

L'opinió d'auditoria de l'exercici 2001 és la següent:

"1) Hem auditat els Estats Financers de l'Institut Català del Sòl que comprenen el Balanç i el Compte de Pèrdues i Guanys a 31 de desembre de 2001, aprovats pel Consell d'Administració en data 4 de juny de 2002, i la Memòria adjunta, la formulació dels quals és responsabilitat de la Direcció de l'Institut Català del Sòl. S'inclou, conjuntament, la liquidació del pressupost de l'exercici 2001, la qual no ha estat objecte del nostre treball. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els esmenats Estats Financers i la Memòria adjunta en el seu conjunt, basada en el treball realitzat. El treball s'ha efectuat d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades, que inclouen l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels Estats Financers i l'avaluació de la seva presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions realitzades.

2) L'Institut Català del Sòl presenta, a efectes comparatius, amb cada una de les partides del balanç i dels compte de pèrdues i guanys, a més a més de les xifres de l'exercici de 2001, les corresponents a l'exercici anterior. La nostra opinió es refereix exclusivament als Estats Financers i la memòria adjunta corresponents a l'exercici de 2001. En data 26 de novembre de 2001 vàrem emetre un informe de l'exercici de 2000 en el que expressàvem una opinió amb salvetats.

3) Tal com s'explica a la Nota 2.4 de la Memòria, s'ha estat aplicant parcialment la Norma 11 de valoració comptable, pel que fa a la comptabilització dels préstecs rebuts, donat que determinats préstecs figuren comptabilitzats pel seu valor nominal i no pel valor de reemborsament, així com tampoc en la separació del deute entre curt i llarg termini.

Als nostres informes dels dos exercicis anteriors, fèiem especial esment a què l'Entitat havia comptabilitzat d'acord amb la Norma 11 el crèdit subscrit amb l'Institut Català de Finances.

4) El Balanç de l'Institut Català del Sòl presenta el conjunt de drets i obligacions, dels quals n'és titular. Les disposicions provinents de les Lleis de Pressupostos de la Generalitat de Catalunya pels exercicis de 1990 a 2001 determinen que l'adjudicació, reparació, conservació i cobrament de l'activitat de l'habitatge públic sigui duta a terme per l'empresa pública ADIGSA, adscrita al Departament de Política Territorial i Obres Públiques. En conseqüència, des del moment en què finalitzen les obres de construcció i malgrat la titularitat, l'Institut Català del Sòl no posseeix el total domini sobre el patrimoni dels habitatges de compra-venda i lloguer que ha promogut, ni de tots els ingressos que aquest patrimoni produeix. En l'exercici 2001 s'ha procedit a minorar els deutors d'habitatge titularitat de

l'Institut Català del Sòl aplicats per ADIGSA al seu pressupost, amb contrapartida a Ingressos a distribuir en diversos exercicis.

5) La Llei 20/2001 de 28 de desembre, dels pressupostos de la Generalitat per al 2002, autoritza el Govern de la Generalitat a adscriure a Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA) els habitatges de promoció pública que van ésser transferits per a l'Administració General de l'Estat a la Generalitat de Catalunya mitjançant el Reial decret 2626/1982, d'1 d'octubre, i el Reial decret 1009/1985, de 5 juny, que actualment es troben sota el control i la dependència de l'Institut Català del Sòl.

Això motivarà que els ingressos i despeses generats pels habitatges de promoció pública promoguts per l'Institut Català del Sòl, i que anteriorment figuraven en els pressupostos d'ADIGSA, es reflecteixen en el pressupost de l'Institut Català del Sòl a partir de l'exercici 2002 com a ingressos i despeses pròpies. Així mateix, tot i que ADIGSA administra aquests ingressos i despeses, no figuren en el seu pressupost a partir de l'exercici 2002.

6) L'Institut Català del Sòl havia comptabilitzat com a ingressos el finançament que havia de rebre del Ministerio de Fomento per les obres realitzades per a la construcció dels accessos de l'autopista A-7 a la CIM Vallès, ja que així s'havia pactat.

En l'exercici 2001 l'Institut Català del Sòl ha decidit, en aplicació del principi de prudència valorativa, portar a "Despeses i pèrdues d'exercicis anteriors" les quantitats que havia de finançar el Ministerio de Fomento, ja que aquest no ha procedit al seu pagament i existeixen dubtes raonables de què s'arribi a efectuar.

7) En la legislació fiscal espanyola no es consideren com a definitives les liquidacions fiscals practicades, en tant que no hagin estat inspeccionades per les autoritats tributàries o hagi transcorregut el termini de prescripció. Degut a diferents possibles interpretacions que puguin fer-se de les normes fiscals aplicables, els resultats de les possibles inspeccions fiscals per l'exercici vigent, pendent de verificació, podrien donar lloc a passius fiscals de caràcter contingent, import que no és possible quantificar, tot i que, al nostre criteri, no s'estima que puguin alterar els comptes anyals en el seu conjunt.

8) Els Estats Financers poden veure's modificats en funció de com s'esdevinguin els fets que motiven les contingències expressades en la Nota 19.2 de la Memòria, i que és la següent:

19.2 Contingències:

19.2.1. Queda subjecte a una contingència valorativa el valor dels traspassos segons els RD 2626/82 i 1009/85 corresponents al patrimoni històric de l'Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV), valorat per l'empresa Pública ADIGSA i subjecte a ajustaments al llarg del temps. Cal estendre aquesta contingència valorativa a les actes de transferència del patrimoni de l'INUR, que també pateixen ajustaments en el seu valor.

19.2.2. Les Lleis de Pressupostos de la Generalitat de Catalunya corresponents als exercicis de 1990 a 2001 determinen que part de les quotes cobrades per l'empresa pública ADIGSA corresponents al preu ajornat per la venda d'habitatges siguin considerades com a ingressos propis de l'empresa pública ADIGSA i, per contra, l'Institut Català del Sòl perd una part del seu actiu. En els diferents comentaris als comptes del balanç, ja es tracta la circumstància de com l'Institut Català del Sòl ha resolt aquest fet econòmic, que addicionalment en l'exercici 1996 es veu afectat per l'operació de cessió de cartera. Malgrat això, existeix una contingència sobre la materialitat dels actius esmentats i de seguir el criteri establert per la Llei de Pressupostos, jurídicament, l'actiu és de l'Institut Català del Sòl però no la seva materialització.

19.2.3. Poden existir passius contingents en concepte de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), anteriorment anomenat Contribució territorial urbana (CTU). La manca d'informació facilitada pels municipis i la dificultat per obtenir-la fa que no es pugui garantir, per part de l'Institut Català del Sòl, que hi hagi quantitats meritades i no satisfetes per aquest concepte, que puguin ser reclamades en un futur.

D'altra banda, ADIGSA ha assumit com a despeses pròpies de l'Entitat el pagament i els convenis per la liquidació d'aquest impost en les actuacions d'habitatge de diferents municipis, encara que per imports de menor significació poden existir passius contingents en concepte de la taxa sobre l'increment de valor dels terrenys (plusvàlua) alienats per l'Institut Català del Sòl.

Finalment, poden existir passius contingents derivats del no pagament de l'IAE (Impost Activitats Econòmiques) a diversos Ajuntaments, ja sigui per falta de reclamació dels mateixos o perquè no han notificat l'import que l'Institut Català del Sòl ha de pagar.

19.2.4. Hi ha uns passius contingents per possibles reclamacions judicials per tots els terrenys adquirits per l'Institut Català del Sòl, fent ús de la seva facultat expropiatòria (facultat que a partir del canvi de naturalesa jurídica de l'Institut desenvoluparà directament el Departament de Política Territorial i Obres Públiques), ja que aquests terrenys expropiats són susceptibles de reclamacions davant de les corresponents instàncies judicials, en tant que els expropiats no acceptin les taxacions dipositades a la Caixa General de Dipòsits o es produeixin incompliments del planejament o de la normativa urbanística que afectin a les parcel·les expropiades. En l'exercici 2001 s'ha procedit a provisionar part de les reclamacions, d'acord amb el criteri descrit en la nota 12.2.5 d'aquesta memòria. Per altra part, és criteri d'aquest Institut no registrar les resolucions d'anul·lació de vendes fins al seu pagament, ni registrar les sentències judicials fins a tenir sentència ferma.

El més significatiu és:

En data 5 d'octubre de 1996, la mercantil Promociones Urbanas Metropolitanas, SA (Proumesa) va interposar davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, recurs ordinari contra la desestimació per

silenci, de la petició d'indemnització pel presumpte incompliment del conveni urbanístic de 17 de març de 1989, en l'actuació de Can Fatjó (Centre Direccional Sant Cugat-Cerdanyola). L'import reclamat com a indemnització era de 3.240.522,41 €. El recurs fou desestimat en resolució de data 20 de desembre de 1996.

Amb posterioritat es va presentar, per part de la demandant, recurs contenciós administratiu davant la secció primera de la sala del contenciós administratiu, on es reclama la quantitat de 2.356.743,48 € més els interessos legals que corresponguin. Aquest recurs resta pendent de resolució a la data de formulació d'aquesta memòria.

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

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

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

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

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

9) Segons la nostra opinió, excepte pels efectes de les salvetats expressades en el paràgraf 4 i llevat dels efectes de qualsevol ajustament que pogués considerar-se necessari si es conegués el desenllaç de les incerteses descrites en els paràgrafs 7 i 8, els Estats Financers i la Memòria adjunta expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'Institut Català del Sòl a 31 de desembre de 2001 i contenen la informació necessària i suficient per a la seva interpretació i comprensió adequades, de conformitat amb principis i normes comptables generalment acceptats i aplicats uniformement.”

Informe d'auditoria de l'exercici 2002

L'opinió d'auditoria corresponent a l'exercici 2002 és la següent:

"1) Hem auditat els Estats Financers de l'Institut Català del Sòl que comprenen el Balanç i el Compte de Pèrdues i Guanys a 31 de desembre de 2002, aprovats pel Consell d'Administració en data 22 d'abril de 2003, i la Memòria adjunta, la formulació dels quals és responsabilitat de la Direcció de l'Institut Català del Sòl. S'inclou, conjuntament, la liquidació del pressupost de l'exercici 2002, la qual no ha estat objecte del nostre treball. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els esmentats Estats Financers i la Memòria adjunta en el seu conjunt, basada en el treball realitzat. El treball s'ha efectuat d'acord amb normes d'auditoria generalment acceptades, que inclouen l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels Estats Financers i l'avaluació de la seva presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions realitzades.

2) L'Institut Català del Sòl presenta, a efectes comparatius, amb cada una de les partides de balanç i compte de pèrdues i guanys, a més a més de les xifres de l'exercici de 2002, les corresponents a l'exercici anterior. La nostra opinió es refereix exclusivament als Estats Financers i la memòria adjunta corresponents a l'exercici de 2002. En data 30 d'octubre de 2002 vàrem emetre un informe de l'exercici de 2001 en el que expressàvem una opinió amb salvetats.

3) Tal com s'explica a la Nota 2.4 de la Memòria, s'ha estat aplicant parcialment la Norma 11 de valoració comptable, pel que fa a la comptabilització dels préstecs rebuts, donat que determinats préstecs figuren comptabilitzats pel seu valor nominal i no pel valor de reembossament.

Als nostres informes dels dos exercicis anteriors, fèiem especial esment a què l'Entitat havia comptabilitzat d'acord amb la Norma 11 del Pla General Comptable el crèdit subscrit amb l'Institut Català de Finances. En l'exercici 2002 s'ha comptabilitzat d'acord amb aquesta norma el préstec d'equips rebut de l'entitat BBVA de valor nominal 35,14 milions d'euros.

4) La Llei 20/2001 de 28 de desembre, dels pressupostos de la Generalitat per al 2002, va autoritzar al Govern de la Generalitat a adscriure a Administració, Promoció, i Gestió, SA (ADIGSA) els habitatges de promoció pública que van ésser transferits per l'Administració General de l'Estat a la Generalitat de Catalunya mitjançant el Reial decret 2626/1982, d'1 d'octubre, i el Reial decret 1009/1985, de 5 de juny, que es trobaven sota el control i la dependència de l'Institut Català del Sòl.

En l'exercici auditat, ADIGSA ha mantingut com a ingressos propis els cobraments realitzats del patrimoni referit en el paràgraf anterior i ha procedit a la gestió del patrimoni de l'Institut Català de Sòl sense haver-se procedit a l'esmentada adscripció. Això provoca que, mantenint l'Institut Català del Sòl la responsabilitat patrimonial, no pugui reflectir en els seus Estats Financers els moviments econòmics que se'n deriven.

5) En la legislació fiscal espanyola no es consideren com a definitives les liquidacions fiscals practicades, en tant que no hagin estat inspeccionades per les autoritats tributàries o hagi transcorregut el termini de prescripció. Degut a diferents possibles interpretacions que puguin fer-se de les normes fiscals aplicables, els resultats de les possibles inspeccions fiscals per l'exercici vigent, pendent de verificació, podrien donar lloc a passius fiscals de caràcter contingent, import que no és possible quantificar, tot i que, al nostre criteri, no s'estima que puguin alterar els comptes anyals en el seu conjunt.

6) Els Estats Financers poden veure's modificats en funció de com s'esdevinguin els fets que motiven les contingències expressades en la Nota 19.2 de la Memòria, i que és la següent:

19.2. Contingències

19.2.1. Queda subjecte a una contingència valorativa el valor dels traspasos segons els RD 2626/82 i 1009/85 corresponents al patrimoni històric de l'Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV), valorat per l'empresa pública ADIGSA i subjecte a ajustaments al llarg del temps. Cal estendre aquesta contingència valorativa a les actes de transferència del patrimoni de l'INUR, que també pateixen ajustaments en el seu valor.

19.2.3. Poden existir passius contingents en concepte de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), anteriorment anomenat Contribució territorial urbana (CTU). La manca d'informació facilitada pels municipis i la dificultat per obtenir-la fa que no es puguin garantir, per part de l'Institut Català del Sòl, que hi hagi quantitats meritades i no satisfetes per aquest concepte, que puguin ser reclamades en un futur.

Finalment, poden existir passius contingents derivats del no pagament de l'IAE (Impost Activitats Econòmiques) a diversos Ajuntaments, ja sigui per falta de reclamació dels aquests o perquè no han notificat l'import que l'Institut Català del Sòl ha de pagar.

19.2.4. Hi ha uns passius contingents per possibles reclamacions judicials per tots els terrenys adquirits per l'Institut Català del Sòl, fent ús de la seva facultat expropiatòria (facultat que a partir del canvi de naturalesa jurídica de l'Institut desenvoluparà directament el Departament de Política Territorial i Obres Públiques), ja que aquests terrenys expropiats són susceptibles de reclamacions davant de les corresponents instàncies judicials, en tant que els expropiats no acceptin les taxacions dipositades a la Caixa General de Dipòsits o es produeixin incompliments del planejament o de la normativa urbanística que afectin a les parcel·les expropiades. En l'exercici 2002 s'ha procedit a provisionar part de les reclamacions, d'acord amb el criteri descrit en la nota 12.2.5 d'aquesta memòria. D'altra banda, és criteri d'aquest Institut, no registrar les resolucions d'anul·lació de vendes fins al seu pagament, ni registrar les sentències judicials fins a tenir sentència ferma.

El més significatiu és el següent:

En data 5 d'octubre de 1996, la mercantil Promociones Urbanas Metropolitanas, SA (Proumesa) va interposar davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, recurs ordinari contra la desestimació per silenci, de la petició d'indemnització pel presumpte incompliment del conveni urbanístic de 17 de març de 1989, en l'actuació de Can Fatjó (Centre Direccional Sant Cugat-Cerdanyola). L'import reclamat com a indemnització era de 3.240.522,41 €. El recurs fou desestimat en resolució de data 20 de desembre de 1996.

Amb posterioritat es va presentar, per part de la demandant, recurs contenciós administratiu davant la Secció primera de la Sala del contenciós administratiu, on es reclama la quantitat de 2.356.743,48 € més els interessos legals que corresponguin. Aquest recurs resta pendent de resolució a la data de formulació d'aquesta memòria.

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

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

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

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

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

7) Segons la nostra opinió, llevat dels efectes de qualsevol ajustament que pogués considerar-se necessari si es conegués el desenllaç de les incerteses descrites en els paràgrafs 5 i 6, els Estats Financers i la Memòria adjunta expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'Institut Català del Sòl a 31 de desembre de 2002 i contenen la informació necessària i suficient per a la seva interpretació i comprensió adequades, de conformitat amb principis i normes comptables generalment acceptades i aplicats uniformement."

6.2. ANNEX 2: ANÀLISI DE L'EVOLUCIÓ DELS EXERCICIS 2000 A 2002

En aquest epígraf s'analitza quina ha estat l'evolució de les diferents partides del Balanç i Compte de pèrdues i guanys per al període 2000-2002 i les causes que justifiquen els increments i decrements. En aquesta anàlisi es posa també de manifest com ha evolucionat l'activitat de l'INCASOL en aquest període. Aquest Annex és eminentment descriptiu. Les valoracions dels fets esmentats i els resultats de la fiscalització es troben en el cos de l'informe.

ACTIU

A continuació es presenta l'anàlisi dels comptes més significatius:

Immobilitzat immaterial i material

Els béns que componen l'immobilitzat immaterial són essencialment els programis de l'INCASOL.

Els béns que componen l'immobilitzat material són béns mobles, instal·lacions i altres equipaments propietat de l'Institut.

En l'immobilitzat material també s'hi comptabilitzen altres béns que tenen a veure amb activitats de caràcter més residual que porta a terme l'INCASOL. En concret, aquests béns són:

- a) L'Immobilitzat cedit en explotació (20.754,46 m€ a 31 de desembre de 2002): Es comptabilitza la cessió d'ús a la societat Equacat, SA (participada en un 50% per l'Institut) de les instal·lacions del Canal Olímpic, per a la seva explotació. En el contracte de cessió signat l'any 1994 s'estipula que Equacat, SA, com a contraprestació, tindrà l'obligació de satisfer un cànon anual per l'ús del Canal. El pagament de l'esmentat cànon està condicionat a l'obtenció de beneficis per part de la societat (en els últims vuit anys mai no s'han obtingut beneficis). L'INCASOL no està obligat a fer-se càrrec de les despeses ocasionades per l'ús del Canal, encara que sí que ha de finançar les millores i les reparacions significatives.
- b) Els immobles en arrendament (35.156,33 m€, saldo que apareix per primer cop al 2002), en virtut de l'acord de Govern de data 2 de maig de 2001, mitjançant el qual es va autoritzar l'INCASOL a llogar determinats equipaments per a finalitats de caire educatiu, sanitari i de seguretat, als diferents departaments de la Generalitat.

Concretament, aquests equipaments es van adquirir a la Generalitat al febrer de 2002, finançats mitjançant un préstec amb el BBVA i es van començar a

arrendar en el mes de març del mateix any als antics propietaris. Consegüentment, a partir de l'exercici 2002, es va modificar l'objecte social de l'Institut, incorporant l'activitat de "Gestió d'equipaments públics".

Les despeses per reparacions d'aquests béns no van a càrrec de l'INCASOL i, pel que fa al flux monetari, el rebut mensual del lloguer cobreix la quota mensual de retorn del préstec més els interessos i altres despeses de gestió.

Inversions gestionades

Sota aquest epígraf s'inclouen dos tipus d'inversions: la de nuclis antics i la d'obres gestionades. A continuació se'n realitza una breu descripció:

- a) L'epígraf de nuclis antics inclou actuacions programades per a la rehabilitació de centres urbans de valor històric, que abasten diferents municipis de Catalunya i que es financen, amb transferències de la Generalitat de Catalunya (100%), o bé amb transferències a càrrec de la Generalitat de Catalunya (50%) i dels ajuntaments (50%). Les transferències a càrrec de la Generalitat provenen tant de fons del mateix INCASOL, en virtut de l'aplicació de l'1% cultural, com del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

L'Institut registra les inversions realitzades com a immobilitzat fins al moment de ser lliurades a l'administració corresponent. La inversió anual mitjana és de 12.000 m€ i, per tant, els imports reflectits en balanç corresponen a inversions en curs pendents de finalitzar. De fet, l'augment produït en l'exercici 2002 respecte l'exercici 2001, és conseqüència de l'acumulació puntual d'obres a punt de ser lliurades.

El contingut de l'epígraf d'Obres gestionades consisteix en tres obres finançades per diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, les quals seran cedides quan siguin acabades per l'INCASOL. Aquestes inversions són les següents:

- Actuació en l'Institut de Geomàtica, finançada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- Actuació en l'Institut Cartogràfic, finançada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- Diverses obres finançades pel Departament d'Universitats, Recerca i Societat de la Informació.

Immobilitzacions financeres

Aquest epígraf es compon d'inversions de diferent naturalesa. El seu detall a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002 és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Participacions en empreses de grup i altres empreses	1.892.586	1.952.687	1.805.581
Participacions en juntes i consorcis	17.789.709	19.601.607	21.517.000
Préstecs concedits a llarg termini	161.169.215	151.236.457	139.132.407
Dipòsits i fiances a llarg termini	8.576.443	11.852.734	11.852.734
Altres inversions financeres	32.058.762	10.848.492	602.500
Provisions per depreciació	(14.492.063)	(14.547.296)	(14.327.601)
Total	206.994.652	180.944.681	160.582.621

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

A continuació s'analitza cadascun dels conceptes:

Participacions en empreses de grup i altres empreses

El saldo es compon, a 31 de desembre de 2002, de la participació en un 50% a Equacat, SA (aportació de 1.055,58 m€) i en un 5% al Parc Tecnològic WTC Cornellà, SA (aportació de 750,00 m€). Durant els exercicis 2000 a 2002 els percentatges de participació han estat sempre els mateixos, tot i que s'han produït diversos moviments pel que fa a les aportacions a Equacat, SA:

- Exercici 2001: es va realitzar una aportació de 60,10 m€ per a futures ampliacions de capital.
- Exercici 2002: es redueix el capital d'EQUACAT, SA per tal d'absorbir pèrdues acumulades i posteriorment torna a augmentar-se amb càrrec a aportacions per a futures ampliacions de capital. El resultat global és una reducció del valor de la participació a Equacat, SA de 147,11 m€.

Participacions en juntes i consorcis

Es comptabilitzen aquí les aportacions realitzades per l'INCASOL per a la creació i funcionament de juntes de compensació i consorcis, amb l'objectiu de vertebrar la participació de les administracions públiques (sota la figura de consorcis) i de propietaris privats (sota la figura de juntes de compensació) en la urbanització de sòl. Un cop acabada la urbanització d'una actuació de sòl específica, la Junta de Compensació o consorci es liquida i es reparteixen els beneficis obtinguts entre els diferents partícips.

En el període analitzat, s'observa un augment de la xifra de *Participacions en juntes i consorcis* que recull l'efecte conjunt de les noves aportacions i de les

recuperacions materialitzades durant els exercicis 2001 i 2002, entre les que destaquem les següents:

- Exercici 2001:
 - Aportació al consorci Vila Olímpica (458,64 m€) per a la urbanització de la zona de la Vila Olímpica de Banyoles.
 - Aportació al consorci Parc Draga (616,12 m€) per a portar a terme la urbanització del Parc de la Draga de Banyoles.
 - Aportació econòmica al consorci Sector Z-1 (302,51 m€) per al desenvolupament d'un sector específic de Granollers.
- Exercici 2002:
 - Aportació al consorci del Portal de la Costa Brava – Illa de Blanes (2.400,00 m€). En realitat s'ha de considerar un saldo deutor amb la Generalitat de Catalunya, ja que es va realitzar per compte d'aquesta.
 - Reintegrament parcial d'aportacions realitzades al consorci Vila Olímpica de Banyoles (2.351,96 m€).
 - Aportació extraordinària al consorci La Fornaca (775,00 m€), per tal d'evitar la venda d'uns locals titularitat del consorci.

Préstecs concedits a llarg termini

Aquest compte es compon de diferents tipus de préstecs. El seu detall a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002 (capital i interessos), així com el nombre de préstecs concedits de cada tipus de préstec, vigents a 31 de desembre de 2002, és el següent:

Concepte	Núm. préstecs a 31.12.02	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Préstec promoció convinguda	45	87.992.698	87.584.516	80.926.323
Préstecs personals	91	762.960	896.153	764.826
Préstecs rehabilitació	142	7.219.205	5.354.882	3.578.013
Altres préstecs llarg termini	16	31.511.573	28.802.851	26.242.811
Cessió de crèdits	7	33.682.780	28.598.055	27.493.370
Recompres crèdits venda hab.	2	0	0	127.064
Total	303	161.169.215	151.236.457	139.132.407

Imports en euros.

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

L'INCASOL concedeix aquests préstecs bàsicament per a la promoció de l'habitatge o la seva rehabilitació, actuant com una entitat financera. S'observa

una reducció de l'import global dels préstecs, donat que aquestes línies es promouran a través del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Tot i això, s'han concedit nous préstecs només en casos puntuals, com són préstecs personals i préstecs per a la rehabilitació.

A continuació fem una breu descripció del contingut d'aquests préstecs:

- a) Préstecs de promoció convinguda: En la seva majoria corresponen a convenis de finançament de promoció d'habitatges entre l'INCASOL (mitjançant la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge) i empreses municipals tals com el Patronat Municipal d'Habitatges de Barcelona (PMHB), Vivendes Municipals de Sabadell (VIMUSA) i Vivendes Municipals de Terrassa (VIMUTESA). Les condicions de retorn d'aquest tipus de préstec són a vint-i-cinc anys, interès fix del 5% sobre el capital pendent anual i venciments trimestrals.
- b) Préstecs personals: Es classifiquen en tres modalitats de préstecs i el seu detall a tancament de cadascun dels exercicis considerats, així com el nombre de préstecs concedits, vigents a 31 de desembre de 2002, és el següent:

Concepte	Núm. préstecs a 31.12.02	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Préstecs personals sense interès	43	99.427	91.212	18.976
Préstecs personals d'habitatge rural	36	124.100	120.646	115.791
Préstecs personals hipotecaris	12	539.433	684.295	630.059
Total	91	762.960	896.153	764.826

Imports en euros.

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

Pel que fa als préstecs personals sense interès, corresponen a la voluntat de fomentar l'adquisició d'habitatges i s'atorgaren a persones físiques durant el període 1983-1987. Les condicions de retorn eren a deu anys, cinc anys de carència i cinc d'amortització. En total se'n van concedir 1.200, i en restaven per tornar quaranta-tres, que actualment estan pendents de cobrament, amb rebuts impagats i prescrits.

Els préstecs personals d'habitatge rural foren concedits per l'INCASOL a persones físiques en virtut del Decret 148/85 per a la millora dels habitatges rurals. Les condicions de retorn eren a deu anys i tipus d'interès del 5%. També s'inclouen préstecs concedits fins a l'exercici 1983 pels extingits Patronats de Millora de l'Habitatge Rural, expedients que van ser traspassats a l'INCASOL mitjançant l'Ordre de 9 de gener de 1984. El total d'expedients gestionats ascendeix a 5.859, i resten trenta-sis préstecs pendents de cobrament, amb rebuts impagats i prescrits.

Respecte al saldo pendent d'aquests dos tipus de préstecs mencionats (personals sense interès i personals d'habitatge rural) caldria fer comptablement la

corresponent provisió. Aquest aspecte s'analitza en l'epígraf 2.3 referit als resultats de la fiscalització.

Finalment, els préstecs personals hipotecaris, de valor més significatiu, són 12 préstecs per al finançament de l'adquisició d'habitatges al mercat lliure, concedits en diferents anys (dos d'ells a l'exercici 2001) als expropiats per a l'actuació de la remodelació del barri Vivendes del Governador de Barcelona. Les condicions d'aquests préstecs són a 25 anys, interès fix del 5% sobre el capital pendent anual i venciments trimestrals.

- c) Préstecs de rehabilitació: són préstecs concedits a ajuntaments i altres entitats sense finalitat de lucre per a la rehabilitació d'equipaments comunitaris. Les condicions de retorn són a 10 anys, tipus d'interès fix del 5% sobre el capital pendent anual i venciments semestral. L'import disminueix cada any degut a que ja no se'n concedeixen de nous i s'amortitzen els ja concedits.
- d) Altres préstecs llarg termini: aquests préstecs fan referència al patrimoni habitatges traspasat a l'INCASOL per Reial decret 2626/85 i estan regulats per un conveni marc entre l'Ajuntament de Barcelona, l'extingit IPPV i altres promotors municipals. Les condicions de retorn són a 25 anys, interès fix del 5% sobre el capital pendent anual i venciments trimestrals. L'import d'aquest compte disminueix perquè aquests préstecs es van amortitzant cada any i no es concedeixen de nous (són només els traspasats).
- e) Cessió de crèdits: són crèdits cedits pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) a l'INCASOL, corresponents a diferents promocions d'habitatges. L'objectiu d'aquesta cessió per part del PMHB era obtenir finançament per a les obres de construcció de habitatges de protecció oficial portades a terme per l'esmentat Patronat. D'acord amb el conveni signat, el PMHB continua duent a terme la gestió del cobrament dels crèdits cedits, fent-se càrrec dels impagaments.
- f) Recompra de crèdits venda habitatge: correspon a la recompra realitzada durant l'exercici 2002 de dos crèdits hipotecaris corresponents a dos habitatges de la Promoció La Parra-46 de Lleida, a causa de l'impagament dels seus adquirents.

Dipòsits i fiances a llarg termini

El detall dels dipòsits i fiances a llarg termini a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Dipòsits i fiances a llarg termini	0	3.276.291	3.276.291
Deute financer de cessió de cartera	8.576.443	8.576.443	8.576.443
Total	8.576.443	11.852.734	11.852.734

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

Respecte als dipòsits i fiances així com al deute financer de cessió de cartera, cal esmentar el següent:

- a) Dipòsits i fiances a llarg termini: es comptabilitza l'aportació (en forma de dipòsit fix o de provisió de fons) que fa l'INCASOL a les Cambres de Propietat Urbana per garantir la cancel·lació i devolució de les fiances constituïdes, d'acord amb el conveni signat entre ambdues parts.

Aquests dipòsits i provisions es van revisar l'exercici 1998, i es van fixar en funció de les necessitats temporals de fons de cada Cambra de Propietat Urbana i del nivell de devolucions a què havien de fer front. Aquest import ja existia l'exercici 2000, però estava classificat a l'actiu circulant (sota l'epígraf de *Deutors*, compte de *Deutors varis*).

- b) Deute financer de cessió de cartera: per tal de cobrar de forma avançada la important massa de deutors per drets de crèdit de vendes d'habitatges que figurava en el balanç de l'INCASOL i per tal de continuar amb la política d'inversió d'habitatges, l'Institut va signar l'any 1996, amb un grup d'entitats financeres, un contracte de cessió dels drets de crèdit (7.377 deutors amb ajornaments del preu per venda a vint anys) a canvi d'un preu (94,25 m€).

D'una banda, l'operació va suposar una despesa financera de 30,68 m€, produïda per l'interès del descompte, a distribuir durant vint anys (període 1996-2016). Aquesta despesa està comptabilitzada en l'actiu sota l'epígraf de *Despeses a distribuir en diversos exercicis*.

D'altra banda, l'import a 31 de desembre de 2002 (8.576,44 m€) es refereix a la part pendent de cobrar per part de l'INCASOL del preu pactat abans esmentat. Aquest import correspon al Valor actual net (VAN) de les quotes entre l'any 15,75 i l'any 20. L'Entitat, en qualsevol moment, per les condicions pactades en contracte, té l'opció de cobrar aquest import, allargant aquesta operació fins a l'any 20, o bé no cobrar-lo, recuperant així la titularitat dels cobraments que es produeixin a partir dels 15,75 anys. En el període considerat el saldo s'ha mantingut en el mateix import.

Altres inversions financeres

L'import inclòs sota aquest epígraf en els exercicis 2000 i 2001 corresponia a un préstec concedit l'any 1996 al Departament de Política Territorial i Obres Públiques (mitjançant els Serveis Territorials d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge), de capital nominal 39.666,80 m€, per fer front a les subvencions destinades als adquirents d'habitatges de protecció oficial i de preu taxat. La data del venciment del préstec era el 30 de setembre de 2003 i, per tant, l'última quota està classificada a curt termini.

En l'exercici 2002, el contingut d'aquesta rúbrica inclou un préstec participatiu concedit a la societat Parc Tecnològic WTC Cornellà, SA per 602,50 m€. El préstec té un venciment únic a cinc anys i un tipus d'interès de l'Euribor + 2% anual.

Provisions per depreciació

La provisió per depreciació correspon a una correcció valorativa de les inversions en empreses i consorcis (apartats Participacions en empreses del grup i altres empreses i Participacions en juntes i consorcis).

Les provisions més significatives són les següents:

- Correcció valorativa de les aportacions al consorci Vila Olímpica (provisió de 8.200,70 m€, aportacions de 10.264,98 m€), per tal de cobrir les seves pèrdues.
- Provisió del 99,8% de la inversió realitzada en el consorci Parc de la Draga (6.125,11 m€), donat que tant les obres realitzades com el sòl s'acabaran cedint gratuïtament a l'Ajuntament.

Deutors per operacions de tràfic a llarg termini

Corresponen als imports a cobrar dels compradors de sòl, habitatge i altres béns que constitueixen l'objecte de tràfic de l'activitat de l'INCASOL.

Aquests tipus de deutors són diferents dels deutors per Préstecs concedits a llarg termini (apartat d'Inversions Financeres), ja que en els casos de Deutors per operacions de tràfic a llarg termini, l'INCASOL, a més d'actuar com a entitat financera (concedint un ajornament del preu de venda), actua com a promotor, construint i posteriorment venent als particulars directament o a través d'ADIGSA, si es tracta d'habitatges. La venda es registra al compte de pèrdues i guanys.

El seu detall a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002 es presenta a continuació:

Concepte	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors per vendes d'habitatge	71.660.091	92.118.283	95.023.343
Deutors per vendes de sòl, naus i locals	41.450.428	48.143.516	39.561.323
Deutors per convenis	22.567.832	25.539.794	22.700.925
Total	135.678.351	165.801.593	157.285.591

Imports en euros.

Font: Balanç de l'INCASOL.

Deutors per vendes d'habitatge

Podem distingir dos tipus d'habitatge en funció del seu finançament i preu de venda. Això implica dos tipus de deutors:

- Deutors per l'adquisició d'habitatge de promoció pública (PPH): és un tipus d'habitatge que només pot ser promogut per les administracions públiques, està destinat als sectors de població més desfavorits (rendes familiars fins a 2, 5-3, 5 vegades el salari mínim interprofessional). Les vendes són gestionades per ADIGSA, encara que una part la gestiona el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, com s'explica més endavant. Les condicions de venda són a 25 anys. Per a la remodelació de barris se subvenciona a l'adjudicatari de l'habitatge construït un 30% del preu de venda i, per a la resta, es preveu un ajornament del 35-50% a un interès fix del 5% sobre el capital pendent anual i el 65-50% restant, com a bestreta sense interès ajornada a 25 anys.
- Deutors per l'adquisició de Habitatges de Protecció Oficial (HPO): és un tipus d'habitatge que també pot ser promogut pel sector privat i està destinat a les famílies que pels seus ingressos no podrien accedir a un habitatge del mercat lliure (rendes familiars fins a 5,5 vegades el salari mínim interprofessional). També estan dirigits als joves en el cas de lloguer. Els compradors d'aquest tipus d'habitatges se subroguen en la hipoteca pactada per l'INCASOL amb les entitats financeres (l'INCASOL pot obtenir unes millors condicions que els particulars de manera individual acollint-se a les condicions financeres dels Plans d'Habitatge) i, per tant, passen a ser deutors de les entitats financeres, minorant, com veurem més endavant, el saldo de deutors per vendes d'habitatges. Les condicions d'aquestes hipoteques són molt variades.

El detall de Deutors per vendes d'habitatges a llarg termini, a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, així com el nombre de promocions a l'exercici 2002, els habitatges de les quals s'han venut a preu ajornat, es presenta a continuació (capital i interessos):

Concepte	Núm. contractes a 31.12.02	Nombre promo- cions *	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors per vendes ADIGSA (PPH i HPO)	-	255	46.114.316	66.503.742	69.572.421
Deutors per recompres cartera (PPH)	381 **	-	8.106.455	8.583.690	10.142.783
Altres deutors d'habitatge (PPH)	-	12	14.297.906	13.984.039	14.007.311
Deutors d'habitatge particulars (HPO)	25	-	1.428.114	1.333.512	1.280.276
Deutors cessió de crèdit	-	2	1.713.300	1.713.300	20.552
Total	406	269	71.660.091	92.118.283	95.023.343

Imports en euros.

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

* Cada promoció es compon d'un llistat de compradors amb preu ajustat.

** Es refereix únicament a les recompres d'impagats, que representen el 82,1% del saldo.

Respecte dels conceptes de deutors continguts en el quadre anterior cal assenyalar el següent:

- a) Deutors per vendes ADIGSA (PPH i HPO): Inclou el deute per l'alienació d'habitatges gestionats per ADIGSA. De les 255 promocions d'habitatge, 150 corresponen a PPH i 105 a HPO.

Aquest compte experimenta un increment en 20.389,43 m€ a l'exercici 2001 respecte de l'exercici 2000, originat per un canvi de criteri en quant a la comptabilització de les posicions deutors/creditors amb ADIGSA, donat que deixen de compensar-se, i es traspassen les posicions creditors al passiu del balanç. Aquest import resta pràcticament inamovible l'any 2002 perquè està pendent de conciliar amb les dades disponibles d'ADIGSA.

- b) Deutors per recompres de la cartera de cessió de crèdits (any 1996): L'INCASOL està obligat a recomprar els préstecs que acumulin nou o més rebuts mensuals impagats del conjunt de préstecs cedits comentats en l'apartat d'Inversions financeres, sota l'epígraf de Deute financer cessió de cartera. Aquestes recompres podran ser recuperades a mesura que es cobrin els impagats gestionats per ADIGSA o s'adjudiquin de nou els habitatges i tornin a generar recursos. La seva tendència, però, és d'increment.

- c) Altres deutors d'habitatges (PPH): S'inclouen els deutors provinents del traspàs realitzat per l'Estat a la Generalitat de Catalunya, del patrimoni de l'extingit IPPV, en virtut del Reial decret 1009/85. La gestió d'aquests deutors la porta el PMHB. S'observa que l'import de deutors disminueix l'exercici 2001 però torna a augmentar l'exercici 2002. Això és degut al fet que el PMHB no ha transferit a l'INCASOL els cobraments rebuts d'aquests deutors durant l'exercici 2002, per problemes de liquidesa.

També trobem un import de 1.398,95 m€ corresponent a deutes d'ADIGSA pel diferencial entre l'IVA suportat i repercutit de les operacions realitzades en nom de l'INCASOL.

- d) Deutors d'habitatge particulars (HPO): Representa el deute de particulars amb l'INCASOL per vendes d'habitatges que aquest realitza directament a particulars, per promocions de Habitatges de Protecció Oficial (HPO). L'import d'aquests deutors és bastant constant, ja que s'incrementa a causa de la venda de nous habitatges de HPO però alhora es redueix perquè els compradors se subroguen en la hipoteca i passen a ser deutors del banc.
- e) Deutors cessió de crèdit: En l'exercici 2002 l'Institut ha cancel·lat una partida deutora de 1.692,75 m€ amb el Consell Comarcal del Barcelonès, amb càrrec al finançament rebut de la Generalitat per a la construcció i reparació d'habitatges.

Deutors per vendes de sòl, naus i locals

Es compon dels deutes per capital i interessos que tercers tenen amb l'INCASOL per l'alienació de parcel·les industrials i residencials, locals comercials i places d'aparcaments. Les condicions generals són fixades pel Consell d'Administració anualment.

El detall de Deutors per vendes de sòl, naus i locals, a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, així com també el nombre de préstecs vigents l'exercici 2002, es presenta a continuació (capital i interessos):

Concepte	Núm. contractes a 31.12.02	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors vendes sòl	276	35.257.795	40.274.029	31.399.803
Deutors vendes locals	393	3.632.701	3.247.057	2.733.451
Deutors vendes cànons	1	39.753	38.842	38.841
Deutors vendes aparcaments	945	2.520.179	4.583.588	5.389.228
Total	1.615	41.450.428	48.143.516	39.561.323

Imports en euros.

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

L'evolució d'aquests saldos està relacionada tant amb els cobraments d'aquestes vendes ajornades (que rebaixen el saldo) com amb les vendes realitzades cada any, les quals suposen la incorporació de nous deutors que, lògicament, incrementen el saldo.

Durant els exercicis 2000 i 2001 el ritme de vendes global ha estat més alt que el ritme de cobraments, el que ha suposat un augment de l'import de deutors. A l'exercici 2002, però, les vendes van disminuir en un 42,97% respecte de l'exercici 2001, fet que va provocar una disminució del saldo de deutors, ja que es van rebre més cobraments que no pas realitzar-se vendes.

Deutors per convenis

Aquest epígraf es compon dels deutes d'institucions (ajuntaments o empreses municipals de l'habitatge) o bé de particulars o societats, com a conseqüència de diferents classes d'operacions de finançament de promocions d'habitatge. Són deutes històrics que s'amortitzen cada any, segons els termes establerts en els convenis corresponents, a excepció dels convenis sota el concepte d'Actes cessió d'obres, que es continuen realitzant en casos puntuals.

El detall de Deutors per convenis, a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, així com també el nombre de convenis vigents l'exercici 2002, es presenta a continuació:

Concepte	Núm. convenis – préstecs	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors convenis permutes	55	1.830.476	1.400.256	1.447.131
Deutors convenis lloguers	10	8.252.150	7.636.441	5.949.142
Deutors convenis habitatge residencial	12	3.196.195	2.912.127	2.650.664
Deutors, altres vendes convenis	4	314.006	296.858	284.548
Actes cessió d'obres	10	8.441.467	12.767.695	11.850.426
Altres convenis	3	533.536	526.418	519.014
Total	94	22.567.831	25.539.795	22.700.925

Imports en euros.

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

Les condicions generals són a 20-25 anys i 5% d'interès fix, encara que es pacten altres condicions, com és l'exemple dels Deutors convenis lloguers, els quals amortitzen els deutes en funció dels fons que recapten amb les rendes dels lloguers dels habitatges.

Despeses a distribuir en diversos exercicis

Aquest epígraf inclou despeses a distribuir de diferent naturalesa: despeses per formalització de deutes, despeses per hipoteques de remodelació de barris, despeses de préstecs i finalment, despeses per cessió de cartera. Les més significatives són les dues últimes (representen el 92,9% del saldo a 31 de desembre de 2002).

- Despeses de préstecs (24.200,25 m€ a 31 de desembre de 2002): cal destacar l'augment que es produeix a l'exercici 2002 en 23.870,95 m€, corresponent als interessos pendents de venciment del préstec rebut de l'entitat financera BBVA en l'exercici 2002 destinat a finançar inversions en equipaments (apartat Immobilitzat material–Immobilitzat en arrendament i de Deutes amb entitats de crèdit).

- Despeses per cessió de cartera (20.985,19 m€ a 31 de desembre de 2002): són les despeses financeres produïdes per l'operació de cessió de cartera l'any 1996 (despeses explicades en l'apartat d'Inversions financeres). L'import inicial ascendia a 30,68 m€ (any 1996) i anualment es traspassa part de la despesa al Compte de pèrdues i guanys, segons un criteri financer. Aquestes despeses s'acabaran de traspassar l'exercici 2016.

Existències

El compte d'existències l'integren les existències en curs i les existències acabades. Les existències en curs poden ser actuacions de sòl (en fase d'adquisició o urbanització) i d'habitatge i altres edificacions (en fase de construcció). Les existències en curs es traspassen a existències acabades quan es posen a la venda (actuacions de sòl) o quan ja es poden adjudicar (actuacions d'habitatges).

L'evolució de les existències està directament relacionada amb les inversions i amb les vendes de cada exercici. En general, les actuacions tenen una durada entre quatre i cinc anys des que s'inicien fins que es venen.

L'evolució global de les existències durant les exercicis 2001 i 2002 es descriu a continuació:

- L'exercici 2001 respecte de l'exercici 2000, les existències pràcticament no varien, perquè la producció estimada a partir dels aprovisionaments en el compte de pèrdues i guanys i les vendes van anar al mateix ritme.
- L'exercici 2002 respecte de l'exercici 2001, les existències augmenten considerablement (103.656,14 m€, un 17,2%), perquè la xifra de producció va augmentar un 27,6% mentre que les vendes van disminuir en un 42,8%.

Pel que fa a les existències d'habitatges acabats, es classifiquen de diverses maneres:

- En funció del seu destí final: habitatges destinats a Promoció Pública (PPH), habitatges de Protecció Oficial (HPO), fórmules mixtes i altres destins.
- En funció del tipus d'habitatge: habitatges en lloguer o en venda i locals.
- En funció del seu gestor: els gestiona majoritàriament ADIGSA, encara que també és gestor el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) i el mateix INCASOL.

A continuació presentem un detall percentual del valor de les existències d'habitatges acabats i locals existents a 31 de desembre de 2002, en funció de les diferents classificacions:

Concepte	Habitatges en venda	Habitatges en lloguer	Locals	Total
PPH – ADIGSA	5,7	23,5	6,0	35,2
PPH – PMHB	0,4	7,3	0,3	8,0
PPH – INCASOL	0,0	0,0	0,8	0,8
Total PPH				44,0
HPO – ADIGSA	5,6	38,8	7,1	51,5
Total HPO				51,5
HPO/PPH (mixt) – ADIGSA	0,2%	1,4%	0,2%	1,8%
Altres – INCASOL	0,7%	1,6%	0,4%	2,7%
Total altres				4,5%
Total	12,6%	72,6%	14,8%	100,0%

Imports en percentatges.

Font: Registre d'existències de l'INCASOL.

Del total d'habitatges acabats, un 86,7% és gestionat per ADIGSA (51,5% HPO i 35,2 PPH).

També destaquem que el 72,6% dels habitatges acabats són de lloguer, mentre que només un 27,4% són de venda (habitatges i locals).

Els imports d'existències d'habitatges acabats, classificats en habitatges llogats, en venda o locals en venda, a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, són els següents:

Concepte	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Habitatges en venda	25.497.651	22.606.606	25.120.163
Habitatges en lloguer	126.273.878	137.923.848	145.921.810
Locals en venda	34.039.686	31.007.209	29.867.288
Total	185.811.215	191.537.663	200.909.261

Imports en euros.

Font: Registre d'existències de l'INCASOL.

S'observa un augment dels habitatges en lloguer perquè en els darrers anys s'està potenciant més els habitatges de lloguer que els de venda. Els habitatges llogats durant els anys 2001 i 2002 han anat dirigits sobretot a la gent jove i la intenció és que els futurs habitatges es destinin també a la gent gran.

Del llistat d'existències facilitat per l'entitat es desprèn que els marges de les existències d'habitatge són majoritàriament negatius mentre que els marges d'existències de sòl són positius. L'anàlisi específica dels marges es presenta en l'epígraf del Compte de pèrdues i guanys (anàlisi del marge brut).

D'altra banda, l'epígraf d'existències també inclou diverses provisions, el detall de les quals és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Provisió per Immobilització del sòl	59.167,85	60.645,01
- Provisió Gallecs	5.975,34	6.042,29
- Sòl en venda	6.794,96	6.768,41
- Sòl en curs (sòl no en venda)	46.397,55	47.834,31
Provisió per immobilització d'habitatges en curs	1.514,80	0,00
Provisió per manteniment de locals	1.550,36	1.493,36
Provisió per menys valor dels polígons traspassats a habitatges	2.105,71	1.467,92
Provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació	1.760,50	1.897,55
Total	66.099,22	65.503,84

Imports en euros.

Font: Informació extracomptable de l'INCASOL.

Quant a les provisions, cal esmentar el que segueix:

- Provisió per immobilització del sòl:
 - Provisió Gallecs: actuació ubicada a Mollet del Vallès (es va iniciar l'any 1985) desenvolupada parcialment i en gran part aturada per modificacions del planejament. L'Institut dota un 50% per la depreciació del seu valor.
 - Sòl en venda: la provisió correspon a aquells polígons que no han tingut cap venda en els darrers exercicis. El criteri adoptat és dotar una provisió del 25% del seu valor cada exercici en què no es produeix cap venda, fins arribar al 100% el quart any.
 - Sòl en curs: la provisió correspon a aquelles actuacions que estan aturades en alguna fase de la seva producció. El criteri és aplicar un 10% per cada exercici d'antiguitat fins a un màxim de 80% en aquelles actuacions que s'han programat però en les quals no s'han iniciat les obres i un 15% per a cada exercici en les actuacions que encara no tenen obres programades, fins arribar al 100%.
- Provisió per immobilització d'habitatges en curs: correspon a la correcció de valor de les existències d'habitatge aturades en la fase d'obres. Aquesta provisió s'ha regularitzat l'exercici 2002 en donar-se de baixa definitivament diverses actuacions. Per aquest motiu, la provisió per aquest concepte a 31 de desembre de 2002 és zero.
- Provisió per manteniment de locals: aquesta provisió reflecteix la pèrdua de valor dels locals que figuren en les existències de l'INCASOL perquè encara

no s'han adjudicat i, durant el temps que passa fins que s'adjudiquen, es deterioren. La provisió és del 5% del valor dels locals.

- Provisió per menys valor dels polígons traspassats a habitatges: aquesta provisió cobreix la pèrdua de valor del sòl quan es transforma en reserva de sòl per a la construcció d'habitatges. Aquest criteri es basa en el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política de l'habitatge, el qual estableix que el preu del sòl reservat per a la construcció d'habitatges no pot superar el 15% del seu preu de venda.
- Provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació: L'import provisionat és el 20% de la diferència entre l'import de l'expropiació realitzada per l'INCASOL i l'import determinat pel Jurat Provincial d'Expropiació. Totes les demandes provisionades resten pendents de sentència ferma.

Deutors

El seu detall, a 31 de desembre de 2000, 2001 i 2002, es presenta a continuació:

Concepte	Saldo a 31.12.00	Saldo a 31.12.01	Saldo a 31.12.02
Deutors per vendes i convenis	31.266.975	31.492.153	41.703.377
Pagaments per juntes i consorcis	2.314.396	2.043.384	802.833
Deutors diversos	3.983.151	1.469.519	1.710.973
Personal	85.603	92.539	103.208
Administracions públiques	30.233.400	51.471.772	61.213.286
Total	67.883.525	86.569.367	105.533.677

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

Els conceptes més significatius corresponen als deutors per vendes i convenis i als d'administracions públiques. La seva evolució ha estat la següent:

- Els deutors per vendes i convenis són la part a curt termini dels deutors per vendes de sòl, naus i locals. També s'inclouen els imports a curt termini de les vendes d'habitatge ajornades gestionades per ADIGSA. L'augment que experimenta aquest compte l'exercici 2002 prové d'aquest últim concepte i és conseqüència de dos fets:
- D'una banda, la incorporació dels deutors per lloguers d'HPO dels anys 2001 i 2002, que anteriorment corresponien a ADIGSA (contractes de lloguer signats abans del 1998).

- De l'altra, s'han comptabilitzat els deutors per les vendes de PPH dels exercicis 2001 i 2002, ja que la informació relativa a aquests deutors es va rebre l'exercici 2002.
- Pel que fa a l'import amb les Administracions públiques, s'observa una tendència a l'augment, en incrementar l'import pendent de cobrament de la Generalitat de Catalunya (per transferències corrents). Això és degut al fet que a partir de l'exercici 2001, l'INCASOL cobra aquestes transferències en funció de les disponibilitats de líquid de la Generalitat. El retard és aproximadament de dos anys.

D'altra banda es produeix un decrement significatiu en l'import de Pagaments per juntes i consorcis ocasionat per la cancel·lació d'un deute a cobrar de l'any 1990 per 793,91 m€ de la Junta de Compensació El Pla de la Bruguera. Aquest deute es va cobrar d'avançada i en canvi no es va minorar del deute pendent.

Inversions financeres temporals i tresoreria

Si analitzem els dos epígrafs en conjunt observem una tendència a la baixa. Com comentem en l'apartat anterior, l'INCASOL rep les transferències en funció de les disponibilitats de líquid de la Generalitat de Catalunya i, per tant, no es produeixen excedents de líquid per a la seva aplicació en inversions financeres temporals.

S'ha d'assenyalar que l'exercici 2002 el saldo d'Inversions financeres temporals inclou únicament la part a curt termini dels préstecs concedits a llarg termini. També forma part d'aquest epígraf la cartera de valors a curt termini, que s'ha anat reduint des del 2000 fins arribar a zero l'any 2002. L'INCASOL acostuma a invertir durant l'any les puntes de tresoreria en valors a curt termini. No obstant això, a causa de la forta reducció del líquid durant l'últim mes del 2002, per prudència i de manera puntual, la tresoreria es va mantenir en els comptes corrents de l'entitat, que són de disponibilitat immediata.

En resum, els trets més rellevants de l'actiu durant els exercicis 2001 i 2002 han estat els següents:

- L'adquisició l'exercici 2002, d'equipaments de caire educatiu, sanitari i de seguretat per a llogar-los a la Generalitat (35.156,33 m€) i que ha suposat l'ampliació de l'objecte social de l'INCASOL incorporant l'activitat de "gestió d'equipaments públics".
- Reducció global dels préstecs concedits per l'INCASOL per a la promoció de l'habitatge o de la seva rehabilitació, fent funcions d'entitat financera, ja que

aquesta línia d'ajuda es promourà a través del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

- Augment del deute a cobrar d'ADIGSA tant a llarg termini, per canvi de criteri quant a la comptabilització de les posicions deutors/creditors (deixen de compensar-se), com a curt termini, per la incorporació a l'any 2002 de deute a cobrar per lloguers que abans corresponien a ADIGSA i pel traspàs a curt termini durant l'exercici 2002 de deutors vençuts durant els exercicis 2001 i 2002.
- Augment global de les existències, sobretot en el període 2002, perquè s'incrementa la producció i disminueixen significativament les vendes. Les causes d'aquest augment s'analitzen amb detall en l'epígraf 2.2.3 referit a l'evolució del Compte de pèrdues i guanys.
- Increment de la partida de transferències pendents de cobrament de la Generalitat de Catalunya, per retard en el seu pagament.

PASSIU

Fons propis

Els Fons propis de l'entitat estan constituïts per transferències de la Generalitat de Catalunya, per transferència de fons conseqüència de traspassos de competències en matèria de sòl o d'habitatge públic (de l'Institut Nacional de Urbanismo, de l'IPPV i dels antics Patronats d'Habitatge Rural) i pels resultats originats en el decurs de la seva activitat.

Tot i això, a partir de l'exercici 2000 les transferències de la Generalitat de Catalunya no s'incorporen com a més valor dels Fons propis, sinó que es comptabilitzen com a més Ingressos a distribuir en diversos exercicis, per un canvi de criteri de l'Institut, que es recolza en l'article 9 de la Llei de pressupostos de la Generalitat anual, segons el qual "Les transferències corrents a favor de societats i qualsevol altre tipus d'entitats el capital del qual pertanyi a la Generalitat [...] tenen la naturalesa de subvenció d'explotació en la mesura necessària per a equilibrar el compte de pèrdues i guanys [...] i tenen la naturalesa de lliuraments a compte de futures ampliacions de capital per a la resta [...]."

L'INCASOL considera que les subvencions rebudes de la Generalitat s'assimilen a subvencions corrents perquè estan destinades a subvencionar els aprovisionaments de sòl i habitatge, que són despeses corrents. Tot i que segons l'article 9 la part de transferències no aplicada en l'exercici hauria de considerar-se com a més *Fons propis* (lliuraments a compte de futures ampliacions de capital),

l'INCASOL les manté sota l'epígraf d'Ingressos a distribuir en diversos exercicis, des de l'inici de l'actuació de sòl o habitatge fins a la seva venda (període de quatre a cinc anys) perquè en qualsevol moment d'aquest període poden haver-hi pèrdues que s'hagin de compensar amb les subvencions pendents d'aplicar.

Ingressos a distribuir en diversos exercicis

Dintre els Ingressos a distribuir en diversos exercicis s'inclouen tant les subvencions de capital com els interessos a distribuir en diversos exercicis.

Pel que fa a les subvencions, s'observa un augment de 93.956,13 m€ en les subvencions d'habitatge de l'any 2000 a 2001. Aquest augment és, de fet, un traspàs entre les subvencions d'inversions gestionades cap a les subvencions d'habitatge. Això explica, a la vegada, la disminució en el saldo de subvencions d'inversions gestionades. Dins les subvencions d'habitatge s'inclouen les subvencions provinents de la Generalitat de Catalunya per Capítol 7. Durant els últims anys havien comptabilitzat aquestes subvencions com si fossin les subvencions d'inversions gestionades.

De fet, si tenim en compte el total de les subvencions, que ascendeixen a 193.146,17 m€ en l'any 2000, a 192.218,22 m€ en l'any 2001 i a 199.090,01 m€ en l'any 2002, s'observa que les variacions no són significatives.

Provisions per riscos i despeses

Durant l'exercici 1999 es va dotar una provisió per compromisos de reinversió dels beneficis obtinguts en la cancel·lació de la inversió en el consorci per al Desenvolupament de l'Eix Macià, per 1.582,4 m€. No existeix un acord amb l'Ajuntament de Sabadell on es manifesti que aquests diners s'han d'aplicar a les obres a realitzar al municipi de Sabadell. De fet, es fan actuacions a Sabadell que no s'apliquen a aquesta provisió. De totes maneres, hem comprovat que en l'exercici 2003 ja s'ha aplicat la provisió al Compte de pèrdues i guanys.

Creditors a llarg termini

Pel que fa als deutes amb entitats de crèdit, s'observa una disminució l'any 2001 respecte al 2000 d'un 32,96%, mentre que l'any 2002 augmenta un 29,52%.

L'exercici 2002 és el primer en què l'entitat comença a classificar el deute entre llarg i curt termini, encara que només s'ha fet aquesta distinció per a dos préstecs concrets que tenen pactat un interès fix i que són els formalitzats amb l'Institut Català de Finances (l'any 1999) i amb el BBVA (l'any 2002).

Tenint en compte el que s'ha esmentat en el paràgraf anterior, l'evolució del deute financer en l'exercici 2002 respecte del 2001, considerant el curt termini, per homogeneïtat, seria d'un augment d'un 60,75%. De totes maneres, cal tenir en compte que, els préstecs amb el BBVA i amb l'ICF estan comptabilitzats incloent el capital més els interessos, criteri no homogeni amb l'emprat per a la resta de préstecs rebuts, que inclouen només el capital.

L'evolució de diferent signe produïda en els exercicis 2001 i 2002, obeeix al següent:

- En l'any 2001 els préstecs vigents es van anar amortitzant, no se'n van demanar de nous i, a més, es van amortitzar anticipadament diverses hipoteques. De fet, el finançament de l'activitat s'obté mitjançant l'augment de l'import de les fiances rebudes a llarg termini en 39.791,33 m€ en l'any 2001, que disminueixen les necessitats de recórrer a l'endeutament.
- L'augment l'any 2002 és degut a una operació específica i que correspon a un préstec formalitzat amb el BBVA que es va signar el 14 de febrer de 2002, per a l'adquisició de certs equipaments a la Generalitat i el seu posterior arrendament als antics propietaris, per 35.141,18 m€ de capital, operació que ja hem comentat en l'immobilitzat.
- De fet, sense tenir en compte aquest préstec ja que es tracta d'una operació molt concreta que no és pròpia de l'operativa habitual de l'INCASOL, els préstecs rebuts haurien disminuït fins a 62.330,23 m€, que suposa una disminució del 17,42% dels préstecs rebuts. Igualment, l'increment de les fiances rebudes en 62.863,99 m€ fa que disminueixin les necessitats altre finançament.
- Quant a les Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini, que són la principal font de finançament de l'INCASOL, els saldos van augmentant cada any de forma significativa, en concret, un 12,84% i un 17,98% en l'any 2001 i 2002 respectivament. De fet, l'evolució de les fiances sempre ha presentat una evolució creixent exercici rere exercici per dos motius: d'una banda, per l'increment del valor dels lloguers el que fa augmentar l'import de la fiança i, d'altra banda, perquè s'incrementa el nombre de fiances dipositades en l'INCASOL.

Si fem una anàlisi conjunta dels creditors a llarg termini (deutes amb entitats de crèdit i fiances i dipòsits rebuts) s'observa que, a mesura que s'augmenten els dipòsits de fiances rebudes, disminueix el grau d'endeutament extern i, més concretament, l'endeutament destinat a l'habitatge de protecció oficial de lloguer.

Creditors a curt termini

Com ja hem dit abans, l'any 2002 és el primer any en què una part dels Deutes amb entitats de crèdit es reclassifica a curt termini, en concret, un préstec amb el BBVA i un préstec amb l'ICF.

Pel que fa als creditors comercials s'observa que presenten una evolució molt oscil·lant, ja que disminueixen significativament durant l'any 2001, mentre que en l'any 2002 s'arriben a més que duplicar.

La disminució en l'exercici 2001 es va produir perquè, en motiu del canvi a l'euro al gener del 2002, l'Institut va realitzar un esforç extraordinari per tal de pagar molts dels proveïdors abans del 31 de desembre del 2001, reduint-se el període mitjà de pagament per sota dels 60 dies normals de termini.

Pel que fa al fort increment l'exercici 2002, està relacionat d'una banda amb l'augment dels aprovisionaments (27,64%) i de l'altra, amb la incorporació de deute a pagar a ADIGSA per 13.173,45 m€. Aquest deute està en espera de ser compensat amb saldos antics en què ADIGSA és deutor.

Ja dins l'epígraf dels Altres deutes no comercials s'observa una disminució dels saldos amb les administracions públiques des de l'any 2000 fins a l'any 2002, principalment a causa del comportament de l'IVA. L'any 2002 l'IVA suportat ha estat superior a l'IVA repercutit (en disminuir les vendes de forma significativa i augmentar els aprovisionaments) i, per tant, a final d'any resta un import a cobrar de la hisenda pública, mentre que en els anys anteriors l'IVA repercutit era superior i, per tant, a final d'any, el compte d'Hisenda pública presenta un saldo creditor.

Les Fiances i dipòsits rebuts a curt termini augmenten en l'any 2002 en 2 M€, corresponents a un pagament rebut a compte referent a la Junta de Compensació del Polígon Pedrosa, i que no s'inclou com a ingressos fins a l'any 2003.

En resum, els trets més rellevants del passiu durant els exercicis 2001 i 2002 han estat els següents:

- Augment de l'endeutament bancari el 2002 respecte al 2001 en un 60,8%, a causa de la incorporació d'un nou préstec del BBVA per l'adquisició de certs equipaments a la Generalitat (import nominal 35.141,18 m€ i interessos de 23.870,95 m€).
- Increment de l'import de fiances i dipòsits rebuts durant el període 2000-2002 en un 33,7% per l'augment de valor dels lloguers i per l'increment en el nombre de fiances dipositades a l'INCASOL.

- Augment dels deutes per compres o prestacions de serveis durant el període 2000-2002 en un 77,7% a causa del fort increment dels aprovisionaments (78,1%) durant el mateix període.

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

Import net de la xifra de l'activitat

Dins aquest epígraf s'inclouen principalment les vendes que realitza l'INCASOL, tant de sòl, com d'habitatges, locals i els ingressos per lloguers i prestació de serveis.

De l'any 2000 a l'any 2001 s'observa un augment del 7,03%, que ve originat tant per l'augment en vendes de sòl com d'habitatges i locals. Disminueixen, en canvi, de forma significativa en percentatge, les vendes de naus, perquè són actuacions més esporàdiques dins l'activitat de l'INCASOL. Els ingressos per arrendaments augmenten també en un percentatge similar (un 7,44%), mentre que els ingressos per prestació de serveis disminueixen un 6,72%. Dins els ingressos per prestació de serveis s'inclouen bàsicament els ingressos per quotes en urbanitzacions.

L'import net de la xifra de l'activitat disminueix de forma significativa l'any 2002 respecte al 2001, especialment per la disminució de les vendes, tant de sòl com d'habitatges i locals. Les vendes de naus són les úniques que augmenten (un 184,77%), si bé el seu import no és gaire significatiu. Aquesta disminució de les vendes és deguda, en una bona mesura, al comportament cíclic de l'activitat de l'INCASOL. L'any 2002 (ja començava l'any 2001) és un any principalment inversor, en què el que es fa és produir tant sòl com habitatges. Les actuacions de l'INCASOL tenen un cicle productiu superior a l'any (entre tres i cinc anys). Per això comencen a augmentar les existències a final d'any, principalment les existències en curs, que augmenten un 25,97%.

A part del comportament de les vendes, que és la part més significativa de l'import net de la xifra de negocis, el que també augmenta de forma significativa són els ingressos per arrendaments, en 10.060,77 m€, a causa de dos factors: el primer és que, per primer cop, s'inclouen els ingressos dels anys 2001 i 2002 pels arrendaments dels habitatges que gestiona ADIGSA, que ascendeixen a 8.777,47 m€ (corresponents 4.225,22 m€ a l'exercici 2001 i 4.552,25 m€ a l'exercici 2002). La segona causa és que apareixen, per primer cop també, els ingressos per arrendaments dels equipaments que INCASOL compra a la Generalitat al febrer de 2002, i que s'arrenden als antics gestors dels equipaments. Els ingressos per arrendaments d'aquests equipaments ascendeixen a 2.085,99 m€.

Variació d'existències

La variació de les existències està totalment relacionada amb tot el que hem explicat en l'anterior apartat referit a l'evolució de l'Import net de la xifra de l'activitat. S'observa que l'any 2000 continuen disminuint les existències, mentre que a partir de l'any 2001 canvia la tendència i aquestes comencen a augmentar lleugerament. L'any 2002 l'augment d'existències és significatiu i reflecteix, tant l'inici del cicle productiu en diverses actuacions noves com també certa disminució de les vendes.

Altres ingressos d'explotació

Dins els Altres ingressos d'explotació s'inclouen ingressos diversos per comissions, per l'aplicació de clàusules indemnitzatòries de contractes rescindits, demores de fiances i altres. A part, s'inclouen les subvencions de capital aplicades a l'explotació.

La variació més significativa s'observa en l'augment de les subvencions d'inversió i funcionament l'any 2001.

S'inclouen tres tipus de subvencions:

- Per una banda les subvencions de sòl, que corresponen a subvencions rebudes dels ajuntaments per a la realització d'actuacions concretes en els seus municipis.
- En segon lloc, s'inclou la part de subvenció aplicada a resultats provinent del Ministeri de Foment d'acord amb diversos convenis signats entre l'esmentat Ministeri i la Generalitat des de l'any 1990, en virtut dels quals cadascuna de les parts es compromet a aportar una quantitat per a la realització de les actuacions concertades de remodelació de barris. Els imports pels exercicis 2000, 2001 i 2002 són 2.095,64 m€, 7.447,38 m€ i 9.356,89 m€, respectivament. Aquests imports corresponen íntegrament a la part finançada pel Ministeri de Foment.

El criteri d'imputació a Resultats ha variat a partir de l'any 2002. Fins a l'exercici 2001 s'imputava a Resultats la part de la subvenció provinent del Ministeri de Foment, que permetia cobrir les pèrdues que cada any produïa l'actuació. A partir del 2002 s'apliquen a ingrés al Compte de pèrdues i guanys en funció del grau de realització de les promocions. La part provinent de la Generalitat no s'aplica a Resultats, segons la interpretació que fa l'entitat de l'article 9 de la Llei de pressupostos, tot i que entenem que aquesta subvenció no es pot considerar transferència corrent.

- Per últim també s'apliquen a resultats les subvencions corresponents al 30% del preu de venda de les actuacions de promoció pública d'habitatge que, segons el Decret 146/1995, de 7 de febrer, de concessió d'ajudes a les famílies residents en habitatges afectats per patologies estructurals objecte de remodelació promoguts per la Generalitat de Catalunya, no paga el comprador sinó que se subvenciona a fons perdut. Aquest import correspon íntegrament també a la part finançada pel Ministeri de Foment. Igual que l'anterior subvenció, la seva evolució depèn del grau de realització (venda) de l'actuació i del seu cost. Els imports aplicats en els exercicis 2000, 2001 i 2002 han estat de 1.127,26 m€, 3.023,02 m€ i 997,86 m€, respectivament.

Ingressos de crèdits de l'actiu immobilitzat i altres interessos i ingressos assimilables

Dins aquests ingressos s'inclouen, principalment, els interessos, tant de vendes ajornades i préstecs concedits, com d'inversions financeres i tresoreria.

Un aspecte a destacar és l'augment tan significatiu de l'any 2001 a l'any 2002 pels interessos de vendes de l'INCASOL. Això és així perquè en l'any 2002 s'inclouen, per primer cop, els interessos per vendes d'habitatge que gestiona ADIGSA i, a més, s'inclou l'import de dos anys, el 2001 i el 2002, que ascendeixen a 1.043,45 m€ i 1.260,40 m€, respectivament, és a dir, 2.303,86 m€, que explica aquest augment.

Aprovisionaments

Els aprovisionaments presenten una evolució ascendent tant el 2001 respecte del 2000 com del 2002 respecte del 2001.

L'augment del 2001 s'explica bàsicament per la compra de sòl i habitatge que ascendeix a 51.348,50 m€ i que suposa un increment de 27.897,47 m€ respecte a l'any 2000. Destaquen, com a més significatives, l'adquisició de Can Duran per 13.318,58 m€, Via Trajana, 2 per 2.652,10 m€ i Riera de Castellolí per 3.029,53 m€.

En l'any 2002 el volum de compres és similar al 2001, amb un lleuger ascens. El que més augmenta el 2002 són les altres despeses externes, que inclouen les obres i honoraris per a la urbanització de sòl, i la construcció d'habitatges.

Com s'observa, queda reflectit, com hem apuntat en parlar de les vendes i de les existències, que l'entitat es troba en una fase d'augment de la producció en aquest període.

Anàlisi del marge brut

En aquest apartat relacionen les vendes, els aprovisionaments i la variació d'existències.

El marge brut dels exercicis 2000, 2001 i 2002 és el següent:

Concepte	Exercici 2000	Exercici 2001	Exercici 2002
Vendes	146.524.928	157.482.264	73.889.235
Aprovisionaments	100.171.572	139.707.746	178.329.810
Variació d'existències	22.894.540	(890.612)	(103.656.140)
Cost de les vendes	123.066.112	138.817.134	74.673.670
Marge brut	23.458.816	18.665.129	(784.436)
% marge brut sobre les vendes	16,01%	11,85%	-1,06%

Imports: en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

Com s'observa, el marge és molt fluctuant, tot i que es detecta una tendència a disminuir fins arribar a ser negatiu a l'exercici 2002.

Les causes que poden fer variar el marge de les vendes són bàsicament dos:

- D'una banda, els canvis en el mix de les vendes (tipus de venda), ja que s'ha de tenir en compte que en termes generals, el marge del sòl és positiu mentre que el marge de l'habitatge és negatiu. Per tant, un canvi en el mix de vendes té efectes sobre el marge global.

El mix de les vendes durant els exercicis 2000, 2001 i 2002 ha estat el següent:

Concepte	Mix de les vendes					
	Exercici 2000	% s/ total vendes	Exercici 2001	% s/ total vendes	Exercici 2002	% s/ total vendes
Vendes sòl	93.199.609	63,61	98.473.763	62,53	40.171.510	54,37
Vendes naus i edif.	3.538.201	2,41	945.063	0,60	2.691.271	3,64
Vendes d'habitatge	37.917.520	25,88	44.008.519	27,95	21.674.111	29,33
Vendes de locals	11.869.598	8,10	14.054.918	8,92	9.352.342	12,66
	146.524.928	100,00	157.482.264	100,00	73.889.235	100,00

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

Com s'observa, el mix de les vendes es manté estable l'exercici 2001 respecte al 2000; en canvi, en l'exercici 2002 s'observa que, en termes percentuals, les vendes de naus, habitatges i locals augmenten lleugerament en detriment de les vendes de sòl. L'efecte d'aquesta variació és una disminució del marge global, ja que com es comprova més endavant, en termes generals, el marge

de sòl és positiu i per tant, una disminució de les seves vendes fa reduir el marge global.

- D'altra banda, la fluctuació dels marges prové principalment del tall d'operacions, de la revalorització d'existències de sòl que originàriament no tenien valor, de la comptabilització de costos sense contrapartida en existències, dels traspassos d'existències de sòl a existències d'habitatge i del criteri de valoració aplicat a les existències de sòl. Aquests aspectes es descriuen a continuació:

a) En la comptabilització del tall d'operacions, destaquem dos punts:

- Imputació de costos sense tenir en compte la data en què s'ha produït la despesa. Aquest fet fa variar el marge de les actuacions, tant de sòl com d'habitatge. Per exemple,
 - no es provisionen els costos de factures pendents de rebre;
 - molts dels costos de les actuacions s'imputen a la seva finalització i no quan realment es va incórrer en la despesa;
 - imputació de costos quan s'ha venut un percentatge molt alt de l'actuació, deixant valorada l'actuació a un import superior al real.
- Imputació d'ingressos que minoren els costos d'actuacions de sòl, tenint en compte el corrent monetari (criteri de caixa) i no la correlació entre ingressos i despeses. Aquests ingressos fan referència a l'import de les reparcel·lacions a càrrec dels propietaris de les diferents parcel·les que no són titularitat de l'INCASOL, i que l'Institut cobra anticipadament abans d'iniciar l'actuació. Aquesta pràctica fa augmentar de forma temporal el marge del sòl erròniament.

Aquest efecte es minora en els casos d'actuacions de sòl amb valor negatiu (els costos són inferiors als ingressos rebuts anticipadament per les reparcel·lacions), ja que s'imputen costos puntualment perquè aquestes existències assoleixin un valor igual a zero.

- b) Revalorització d'existències de sòl que originàriament no tenien valor o en tenien poc i que per motius de canvis en el planejament urbanístic passen a tenir més valor. L'efecte d'aquesta revalorització seria l'augment del marge del sòl, perquè augmenten les existències però no els aprovisionaments.
- c) Comptabilització de costos sense contrapartida en existències. Recepció de factures de costos d'actuacions ja venudes. L'efecte és contrari a l'anterior; és a dir, una disminució del marge, tant de sòl com d'habitatge, ja que incrementen els aprovisionaments però no els estocs.

d) Traspassos d'existències de sòl a existències d'habitatge (per reserva de sòl per la construcció d'habitatges). Aquestes traspassos poden fer fluctuar el marge de l'habitatge d'un any a un altre.⁴

e) En el càlcul dels marges, el cost de les vendes inclou els imports en concepte d'aprovisionaments i de variació d'existències dels habitatges en lloguer. Aquests imports desvirtuen el marge de venda de les existències.

A continuació presentem una anàlisi de marge desglossat pel tipus de vendes:

- Sòl i naus
- Habitatges i locals

a) Marge de les actuacions de sòl i naus

El marge de les vendes de sòl i naus a l'exercici 2000, 2001 i 2002 és el següent:

Concepte	Sòl i naus		
	Exercici 2000	Exercici 2001	Exercici 2002
Vendes	96.737.809	99.418.826	42.862.781
Aprovisionaments	41.140.870	65.531.332	77.207.519
Variació d'existències	30.292.479	(4.176.984)	(48.476.861)
Cost de les vendes	71.433.349	61.354.347	28.730.658
Marge brut	25.304.460	38.064.479	14.132.123
% marge brut sobre les vendes	26,16%	38,29%	32,97%

Imports en euros.

Font: Sumàries comptables de l'INCASOL.

El marge de les vendes de sòl i naus, tot i que és sempre positiu, és molt fluctuant perquè augmenta en 12,13 punts percentuals l'exercici 2001 i disminueix en 5,32 punts percentuals l'exercici 2002.

Val a dir que els marges de les existències de sòl sempre són positius i, sobretot, per a aquelles existències de sòl que es van rebre històricament en el traspàs de competències, ja que s'han revaloritzat molt i, en vendre-les, els ingressos superen sobradament les despeses incorregudes per a la seva transformació.

4. Atenent a la primera al·legació presentada per l'entitat s'elimina del text inicial el paràgraf que venia a continuació d'aquest i que era el següent:

"En la valoració de les existències de sòl es dóna de baixa el cost de les existències venudes tenint en compte el grau de realització de les actuacions (Preu de venda de l'actuació / Valor total de l'actuació en venda), que pressuposa que el preu de venda per metre quadrat de cada parcel·la dins d'una mateixa actuació és fix. En canvi, el preu de cada parcel·la no és en realitat fix, sinó que pot variar significativament dintre la mateixa actuació i per tant, el criteri de valoració del sòl pot influir en el marge del sòl".

Tot i això, per a aquest concepte, la tendència és a la baixa, perquè ja s'han venut molts dels terrenys traspassats històricament, que són els que proporcionaven més beneficis.

Una explicació de la variació més significativa (increment en 12,13 punts percentuals) és, com hem comentat anteriorment, la revalorització d'existències de sòl que originàriament tenien poc valor i que per motius de canvis en el planejament urbanístic passen a tenir-ne molt més. Aquest efecte produeix un augment del marge del sòl, ja que augmenten les existències però no els aprovisionaments.

b) Marge de les actuacions d'habitatges i locals

El marge de les vendes d'habitatges i locals a l'exercici 2000, 2001 i 2002, és el següent:

Concepte	Habitatges i locals		
	Exercici 2000	Exercici 2001	Exercici 2002
Vendes	49.787.118	58.063.437	31.026.454
Aprovisionaments	59.030.702	74.176.415	101.122.292
Variació d'existències	(7.397.930)	3.286.372	(55.179.279)
Cost de les vendes	51.632.772	77.462.787	45.943.013
Marge brut	(1.845.654)	(19.399.350)	(14.916.559)
% marge brut sobre les vendes	-3,71%	-33,41%	-48,08%

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

Com s'observa, els marges són sempre negatius i les variacions són molt significatives d'un any a un altre, tot i que el marge tendeix a disminuir cada any.

Val a dir que, en general, els marges de les existències d'habitatges són negatius, atès que els costos que se'n deriven no es compensen en la seva totalitat pels ingressos de les vendes (s'ha de tenir en compte que el preu de venda és molt ajustat, donat que es tracta d'habitatges de PPH i HPO). Per això, els resultats positius de les actuacions de sòl sempre han compensat els resultats deficitaris de les actuacions d'habitatges.

Per una anàlisi més exhaustiva de les existències d'habitatge, caldria distingir entre habitatges de protecció oficial i d'habitatges de promoció pública). També caldria treure l'efecte de l'import dels aprovisionaments i de la variació d'existències dels habitatges que estan en lloguer.

A continuació presentem el detall dels marges dels habitatges de HPO i PPH que hem obtingut de l'INCASOL. En aquest detall ja s'ha tret l'efecte dels habitatges

en lloguer. Val a dir que aquestes dades surten dels llistats extracomptables de l'INCASOL, que no coincideixen amb la comptabilitat. Tot i això, entenem que pot donar una visió més acurada dels marges:

Concepte	Exercici 2000	Exercici 2001	Exercici 2002
Vendes	32.169.588	18.533.807	18.310.658
Cost de les vendes	38.431.275	14.500.670	18.526.391
Marge brut	(6.261.688)	4.033.137	(215.732)
% marge HPO	(19,46)%	21,76%	(1,18)%
Vendes	17.022.627	35.155.089	13.298.530
Cost de les vendes	21.702.204	45.160.575	23.328.922
Marge brut	(4.679.578)	(10.005.487)	(10.030.392)
% marge PPH	(27,49)%	(28,46)%	

Imports en euros.

Font: Dades extracomptables. No coincideixen amb la comptabilitat.

S'observa una gran fluctuació dels marges, tot i que es constata que els marges de HPO són superiors als de PPH, fet que està en línia amb els preus de venda fixats per la normativa legal, ja que els habitatges PPH es venen a preus inferiors que els de HPO.

Despeses de personal

L'any 2001 les despeses de personal augmenten un 45,11% respecte de l'exercici 2000, mentre que l'any 2002 l'augment és d'un 17,90%.

L'any 2001, són tres les causes que expliquen l'increment significatiu en les despeses de personal en un 45,11%:

- Es produeix un augment significatiu de la plantilla, que passa de 276 persones en 2000 a 294 en 2001, i augmenta, per tant, un 6,52%;
- L'increment de sous segons el que marca la taula de retribucions del V conveni Col·lectiu de personal laboral va ser d'un 2%;
- L'increment restant prové del canvi de naturalesa de l'Institut (va passar a ser empresa pública durant l'exercici 2000), que suposa que gairebé tot el personal funcionari passa a laboralitzar-se, és a dir, passi a tenir contracte laboral. De fet, els funcionaris passen de 163 l'any 2000 (incloent-hi interins) a 41 l'any 2001, mentre que els laborals passen de 112 en l'any 2000 a 248 l'any 2001. Aquest canvi a personal laboral va acompanyat d'una nova valoració de llocs de treball i de la creació de nous càrrecs, i d'un augment de sou entre un 25% i un 100%, segons l'empleat.

L'any 2002, les causes de l'augment en un 17,90% són les següents:

- L'increment de la plantilla mitjana, que passa de 294 treballadors a 314 (augment d'un 6,80%), per la incorporació de personal en pràctiques de categoria A (titulat superior) i de laborals fixos de categoria C (administratius);
- L'increment restant s'explica per l'augment de sous del 3,4%, segons el que marca la taula de retribucions del V Conveni col·lectiu de personal laboral i per l'augment del sou mitjà per empleat en un 10,4%, a causa que moltes de les noves incorporacions són de categoria professional superior a la mitjana.

La variació de les despeses de personal s'ha de relacionar amb l'augment dels aprovisionaments, és a dir, a l'augment de la producció. Durant aquests dos anys, en augmentar la producció, augmenten també les despeses de personal. A més, diversos canvis en la gestió de l'INCASOL han provocat també més necessitat de personal. Així per exemple, pel que fa a la gestió de les inversions en rehabilitació de nuclis antics ja que en tractar-se de petites obres de rehabilitacions i molt diverses, suposen una càrrega de treball superior a les actuacions habituals de l'INCASOL. També s'ha produït un canvi de tendència en la manera d'aconseguir sòl: si abans una de les vies principals era l'expropiació, ara s'opta més per efectuar reparcel·lacions (diversos propietaris als quals INCASOL ofereix una sortida conjunta del seu sòl). Aquesta via, tot i ser molt menys conflictiva, representa més càrrega de treball per a l'INCASOL.

Altres despeses d'explotació

S'observa que, en línies generals, les altres despeses d'explotació tendeixen a disminuir en aquests anys passant, de 26.141,38 m€ l'any 2000 a 22.694,66 m€ l'any 2002. Però l'anàlisi, partida per partida, presenta evolucions molt diferenciades.

En concret, l'any 2001, la causa principal d'aquesta tendència a la baixa se centra en la partida de transferències d'empreses del grup que en l'any 2000 ascendeix a 10.818,22 m€ i té saldo zero en 2001. Dins aquesta partida es va incloure en el 2000 un càrrec d'ADIGSA a l'INCASOL per a cobrir les despeses d'explotació d'ADIGSA. A partir de l'any 2001, les despeses i ingressos corresponents a ADIGSA i a INCASOL queden ja definits i, per tant, ja no es fan aquests càrrecs genèrics.

L'any 2002 disminueix de forma significativa el saldo de les subvencions d'habitatge, que passen de 9.190,69 m€ a 3.204,40 m€. Aquestes subvencions corresponen al 30% del preu de venda dels habitatges de promoció pública que, segons el decret regulador d'aquests habitatges, són subvencions a fons perdut. INCASOL comptabilitza l'import corresponent al 30% del preu de venda quan es

ven l'habitatge corresponent. Així, aquesta partida està directament relacionada amb les vendes d'aquest tipus d'habitatge.

La resta de partides més significatives presenta una evolució ascendent, tant en 2001 com en 2002.

Pel que fa als serveis exteriors, que inclouen despeses informàtiques, de lloguers, de reparacions i conservacions, de serveis professionals independents, de transports, d'assegurances, de subministraments i altres, augmenten significativament d'un any a l'altre, passant de 9.065,98 m€ l'any 2000 a 13.734,35 m€ l'any 2002.

- Per una banda, augmenta l'import de la comissió (fixada en un 5%) que l'INCASOL paga a ADIGSA en concepte de gestió dels habitatges propietat de l'INCASOL, a causa de l'augment d'aquest patrimoni. Així, aquesta despesa l'any 2000 ascendeix a 1.459,39 m€, l'any 2001 a 2.317,32 m€ i l'any 2002 a 3.681, 56 m€.
- Per una altra banda, augmenta l'import de la comissió que es paga a la Caixa (el cost dels serveis és un preu fix per a cada operació d'ingrés o de retorn, que es revisa anualment) i a les cambres de la propietat urbana (fixada en el 4%) en concepte de la gestió de les fiances, per l'important augment del volum de fiances rebudes. Així, aquesta despesa passa de 3.273,35 m€ l'any 2000 a 3.938,03 m€ l'any 2002.

També augmenten de forma significativa els tributs, sobretot entre l'any 2000 i el 2001, import que passa de 3.235,59 m€ a 5.395 m€. Aquest increment és degut, d'una banda, a l'increment de les despeses derivades de l'aplicació de la regla de prorrata en l'IVA. Aquestes despeses varien en funció del percentatge final que cada any s'hagi d'aplicar a l'IVA suportat per poder-se'l deduir. D'altra banda, s'inclou l'IBI de les actuacions Mas Blau, Riu Clar i Can Sant Joan pels exercicis 1999 a 2001; 1996 a 2001, i 2000 i 2001, respectivament, i ascendeixen en global a 1.261,13 m€. Els ajuntaments han liquidat aquests impostos durant l'any 2001. Per últim, s'inclouen 313,25 m€ d'increment en els IAE de sòl. Aquest increment en l'IAE és degut a l'augment de la tarifa, en passar l'INCASOL a tenir la consideració d'empresa pública.

Despeses financeres

Les despeses financeres disminueixen de forma significativa en l'exercici 2001 respecte del 2000, mentre que es mantenen en un volum similar en l'any 2002.

Aquesta evolució està relacionada amb l'evolució del volum de *Deutes amb entitats de crèdit*. Ja hem vist com es va reduint en general el volum de préstecs rebuts envers l'augment del volum de fiances rebudes. Això provoca també una disminució de les despeses financeres. En canvi, el volum de despeses financeres es manté l'any 2002 en lloc de disminuir, a causa del nou préstec signat amb el BBVA per la compra dels diversos equipaments de la Generalitat per al seu posterior arrendament, ja comentat anteriorment.

El cost mitjà del finançament durant els exercicis 2001 i 2002 ha estat el següent:

Concepte	Exercici 2001	Exercici 2002
Interessos préstecs	3.853.964	3.939.726
Deutes amb entitats de crèdit (*)	93.492.516	85.762.896
Cost financer	4,12%	4,59%

Imports en euros.

Font: Informe de sumàries de l'INCASOL.

(*) S'ha tingut en compte el saldo mitjà de l'exercici.

En resum, les consideracions que s'extreuen de l'anàlisi del Compte de pèrdues i guanys són les següents:

- L'INCASOL porta a terme bàsicament dues activitats: la promoció d'habitatges i la promoció de sòl. La primera activitat, que consisteix en la construcció d'habitatges destinats a la seva promoció pública (finançament i gestió de les obres) és deficitària, atès que els costos que se'n deriven no es compensen en la seva totalitat pels ingressos provinents de les vendes d'aquests habitatges (vendes que són gestionades en la seva majoria per l'entitat pública ADIGSA).
- La segona activitat, que consisteix en l'adquisició de sòl i en la gestió del seu planejament i de les obres d'urbanització, compensa el dèficit de la primera activitat, ja que el preu de venda del sòl cobreix abastament, en la majoria dels casos, els costos necessaris per a la seva transformació, sobretot si tenim en compte que gran part del sòl es va rebre històricament pel traspàs de competències de l'Estat a la Generalitat i els preus s'han incrementat considerablement. No obstant això, cal fer menció que la tendència és a la baixa, perquè ja s'han venut molts dels terrenys traspassats.
- Cal esmentar que, tot i que en l'anàlisi i fiscalització del Compte de pèrdues i guanys els marges de sòl resultants són positius i els d'habitatge són negatius i, globalment, s'observa una tendència a la baixa, l'evolució d'ambdós marges és molt fluctuant. Les raons d'aquestes variacions són molt diverses. Entre

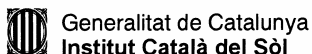
elles destaquem el canvi en el mix de les vendes i incidències detectades en la comptabilització de les existències.

- Cal considerar el comportament cíclic de l'activitat de l'INCASOL per entendre l'evolució de les vendes i dels aprovisionaments durant els exercicis 2001 i 2002. El fort augment dels aprovisionaments durant els exercicis 2001 i 2002 (39,5% i 27,6%), combinat amb el decrement de les vendes a l'exercici 2002 (-42%), dóna com a resultat un increment significatiu de les existències i la consideració que l'entitat es troba en un període principalment inversor.

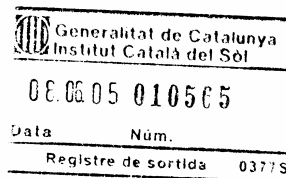
7. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

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

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



SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA
Sr. Enric Genescà i Garrigosa
Síndic de Comptes
Jaume I, 2-4
08002 BARCELONA



Sindicatura de Comptes de Catalunya	
Número:	1522
Data:	09.06.05 Hora: 11:44
Registre d'entrada	
Passi a:	8153
Data:	09.06.05
Núm. int.:	13

Barcelona, 8 de juny de 2005

Senyor,

En resposta al vostre escrit de data 17 de maig de 2005, pel qual ens feu arribar el projecte d'informe 13/2004-B, corresponent a "Institut Català del Sòl exercicis 2001 i 2002" us adjunto les al·legacions així com informe sobre l'aplicació dels criteris i recomanacions del projecte d'informe.

Atentament,

ANTONI PARADELL I FERRER
DIRECTOR



AL·LEGACIONS AL “PROJECTE D’INFORME 13/2004-B” DE LA SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

Barcelona, 8 de juny de 2005

Referent a la valoració de les existències.

El sistema que l’INCASOL segueix per valorar les seves existències té en compte la totalitat de costos i es basa en un criteri de ponderació: es pondera la distribució del cost no en funció dels m2 sinó en funció del valor en venda i de l’edificabilitat, de manera que el cost de les existències venudes i no venudes compren la totalitat de costos però la distribució es realitza en funció del valor de realització.

Cal esmentar que amb el sistema emprat per l’Institut Català del Sòl per a la valoració de les existències de sòl s’aconsegueix una correlació entre les vendes (valor de les existències) i els possibles resultats que evita les distorsions resultants de vendre parcel·les de dimensions idèntiques i capacitat edificatòria molt diferent en diferents moments del temps. En el sistema que entenem que proposa la Sindicatura de Comptes, aquestes parcel·les tindrien el mateix valor en cost d’existències i preus de venda molt diferents, resultant-ne marges molt diferents.

D’altra banda, cal esmentar que en la norma de valoració 13.5.b, Normes particulars d’existències, de les normes d’adaptació del Pla General de Comptabilitat a les Empreses Immobiliàries es defineix com ha de ser la imputació de costos:

“La imputació del costos conjunts es basarà en criteris o indicadors el més objectius possibles i que s’ajustin a les pràctiques comuns del sector, sempre amb l’orientació de que els costos assignats a cada element o part específica o individualment alienable de les obres siguin el més paral·lels o proporcionals al seu valor de mercat o de realització.”

Finalment aquest sistema de valoració ponderada entenem que s’ajustaria més a l’esperit de les Normes Internacionals de Comptabilitat (NIC), en especial al criteri del “valor raonable”.

Es pels motius suara esmentats que l’Institut Català del Sòl entén que el criteri de valoració utilitzat per a les seves existències de sòl és l’adequat a l’activitat que desenvolupa.

Referent al control del finançament atorgat per l’entitat BBVA.

En referència a l’import dels préstecs pendents d’amortitzar amb el BBVA, l’INCASOL reitera la veracitat del saldo que apareix en els seus estats financers, fet que es fonamenta en la conciliació bancària indi-

vidual de cadascun dels préstecs ja que els saldos de la comptabilitat i els càlculs que realitza l'Institut Català del Sòl per cadascun dels préstecs no presenten discrepàncies significatives amb els càrrecs i informació individuals que per cada préstec realitza l'entitat BBVA.

Pel que fa a la recomanació d'un major control per tal de tenir justificació i suport documental de les diferències entre la comptabilitat i les confirmacions bancàries, volem manifestar d'una banda que la comptabilització de les operacions d'endeutament es realitza mitjançant el suport d'una aplicació informàtica corporativa específica. Tanmateix reproduïm l'apartat de recomanacions que per a l'exercici 2002 va redactar l'auditor extern referent al tema que tractem, com a mostra de les dificultats que l'INCASOL té per tal d'obtenir del banc una informació fiable i veraç:

"Respecte a l'endeutament hipotecari que l'Institut manté amb l'entitat BBVA, hem de manifestar que la informació externa de la qual podem disposar, és a dir, rebuts de préstecs, extractes bancaris, confirmació del banc mitjançant carta,... és incompleta i errònia a la vegada. Aquest fet, a més, el podem constatar amb les dificultats que tenen els responsables de l'Institut d'aquesta àrea, els quals perden molt de temps per quadrar aquesta informació amb el seus registres extracomptables i amb la comptabilitat de l'Institut.

Tot i que probablement és degut als diferents processos de fusió que ha sofert l'entitat BBVA, no és excusa per no poder presentar en condicions aquesta informació."

Al nostre entendre és la carta de circularització de saldos emesa per l'entitat BBVA la que no s'ajusta als saldos realment pendents d'amortitzar.

Referent al tractament de les transferències de la Generalitat de Catalunya destinades a finançar l'activitat d'habitatge de l'INCASOL.

1. APLICACIÓ DE LES SUBVENCIONS

Des de l'exercici 2000, degut a la subjecció de l'Institut Català del Sòl a l'Impost de Societats, els Estats Financers de l'Institut Català del Sòl es presenten en base a criteris comptables acordats amb la Subdirecció General de Control de la Intervenció de la Generalitat i segons la interpretació que l'Institut Català del Sòl fa de l'Article 9.1 de la Llei de Pressupostos de la Generalitat.

Així, l'Article 9.1 de la Llei de Pressupostos de la Generalitat estableix que les entitats subjectes a l'estatut de l'empresa pública catalana han d'ajustar l'import dels crèdits pressupostaris destinats a transferències corrents de manera que la seva liquidació pressupostària sigui equilibrada.

D'acord amb l'esmentat Article 9.1 de la Llei de Pressupostos de la Generalitat i amb la Subdirecció General de Control, l'Institut Català del Sòl interpreta que les transferències concedides i rebudes de la Generalitat s'aplicarien en la mesura que cobrissin possibles pèrdues i la part no aplicada, es mantindria en capítol d'ingressos a distribuir en diversos exercicis per a la seva futura aplicació.

D'aquesta manera i a partir de l'exercici 2000, un cop aplicades al compte de pèrdues i guanys, segons un criteri financer, aquelles transferències que no provenen de la Generalitat, els dèficits de l'activitat d'habitatge han estat coberts per els superàvits de l'activitat de sòl pels resultats financers de l'Institut.

En el període 2000-2002, aquesta operativa va possibilitar que els resultats d'explotació fossin equilibrats o positius, tal i com estableix l'Article 9.1 de la Llei de Pressupostos de la Generalitat.

En l'exercici 2003, per primer cop, les pèrdues d'habitatge, un cop aplicades les transferències que no provenen de la Generalitat, van superar els excedents generats per l'activitat de sòl i d'acord amb la interpretació anteriorment exposada, es van aplicar a l'explotació transferències concedides per la Generalitat en exercicis anteriors fins a cobrir el dèficit generat per l'activitat d'habitatge, equilibrant completament el resultat de l'exercici.

2. RECEPCIÓ DELS FONS

D'altra banda, cal remarcar que l'Institut Català del Sòl no ha rebut els fons de la Generalitat que s'explicitaven en els convenis signats amb el Ministerio de Fomento per a les actuacions del Barri del Governador, Remodelació de Barris i Sant Cosme; aquests fons no han estat mai explícitament inclosos en els pressupostos de la Generalitat ni transferits a l'Institut Català del Sòl.

En el període 2000-2002 l'Institut únicament ha rebut fons amb caràcter genèric per a les actuacions d'habitatge per un import total de 9.7 milions €.

Durant el període 2000-2002, l'Institut Català del Sòl va reclassificar part dels fons de la Generalitat de Catalunya, rebuts genèricament durant exercicis anteriors per al finançament de l'activitat d'habitatge, com a fons destinats a cobrir els compromisos adquirits per aquesta en els convenis signats amb el Ministerio de Fomento per al finançament de les esmentades actuacions.

Aquest mecanisme fou reajustat en l'exercici 2002 en fer-se evident la insuficiència dels fons transferits per la Generalitat a l'Institut Català del Sòl enfront als compromisos adquirits en els esmentats convenis.

3. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL—TRANSFERÈNCIES CORRENTS

L'informe també considera que les transferències provinents de la Generalitat són específiques per a unes inversions concretes i per tant no es poden considerar transferències corrents. Tal i com ja s'ha esmentat anteriorment, l'Institut Català del Sòl no ha rebut mai de la Generalitat els fons específics per al finançament de les esmentades actuacions.

Cal indicar que el fet que el model pressupostari fixat pel Departament d'Economia i Finances obligui a classificar com a béns d'inversió allò que per a l'Institut Català del Sòl són despeses corrents (d'explotació) fa que el finançament associat a aquestes també tingui la consideració pressupostària de finançament de béns d'inversió (Transferències de Capital).

D'altra banda, l'Institut Català del Sòl entén que per la naturalesa de la seva activitat, les transferències que rep tenen el caràcter de corrents però d'aplicació plurianual. La promoció, venda i Remodelació d'habitatges és una de les activitats habituals de l'Institut Català del Sòl i per tant d'explotació, tot i que el cicle d'explotació té una durada superior a un any. Aquest fet és el que justifica la consideració de transferència corrent d'aplicació plurianual que l'Institut Català del Sòl dona a tots els fons rebuts per al finançament de l'activitat d'habitatge i que s'incorporen com a ingressos a distribuir en diversos exercicis, malgrat es rebin pressupostàriament en concepte de transferències de capital.

El fet que les transferències rebudes de la Generalitat de Catalunya no tinguin caràcter específic i la seva aplicació hagi de ser de caràcter plurianual motiva que els saldos que resten pendents d'aplicar per aquest concepte els sigui d'aplicació allò que estableix l'Article 9.1 de la Llei de Pressupostos de la Generalitat i s'hauran d'aplicar amb la finalitat d'equilibrar la liquidació del pressupost de l'Institut Català del Sòl, no havent de ser aquests objecte de regularització tal i com proposa l'informe.

En l'apartat de recomanacions, l'Informe explicita que l'Institut Català del Sòl ha seguit sempre el criteri d'imputar a resultats la part de la subvenció rebuda de la Generalitat per cobrir pèrdues i la part del preu de venda no subvencionat. Això només ha estat així fins a l'exercici 2000, en que, tal i com es detalla anteriorment, d'acord amb la Subdirecció General de Control de la Intervenció de la Generalitat es va canviar el criteri d'imputació de transferències per a l'activitat d'habitatge rebudes de la Generalitat.

Així doncs, entenem que tot i venir explicitades en els mateixos convenis, les transferències rebudes per al finançament de les actuacions d'habitatge al Barri del Governador, Remodelació de Barris i Sant Cosme procedents del Ministerio de Fomento i de la Generalitat són de naturalesa diferent, ja que si bé el Ministerio de Fomento ha transferit els fons

la Generalitat no ho ha fet explícitament. Així, l'Institut Català del Sòl entén que les transferències efectivament rebudes de la Generalitat per via pressupostaria tenen el caràcter de corrents i per tant els és d'aplicació allò que estableix l'Article 9.1 de la Llei de Pressupostos de la Generalitat, genèriques i d'aplicació plurianual i per tant, no se'ls pot donar un tractament comptable uniforme amb les rebudes del Ministerio de Fomento.

El Cap de l'Àrea Econòmica i Financera

[Signatura]

Antoni Sierra i Gutiérrez

Vist-i-plau

El Director

[Signatura]

Antoni Paradell i Ferrer

INFORME SOBRE L'APLICACIÓ DELS CRITERIS I RECOMANACIONS DEL "PROJECTE D'INFORME 13/2004-B" DE LA SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

Barcelona, 8 de juny de 2005

- Plana 27, paràgraf segon^[5]: *"...D'altre banda, cal tenir present que aquest préstec (es refereix a l'endeutament a que ha hagut de recórrer l'INCASOL per a fer front a l'adquisició dels equipaments de la Generalitat), juntament amb un préstec formalitzat amb l'ICF, estan comptabilitzats incloent el capital amb els interessos, criteri diferent de l'emprat amb la resta de préstecs rebuts."*

D'acord amb la recomanació de la Subdirecció General de Control de la Intervenció General del Departament d'Economia i Finances en aplicació de la resposta a la consulta número 1 del BOICAC núm. 23, octubre de 1995 sobre la forma de registrar determinades operacions de deutes no comercials, des de l'exercici 2004 el criteri emprat per a la totalitat dels préstecs ha estat el de no incorporar als nominals dels deutes els interessos a pagar no meritats ni vençuts.

- Plana 30, darrer paràgraf^[6]: *"L'entitat té comptabilitzades unes aportacions realitzades l'any 1992 al Consorci de la Vila Olímpica per 898,75 m€ per a la construcció d'un hotel a Banyoles, projecte que mai es va portar a terme. Donat que aquesta aportació està 100% provisionada des de l'any 1992, considerem que s'hauria d'assumir com a pèrdua definitiva."*

Durant l'exercici 2004 s'ha comptabilitzat la baixa de l'immobilitzat i la cancel·lació de la provisió.

- Plana 31, paràgraf 2n^[7]. *"Hi ha una aportació de 2.400 m€ efectuada al Consorci Costa Brava – Illa de Blanes per compte de la Generalitat. Donat que l'INCASOL no forma part d'aquest consorci aquesta aportació enlloc d'una inversió financera és un deute a cobrar de la Generalitat de Catalunya, i s'hauria de comptabilitzar com a tal."*

Seguint les indicacions de la Sindicatura durant el procés d'elaboració de l'informe, en l'exercici 2004 s'ha procedit a reclassificar el pagament de l'INCASOL per compte de la Generalitat, traslladant-lo d'aportació a pagament avançat per compte de la Generalitat.

5. Pàgina 28, paràgraf primer de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

6. Pàgina 31, penúltim paràgraf de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

7. Pàgina 31, últim paràgraf de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

- Plana 32, paràgraf 2n^[8]. *“L’INCASOL té diversos deutes a cobrar del Patronat Municipal de l’Habitatge de Barcelona (PMHB) per diferents conceptes...”*

En el darrer trimestre de 2004 i primers mesos de 2005 el deute del PMHB ha disminuït notablement:

Saldo del deute del PMHB envers l’INCASOL a 30.09.2004:
8.125.592,00 €

Saldo del deute del PMHB envers l’INCASOL a 37.05.2005:
2.179.633,82 €

- Plana 90, darrer paràgraf^[9], referent als préstecs personals (llarg i curt termini): *“...cal que aquests saldos es traspassin a pèrdua definitiva, donant-los de baixa del balanç amb càrrec a despeses extraordinàries.”*

Durant l’exercici 2004 s’ha procedit a la regularització contra despeses extraordinàries dels saldos esmentats.

- Plana 92 paràgraf 6è^[10]: *“La Llei 20/2001,..., va autoritzar el Govern de la Generalitat,... adscriure a ADIGSA els habitatges de Promoció Pública que van ésser transferits per l’Administració General de l’Estat a la Generalitat.... El 30 de desembre de 2004 es signa un conveni de cessió entre l’INCASOL i ADIGSA per la cessió gratuïta d’aquest patrimoni. Aquesta cessió està encara pendent d’escripturar.”*

L’escripturació de cessió a ADIGSA del patrimoni d’habitatges de promoció pública transferits per l’Administració General de l’Estat es va efectuar en data 31 de desembre de 2004

- Plana 93 paràgraf 4t^[11], referent a l’anàlisi realitzat en l’àrea d’existències: *“D’altra banda, el percentatge aplicat per obtenir els costos indirectes (60% imputat a sòl) no es revisa anualment. Caldria fixar un criteri per al seu càlcul i aplicar-lo cada any.”*

En la revisió de l’exercici 2004 el percentatge d’imputació de costos indirectes per a sòl s’ha mantingut en el mateix tant per cent que en els exercicis anteriors, 60%, essent del 40% per a habitatge.

8. Pàgina 32, penúltim paràgraf de l’informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

9. Pàgina 89, segon paràgraf de l’informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

10. Pàgina 90, últim paràgraf de l’informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

11. Pàgina 91, quart paràgraf de l’informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

El criteri d'imputació es basa en el repartiment del personal de l'INCASOL entre les activitats de sòl i d'habitatge en funció de la tasca operativa que desenvolupen.

- Plana 94, paràgraf segon^[12]: *“Tenint en compte la quantitat de dades i informació que s'utilitza per a la valoració de les existències, considerem un aspecte prioritari l'adaptació d'aplicacions informàtiques específiques que facilitin la tasca de valoració i redueixin el risc d'errors.”*

Des de 2001 s'està implementant un aplicatiu específic pel control de les existències.

En el 2004 l'aplicatiu d'existències de sòl un cop acabada la fase de proves, ha estat l'eina de valoració de les existències de sòl.

Pel que fa a les existències d'habitatge, l'aplicatiu està en fase de desenvolupament.

- Pel que fa referència als procediments emprats per l'INCASOL en la seva contractació volem manifestar el següent:

A finals de l'any 2002 es van modificar els plecs de clàusules en el sentit de suprimir l'experiència de les empreses en obres de característiques similars a les contractades com un dels criteris de valoració per a l'adjudicació del contracte.

D'altra banda i pel que fa al criteri de valoració de l'oferta econòmica, atorgant la màxima puntuació a les ofertes que es situaven en la mitjana de les ofertes presentades, va ser objecte de canvi a finals de l'any 2004 en el sentit de donar la màxima puntuació a l'oferta econòmica no temerària, considerant com a temerària l'oferta que ultrapassés en cinc punts la mitjana de les ofertes admeses i que no la justifiqués adequadament en fase d'al·legacions.

El Cap de l'Àrea Econòmica i Financera

[Signatura]

Antoni Sierra i Gutiérrez

Vist-i-plau

El Director

[Signatura]

Antoni Paradell i Ferrer

12. Pàgina 92, segon paràgraf de l'informe definitiu. (Nota de la Sindicatura)

8. RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS

En relació a les al·legacions presentades, la Sindicatura assenyala el següent:

- a) S'accepta la primera al·legació, referent a la valoració de les existències de sòl i, en conseqüència, es modifica el text de les pàgines 44 (darrer paràgraf)¹³, pàgina 93 (segon paràgraf)¹⁴ i pàgina 135¹⁵, tot indicant-ho en les corresponents notes a peu de pàgina de la versió definitiva.
- b) En relació a la segona al·legació, referent al control del finançament atorgat per l'entitat BBVA, es manté la redacció i les conclusions del document inicial ja que no es posa en qüestió el saldo sinó els procediments de conciliació.
- c) En relació a la tercera al·legació, referent al tractament de les transferències de la Generalitat de Catalunya:
 - a. S'atén parcialment l'al·legació relativa al penúltim paràgraf de l'escrit de l'Institut que diu "En l'apartat de recomanacions, l'informe explicita que l'Institut Català del Sòl ha seguit sempre el criteri d'imputar a resultats la part de la subvenció rebuda de la Generalitat per cobrir pèrdues i la part del preu de venda no subvencionat. Això només ha estat així fins a l'exercici 2000,...." Això suposa eliminar de la versió inicial, en el lloc indicat en la corresponent nota de peu de pàgina, la paraula "sempre".
 - b. Respecte dels altres aspectes esmentats en aquesta al·legació, entenem l'argumentació que es fa sobre el tractament que en termes generals es dona a les subvencions per a habitatges provinents de la Generalitat. No obstant, considerem que pel que fa a les relacionades amb els convenis subscrits amb l'Estat relatius a les promocions esmentades en l'informe, tant les subvencions provinents de l'Estat com les de la Generalitat haurien de tenir el mateix tractament comptable i, en conseqüència, es manté el text inicial de l'informe.

13. Pàgina 45, segon paràgraf de l'informe definitiu.

14. Pàgina 91, quart paràgraf de l'informe definitiu.

15. Pàgina 131 de l'informe definitiu

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.org
www.sindicatura.org

Elaboració del document PDF: desembre de 2005

Dipòsit legal: B-53331-2005