

Informe 55/1998-D

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

Ejercicio 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación. No implica, por lo tanto, la responsabilidad de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña.



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ FONDEVILA, secretaria general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el día 29 de junio de 1999, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, don Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos don Manuel Cardeña Coma, don Marià Nicolàs Ros, don Jordi Petit Fontserè, don Manuel Barrado Palmer y don Xavier Vela Parés, actuando como secretaria la secretaria general de la Sindicatura, doña M. Àngels Barbarà Fondevila, y como ponente el síndico don Jordi Petit Fontserè, se acordó aprobar, previa deliberación, el informe de fiscalización 55/1998-D relativo a Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), ejercicio 1997.

Y para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 6 de julio de 1999

[Firma]

[Firma]

Vº Bº
EL SÍNDICO MAYOR



ÍNDICE

| | |
|---|----|
| ABREVIATURAS | 7 |
| 1. INTRODUCCIÓN | 9 |
| 1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME | 9 |
| 1.1.1. Objeto y alcance material | 9 |
| 1.1.2. Alcance temporal y metodología..... | 9 |
| 1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO | 10 |
| 1.2.1. Antecedentes | 10 |
| 1.2.2. Constitución y naturaleza jurídica | 10 |
| 1.2.3. Objeto social y actividad | 11 |
| 1.2.4. Órganos de gobierno..... | 14 |
| 1.2.5. Legislación general aplicable | 15 |
| 2. FISCALIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS | 16 |
| 2.1. INTRODUCCIÓN | 16 |
| 2.2. INFORMES DE AUDITORÍA DE LOS AUDITORES PRIVADOS EXTERNOS | 16 |
| 2.3. BALANCE DE SITUACIÓN Y OBSERVACIONES Y NOTAS AL BALANCE | 17 |
| 2.3.1. Gastos de establecimiento e Inmovilizado inmaterial | 19 |
| 2.3.2. Inmovilizado material | 20 |
| 2.3.3. Inmovilizado financiero..... | 23 |
| 2.3.4. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo | 24 |
| 2.3.5. Gastos a distribuir en varios ejercicios..... | 26 |
| 2.3.6. Existencias | 27 |
| 2.3.7. Deudores a corto plazo | 27 |
| 2.3.8. Inversiones financieras temporales (IFT) | 32 |
| 2.3.9. Tesorería..... | 33 |
| 2.3.10. Ajustes por periodificación del activo | 33 |
| 2.3.11. Fondos propios | 34 |
| 2.3.12. Ingresos a distribuir en varios ejercicios..... | 37 |
| 2.3.13. Acreedores a largo y corto plazo por deudas con entidades de crédito | 38 |
| 2.3.14. Otros acreedores a largo plazo | 40 |
| 2.3.15. Acreedores a corto plazo por Acreedores comerciales | 41 |
| 2.3.16. Acreedores a corto plazo por Otras deudas no comerciales... | 42 |
| 2.4. OBSERVACIONES Y NOTAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | 44 |
| 2.4.1. Importe neto de la cifra de negocios | 46 |
| 2.4.2. Otros ingresos de explotación | 50 |
| 2.4.3. Aprovisionamientos: Otros gastos externos | 52 |
| 2.4.4. Gastos de personal..... | 55 |
| 2.4.5. Dotación a la amortización del inmovilizado | 58 |
| 2.4.6. Otros gastos de explotación: Servicios exteriores | 58 |
| 2.4.7. Ingresos y gastos financieros | 60 |
| 2.4.8. Ingresos y gastos extraordinarios | 60 |
| 2.5. ASPECTOS FISCALES..... | 61 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 2.5.1. | Hacienda Pública y organismos de la Seguridad Social | 61 |
| 2.5.2. | Importes acreedores y de gasto por IBI y plusvalías | 63 |
| 3. | FISCALIZACIÓN DE LAS LIQUIDACIONES PRESUPUESTARIAS..... | 66 |
| 3.1. | PRESUPUESTOS APROBADOS Y LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS | 66 |
| 3.2. | LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO | 67 |
| 3.2.1. | Modificaciones presupuestarias | 68 |
| 3.2.2. | Conciliación entre la Liquidación del presupuesto y los Estados financieros (Cuenta de pérdidas y ganancias y Balance) | 68 |
| 3.2.3. | Análisis de las desviaciones presupuestarias | 69 |
| 4. | FISCALIZACIÓN DE LA LEGALIDAD: CONTRATACIÓN Y PAIF..... | 72 |
| 4.1. | FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN..... | 72 |
| 4.1.1. | Legislación aplicable y procedimientos básicos | 72 |
| 4.1.2. | Selección de expedientes de obras y análisis de los procedimientos de contratación | 73 |
| 4.1.3. | Selección de expedientes de servicios y suministros y análisis de los procedimientos de contratación | 78 |
| 4.2. | FISCALIZACIÓN DEL PAIF | 81 |
| 5. | FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN: EL PATRIMONIO ADMINISTRADO Y EL PDO | 82 |
| 5.1. | INTRODUCCIÓN | 82 |
| 5.2. | EL CENSO DEL PATRIMONIO ADMINISTRADO | 82 |
| 5.2.1. | Antecedentes y actualización | 82 |
| 5.2.2. | Situación y análisis del censo a 31.12.97 | 84 |
| 5.3. | EL PLAN DIRECTOR DE OBRAS (PDO) | 87 |
| 5.3.1. | Antecedentes y firma | 87 |
| 5.3.2. | Contenido del PDO: líneas de actuación..... | 87 |
| 5.3.3. | Análisis de los listados de seguimiento del PDO..... | 88 |
| 5.3.4. | Conclusiones generales respecto al PDO..... | 91 |
| 6. | CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES..... | 93 |
| 6.1. | OBSERVACIÓN GENERAL: RELACIONES ADIGSA - INCASOL..... | 93 |
| 6.2. | OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES | 94 |
| 6.2.1. | En relación con la fiscalización del Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias..... | 94 |
| 6.2.2. | En relación con la fiscalización de la Liquidación presupuestaria..... | 97 |
| 6.2.3. | En relación con la fiscalización de la contratación | 97 |
| 6.2.4. | En relación con la fiscalización del PAIF..... | 98 |
| 6.2.5. | En relación con la fiscalización de la gestión | 99 |
| 7. | TRÁMITE DE ALEGACIONES..... | 100 |

ABREVIATURAS

| | |
|-----------|---|
| ADIGSA: | Administració, Promoció i Gestió, SA |
| CAE: | Comisión de Asuntos Económicos |
| CIGSA: | Centre Informàtic de la Generalitat de Catalunya, SA |
| COBASA: | Compañía Balear de Obras y Construcciones, SA |
| CTGC: | Centro de Telecomunicaciones de la Generalidad de Cataluña |
| CTU: | Contribución territorial urbana |
| DGAV: | Dirección General de Arquitectura y Vivienda |
| DGSC: | Dirección General de Servicios Comunitarios |
| DOGC: | Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña |
| EPEC: | Ley 4/85, de 29 de marzo, del estatuto de la empresa pública catalana |
| EFU: | Empleados de fincas urbanas |
| ETT: | Empresa de trabajo temporal |
| FAVIBC: | Federación de Asociaciones de Vecinos de Vivienda Social de Cataluña |
| IBI: | Impuesto sobre bienes inmuebles |
| ICASS: | Instituto Catalán de Asistencia y Servicios Sociales |
| IFT: | Inversiones financieras temporales |
| IMU: | Instituto Municipal de Urbanismo |
| INCASOL: | Instituto Catalán del Suelo |
| INCAVOL: | Instituto Catalán del Voluntariado |
| INSA, SA: | Ingeniería de Software Avanzado, SA |
| INUR: | Instituto Nacional de Urbanismo |
| IPPV: | Instituto de Promoción Pública de la Vivienda |
| IRPF: | Impuesto sobre la renta de las personas físicas |
| IVA: | Impuesto sobre el valor añadido |
| LCAP: | Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas |
| MPTA: | Millones de pesetas |
| MOPT: | Ministerio de Obras Públicas y Transporte |
| ON: | Obra Nueva |
| PAIF: | Programa de actuaciones, inversiones y financiación |
| PDO: | Plan director de obras |
| PGC: | Plan general de contabilidad |
| PT: | Patrimonio transferido |
| PTA: | Pesetas |
| SA: | Sociedad anónima |
| SCCL: | Sociedad Cooperativa Catalana Limitada |
| SL: | Sociedad limitada |
| TGZ: | Técnicos de gestión de zona |

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance material

De conformidad con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente informe de fiscalización relativo a Administració, Promoció i Gestió, SA (de ahora en adelante ADIGSA). El alcance de este informe de fiscalización es el control de regularidad y de la gestión y, por consiguiente, está constituido por:

- a) El análisis de los estados financieros a fin de verificar que representan de una manera fiel y veraz la situación patrimonial y financiera de la sociedad, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) El análisis de las liquidaciones presupuestarias, así como la evaluación de su correcta realización en términos económicos y financieros.
- c) El análisis del cumplimiento de la legalidad que es aplicable a la sociedad, tanto desde el punto de vista contable y presupuestario como de funcionamiento. Este análisis trata de manera específica los procedimientos de contratación y la elaboración del Programa de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF).
- d) El análisis de la gestión centrada tanto en la evaluación de los controles de ADIGSA en relación con el censo del patrimonio administrado titularidad del Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) como en la evaluación de los datos generales del Plan director de obras (PDO) 1997-2004, y en su seguimiento y ejecución durante 1997.

Hay que tener presente que esta Sindicatura de Cuentas emitió el Informe de fiscalización 01/91-D referente a ADIGSA en relación con el ejercicio 1989.

1.1.2. Alcance temporal y metodología

1.1.2.1. Alcance temporal

Este informe se refiere al ejercicio 1997, aunque, para una correcta fiscalización de determinadas masas patrimoniales de los estados financieros y para el análisis de su evolución, se hace referencia a ejercicios anteriores.

1.1.2.2. Metodología

Las pruebas realizadas, de cumplimiento y sustantivas, han sido las que, de forma selectiva, se han considerado necesarias para obtener evidencia suficiente y ade-

cuada, con el objetivo de conseguir una base razonable que permita manifestar las conclusiones que se desprenden del trabajo realizado sobre la información recogida en los estados financieros y en las liquidaciones presupuestarias de ADIGSA de acuerdo con las normas de auditoría pública generalmente aceptadas y sobre el seguimiento de los preceptos legales que le son de aplicación.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes

Por medio del Real decreto ley 1503/1980, de 20 de junio, se traspasaron a la Generalidad de Cataluña las competencias, el patrimonio y las actuaciones urbanísticas que eran gestionadas en el ámbito territorial de Cataluña por el Instituto Nacional de Urbanismo (INUR), en nombre propio, o por encargo del Instituto de Promoción Pública de la Vivienda (IPPV). Dicho Real decreto también traspasó las acciones en sociedades anónimas y las participaciones en juntas de compensación cuyo titular era el INUR.

Estos traspasos motivaron la creación del INCASOL por la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, del Parlamento de Cataluña. Posteriormente, por los Reales decretos 2626/1982 y 1009/1985 se ampliaron los traspasos a la Generalidad de Cataluña con todos los bienes, derechos y servicios y el patrimonio histórico del IPPV y, por los Decretos de la Presidencia 431/1982 y 238/1985, se adscribieron al INCASOL dichos bienes, derechos y servicios y el patrimonio compuesto de viviendas, locales industriales, edificaciones complementarias y actuaciones en curso.

ADIGSA se constituyó el 20 de enero de 1984 con la finalidad, básicamente, de administrar y gestionar las viviendas y locales de este patrimonio inmobiliario de promoción pública titularidad del INCASOL resultante de los traspasos iniciados en el año 1980.

1.2.2. Constitución y naturaleza jurídica

ADIGSA se constituyó como sociedad anónima el 20 de enero de 1984 mediante escritura pública ante el notario don Antonio Royán Paez, con un capital inicial de 300,68 MPTA suscrito íntegramente por el INCASOL.

ADIGSA se creó por modificación del nombre, dirección y capital de la antigua sociedad Santa M. de Gallecs, SA, constituida el 1 de diciembre de 1976, con capital mayoritario del INUR. Como consecuencia del Real decreto ley 1503/1980, de 20 de junio, mencionado en el epígrafe anterior, las acciones del INUR en la empresa Santa M. de Gallecs, SA fueron traspasadas a la Generalidad de Cataluña, que las adscribió al INCASOL.

El 21.12.82 Santa M. de Gallecs, SA adquirió las acciones del resto de socios con cargo a los beneficios de la sociedad, quedando el INCASOL como único accionista del capital de 300,68 MPTA. Esta operación se elevó a pública por escritura notarial de 20.1.84, escritura en la que también se recoge el cambio de denominación social adoptando desde aquel momento el nombre de ADIGSA.

El 24.12.87 el INCASOL desembolsó 150 MPTA por la ampliación de capital aprobada, quedando el capital social en 450,68 MPTA. La titularidad de estas acciones fue transferida por el INCASOL a la Generalidad de Cataluña de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional 25ª de la Ley de presupuestos de la Generalidad para 1989.

ADIGSA, adscrita inicialmente al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, pasó a depender del Departamento de Bienestar Social por medio de la Dirección General de Servicios Comunitarios (DGSC), por el Decreto 16/1989, de 24 de enero.

La naturaleza jurídica de ADIGSA es la de empresa pública de las que regula de manera específica el capítulo IV de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del estatuto de la empresa pública catalana (de ahora en adelante EEPC) y de las que se prevén en el artículo 4.2 del Decreto legislativo 9/1994, de 13 de julio, del texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña. Tal como señala el artículo 1º de sus Estatutos sociales, ADIGSA se rige por estos Estatutos, por el EEPC y, como sociedad anónima, por el Real decreto legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, texto refundido de la Ley de sociedades anónimas.

Su sede social está en Barcelona, calle Diputació 92-94, y tiene delegaciones en Tarragona, Lleida y Girona. El capital de ADIGSA a 31 de diciembre de 1997 es de 2.060 MPTA.

1.2.3. Objeto social y actividad

1.2.3.1. Objeto social

Los Estatutos sociales de ADIGSA, adaptados al texto refundido de la Ley de sociedades anónimas por medio del Decreto 248/89, de 28 de agosto, determinan en el artículo 2 el objeto social siguiente:

- a) La administración de viviendas de promoción pública, entre otras, las que sean patrimonio del INCASOL, desarrollando las funciones propias de la administración de fincas que le sean encargadas.
- b) Venta y arrendamiento de viviendas y locales de protección oficial de promoción pública de la Generalidad de Cataluña.
- c) Adquisición de viviendas de protección oficial y su enajenación.

- d) Actuaciones referentes a mejoras, incremento de la seguridad, aislamiento y otras medidas que estén contenidas en las disposiciones legales correspondientes sobre la rehabilitación de viviendas, ya sea sobre edificaciones propias de la Generalidad de Cataluña o de organismos autónomos dependientes de esta última.
- e) Cualquier otra actividad que tenga relación con las anteriores o sea necesaria o conveniente para conseguir las finalidades primarias de la sociedad.
- f) Cualquier otra actuación en el campo inmobiliario que, enmarcada en programas de actuación de carácter cívico y social, tenga relación con las competencias y funciones del Departamento de Bienestar Social de la Generalidad de Cataluña.

Hay que resaltar en relación con el apartado f) que, por Acuerdo de Gobierno de 29 de octubre de 1996, se incorporó al texto la especificación *"enmarcada en programas de actuación de carácter cívico y social"*.

1.2.3.2. Actividad

La actividad principal de ADIGSA se centra en la administración y gestión de viviendas y locales, titularidad del INCASOL, actividad que justificó su constitución como empresa pública de la Generalidad.

Además, ADIGSA ejecuta otras actuaciones inmobiliarias enmarcadas en programas cuya decisión es competencia del Departamento de Bienestar Social.

La descripción de la actividad llevada a cabo por ADIGSA puede resumirse de la forma siguiente:

A) Administración y gestión del patrimonio inmobiliario titularidad del INCASOL: el patrimonio administrado y gestionado por ADIGSA y que es titularidad del INCASOL está formado por dos tipos de inmuebles:

- a) El patrimonio transferido (PT), constituido por el patrimonio que gestionaba el IPPV en el ámbito territorial de Cataluña y que fue traspasado a la Generalidad de Cataluña con las competencias en materia de vivienda y que posteriormente fue adscrito al INCASOL.

Según el censo traspasado (con graves carencias en la información jurídica y económica de las viviendas y locales), este patrimonio lo constituían casi 80.000 viviendas en condiciones de habitabilidad insuficientes y con deficiencias estructurales importantes. Estas viviendas y locales estaban adjudicados en régimen de alquiler, de acceso diferido o bien de compraventa.

- b) La obra nueva (ON), constituida por las viviendas de nueva construcción promovidas por el INCASOL y, por lo tanto, de su titularidad, cuya gestión fue enco-

mendada por este organismo a ADIGSA. Estas viviendas y locales se adjudican en régimen de compraventa con pago aplazado.

La administración y gestión que ADIGSA tiene encomendada supone llevar a cabo las labores propias de la administración de fincas, es decir, la formalización de contratos de alquiler y de venta, la emisión de los recibos correspondientes y su cobro.

Se debe señalar, como ya se mencionó en el Informe 01/91-D de esta Sindicatura correspondiente al ejercicio 1989, la problemática que se presenta en relación con este patrimonio administrado y que se concreta en dos aspectos que son determinantes en esta fiscalización (tanto desde el punto de vista contable como de gestión). Son los siguientes:

- El primero, referido exclusivamente al PT, es el correspondiente al censo de viviendas tanto desde el punto de vista de su situación jurídica (qué viviendas y quiénes son sus titulares) como desde el punto de vista de su estado físico de conservación.

Esta problemática determina una doble acción que debe llevar a cabo ADIGSA: la actualización del censo y su regularización jurídica con las correspondientes consecuencias en cuanto a la facturación, por una parte, y, por otra, la rehabilitación del patrimonio, lo que supone que gran parte de los recursos se deba aplicar a esta actividad.

- El segundo, y fundamental, tiene que ver con la especial relación jurídica y de prestación de servicios, establecida de hecho entre el titular del patrimonio administrado (PT y ON), que es el INCASOL, y ADIGSA como administradora y gestora de este patrimonio; la relación no se configura como una prestación de servicio por la que ADIGSA recibe unos honorarios por su gestión, sino que esta entidad asume como propios los ingresos generados (alquileres, cuotas aplazadas, ventas, etc.), producto de un patrimonio del que no es titular.

Esta situación anómala, que funciona así desde el ejercicio 1989, determina, además de la irregularidad jurídica, unas consecuencias directas en la contabilización de diferentes hechos económicos que se ponen de manifiesto a lo largo del informe, especialmente en la revisión económico-financiera y presupuestaria.

Hay que recordar que este hecho ya se puso de manifiesto en el informe de fiscalización realizado por esta Sindicatura de Cuentas correspondiente al ejercicio 1989, en el que, además, se recomendaba su regularización: ya fuera mediante el acuerdo del cambio de titularidad, pasando a ser el patrimonio de ADIGSA, o mediante la transferencia de los ingresos a su titular y cobrando el porcentaje correspondiente en concepto de honorarios por su administración y gestión.

B) Actuaciones inmobiliarias enmarcadas en programas de carácter cívico y social

competencia del Departamento de Bienestar Social:

Estas actuaciones, adicionales a las mencionadas en el apartado A) anterior, consisten en la administración y gestión de viviendas y locales adquiridos o alquilados por ADIGSA como instrumento ejecutor de determinadas políticas emprendidas por la Dirección General de Acción Cívica del Departamento de Bienestar Social. Entre las finalidades perseguidas hay que destacar las siguientes:

- reubicar familias gitanas
- facilitar locales a asociaciones culturales, cívicas y sociales de los barrios (hoteles de entidades) así como para el establecimiento de oficinas de atención al ciudadano.

1.2.4. Órganos de gobierno

El artículo 10 de los Estatutos de ADIGSA establece que el gobierno y la administración se encomiendan a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración.

1.2.4.1. *La Junta General de Accionistas*

Los artículos 11 a 16 de los Estatutos establecen, entre otros aspectos, el régimen de convocatorias, de sesiones y de quórum de constitución de la Junta, y la asistencia, representación y derecho de voto de los accionistas. Concretamente el artículo 16 determina las atribuciones de la Junta de Accionistas, que son las siguientes:

- 1) Deliberar y adoptar acuerdos sobre las cuestiones que reservan a su competencia la Ley de sociedades anónimas o los propios Estatutos.
- 2) Nombrar de entre los consejeros el presidente del Consejo de Administración cuando proceda según la Ley.
- 3) Deliberar sobre las cuestiones que le someta el Consejo de Administración y resolverlas.
- 4) Aprobar el presupuesto de explotación, que tendrá carácter preventivo.
- 5) Aprobar el PAIF con las previsiones establecidas en el artículo 28 del EEPC.
- 6) Aprobar el presupuesto de explotación y de capital referente a las subvenciones.
- 7) Nombrar a las personas que deben formar el Consejo de Administración.
- 8) Acordar la modificación de los Estatutos.

1.2.4.2. El Consejo de Administración

Los artículos 17 a 23 de los Estatutos determinan la composición del Consejo de Administración, el régimen de reuniones y de acuerdos, la constitución de comisiones, la posibilidad de delegación en uno o más consejeros delegados, etc. Las atribuciones las regula el artículo 19 cuando determina que, salvando las atribuciones privativas de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración:

- Ostenta con las más amplias facultades la representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos y negocios relativos al objeto social.
- Tiene los más absolutos poderes para administrar y regir la sociedad, ejerciendo en nombre de ella todos sus derechos y acciones, y cumpliendo sus obligaciones.
- Puede conferir toda clase de poderes, incluso para pleitos, con las facultades ordinarias y extraordinarias que crea convenientes.
- Puede dictar las normas de funcionamiento del propio Consejo, y tiene la facultad de interpretar los Estatutos en caso de duda.

A 31 de diciembre de 1997, el Consejo de Administración de ADIGSA estaba constituido por los miembros siguientes:

- Presidente: Sr. D. Josep Anton Fontdevila Nadal, secretario general del Departamento de Bienestar Social.
- Consejero delegado: Sr. D. Josep Maria Violant Nicolau, director general de Servicios Comunitarios.
- Consejeros:
 - Sr. D. Antoni Paradell Ferrer, gerente del INCASOL.
 - Sr. D. Pere Feliu Mir, jefe de servicio de presupuestos del Departamento de Economía y Finanzas.
 - Sr. D. Ramon Roger Casamada, director general de Arquitectura y Vivienda.
 - Sr. D. Narcís Nadal Oller, asesor del consejero de Bienestar Social en materia de la gente mayor;
 - Sr. D. Víctor Bayarri Catalán, director general del ICASS.
 - Sr. D. David Companyon Costa, delegado del comité de empresa de ADIGSA.
 - Sr. D. Jordi Turull Negre, gerente del INCAVOL.
- Secretario (no consejero): Sr. D. Ferran Llovet Pérez, gerente de ADIGSA.

1.2.5. Legislación general aplicable

Aparte de la muy extensa normativa que regula las actuaciones en el campo de las

viviendas de promoción pública, a continuación se señala la normativa más básica aplicable a ADIGSA:

- Ley 11/1981, de 7 de diciembre, de patrimonio de la Generalidad.
- Ley 4/1985, de 29 de marzo, del estatuto de la empresa pública catalana.
- Decreto legislativo 9/1994, de 13 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.
- Leyes de presupuestos anuales de la Generalidad.
- Legislación general de derecho mercantil, civil, fiscal y laboral aplicable (en concreto hay que destacar el Real decreto legislativo 1564/1989, del texto refundido de la Ley de sociedades anónimas).

2. FISCALIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. INTRODUCCIÓN

La fiscalización de los estados financieros de ADIGSA ha consistido en una revisión de las diferentes masas patrimoniales y cuentas que componen el Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias. Se ha puesto especial énfasis en ciertos aspectos que esta Sindicatura de Cuentas ha considerado fundamentales por la materialidad de sus importes, por los conceptos que recogen o por su riesgo de auditoría.

La fiscalización mencionada ha supuesto que se revisen al mismo tiempo aspectos económico-financieros, contables, de procedimientos y de legalidad.

2.2. INFORMES DE AUDITORÍA DE LOS AUDITORES PRIVADOS EXTERNOS

Las cuentas anuales de ADIGSA correspondientes al ejercicio 1997 (ejercicio que conforma el alcance temporal de este informe), que comprenden el Balance de situación a 31 de diciembre, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, han sido auditadas por Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA, presentando en el informe una opinión favorable sin salvedades. A pesar de ello hay que resaltar que, en la opinión, los auditores incluyen un párrafo de énfasis, que no afecta a la opinión favorable y que reproducimos a continuación: *“En aplicación de la normativa contable, la Entidad ADIGSA no puede registrar en su balance ni activos ni pasivos que correspondan al patrimonio administrado cuyo titular es el Instituto Catalán del Suelo, aunque la Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña le atribuye como ingresos y gastos propios los derivados de la gestión de este patrimonio.”*

Hay que hacer constar que respecto a la auditoría referente al ejercicio 1997, objeto de esta fiscalización, se han analizado y revisado los papeles de trabajo de la auditoría privada externa, revisión que ha sido satisfactoria.

Por otra parte, hay que resaltar que el último informe emitido por la Intervención General de la Generalidad de Cataluña se refiere al ejercicio 1995.

2.3. BALANCE DE SITUACIÓN Y OBSERVACIONES Y NOTAS AL BALANCE

A continuación se presenta el Balance de situación a 31 de diciembre de 1997. A efectos comparativos se presentan los importes del Balance a 31 de diciembre de 1996.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

Balance de situación a 31.12.96 y 31.12.97

| ACTIVO | 31.12.96 | 31.12.97 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| INMOVILIZADO | 2.365,78 | 2.384,18 |
| Gastos de establecimiento | 12,93 | 8,78 |
| Inmovilizaciones inmateriales | 18,26 | 85,32 |
| - Concesiones, patentes, licencias y marcas | 4,00 | 4,00 |
| - Derechos de traspaso | 6,50 | 6,50 |
| - Aplicaciones informáticas | 65,92 | 138,79 |
| - Amortizaciones acumuladas inmovilizado inmaterial | (58,16) | (63,97) |
| Inmovilizaciones materiales | 1.949,00 | 1.904,86 |
| - Terrenos y construcciones | 1.829,79 | 1.822,47 |
| - Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 698,77 | 713,05 |
| - Otro inmovilizado | 314,93 | 351,73 |
| - Amortizaciones acumuladas inmovilizado material | (894,49) | (982,39) |
| Inmovilizaciones financieras | 43,27 | 23,71 |
| - Cartera de valores a largo plazo | 0,41 | 0,41 |
| - Otros créditos | 22,40 | 8,23 |
| - Depósitos y fianzas entregados a largo plazo | 20,46 | 15,07 |
| Deudores operaciones de tráfico a largo plazo | 342,32 | 361,51 |
| | | |
| GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 23,26 | 20,41 |
| | | |
| ACTIVO CIRCULANTE | 4.190,44 | 4.974,59 |
| | | |
| Existencias | 22,05 | 14,05 |
| - Comerciales | 22,05 | 14,05 |
| Deudores | 3.400,68 | 1.820,52 |
| - Clientes por ventas y prestación de servicios | 35,38 | 33,45 |
| - Deudores diversos | 131,83 | 215,02 |
| - Personal | 9,20 | 9,61 |
| - Administraciones públicas | 3.226,82 | 1.567,85 |
| - Provisiones | (2,55) | (5,41) |
| Inversiones financieras temporales | 2,25 | 2.407,46 |
| - Cartera de valores a corto plazo | 0 | 2.406,79 |
| - Otros créditos | 0,80 | 0 |
| - Depósitos y fianzas entregados a corto plazo | 1,45 | 0,67 |
| Tesorería | 725,58 | 667,74 |
| Ajustes por periodificación | 39,88 | 64,82 |
| <hr/> TOTAL ACTIVO | <hr/> 6.579,48 | <hr/> 7.379,18 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales presentadas por ADIGSA.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

| PASIVO | 31.12.96 | 31.12.97 |
|---|-----------------|-----------------|
| FONDOS PROPIOS | 2.174,01 | 2.220,32 |
| Capital | 2.651,61 | 2.851,39 |
| - Capital suscrito | 2.060,00 | 2.060,00 |
| - Aportaciones para futuras ampliaciones de capital | 591,61 | 791,39 |
| Reservas | 0,86 | 0,86 |
| - Otras reservas | 0,86 | 0,86 |
| Resultados de ejercicios anteriores | (358,79) | (478,46) |
| - Resultados negativos de ejercicios anteriores | (358,79) | (478,46) |
| Pérdidas y ganancias (pérdida) | (119,67) | (153,47) |
| | | |
| INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 144,30 | 173,18 |
| - Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios | 144,07 | 105,40 |
| - Subvenciones a la explotación no aplicables en el ejercicio | 0,23 | 67,78 |
| | | |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | 379,25 | 382,45 |
| Deudas con entidades de crédito | 44,33 | 35,48 |
| Otros acreedores | 334,92 | 346,97 |
| - Otras deudas | 297,15 | 292,72 |
| - Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo | 37,77 | 54,25 |
| | | |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | 3.881,92 | 4.603,23 |
| Deudas con entidades de crédito | 5,38 | 4,45 |
| - Préstamos y otras deudas | 2,18 | 2,04 |
| - Deudas por intereses | 3,20 | 2,41 |
| Acreedores comerciales | 2.843,36 | 3.065,66 |
| - Deudas por compras o prestaciones de servicios | 2.843,36 | 3.065,66 |
| Otras deudas no comerciales | 1.033,18 | 1.533,12 |
| - Administraciones públicas | 909,63 | 1.300,66 |
| - Otras deudas | 92,06 | 200,83 |
| - Remuneraciones pendientes de pago | 31,49 | 31,63 |
| TOTAL PASIVO | 6.579,48 | 7.379,18 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales presentadas por ADIGSA.

2.3.1. Gastos de establecimiento e Inmovilizado inmaterial

Los gastos de establecimiento recogen los gastos que ha soportado la sociedad (por escrituración, minutas notariales, registro, etc.) correspondientes a ampliaciones de capital, analizados en el epígrafe 2.3.11.1, en los ejercicios 1992 y 1994. Estos gastos se amortizan correctamente a razón de un 20% anual.

Con respecto al inmovilizado inmaterial, su movimiento durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

| COSTE | 31.12.96 | Variación '97 | 31.12.97 |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Patentes | 4,00 | 0 | 4,00 |
| Aplicaciones Informáticas | 65,92 | 72,87 | 138,79 |
| Derechos de traspaso | 6,50 | 0 | 6,50 |
| TOTAL COSTE | 76,42 | 72,87 | 149,29 |
| AMORTIZACIÓN | | | |
| Patentes | 0,67 | 0,20 | 0,87 |
| Aplicaciones informáticas | 53,59 | 4,96 | 58,55 |
| Derechos de traspaso | 3,90 | 0,65 | 4,55 |
| TOTAL AMORTIZACIÓN | 58,16 | 5,81 | 63,97 |
| TOTAL INMOV. INMAT. NETO | 18,26 | | 85,32 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Cuentas anuales de ADIGSA.

El principal componente del inmovilizado inmaterial es el de las Aplicaciones informáticas y también ha sido este concepto el que ha presentado en el ejercicio 1997 las únicas variaciones con respecto a coste. Así, los 72,87 MPTA de variación provienen de unas adquisiciones de 73,13 MPTA y de unas bajas de 0,26 MPTA.

Hay que resaltar que los inmovilizados inmateriales adquiridos incluyen en su coste el porcentaje de IVA soportado que no se puede deducir ADIGSA, dado que tributa en régimen de prorrata.

Hemos analizado las principales altas de 1997, que hacen referencia, por un importe de 61,55 MPTA, al contrato de adquisición firmado con la empresa Ingeniería de Software Avanzado, SA (INSA, SA). Dicho importe representa el coste de los nuevos programas informáticos implantados por ADIGSA, principalmente el sistema de información y gestión de viviendas y el sistema de atención al usuario y gestión de visita.

Se ha verificado la corrección en el cálculo y la contabilización de las amortizaciones anuales practicadas sobre los diferentes componentes del inmovilizado inmaterial, con resultado satisfactorio.

2.3.2. Inmovilizado material

El movimiento del inmovilizado material, durante el ejercicio 1997, ha sido el siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

| COSTE | 31.12.96 | Altas '97 | Bajas '97 | 31.12.97 |
|---|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| Edificios administrativos (1) | 299,25 | 0 | 0 | 299,25 |
| Locales y casas (1) | 410,73 | 0,24 | 0 | 410,97 |
| Viviendas (1) | 1.119,81 | 13,55 | 21,11 | 1.112,25 |
| Utillaje (2) | 0,37 | 0 | 0 | 0,37 |
| Instalaciones (2) | 467,41 | 22,03 | 10,59 | 478,85 |
| Mobiliario (2) | 131,05 | 37,57 | 24,38 | 144,24 |
| Equipos de oficina (2) | 99,19 | 0,23 | 10,59 | 88,83 |
| Material de oficina (2) | 0,75 | 0 | 0 | 0,75 |
| Equipos de informática (3) | 299,73 | 37,10 | 0,29 | 336,54 |
| Material automóvil (3) | 15,20 | 0 | 0 | 15,20 |
| TOTAL COSTE | 2.843,49 | 110,72 | 66,96 | 2.887,25 |
| AMORTIZACIÓN | | | | |
| Edificios administrativos (1) | 74,50 | 5,99 | 0 | 80,49 |
| Locales y casas (1) | 58,49 | 8,22 | 0 | 66,71 |
| Viviendas (1) | 110,07 | 22,41 | 1,84 | 130,64 |
| Utillaje (2) | 0,17 | 0,06 | 0 | 0,23 |
| Instalaciones (2) | 254,18 | 39,96 | 7,63 | 286,51 |
| Mobiliario (2) | 83,08 | 11,06 | 18,31 | 75,83 |
| Equipos de oficina (2) | 62,52 | 10,75 | 9,33 | 63,94 |
| Material de oficina (2) | 0,60 | 0,06 | 0 | 0,66 |
| Equipos de informática (3) | 241,84 | 24,36 | 0,29 | 265,91 |
| Material automóvil (3) | 9,04 | 2,43 | 0 | 11,47 |
| TOTAL AMORTIZACIÓN | 894,49 | 125,30 | 37,40 | 982,39 |
| TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL NETO | 1.949,00 | | | 1.904,86 |

Importes en millones de pesetas.

Nota (1): Conceptos incluidos en el Balance en la cuenta Terrenos y construcciones.

Nota (2): Conceptos incluidos en el Balance en la cuenta Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.

Nota (3): Conceptos incluidos en el Balance en la cuenta Otros inmovilizado.

Fuente: Cuentas anuales de ADIGSA.

Hay que resaltar que las adquisiciones de elementos de inmovilizado material incluyen en su coste el porcentaje de IVA soportado que no se puede deducir ADIGSA, ya que se aplica la regla de prorrata en la liquidación de este impuesto. En el caso de las viviendas y los locales, ADIGSA sigue el criterio de incorporar como más coste el correspondiente a las mejoras necesarias para su adecuación al uso al que se destinan. Consideramos correcto este criterio.

El análisis realizado del inmovilizado material se ha centrado, de acuerdo con la importancia de los importes del Balance, en los elementos que componen la cuenta de Terrenos y construcciones, ya que representan un valor de inmovilizado neto de 1.544,63 MPTA, lo que supone el 81% del total del inmovilizado material neto a 31.12.97.

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo con la diferente tipología de actividades que lleva a cabo ADIGSA, mencionadas en el epígrafe 1.2.3.2, el inmovilizado

objeto de la actividad fundamental que es la de administración y gestión, al ser titularidad del INCASOL, no consta como inmovilizado en el Balance de ADIGSA. Así, el inmovilizado reflejado en la contabilidad de ADIGSA hace referencia tan solo al relacionado con las actuaciones destinadas a las acciones cívicas, benéficas y sociales propias del Departamento de Bienestar Social, aparte del inmovilizado correspondiente a los edificios administrativos en los que ADIGSA tiene sus oficinas (sede central en Barcelona y delegaciones territoriales).

Los elementos que componen la cuenta Terrenos y construcciones se agrupan en los diferentes conceptos siguientes:

- Edificios administrativos: recoge el valor de la sede social de la calle Diputació 92-94 así como el garaje del mismo edificio; todo ello por un coste de 299,25 MPTA que, de acuerdo con su amortización acumulada, supone un valor neto a 31.12.97 de 218,76 MPTA. En este edificio se ubican los servicios administrativos de ADIGSA, pero también los de la DGSC, sin que ADIGSA le haya aplicado ningún cargo por derecho de uso u ocupación.
- Locales y casas y Viviendas: recogen el valor de los diferentes inmuebles adquiridos por ADIGSA y destinados a actividades relacionadas con el Departamento de Bienestar Social:
 - a) Locales y casas, con valor neto a 31.12.97 de 410,97 MPTA, para ser alquilados o cedidos en uso para hacer frente a diferentes servicios correspondientes al Departamento de Bienestar Social. Los servicios y, por lo tanto, el uso final de estos locales pueden diferenciarse en dos:
 - implantación por parte del Departamento de Bienestar Social, de oficinas de atención al ciudadano u otras dependencias.
 - cesión o alquiler a determinadas asociaciones culturales, cívicas o sociales de los barrios (son los denominados hoteles de entidades).

En el informe realizado por esta Sindicatura de Cuentas referente al ejercicio 1989 se mencionaba que la sociedad en la mayoría de los casos no tenía formalizada la relación con los usuarios de estos locales, en un contrato de alquiler o de cesión de uso. En los casos en que sí estaba formalizada, el alquiler era meramente simbólico y, en la práctica, ni siquiera se cobraba. En la actualidad esta situación se mantiene invariada y la conclusión en relación con estos locales es que representan unos inmovilizados que se destinan a una actividad subsidiaria por parte de ADIGSA y que no le reportan rendimientos apreciables.

- b) Viviendas, con valor neto a 31.12.97 de 1.112,25 MPTA, para ser concedidas mediante compraventa aplazada o alquiler a fin de hacer frente a actuaciones concretas que debe asumir ADIGSA en relación con reubicaciones de familias gitanas, básicamente en las zonas de Riu Sec (Vallès Occidental) y Minetes (Santa Perpètua de Mogoda). Para hacer frente a estas actuaciones ADIGSA compra o alquila pisos

en el mercado privado que posteriormente revende o realquila.

Claro está que el mayor o menor rendimiento de estas viviendas del inmovilizado de ADIGSA está en función de los cobros de los importes de las ventas o de los alquileres. Del análisis más específico que se hace en epígrafes como 2.3.4 ó 2.3.7.1, se desprende que tanto por los largos plazos (generalmente 25 años), que de acuerdo con la legislación de viviendas de protección oficial se establecen para el pago de las ventas de estas viviendas, como por la evolución del grado de impagados por arrendamientos y por ventas, este inmovilizado no supone para ADIGSA una rentabilidad apreciable.

2.3.3. Inmovilizado financiero

El detalle del inmovilizado financiero a 31.12.96 y a 31.12.97 es el siguiente:

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|--|--------------|--------------|
| Cartera de valores a largo plazo | 0,41 | 0,41 |
| Otros créditos | 22,40 | 8,23 |
| Depósitos y fianzas entregados a largo plazo | 20,46 | 15,07 |
| TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO | 43,27 | 23,71 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Cuentas anuales de ADIGSA.

Aunque los saldos que componen el inmovilizado financiero no son relevantes en relación con los activos totales de ADIGSA, sí que hay que hacer algunos comentarios:

Los Otros créditos recogen operaciones concretas en las que ADIGSA, en lugar de adquirir determinadas viviendas para su posterior venta o alquiler, lo que hace es conceder a determinadas personas préstamos hipotecarios por un total de 24MPTA a fin de solucionar la problemática de determinados asentamientos de familias gitanas en Riu Sec (Vallès Occidental). Estos préstamos los concedió ADIGSA entre 1990 y 1991 con unos plazos de 25 años y a un interés de un 5% anual y cuotas crecientes a razón del 4% anual.

Se ha podido comprobar que durante los ejercicios posteriores a la concesión se han ido cancelando préstamos, pero no por la amortización de la deuda, sino por el impago. Eso ha supuesto que ADIGSA, ejecutando la garantía hipotecaria preestablecida, se haya quedado con las viviendas, que han sido contabilizadas en el inmovilizado material y dados de baja de los Otros créditos. Posteriormente ADIGSA alquila las viviendas a las mismas personas, pasando los impagos a ser, no por los préstamos, sino por los alquileres (véase el apartado b) del epígrafe 2.3.7.1), lo que supone para ADIGSA una situación más favorable que la inicial, ya que así dispone de las viviendas en propiedad.

Los Depósitos y fianzas entregados a largo plazo los constituyen los fondos que

ADIGSA ha entregado para obtener, en régimen de alquiler, viviendas y locales que, posteriormente, destina a actividades del Departamento de Bienestar Social o a la reubicación de familias gitanas.

2.3.4. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo

El total de los 361,51 MPTA a 31.12.97 contabilizados como deudores a largo plazo tiene que ver fundamentalmente con dos operaciones específicas realizadas por ADIGSA de acuerdo con las actuaciones de ejecución de acciones sociales mencionadas en el apartado b) del epígrafe 1.2.3.2, para la reubicación de familias gitanas, una en el barrio de Camp Clar (Tarragona) y otra en el de Minetes (Santa Perpètua de Mogoda). Esto genera el siguiente detalle de deudores a largo plazo:

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Camp Clar (Tarragona) | 290,20 | 307,82 |
| Minetes (Santa Perpètua de Mogoda) | 51,29 | 52,93 |
| Otras actuaciones | 0,83 | 0,76 |
| TOTAL DEUDORES LARGO PLAZO | 342,32 | 361,51 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

2.3.4.1. Actuación en Camp Clar (Tarragona)

Durante los ejercicios 1991, 1992 y 1993, ADIGSA adquiere de la empresa Compañía Balear de Obras y Construcciones, SA (COBASA) un inmueble de 48 viviendas y 5 locales en Camp Clar (Tarragona) a fin de destinarlo a la venta como viviendas de protección social (el hecho de adquirirlo con la clara finalidad de venderlo hace que no se contabilice en el inmovilizado material, sino en existencias). La adquisición de este inmueble supuso para ADIGSA un coste de 192,16 MPTA (180,68 MPTA las 48 viviendas y 11,48 MPTA los 5 locales). Para la adquisición de este inmueble ADIGSA se subrogó en la hipoteca que COBASA tenía con el Banco Hipotecario. Al coste de adquisición ADIGSA añadió como más coste varios gastos, por unos 9,50 MPTA en concepto, básicamente, de rehabilitaciones efectuadas para dejar el inmueble en condiciones para poder disponer de las correspondientes cédulas de habitabilidad y así poder ponerlo en venta.

Entre 1992 y 1997 se han vendido un total de 45 viviendas y 3 locales con el siguiente detalle agregado:

- Precio de venta de las 45 viviendas: 244,57 MPTA (su coste era de 176,70 MPTA).
- Precio de venta de los 3 locales: 10,60 MPTA (su coste era de 9,42 MPTA).

De estos datos no se debe extraer la conclusión de que ADIGSA ha obtenido un beneficio realizando esta operación ya que, si bien los precios de venta son superiores al coste, ADIGSA vende en todos los casos según las condiciones previstas para las viviendas de promoción pública, que son, en cuanto a aspectos financieros y de plazos, muy ventajosas para los compradores. En este caso se producen impagados analizados en el apartado 2.3.7.1.

A 31.12.97 el importe de deudores a largo plazo, que origina la actuación de ADIGSA en Camp Clar, es de 307,82 MPTA, y su contabilización es correcta. El desglose de este importe es el siguiente:

- El principal financiado por ADIGSA a los compradores, que es la diferencia entre el precio de venta y la parte con que el adquirente se subroga en la hipoteca que inicialmente había asumido ADIGSA. Este importe es, a 31.12.97, de 164,58 MPTA.
- Los intereses de la financiación que ADIGSA concede a los compradores, 88,69 MPTA, y los correspondientes a la carencia por aplazamiento en el inicio de la devolución, 54,55 MPTA, que suponen un total de 143,24 MPTA.

2.3.4.2. Actuación en Minetes (Santa Perpètua de Mogoda)

Desde el ejercicio 1990, ADIGSA adquiere viviendas cuya finalidad es el reasentamiento de familias gitanas. Parte de estas viviendas las adquiere con la financiación de 400 MPTA que el INCASOL concede a ADIGSA, a devolver en futuros ejercicios (esta financiación se analiza de manera específica en el epígrafe 2.3.14).

La mayoría de estas viviendas se adjudican en régimen de alquiler, pero en el caso de Minetes se producen, entre los ejercicios 1995 y 1997, un total de 23 ventas. Las ventas, que acostumbran a ser por unos 6 MPTA, suelen estar subvencionadas por ADIGSA en el 50%, 3 MPTA, y los otros 3 MPTA, los deben pagar los adjudicatarios a ADIGSA, sin intereses y a 25 años, a razón de 6.000 PTA/mes, con un incremento de 2.000 PTA/mes cada 5 años, hasta llegar a 14.000 PTA/mes en los últimos 5 años. El análisis realizado con respecto a las ventas de las 23 viviendas de Minetes entre los ejercicios 1995 y 1997 permite acotar las pérdidas asumidas por ADIGSA en la operación y que detallamos a continuación:

| | Núm. hab. | Precio de venta | Baja (neta de amort. ac.) | Pérdida | Pérdida por subv. conc. | Total pérdida |
|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|--------------|-------------------------|---------------|
| Ventas 1995 | 10 | 60,00 | 79,97 | 19,97 | 30 | 49,97 |
| Ventas 1996 | 9 | 48,87 | 58,37 | 9,50 | 26 | 35,50 |
| Ventas 1997 | 4 | 12,00 | 15,98 | 3,98 | - | 3,98 |
| TOTALES | 23 | 120,87 | 154,32 | 33,45 | 56 | 89,45 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Detalles extracontables de ADIGSA.

Los importes deudores a largo plazo que origina la actuación de ADIGSA en Minetes surgen de la parte no subvencionada a devolver con cuotas mensuales. De nuestros cálculos basados en las 23 viviendas vendidas y en la financiación a devolver a ADIGSA, después de tener en cuenta casos específicos dentro de las 23 ventas (en algún caso se cobra al contado o bien el precio de venta o la subvención no son las genéricas de 6 MPTA y 3 MPTA), resulta que el total de deudores por esta actuación a 31.12.97 es de 54,30 MPTA. De estos hay que diferenciar 1,37 MPTA que corresponden a corto plazo (véanse los deudores a corto plazo en 2.3.7.1) y el resto, de 52,93 MPTA, que representa importes de deudores a largo plazo, tal como figura de manera correcta en la contabilidad de ADIGSA según el detalle del inicio del epígrafe 2.3.4.

2.3.5. Gastos a distribuir en varios ejercicios

En la cuenta de Gastos a distribuir en varios ejercicios a 31.12.97, ADIGSA tiene contabilizados los intereses totales que en el futuro acreditarán, a largo y corto plazo, determinados préstamos obtenidos de varias entidades. Los intereses que se recogen aparecen contabilizados en el pasivo dentro de las cuentas de acreedores a corto o largo plazo, pero como todavía no se han acreditado, no corresponde imputar la contrapartida como gasto financiero del ejercicio, sino en el activo como gasto a distribuir en varios ejercicios, hecho que está de acuerdo con lo que ADIGSA contabiliza.

El detalle de estos intereses diferidos, especificando los préstamos que los originan y la destinación que se da a los préstamos, es el siguiente:

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|--|--------------|--------------|
| Préstamo "la Caixa" (local Forn del Vidre) | 8,21 | 3,84 |
| Préstamo INCASOL (locales Nou de la Rambla) | 0,54 | 0,31 |
| Préstamo B. Hipotecario (viviendas Camp Clar) | 0,81 | 0,32 |
| Préstamos INCASOL (locales Fontajau, Bufalà, Mollet y Can Tussell) | 1,02 | 0,65 |
| Préstamo INCASOL (viviendas Minetes) | - | 4,33 |
| Préstamo B. Hipotecario (viviendas Can Llobet) | 12,68 | 10,96 |
| TOTAL GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 23,26 | 20,41 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

En los epígrafes 2.3.13 y 2.3.14 se detallan las características principales de los préstamos que generan la contabilización de estos intereses diferidos. Hemos analizado los cálculos de los intereses diferidos y del traspaso de la cuenta del activo Gastos a distribuir en varios ejercicios a la cuenta de la Cuenta de pérdidas y ganancias de Gastos financieros en función del acreditamiento anual de intereses. El resultado de este análisis ha sido satisfactorio.

2.3.6. Existencias

Dada la naturaleza inmobiliaria de las actuaciones de ADIGSA, la cuenta Existencias registra las viviendas y locales adquiridos en relación con dos actuaciones ya tratadas en anteriores epígrafes: Camp Clar (Tarragona) y Minetes (Santa Perpètua de Mogoda). La naturaleza de estas existencias hace que incorporen como más coste de adquisición los costes referentes a escrituración, registro y reparaciones de mejora efectuadas.

A continuación se detalla la composición de esta cuenta a 31.12.97 y el movimiento que se ha producido entre los ejercicios 1996 y 1997:

| | Existencias 31.12.96 | | Existencias 31.12.97 | |
|---------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Coste | Núm. | Coste | Núm. |
| Viviendas Camp Clar | 20,00 | 5 | 12,00 | 3 |
| Locales Camp Clar | 2,05 | 2 | 2,05 | 2 |
| TOTALES | 22,05 | 7 | 14,05 | 5 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Contabilidad y detalles extracontables de ADIGSA.

Con respecto a las viviendas y locales relacionados con la actuación en Camp Clar se observa que en la cuenta de Existencias se refleja el resultado de haber adquirido un total de 48 viviendas y 5 locales y haber vendido, hasta 31.12.97, 45 viviendas y 3 locales. De aquí resultan las existencias a 31.12.97 de 3 viviendas y 2 locales, correctamente valoradas por unos totales de 12 MPTA y 2,05 MPTA, respectivamente.

2.3.7. Deudores a corto plazo

Para el análisis de las diferentes cuentas que componen la rúbrica Deudores a corto plazo hay que diferenciar de manera genérica los importes deudores de administraciones públicas de los que no lo son. Esta diferenciación puede observarse en el detalle que, con respecto a los deudores del activo circulante, muestra el Balance presentado por ADIGSA y recogido en el inicio del epígrafe 2.3.

2.3.7.1. *Clientes, deudores diversos y deudores de personal*

La composición de los importes deudores que no son de administraciones públicas, recogidos en el Balance de ADIGSA, es la siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|---|---------------|---------------|
| CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES SERVICIOS | 35,38 | 33,45 |
| Cientes por ventas | 2,61 | 2,07 |
| Ventas Camp Clar | 1,24 | 0,63 |
| Ventas Minetes | 1,30 | 1,37 |
| Otras ventas | 0,07 | 0,07 |
| Impagados por ventas | 8,77 | 9,57 |
| Impagados Camp Clar | 8,60 | 9,56 |
| Impagados Minetes | 0,17 | 0,01 |
| Impagados por arrendamientos | 11,94 | 9,71 |
| Impagados de Hoteles de entidades | 8,30 | 5,61 |
| Impagados préstamos concedidos | 3,76 | 1,78 |
| Otros | - | 4,71 |
| DEUDORES DIVERSOS | 131,83 | 215,02 |
| Empresas adjudicatarias de obras | 3,92 | 2,92 |
| Deudores diversos | 127,91 | 212,10 |
| DEUDORES DE PERSONAL | 9,20 | 9,61 |
| Anticipos al personal | 7,41 | 7,96 |
| Créditos al personal | 1,79 | 1,65 |
| (PROVISIONES PARA INSOLVENCIAS) | (2,55) | (5,41) |
| (Para insolvencias de tráfico) | - | (4,24) |
| (De arrendatarios) | - | (1,61) |
| (De otros deudores) | - | (2,63) |
| (Para insolvencias de créditos concedidos) | (2,55) | (1,17) |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Detalles contables de ADIGSA.

Con respecto a los Clientes por ventas y prestación de servicios, el análisis realizado se muestra a continuación:

- a) La actuación en Camp Clar presenta unos impagados de 9,56 MPTA, que a 31.12.97 tienen una antigüedad en gran parte superior a 2 años, por lo que entendemos que ADIGSA debería plantearse dotar la correspondiente provisión para insolvencias. Además, teniendo en cuenta que quizá deba asumir más impagos respecto a las hipotecas subrogadas por los adjudicatarios o respecto al importe que directamente ha financiado al adjudicatario, será preciso que en el futuro ADIGSA haga un buen seguimiento de los impagos, a fin de decidir objetivamente y de acuerdo con su antigüedad la necesidad de provisionar otros importes relacionados con la actuación.
- b) Con respecto a los Impagados por arrendamientos, se ha observado que el ritmo de impagados se mantiene y que se acumulan ya antigüedades considerables. Ante ello sería necesario que ADIGSA se planteara la necesidad de provisionar estos importes. Sin embargo, se debe resaltar que, del saldo total a 31.12.97 de 9,71 MPTA, ADIGSA ha decidido en el ejercicio 1997 provisionar un total de 1,61 MPTA, importe recogido en la cuenta Provisiones para insolvencias de tráfico, de arrendatarios.

- c) En los Impagados de Hoteles de entidades, se contabilizan las cuotas de alquiler relacionadas con los locales de ADIGSA que, tal como se ha mencionado en el epígrafe 2.3.2, utilizan determinadas asociaciones culturales, cívicas o sociales de los barrios. La asunción de estas actuaciones supone para ADIGSA mantener en el activo unos inmuebles que no utiliza para su actividad típica ni saca rendimiento apreciable de ellos, ya que el teórico rendimiento por alquiler resulta impagado (la reducción entre 1996 y 1997 no responde a cobros sino al traspaso de la diferencia como pérdida). Además, teniendo en cuenta que determinadas entidades han renunciado durante 1997 a los locales, hay que plantearse si no sería necesario provisionar o pasar a pérdida la totalidad de los Impagados de Hoteles de entidades.

El análisis de los Deudores diversos se ha centrado en el análisis de la subcuenta Deudores diversos que presenta un saldo a 31.12.97 de 212,10 MPTA. Dentro de este importe se encuentran importes a cobrar de diferentes Ayuntamientos y por diferentes conceptos por un total de 93 MPTA (Ayuntamiento de Terrassa, 80,20 MPTA; y Ayuntamiento de Mataró, 12,70 MPTA). Independientemente de los conceptos a los que hagan referencia dichos importes a cobrar, entendemos que habría que clasificarlos dentro de las cuentas de Deudores administraciones públicas que se analizan en el epígrafe 2.3.7.2.

2.3.7.2. Deudores administraciones públicas

Los importes deudores que son de administraciones públicas presentan el detalle siguiente:

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|---|-----------------|-----------------|
| DG de Servicios Comunitarios | 2.327,34 | 1.119,42 |
| DG de Arquitectura y Vivienda | 419,66 | 78,14 |
| Departamento de Bienestar Social | 16,34 | 16,34 |
| ICASS | 145,00 | 0,66 |
| INCASOL por obras a su cargo | - | 107,49 |
| INCASOL por varios conceptos | 300,92 | 140,37 |
| Ayuntamiento de Barcelona | - | 85,00 |
| Hacienda Pública por retenciones | 17,56 | 20,36 |
| Otros entes públicos | - | 0,07 |
| TOTAL DEUDORES ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | 3.226,82 | 1.567,85 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Detalles contables de ADIGSA.

Los importes deudores de la DGSC y de la DGAV hacen referencia, fundamentalmente, a las transferencias anuales, sean de explotación o de capital, que mediante la Ley de presupuestos de la Generalidad han sido aprobadas como importes a destinar a ADIGSA y que quedan pendientes de cobro al cierre del ejercicio. Del análisis realizado, centrado en los saldos pendientes de cobrar a 31.12.97, hay que resaltar lo siguiente:

- DGSC: La mayor parte, en concreto 1.109,42 MPTA, corresponde a lo pendiente de cobro de las transferencias que anualmente recibe ADIGSA, por estar adscri-

ta a la DGSC, y aprobadas por la Ley de presupuestos. Este total se compone de 390,18 MPTA que corresponden todavía a transferencias del ejercicio 1996 pendientes de cobrar, mientras que el resto, 719,24 MPTA, son transferencias aprobadas para ADIGSA para el ejercicio 1997. Con respecto a las del ejercicio 1996 hemos podido verificar que en julio de 1998 ya se han cobrado totalmente, mientras que las del ejercicio 1997 todavía están pendientes de cobro a finales del ejercicio 1998.

- DGAV: Esta Dirección General es la encargada de transferir a ADIGSA recursos, aprobados por la Ley de presupuestos, en relación con las necesidades de rehabilitación de determinadas patologías estructurales, entre ellas la aluminosis, recursos que en parte tienen como procedencia inicial el MOPT. De estas transferencias quedan pendientes de cobro a 31.12.97 un total de 78,14 MPTA que a finales del ejercicio 1998 todavía no se han cobrado.

Con respecto a los importes deudores del Departamento de Bienestar Social y del ICASS, estos hacen referencia a los aspectos o actuaciones puntuales siguientes:

- Departamento de Bienestar Social: El importe deudor de 16,34 MPTA que aparece tanto a 31.12.96 como a 31.12.97 proviene de ejercicios anteriores, concretamente de 1993. En aquel ejercicio, al constituirse la consejería de Bienestar Social, el consejero y la secretaría general, pendientes de disponer de una sede propia, se instalaron en una planta del edificio de la calle Diputació 92-94. El mobiliario utilizado había sido adquirido por ADIGSA y, en el momento de trasladarse la consejería al edificio Palau de Mar en el ejercicio 1993, se llevó dicho mobiliario, valorado en 16,34 MPTA, que ADIGSA contabiliza como deuda. Ante el dudoso cobro de este importe sería preciso que ADIGSA se planteara darlo de baja de deudores asumiéndolo como pérdida.
- ICASS: Aunque a 31.12.97 ya no hay un importe significativo como pendiente de cobro, sí que había a 31.12.96 un importe de 145 MPTA que procedía de ejercicios anteriores. Este importe ha sido dado de baja por incobro en el ejercicio 1997, originando una pérdida para ADIGSA, lo que explica la mayor parte del importe de 149,25 MPTA que en concepto de Gastos y pérdidas de otros ejercicios se refleja a 31.12.97 dentro de los gastos extraordinarios (véase el epígrafe 2.4.8). El origen de estas anotaciones contables reside en la actuación por la que ADIGSA debe asumir desde el ejercicio 1993 una actuación destinada al Departamento de Bienestar Social. Este Departamento quería abrir unas oficinas de atención al ciudadano en un inmueble de la calle Calàbria, inmueble que ADIGSA tuvo que alquilar con el compromiso de que sería el ICASS quien, en última instancia, se haría cargo de los gastos anuales de alquiler. Así, pues, estaba previsto que el ICASS pagara anualmente a ADIGSA el alquiler que previamente esta había pagado. Por eso, la contabilidad de ADIGSA recoge en los ejercicios 1994 y 1995 unos importes a cobrar del ICASS por unos 70-75 MPTA/año que explican el total de 145 MPTA a 31.12.96, pero que finalmente no ha cobrado y ha tenido que asumir como pérdida.

Los deudores del INCASOL por obras a su cargo presentan a 31.12.97 un importe pendiente de 107,49 MPTA. Cuando hay que realizar una rehabilitación sobre construcciones de ON, se reúne la mesa técnica INCASOL-ADIGSA para estudiar si el motivo de la obligación de rehabilitación se debe a defecto constructivo o del proyecto inicial. En este último caso, ADIGSA gestiona y contrata la obra de rehabilitación, la dirige y la paga, pero el coste de la obra (certificaciones de obra) lo debe asumir el INCASOL. Se ha comprobado que del importe de 107,49 MPTA pendiente de cobro a 31.12.97 se ha cobrado hasta octubre de 1998 un importe de 97,84 MPTA.

Los deudores INCASOL por varios conceptos presentan a 31.12.97 un total pendiente de cobro de 140,37 MPTA. Formando parte de este total constan como importes más significativos los referentes a los conceptos siguientes:

- IVA a cobrar del INCASOL por unos 78 MPTA, referente a las comisiones por venta de viviendas de ON del INCASOL. Estas comisiones, que suponen ingresos por 488,55 MPTA, se analizan en el apartado 2.4.1.3.
- Importes a cobrar del INCASOL por 33,41 MPTA, por indemnizaciones que paga inicialmente ADIGSA pero que debe asumir el INCASOL. Estas indemnizaciones hacen referencia a los adjudicatarios-compradores de nuevas viviendas que lo son a consecuencia de que las antiguas viviendas han sido derribadas por las patologías estructurales que sufrían y, a causa de este derribo, hay que indemnizarles.
- Importes a cobrar del INCASOL por 5,69 MPTA, por liquidaciones deudoras relacionadas con la venta de la cartera de ON (véase el epígrafe 2.4.2.2).

Hay que resaltar que los procedimientos aplicados y la relación que en la práctica existe entre el INCASOL y ADIGSA y que origina estas posiciones deudoras-acreedoras entre ambos no están debidamente formalizados en ningún documento firmado entre las partes. Tampoco están preestablecidos plazos para liquidar estas posiciones de manera que los 140,37 MPTA a cobrar del INCASOL todavía quedan pendientes de ser liquidados a finales del ejercicio 1998 (pero también quedan pendientes las posiciones acreedoras de ADIGSA, a pagar al INCASOL, tal como se menciona en el epígrafe 2.3.16.1).

Los importes deudores del Ayuntamiento de Barcelona, que a 31.12.97 suman un total de 85 MPTA, están relacionados con la actuación en el barrio de La Pau. El convenio firmado entre ADIGSA y el Ayuntamiento de Barcelona el 16.12.96 preveía que los gastos de realojamiento de los afectados por el derribo por aluminosis del primer bloque de La Pau los debía asumir ADIGSA. Estos gastos (mudanza, alquileres del periodo derribo-realojamiento en nueva construcción, etc.) los subvencionó el Ayuntamiento de Barcelona en un 50%, 170 MPTA, destinados a ADIGSA. De dicho importe quedaban pendientes de cobro, a 31.12.97, 85 MPTA, de los cuales hemos comprobado que en octubre de 1998 se ha cobrado una parte, concretamente 42,5 MPTA.

Los deudores de la Hacienda Pública en concepto de retenciones son los importes

pendientes de cobrar en relación con las retenciones sobre los intereses de las cuentas corrientes de ADIGSA como consecuencia de que la declaración del impuesto sobre sociedades no ha resultado a ingresar. El saldo de esta cuenta a 31.12.97, 20,36 MPTA, corresponde a 9,52 MPTA de una parte de las retenciones del ejercicio 1996 todavía no cobradas y 10,84 MPTA, a las retenciones propias del ejercicio 1997. Hay que resaltar que entre enero y octubre de 1998 se ha cobrado la parte pendiente correspondiente a las retenciones de 1996.

2.3.8. Inversiones financieras temporales (IFT)

La principal IFT que mantiene ADIGSA en su activo a 31.12.97 es la registrada en la cuenta Cartera de valores a corto plazo, cuenta sin saldo en el ejercicio 1996. Así, el saldo de esta cuenta pasa de ser nulo a 31.12.96 a ser de 2.406,79 MPTA a 31.12.97.

De la revisión de la documentación resulta que esta operación la conforman determinadas adquisiciones a corto plazo (generalmente a plazo de un mes), por medio de diferentes entidades financieras, de bonos, letras u otros títulos de deuda del Estado. ADIGSA lleva a cabo estas IFT durante el ejercicio a fin de optimizar el rendimiento de las puntas de tesorería que se producen en momentos determinados.

El saldo de la cuenta Cartera de valores a corto plazo a 31.12.97 registra el desembolso realizado y también la parte de los intereses de la operación que se han devengado en dicha fecha, aunque no vencen hasta el ejercicio siguiente. La documentación revisada nos ha permitido elaborar el siguiente detalle separando la parte del valor que corresponde al coste de adquisición de la parte que representan intereses devengados:

| Entidad financiera | Coste de adquisición | Intereses devengados hasta 31.12.97 | Total inversiones financieras temporales a 31.12.97 |
|--------------------|----------------------|-------------------------------------|---|
| Banco de Sabadell | 1.050,00 | 3,83 | 1.053,83 |
| "la Caixa" | 1.000,00 | 4,42 | 1.004,42 |
| Caja Cataluña | 343,48 | 5,06 | 348,54 |
| TOTALES | 2.393,48 | 13,31 | 2.406,79 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de acuerdo con la documentación soporte facilitada por ADIGSA.

Se ha analizado la documentación que cada una de las entidades financieras ha enviado a ADIGSA tanto en el momento de la adquisición como en el de la liquidación final en relación con las adquisiciones temporales que quedan a 31.12.97. El resultado de la revisión nos permite concluir satisfactoriamente en relación con la contabilización de estas adquisiciones y respecto a los cálculos de los intereses devengados realizados por ADIGSA.

Hay que señalar, sin embargo, que el hecho de que el saldo fuera nulo a 31.12.96 no significa que en aquella fecha no existieran recursos de ADIGSA en forma de inversiones financieras en títulos de deuda del Estado. En la revisión realizada se ha

detectado que a 31.12.96 existían dos cuentas en entidades financieras que no eran cuentas corrientes sino cuentas de depósito por adquisición de títulos de valores del Estado por un valor de 289,24 MPTA. Por lo tanto, a 31.12.96 este importe debería haber sido clasificado como IFT y no en las cuentas de Tesorería.

2.3.9. Tesorería

La tesorería de ADIGSA la componen las cuentas Caja y Bancos. Los saldos totales de Tesorería, a 31.12.96, era de 725,58 MPTA y, a 31.12.97, de 667,74 MPTA. Sin embargo, hay que resaltar de nuevo lo que se ha mencionado en el último párrafo del anterior epígrafe 2.3.8, de acuerdo con el cual, para una correcta y homogénea comparación entre los saldos de Tesorería de los cierres de 1996 y de 1997, al saldo de 31.12.96 se debería deducir el importe de 289,24 MPTA, que se debería haber contabilizado como IFT.

Además de los extractos bancarios hemos revisado los arqueos de caja y las conciliaciones bancarias sin que se hayan detectado observaciones significativas.

2.3.10. Ajustes por periodificación del activo

Esta cuenta del activo registra gastos pagados anticipadamente e imputables, de acuerdo con el principio de acreditación, al ejercicio 1998. Estos gastos periodificados corresponden a seguros y otros servicios diversos, como telefonía, que detallamos a continuación por los importes periodificados a 31.12.97.

| Gastos periodificados | 31.12.97 |
|---|--------------|
| Por teléfonos y consultas | 9,92 |
| Por trabajos diversos | 12,99 |
| Por seguros de polígonos | 37,52 |
| Por seguros del patrimonio propio | 3,59 |
| Por otros conceptos | 0,80 |
| TOTAL AJUSTES PERIODIFICADOS ACTIVOS | 64,82 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Detalles contables de ADIGSA.

Se han revisado las diferentes periodificaciones con resultado satisfactorio. Solo hay que resaltar en relación con Por teléfonos y consultas que el total periodificado por ADIGSA corresponde a una factura del 24.12.97 del Centro de Telecomunicaciones de la Generalidad de Cataluña referente a servicios de centralitas de voz y datos y a otros servicios de telefonía. La factura es por un total de 14,88 MPTA, pero no hemos dispuesto de ninguna otra documentación soporte que especifique que el total del gasto se debe repartir a partes iguales entre los ejercicios 1997, 1998 y 1999, tal como ha contabilizado ADIGSA y, por lo tanto, que permita concluir sobre la correcta periodificación.

2.3.11. Fondos propios

La variación de los Fondos propios durante el ejercicio 1997 ha sido la siguiente:

| | 31.12.96 | Incrementos 97 | Decrementos 97 | 31.12.97 |
|--|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Capital social | 2.060,00 | - | - | 2.060,00 |
| Aport. a fut. ampl. de capital | 591,62 | 199,78 | - | 791,40 |
| Reservas | 0,85 | - | - | 0,85 |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | (358,79) | (119,67) | - | (478,46) |
| Resultado del ejercicio | (119,67) | (153,47) | 119,67 | (153,47) |
| TOTAL FONDOS PROPIOS | 2.174,01 | (73,36) | 119,67 | 2.220,32 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Cuentas anuales de ADIGSA.

2.3.11.1. Capital social

No se observa ninguna variación en el Capital social entre los ejercicios 1996 y 1997, pero en este caso hay que remontarse a ejercicios anteriores a fin de determinar cómo se formó el total de 2.060 MPTA que consta como capital social de ADIGSA desde el cierre del ejercicio 1994.

En el epígrafe 1.2.2 se ha mencionado, de manera específica, la evolución del capital de ADIGSA desde su creación en enero de 1984 (300,68 MPTA) hasta que a finales del ejercicio 1987 se produce una ampliación de capital pasando a ser de 450,68 MPTA. Esto y las posteriores variaciones del capital hasta llegar a los 2.060 MPTA en 1994, importe que todavía se mantiene a 31.12.97, se resumen en el cuadro siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

| Fecha | Operación | Financiación y otros | Accionista | Capital |
|--------------|---|--|------------|-------------|
| Enero 84 | Creación de ADIGSA por modificación de Sta. Mª de Gallecs, SA (participada por el INUR) | Transferencia (año 1980) Estado-GC del patrimonio y actuaciones urbanísticas del INUR. La GC adscribe las acciones de Sta. Mª de Gallecs, SA al INCASOL | INCASOL | 300,68 MPTA |
| Diciembre 87 | Ampliación de capital de 150 MPTA | Desembolso del INCASOL | INCASOL | 450,68 MPTA |
| Enero 89 | El INCASOL transfiere a la Generalidad la titularidad de las acciones de ADIGSA de acuerdo con la disp. ad. 25 de la Ley de presupuestos de la GC para 1989 | ADIGSA pasa de estar adscrita al DPTOP al Dpto. de Bienestar Social, por medio de la DG Serv. Comunit. de acuerdo con el Decreto de 24.1.89 | Gen. Cat. | 450,68 MPTA |
| Junio 92 | Ampliación de capital de 545 MPTA | Suscripción 100% Gen. Cat. | Gen. Cat | 995,68 MPTA |
| Enero 94 | <ul style="list-style-type: none"> · Reducción de capital por las pérdidas acumuladas de 475,14 MPTA. · Ampliación de capital para compensar la reducción anterior. · Ampliación de capital de 1.064,32 MPTA | <ul style="list-style-type: none"> · Reducción del valor nominal de cada una de las 99.568 acciones en 4.772 PTA/acción · Aportación de la Gen. Cat. para incrementar el valor nominal hasta dejarlo de nuevo en 10.000 ptas/acción. · Aportación de la Gen. Cat. | Gen. Cat. | 2.060 MPTA |

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de acuerdo con la documentación soporte correspondiente.

Las variaciones del capital que pasa de los 450,68 MPTA a los 2.060 MPTA se analizan a continuación:

- Ampliación de capital de 545 MPTA:

Esta ampliación fue acordada en la Junta General Extraordinaria de 17.6.92, autorizada por Acuerdo de Gobierno en la sesión de 20.7.92 y publicada en el DOGC núm. 1642, de 7.9.92, por medio de la Resolución del consejero de Bienestar Social de 21.8.92. La ampliación supuso la emisión de 54.500 nuevas acciones de 10.000 PTA de valor nominal cada una, con lo que el capital social de ADIGSA pasaba a ser de 995,68 MPTA (99.568 acciones de 10.000 PTA cada una). La suscripción del 100% de la ampliación la hizo la Generalidad de Cataluña. La operación se llevó a cabo con cargo a la cuenta Aportaciones a futuras ampliaciones de capital.

- Varias variaciones del capital hasta dejarlo en los 2.060 MPTA:

El Acuerdo de Gobierno de 24.1.94 autorizó varias operaciones que aprobó la Junta General de Accionistas del 17.6.94 y que se publicaron en el DOGC núm. 2012, de 15.2.95, por medio de la Resolución del consejero de Bienestar Social de 2.2.95. Las operaciones eran las siguientes:

- Reducción del capital social por el importe de las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores, 475,14 MPTA, efectuando una reducción del valor nominal de las acciones en 4.772 PTA/acción.

- Ampliación del capital social incrementando el valor nominal de las acciones hasta dejarlo nuevamente en 10.000 PTA/acción; esta operación se realizó con cargo a la cuenta Aportaciones a futuras ampliaciones de capital.
- Ampliación del capital social mediante la emisión de 106.432 acciones nuevas de 10.000 PTA de valor nominal cada una; esta operación también se realizó con cargo a la cuenta Aportaciones a futuras ampliaciones de capital.

Con estas operaciones se pasaba de un capital de 995,68 MPTA a uno de 2.060 MPTA, habiendo enjugado previamente la totalidad de las pérdidas acumuladas hasta 31.12.94 y aplicando la cuenta Aportaciones a futuras ampliaciones de capital a la finalidad para la que está prevista.

Hay que destacar que ADIGSA no se encuentra a 31.12.97 en ninguna de las situaciones establecidas en los artículos 163.1 y 260.4 de la Ley de sociedades anónimas, que obligaría a reducir el capital social o bien a disolver la empresa.

2.3.11.2. *Aportaciones a futuras ampliaciones de capital*

Esta cuenta recoge las transferencias de capital aprobadas por la Ley de presupuestos que ADIGSA ha destinado a inversiones en elementos del inmovilizado o bien a la amortización de préstamos. Teniendo en cuenta que parte de estas aportaciones se destinaron a las ampliaciones de capital de los ejercicios 1992 y 1994, en concreto 545 MPTA y 1.539,46 MPTA, respectivamente, se ha verificado que el saldo de esta cuenta a 31.12.97 proviene de las aportaciones de ejercicios anteriores según el detalle siguiente:

| Ejercicio del que procede la aportación | Saldo a 31.12.97 |
|--|------------------|
| 1993 | 0,23 |
| 1994 | 230,88 |
| 1995 | 238,20 |
| 1996 | 122,30 |
| 1997 | 199,78 |
| TOTAL APORTACIONES A FUTURAS AMPLIACIONES CAPITAL | 791,39 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Cuentas anuales de ADIGSA.

Las aportaciones correspondientes al ejercicio 1997, 199,78 MPTA, tienen su origen en el presupuesto aprobado para ADIGSA por la Ley de presupuestos para 1997. Si bien las Aportaciones a futuras ampliaciones de capital las deben constituir los recursos aprobados como transferencias de capital, la Ley solo aprobó para ADIGSA 52 MPTA. Así, la diferencia de 147,78 MPTA hasta el importe contabilizado procede del sobrante de recursos del presupuesto de explotación. (Véanse más comentarios sobre este traspaso en los epígrafes 2.4.2.1, referente a ingresos por subvenciones de explotación, y 3.2.1, en el que se fiscaliza la liquidación presupuestaria).

De la revisión de las inversiones del ejercicio 1997 en inmovilizado material e inmaterial (183,59 MPTA) y de la amortización de préstamos de entidades financieras o del INCASOL (16,19 MPTA), se observa que el total invertido en el ejercicio ha sido de 199,78 MPTA. La financiación necesaria para estas inversiones es la que anualmente incrementa la cuenta Aportaciones a futuras ampliaciones de capital. Por eso podemos concluir satisfactoriamente con respecto al incremento de 199,78 MPTA en esta cuenta de los Fondos propios y a la suficiencia del traspaso procedente de los que inicialmente se habían previsto como recursos de explotación.

2.3.11.3. Resultado del ejercicio

La pérdida del ejercicio 1997 es de 153,47 MPTA. De acuerdo con el detalle de la Cuenta de pérdidas y ganancias del epígrafe 2.4 y de los aspectos analizados a lo largo de este informe se extrae que la pérdida del ejercicio la originan básicamente las pérdidas extraordinarias.

Así, las pérdidas de explotación de 152,64 MPTA (originados principalmente por los conceptos Reducción de existencias, Dotación a la amortización del inmovilizado y Variación de las provisiones de tráfico) quedan compensadas con el resultado financiero positivo de 152,42 MPTA (originado por los ingresos por IFT y cuentas corrientes). De esta manera queda como componente de la pérdida del ejercicio el resultado extraordinario negativo de 153,25 MPTA, que ha sido consecuencia, fundamentalmente, de las pérdidas extraordinarias generadas por los alquileres que, por 145 MPTA, estaba previsto que asumiera el ICASS pero que finalmente ha tenido que asumir ADIGSA, tal como se ha comentado en el epígrafe 2.3.7.2.

2.3.12. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

La composición de los Ingresos a distribuir en varios ejercicios es la siguiente:

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|--|---------------|---------------|
| Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios | 144,07 | 105,40 |
| - Intereses actuación en Camp Clar | 135,14 | 101,90 |
| - Intereses de Otros créditos | 8,70 | 2,79 |
| - Otros | 0,23 | 0,71 |
| Subvenciones de explotación no aplicadas en el ejercicio | 0,23 | 67,78 |
| - Convenio Ayuntamiento Terrassa | - | 67,78 |
| - Otros | 0,23 | - |
| TOTAL INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS | 144,30 | 173,18 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Documentación contable de ADIGSA.

Con respecto a la cuenta Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios, su saldo lo constituyen los intereses a cobrar no vencidos en relación con diferentes operaciones, entre las cuales hay que destacar dos, ya tratadas en epígrafes anteriores:

- Actuación en Camp Clar:

El análisis de esta actuación se ha recogido en el epígrafe 2.3.4.1. En dicho epígrafe se ha destacado el total de intereses que debe generar la operación, 143,24 MPTA, contabilizado como Deudores a largo plazo. De este total de intereses se debía traspasar anualmente a la Cuenta de pérdidas y ganancias la parte correspondiente a ingresos en cada uno de los ejercicios del periodo 1992-1996 de acuerdo con su devengo. ADIGSA, sin embargo, no ha contabilizado este traspaso hasta 1997 y, además, del total de los 41,34 MPTA traspasados en 1997 se debía diferenciar los 33,17 MPTA correspondientes al devengo del periodo 1992-1996, que deberían haberse imputado como Ingresos de ejercicios anteriores.

- Otros créditos:

Esta cuenta, recogida dentro del Inmovilizado financiero, ha sido analizada en el epígrafe 2.3.3. La cuenta hace referencia a la concesión de ciertos créditos por parte de ADIGSA a particulares, para la adquisición de viviendas, que representan la garantía hipotecaria de la operación. Estos créditos generan intereses que, al no ser vencidos, se contabilizan en los Ingresos a distribuir en varios ejercicios que se reducen entre 1996 y 1997 como consecuencia de la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de ADIGSA, tal como se ha comentado en el epígrafe 2.3.3.

Respecto a la cuenta Subvenciones de explotación no aplicadas en el ejercicio, se ha verificado que el importe de 67,78 MPTA resulta del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Terrassa y ADIGSA por el que la sociedad se comprometía a construir un vial o calle en un determinado polígono de viviendas, para lo que dicho Ayuntamiento aportaría 67,78 MPTA, el 50% del coste total. Dado que ADIGSA no inicia las obras hasta el ejercicio 1998, a fin de salvaguardar el principio contable de la correlación entre ingresos y gastos, no se ha contabilizado el importe como ingreso del ejercicio 1997, sino en el pasivo como Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

2.3.13. Acreedores a largo y corto plazo por deudas con entidades de crédito

El detalle de los importes acreedores por préstamos con entidades financieras a 31.12.97 es el siguiente:

| | 31.12.97 | |
|---|-------------|--------------|
| | corto plazo | largo plazo |
| Préstamo "la Caixa" (local Forn del Vidre) | 1,13 | 11,00 |
| Capital | 0,52 | 7,77 |
| Intereses | 0,61 | 3,23 |
| Préstamo B. Hipotecario (viviendas Camp Clar) | 1,03 | 0,52 |
| Capital | 0,90 | 0,49 |
| Intereses | 0,13 | 0,03 |
| Préstamo B. Hipotecario (viviendas Can Llobet) | 2,29 | 23,96 |
| Capital | 0,62 | 14,66 |
| Intereses | 1,67 | 9,30 |
| TOTAL CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR | 2,04 | 22,92 |
| TOTAL INTERÉS PENDIENTE DE ACREDITAR | 2,41 | 12,56 |
| TOTALES ACREDORES ENTIDADES FINANCIERAS | 4,45 | 35,48 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

Las características principales de estos tres préstamos son las siguientes:

- a) Préstamo hipotecario de "la Caixa" para la adquisición de un local de la calle Forn del Vidre, núm. 22, de Vilanova i la Geltrú. Firmado en diciembre de 1991 por 9,79 MPTA a un tipo de interés de un 16,5% que se ha ido rebajando hasta el tipo del 8% en el ejercicio 1997. La amortización definitiva del préstamo se producirá en noviembre del 2008.
- b) Préstamo hipotecario con el Banco Hipotecario por subrogación de ADIGSA en la deuda de COBASA (véase el epígrafe 2.3.4.1) en relación con las viviendas de Camp Clar de Tarragona. La subrogación del préstamo se formalizó durante el ejercicio 1991 y la amortización definitiva está prevista para marzo de 1999. El tipo de interés es del 11%. Con la subrogación ADIGSA asume una deuda con la entidad financiera por un capital de 82 MPTA. Hay que destacar que entre 1991 y 1997 ADIGSA ha amortizado este préstamo a un ritmo mucho más rápido de lo previsto, dado que con la actuación de Camp Clar lo que hace ADIGSA es traspasar al adjudicatario que adquiere la vivienda la deuda con el banco, es decir, el adjudicatario se subroga en la hipoteca que tenía ADIGSA. Por este motivo, a 31.12.97, el préstamo está en relación con las tres viviendas que todavía no se han vendido.
- c) Préstamo hipotecario con el Banco Hipotecario para la adquisición de 6 viviendas al INCASOL en el edificio del paseo Dr. Moragues del polígono Can Llobet de Barberà del Vallès. El préstamo se firmó a finales de 1992, por un capital de 16,8 MPTA y a un tipo de interés de un 11%, y será definitivamente amortizado en noviembre del 2007.

Los gastos financieros, que en el ejercicio 1997 estos tres préstamos han generado, han sido de 2,86 MPTA, concretamente, y en el orden del análisis efectuado, de 0,79 MPTA, 0,21 MPTA y 1,86 MPTA.

2.3.14. Otros acreedores a largo plazo

Dentro de los Otros acreedores de los acreedores a largo plazo hay que distinguir dos cuentas:

- Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo que a 31.12.97 presentan un saldo de 54,25 MPTA, registran fianzas recibidas por ADIGSA al efectuar contratos de arrendamiento tanto de los locales y las viviendas del PT (14,75 MPTA) y de la ON (37,98 MPTA), como de las viviendas y los locales del patrimonio propio (1,22 MPTA). También incluye ciertos depósitos por varios contratos de servicios firmados por ADIGSA (0,30 MPTA) que los devolverá a la finalización del servicio.
- Otras deudas incluye los importes acreedores de ADIGSA con el INCASOL en relación con varios préstamos que este tiene concedidos a la sociedad. A continuación presentamos un detalle de estos préstamos que generan los importes acreedores a largo plazo y, en relación con ellos, diferenciamos también los importes que son a corto plazo:

| | 31.12.97 | |
|---|--------------|---------------|
| | corto plazo | largo plazo |
| Préstamo INCASOL (locales Nou de la Rambla) | 1,48 | 2,22 |
| Préstamo INCASOL (locales Fontajau, Bufalà, Mollet y Can Tussell) | 1,92 | 4,80 |
| Préstamo INCASOL (viviendas destinadas a alquiler) | 16,58 | 285,70 |
| TOTAL OTRAS DEUDAS (PRÉSTAMOS INCASOL) | 19,98 | 292,72 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

Los préstamos del cuadro anterior hacen referencia a:

- Préstamo concedido por el INCASOL a ADIGSA a mediados de 1991 por un capital de 11,41 MPTA para que la sociedad adquiriera dos locales en la calle Nou de la Rambla. El tipo de interés del préstamo es del 5% y la amortización final en junio del 2000. A 31.12.97 el total de la deuda a largo y corto plazo es de 3,70 MPTA, de los cuales 3,39 MPTA corresponden al capital pendiente de amortizar y 0,31 MPTA, a intereses pendientes de acreditar.
- Préstamo concedido por el INCASOL a ADIGSA en mayo de 1991 por un capital de 14,83 MPTA para que la sociedad adquiriera cuatro locales en diferentes polígonos (Fontajau, Bufalà, Mollet y Can Tussell). El tipo de interés es del 5% y la amortización final será a mediados del 2001. A 31.12.97 el total de la deuda a largo y corto plazo es de 6,72 MPTA, de los cuales 6,08 MPTA corresponden al capital pendiente de amortizar y 0,64 MPTA, a intereses pendientes de acreditar.

Hay que resaltar que estos dos préstamos han supuesto un gasto financiero en el ejercicio 1997 de 0,23 MPTA y 0,36 MPTA, respectivamente.

- El préstamo del INCASOL a ADIGSA para la adquisición de viviendas destinadas a alquiler está en relación con las actuaciones de realojamiento de familias gitanas que, dentro de los Programas de actuación integral de zonas desfavore-

cidas, se llevan a cabo desde el Departamento de Bienestar Social. En los ejercicios 1990 y 1992, ADIGSA y el INCASOL firman dos convenios, el 26.4.90 y el 21.2.92, por los que se acuerda que el INCASOL conceda a ADIGSA un total de 400 MPTA (dos préstamos de 200 MPTA cada uno) a fin de que la sociedad los destine a financiar la adquisición de viviendas en el mercado secundario, que deberá destinar a la venta o al alquiler. Dichos convenios establecen que ADIGSA, de acuerdo con la normativa referente a las viviendas de promoción pública, devolverá este importe de la manera siguiente:

- Si destina las viviendas adquiridas a la venta, la devolución será en 25 años con un interés anual del 5% y en cuotas crecientes del 4% anual.
- Si destina las viviendas adquiridas a alquiler, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 257/1984, de 28 de junio, sobre el precio de venta de las viviendas de promoción pública, la devolución la hará el adquirente con el importe de los alquileres exigibles.

La mayoría de las adjudicaciones de las actuaciones para el realojamiento de familias gitanas (Riu Sec, Minetes, etc.) las hace ADIGSA en régimen de alquiler. Por este motivo, ADIGSA aplica los 400 MPTA recibidos a la adquisición de 98 viviendas que destina, en régimen de alquiler, a esta finalidad. Así, ADIGSA contabiliza la totalidad de las cuotas como amortización de capital y no contabiliza ningún importe en concepto de intereses, lo que entendemos que ha sido correcto.

2.3.15. Acreedores a corto plazo por Acreedores comerciales

La composición de los acreedores a corto plazo en concepto de Deudas por compras y prestación de servicios es, a 31.12.97, la siguiente:

| | |
|--|-----------------|
| | 31.12.97 |
| Proveedores (compras) | 2.406,91 |
| Proveedores por facturas pendientes de recibir | 202,20 |
| Acreedores (prestación de servicios) | 367,94 |
| Acreedores por facturas pendientes de recibir | 45,18 |
| Cartera vendida ON | 3,65 |
| Otros | 39,78 |
| TOTAL DEUDAS COMPRAS Y PRESTACIÓN SERVICIOS | 3.065,66 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

Con respecto a las cuatro primeras cuentas del anterior detalle, hemos revisado la labor de validación y auditoría de saldos pendientes y de importes de operaciones que la auditoría privada hecha por Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA ha realizado por medio de confirmaciones de los proveedores y de los acreedores. El resultado de esta revisión ha sido satisfactorio.

Con respecto al concepto de Cartera vendida ON, el análisis global de la operación se hace en el epígrafe 2.4.2.2.

2.3.16. Acreedores a corto plazo por Otras deudas no comerciales

Dentro de las Otras deudas no comerciales se incluyen diferentes conceptos de acreedores a corto plazo que, a 31.12.97, originan el detalle siguiente:

| | 31.12.97 |
|--|-----------------|
| Administraciones públicas | 1.300,66 |
| Otras deudas | 200,83 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 31,63 |
| TOTAL OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES | 1.533,12 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

Las Remuneraciones pendientes de pago representan la parte de paga extra devengada y, por lo tanto, contabilizada en esta cuenta a 31.12.97. A continuación centramos el análisis en las cuentas Administraciones públicas y Otras deudas.

2.3.16.1. Acreedores a corto plazo, Administraciones públicas

Estos importes acreedores con las administraciones públicas corresponden tanto a importes pendientes de liquidar referentes a las actuaciones relacionadas con el INCASOL como a otros referentes a varios aspectos fiscales. El detalle a 31.12.97 es el siguiente:

| | 31.12.97 |
|---|-----------------|
| Ayuntamientos acreedores | 942,22 |
| INCASOL acreedor | 232,10 |
| Hacienda Pública acreedora | 102,42 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 23,92 |
| TOTAL ACREEDORES CORTO PLAZO CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | 1.300,66 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

A continuación analizamos los conceptos relacionados con el INCASOL mientras que el resto de conceptos se analiza por separado en el epígrafe 2.5 destinado a la fiscalización de varios aspectos fiscales.

Los conceptos acreedores con el INCASOL, que componen los 232,10 MPTA y que presentan los importes más significativos son los siguientes:

- IVA de las ventas de ON, 124,21 MPTA:

Es el IVA que ha cobrado ADIGSA al realizar la venta pero que debe declarar el INCASOL como titular. ADIGSA debe transferir este importe al INCASOL, hecho que al cierre del ejercicio 1997 queda pendiente. Se ha comprobado que la totalidad de dicho importe se ha transferido al INCASOL durante 1998.

• Operaciones de remodelación, 74,02 MPTA:

Este importe corresponde a los cobros al contado hechos por ADIGSA por la venta de viviendas nuevas construidas por el INCASOL destinadas a reubicar a las personas que residían en los bloques de La Pau y Turó de la Peira, que habían sido derribados por las patologías estructurales que sufrían. Así, los cobros hacen referencia a 60 viviendas nuevas en La Pau, que suponen 51,20 MPTA, y a 222 viviendas nuevas en Turó de la Peira, que suponen 22,82 MPTA. ADIGSA debe liquidar estos cobros al INCASOL, hecho que todavía queda pendiente a finales del ejercicio 1998.

Hay que resaltar que los procedimientos aplicados y la relación que en la práctica existe entre INCASOL y ADIGSA, y que origina estas posiciones deudoras-acreedoras entre ambos, no están debidamente formalizados en ningún documento firmado entre las partes. Tampoco están preestablecidos plazos para su liquidación. Así, los 74,02 MPTA de las operaciones de remodelación pero también el resto de conceptos (excluidos los 124,21 MPTA por IVA) que componen los 232,10 MPTA a pagar al INCASOL todavía quedan pendientes de ser liquidados a finales del ejercicio 1998 (también quedaban pendientes las posiciones deudoras de ADIGSA, a cobrar del INCASOL, tal como se menciona en el epígrafe 2.3.7.2).

2.3.16.2. Acreedores a corto plazo, Otras deudas

Los acreedores a corto plazo en concepto de Otras deudas se componen, a 31.12.97, de los siguientes subconceptos:

| | |
|---|----------------------|
| | <u>31.12.97</u> |
| Préstamos INCASOL | 19,98 |
| Otras partidas acreedoras | 180,59 |
| Varios | 0,26 |
| TOTAL OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO | <u>200,83</u> |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

Los 19,98 MPTA corresponden a los importes pendientes a corto plazo de los préstamos obtenidos del INCASOL y que ya han sido analizados en el epígrafe 2.3.14.

Las Otras partidas acreedoras de 180,59 MPTA, las componen varias partidas acreedoras a corto plazo pero que quedan pendientes de clasificación al cierre del ejercicio. Su composición es, a 31.12.97, la siguiente:

| | |
|--|----------------------|
| | <u>31.12.97</u> |
| Partidas pendientes de aplicación | 40,26 |
| Abonares pendientes de clasificación | 64,01 |
| Aportaciones inic. hipotecas ext. pntes. de liq. | 73,97 |
| Varios | 2,35 |
| TOTAL OTRAS PARTIDAS ACREEDORES | <u>180,59</u> |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

Las Partidas pendientes de aplicación corresponden básicamente a recibos facturados y cobrados durante los últimos días del ejercicio 1997 pero, tratándose de cobros por adelantado, no son ingresos del ejercicio 1997. Estos cobros han sido correctamente imputados a ingreso en los primeros meses del ejercicio 1998. A pesar de ello, convendría plantearse si no sería más adecuado contabilizar estos cobros al cierre del ejercicio 1997 como ajustes de periodificación de pasivo.

Los Abonarés pendientes de clasificación son abonarés procedentes de varias entidades financieras que ya han sido cobrados a 31.12.97 pero que todavía no han sido registrados como ingreso o cobro de deudores. La acumulación de abonarés pendientes de clasificar al cierre del ejercicio 1997 se produjo porque el nuevo sistema informático implantado por ADIGSA presentó ciertos problemas en la lectura de las cintas de los bancos, lo que no permitía conocer las referencias (de adquisición o de proveedor) y, por lo tanto, no se tenía información para realizar la imputación concreta. Este aspecto se ha solucionado a lo largo del ejercicio 1998.

Con respecto a las Aportaciones iniciales de hipoteca externa pendientes de liquidar hay que describir la operativa contable que sigue ADIGSA en determinadas actuaciones. La sociedad vende ciertas promociones del INCASOL, por lo que los compradores formalizan una hipoteca con una entidad financiera. Pero hay una parte del precio de venta que la hipoteca no cubre, sino que representa una aportación inicial. Por otra parte ADIGSA obtiene una comisión de la venta de un 5%, y lo que debe liquidar al INCASOL es la diferencia entre las aportaciones iniciales cobradas y la comisión retenida por la venta. Entre el cobro de la aportación inicial y el momento de escrituración de la venta (momento en que ADIGSA contabiliza el ingreso por comisión de venta) acostumbra a producirse un decalaje temporal, generalmente de un mes, periodo durante el que las aportaciones iniciales cobradas, que a 31.12.97 son de 73,97 MPTA, las mantiene ADIGSA contabilizadas en la cuenta acreedora de Aportaciones iniciales de hipoteca externa pendientes de liquidar hasta calcular la liquidación.

2.4. OBSERVACIONES Y NOTAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

A continuación se presenta la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual finalizado a 31.12.97 Además, a efectos comparativos, se presentan los importes de la Cuenta de pérdidas y ganancias finalizada a 31.12.96.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios finalizados el 31.12.96 y el 31.12.97

| | 1996 | 1997 |
|--|-----------------|-----------------|
| INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (I) | 8.003,04 | 8.294,97 |
| Importe neto de la cifra de la actividad | 3.566,73 | 3.196,58 |
| - Ventas | 48,98 | 11,65 |
| - Ingresos patrimonio administrado | 3.517,75 | 3.184,93 |
| Otros ingresos de explotación | 4.436,31 | 5.098,39 |
| - Ingresos accesorios | 36,42 | 73,70 |
| - Subvenciones | 4.399,89 | 5.024,69 |
| GASTOS DE EXPLOTACIÓN (II) | 8.141,38 | 8.447,61 |
| Reducción de existencias | 58,38 | 8,00 |
| Aprovisionamientos | 6.082,48 | 6.351,08 |
| - Otros gastos externos | 6.082,48 | 6.351,08 |
| Gastos de personal | 1.255,30 | 1.306,97 |
| - Sueldos, salarios y similares | 959,05 | 1.005,83 |
| - Cargas sociales | 296,25 | 301,14 |
| Dotación amort. de inmovilizado | 140,01 | 135,30 |
| Variación provisiones de tráfico | (0,84) | 7,91 |
| - Variación de provisiones y pérdidas por incobrables | (0,84) | 7,91 |
| Otros gastos de explotación | 606,05 | 638,35 |
| - Servicios exteriores | 603,89 | 642,10 |
| - Tributos | 2,16 | (3,75) |
| BENEFICIO O (PÉRDIDA) DE EXPLOTACIÓN (III) = (I-II) | (138,34) | (152,64) |
| INGRESOS FINANCIEROS (IV) | 50,17 | 155,87 |
| - Ingresos de créditos del activo inmovilizado | 0,77 | 41,61 |
| - Otros intereses e ingresos asimilados | 49,40 | 114,26 |
| GASTOS FINANCIEROS (V) | 4,05 | 3,45 |
| - Gastos financieros y asimilados | 4,05 | 3,45 |
| RESULTADO FINANCIERO (VI) = (IV-V) | 46,12 | 152,42 |
| BENEFICIO O (PÉRDIDA) DE ACTIV. ORDINARIAS (VII) = (III + VI) | (92,22) | (0,22) |
| INGRESOS EXTRAORDINARIOS (VIII) | 5,48 | 11,31 |
| - Beneficios en enajenación de inmovilizado | 2,65 | 0,73 |
| - Ingresos extraordinarios | 0,00 | 0,56 |
| - Ingresos y beneficios de otros ejercicios | 2,83 | 10,02 |
| GASTOS EXTRAORDINARIOS (IX) | 32,93 | 164,56 |
| - Pérdidas procedentes del inmovilizado | 2,87 | 15,31 |
| - Gastos extraordinarios | 26,54 | 0,00 |
| - Gastos y pérdidas de otros ejercicios | 3,52 | 149,25 |
| RESULTADO EXTRAORDINARIO (X) = (VIII-IX) | (27,45) | (153,25) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (VII) + (X) | (119,67) | (153,47) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO: BENEFICIO O (PÉRDIDA) | (119,67) | (153,47) |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales presentadas por ADIGSA.

2.4.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios lo componen, en el ejercicio 1997, dos grandes conceptos:

| | |
|---|-----------------|
| Ventas patrimonio propio | 11,65 |
| Ingresos patrimonio administrado | 3.184,93 |
| TOTAL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS | 3.196,58 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

Las Ventas de patrimonio propio están compuestas, en su totalidad, por el importe de la venta de viviendas de la actuación en Camp Clar analizada en el epígrafe 2.3.4.1. Del total de las ventas que con respecto a esta actuación se mencionan en dicho epígrafe (entre 1992 y 1997 ADIGSA ha vendido un total de 45 viviendas y 3 locales por un precio de venta total de 255,17 MPTA), corresponde específicamente al ejercicio 1997 un total de 11,65 MPTA por la venta de 2 viviendas.

Los Ingresos de patrimonio administrado son los ingresos obtenidos por ADIGSA como administrador y gestor inmobiliario del patrimonio del INCASOL, tanto del PT como de la ON. Del gran número de subconceptos que componen estos ingresos presentamos a continuación un desglose por grandes conceptos que analizamos en los siguientes epígrafes.

| | |
|---|-----------------|
| | 31.12.97 |
| Ingresos por facturación del ejercicio | 1.485,41 |
| - Facturación emitida del ejercicio | 1.682,60 |
| - Impagados del propio ejercicio | (197,19) |
| Cobro de impagados de ejercicios anteriores | 219,75 |
| Otros conceptos de ingreso | 759,72 |
| - Amortizaciones adelantadas | 430,34 |
| - Ventas | 234,72 |
| - Aportaciones iniciales | 101,23 |
| - Tramitación escrituras | 12,25 |
| - Otros | 1,10 |
| - Renuncias | (19,92) |
| Otros ingresos del patrimonio ajeno | 607,70 |
| - Comisiones venta viviendas INCASOL hipotecas ext. | 488,55 |
| - Comisiones cobros cartera de ON vendida | 84,50 |
| - Recuperación IVA obras de ON | 19,03 |
| - Otros | 15,62 |
| Ingresos de otros ejercicios | 112,35 |
| TOTAL INGRESOS PATRIMONIO ADMINISTRADO | 3.184,93 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

2.4.1.1. Ingresos por facturación del ejercicio y cobro de impagados de ejercicios anteriores

Los ingresos por facturación recogen lo que se detalla a continuación:

- La facturación emitida por ADIGSA durante el ejercicio 1997, 1.682,60 MPTA, en concepto tanto de arrendamientos de viviendas del patrimonio administrado como de cuotas de amortización de capital e intereses correspondientes a la financiación concedida por el INCASOL a los adjudicatarios de las viviendas (tanto de PT como de ON).
- Los impagados que durante el ejercicio 1997 se han producido, 197,19 MPTA referentes a dicha facturación, de la que se restan.

En relación con estos ingresos hay que distinguir, por una parte, el análisis contable y, por otra, el análisis del control del patrimonio del INCASOL que da lugar a esta facturación:

A) Análisis contable:

La resta anteriormente mencionada entre la facturación emitida y los impagados del propio ejercicio significa que estos ingresos se están presentando por el neto. Así, el criterio contable seguido por ADIGSA en relación con estos ingresos es el del principio de tesorería y no el de devengo, ya que contabiliza estos ingresos del patrimonio administrado a medida que se cobran, no cuando se devengan. Es por eso que los estados financieros de ADIGSA nunca presentan en el activo importes deudores por impagados relacionados con estos ingresos.

Eso es así porque la Ley de presupuestos de los diferentes ejercicios atribuye a ADIGSA los ingresos (y los gastos propios de la gestión) del cobro aplazado y de los alquileres del patrimonio que en materia de viviendas es titularidad del INCASOL, mientras que la normativa contable no permite registrar en el Balance importes activos y pasivos que correspondan a un patrimonio administrado del que no se es titular.

Hay que resaltar por otra parte que, durante el ejercicio 1997, ADIGSA ha cobrado un total de 219,75 MPTA, correspondientes a la facturación de ejercicios anteriores y que en su momento se habían detraído de los ingresos considerándolos impagados, sin contabilizarlos en cuentas de deudores por impagados en el activo. Así, ADIGSA está considerando como ingresos del ejercicio unos ingresos que tienen su origen en ejercicios anteriores.

Aunque, en relación con los ingresos del patrimonio administrado titularidad del INCASOL, ADIGSA no aplica el principio de devengo y, por lo tanto, los impagados no quedan reflejados como deudores en el activo, sí que mantiene unos controles extracontables de los importes deudores acumulados por impagados en relación con estos ingresos. De la revisión de estos controles se desprende que a 31.12.97 los impagados del patrimonio administrado acumulados a 31.12.97 ascendían a un to-

tal de 584,69 MPTA (315,12 MPTA por PT y 269,60 MPTA por ON), que no está reflejado en la contabilidad por los motivos antes expuestos.

B) Análisis del control del patrimonio administrado:

En el epígrafe 5.2 de este informe se hace un análisis concreto del control que lleva ADIGSA en relación con el patrimonio administrado. A continuación presentamos el número de unidades físicas (viviendas y locales) del INCASOL, por las que ADIGSA ha facturado durante el ejercicio 1997 los 1.682,60 MPTA:

| | Número de unidades físicas facturadas | Facturación 1997 (en MPTA) |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Patrimonio transferido | 22.855 | 1.202,05 |
| Obra Nueva | 10.084 | 480,55 |
| TOTALES | 32.939 | 1.682,60 |

Fuente: Contabilidad y censo del patrimonio titularidad del INCASOL, administrado por ADIGSA.

2.4.1.2. Otros conceptos de ingreso

Los diferentes componentes de los Otros conceptos de ingreso también representan ingresos procedentes del patrimonio del INCASOL que ADIGSA contabiliza como propios. Así, pues, podemos detallar lo siguiente:

- Las amortizaciones adelantadas, 430,34 MPTA, corresponden a pagos hechos por los adjudicatarios de viviendas a ADIGSA durante 1997 en concepto de cancelación anticipada del capital pendiente de devolver por la financiación que le había sido concedida. El número de viviendas que han originado este importe de amortizaciones adelantadas en 1997 ha sido de 1.928 unidades (1.722 de PT y 206 de ON).
- Las ventas, 234,72 MPTA, corresponden a la enajenación de viviendas o locales que han sido cobrados al contado y que, por lo tanto, no han supuesto ninguna necesidad de conceder al adjudicatario un crédito hipotecario u otro tipo de financiación. El número de viviendas y locales que han originado estas ventas en 1997 ha sido de 128 unidades (112 de PT y 16 de ON).
- Las aportaciones iniciales, 101,23 MPTA, son el total de los importes que cada uno de los adjudicatarios-compradores de viviendas de promoción social deben pagar a ADIGSA como entrada y al contado antes de formalizarse el contrato de adquisición, mientras que las tramitaciones de escrituras, 12,25 MPTA, son las provisiones de fondo que deben aportar al contado a ADIGSA los adjudicatarios-compradores a fin de hacer frente a los gastos de notaría, registro, etc.
- Las renunciaciones suponen menos ingreso por un total de 19,92 MPTA. ADIGSA se encuentra con casos en que los compradores están en situación de dejar libre la vivienda que tenían adjudicada (por ejemplo, porque han alcanzado un nivel de

renta y deciden adquirir otra vivienda en el mercado privado, o bien porque han decidido marcharse al extranjero, etc.). La normativa prevé la devolución, de cierta parte de las cantidades que ya habían satisfecho, a los adjudicatarios que renuncien, motivo por el que se consideran las renunciaciones como menos ingreso y no como gasto. Hay que resaltar también que ADIGSA intenta potenciar las renunciaciones para que sean personas realmente necesitadas las que dispongan de las viviendas de promoción social.

2.4.1.3. Otros ingresos del patrimonio ajeno e ingresos de otros ejercicios

Los Otros ingresos del patrimonio ajeno recogen como importes más significativos los referentes a los conceptos siguientes:

- Las comisiones por venta de viviendas de ON del INCASOL han sido en 1997 de 488,55 MPTA. En los 2 ó 3 últimos ejercicios el INCASOL lleva a cabo promociones de viviendas, pero, así como en anteriores ejercicios el propio INCASOL facilitaba la financiación a los adjudicatarios concediéndoles créditos hipotecarios (cuyo cobro lo hacía ADIGSA y que le generaban parte de los ingresos recogidos en el epígrafe 2.4.1.1), en las últimas promociones el INCASOL ha decidido que la financiación la obtengan los adjudicatarios-compradores directamente de las entidades financieras. Por eso, con estas nuevas promociones ADIGSA pierde como fuente de ingresos la que le generaba el cobro de las hipotecas concedidas por el INCASOL, pero pasa a retenerle un 5% del importe de la venta, retención que genera la contabilización de estas comisiones como ingresos.
- Las comisiones por cartera de ON vendida, 84,50 MPTA, se analizan en el epígrafe 2.4.2.2 conjuntamente con las subvenciones procedentes del INCASOL por razón de la venta de dicha cartera.
- La recuperación del IVA de obras de ON ha supuesto en 1997 unos ingresos de 19,03 MPTA. Cuando se hacen obras de mantenimiento y mejora en viviendas de ON del INCASOL, que no hayan sido motivadas por defectos en la construcción o en el proyecto inicial, ADIGSA asume el coste pero no se puede deducir el IVA que soporta dado que las obras se están realizando sobre unos bienes que no son de su propiedad. Así, quien puede deducírselo es el INCASOL y por eso, posteriormente, el INCASOL paga a ADIGSA el importe de este IVA que aparece como ingreso.

Con respecto a los Ingresos de otros ejercicios, de los 112,35 MPTA, 93,10 MPTA son consecuencia del exceso en el gasto provisionado en el ejercicio 1996 en relación con el IBI previsto con respecto a determinados ayuntamientos (véanse otros comentarios en el epígrafe 2.5.2). Entendemos que este ingreso se debería haber contabilizado como ingresos de ejercicios anteriores dentro de los ingresos extraordinarios y no dentro de los ingresos de importe neto de la cifra de negocio.

2.4.2. Otros ingresos de explotación

Los Otros ingresos de explotación que en el ejercicio 1997 han sido de 5.098,39 MPTA están constituidos por los referentes a Ingresos accesorios, 73,70 MPTA, y las Subvenciones, 5.024,69 MPTA.

Los Ingresos accesorios incluyen los referentes a los alquileres de viviendas y locales del patrimonio propio de ADIGSA, 28,87 MPTA, y los llamados Ingresos por cuenta de clientes, 44,83 MPTA, que son los ingresos procedentes de repercutir a los titulares de las viviendas los gastos que inicialmente ha debido soportar ADIGSA por procedimientos y trámites previos a la venta o al alquiler.

Los ingresos por Subvenciones se deben desglosar según el siguiente detalle:

| | <u>Ejercicio 1997</u> |
|--|-----------------------|
| DG de Servicios Comunitarios | 2.611,54 |
| DG de Arquitectura y Vivienda | 307,90 |
| INCASOL- Venta cartera obra nueva - | 1.925,00 |
| Ayuntamiento de Barcelona - Actuación La Pau | 170,00 |
| Otros entes públicos | 10,25 |
| TOTAL SUBVENCIONES | 5.024,69 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

2.4.2.1. Ingresos por subvenciones de explotación

La Ley de presupuestos para 1997 concedió a ADIGSA subvenciones de explotación por un total de 4.745,60 MPTA, concretamente: DGSC, 2.720,60 MPTA; DGAV, 100 MPTA, e INCASOL, 1.925 MPTA.

Durante el ejercicio 1997 se han producido incrementos sobre las subvenciones aprobadas por valor de 427,22 MPTA, concretamente: DGSC, 39,07; DGAV, 207,90 MPTA; Ayuntamiento de Barcelona, 170 MPTA, y Otros ayuntamientos, 10,25 MPTA. Se ha revisado la documentación soporte de estos incrementos, que es correcta. Las ampliaciones las originan:

- varias actuaciones (cívicas y sociales o bien en relación con labores de rehabilitación contra la aluminosis) que ha debido llevar a cabo ADIGSA en relación con la DGSC o con la DGAV y que no se habían previsto en el presupuesto,
- subvenciones no previstas del Ayuntamiento de Barcelona en relación con las actuaciones de realojamiento por el derribo de viviendas del barrio de La Pau y subvenciones de otros ayuntamientos resultantes de las negociaciones básicamente sobre la cuestión del IBI y de las plusvalías.

Las subvenciones aprobadas por la Ley de presupuestos, teniendo en cuenta las ampliaciones o nuevas subvenciones antes analizadas, así como la aplicación en el ejercicio siguiente de los remanentes presupuestarios de 1996 y 1997, las comparamos con lo que se ha contabilizado en los ingresos por Subvenciones en el cuadro siguiente:

| | Ley de presupuestos (1) | Ampliación o nuevas subv. (2) | Total Ley + Ampl. (3) = (1) + (2) | Contab. ingresos (4) | Diferencia (5) = (3)-(4) |
|------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| DGSC | 2.720,60 | 39,07 | 2.759,67 | 2.611,54 | 148,13 |
| DGAV | 100,00 | 207,90 | 307,90 | 307,90 | - |
| INCASOL | 1.925,00 | - | 1.925,00 | 1.925,00 | - |
| Ayuntamiento Barcelona | - | 170,00 | 170,00 | 170,00 | - |
| Otros ayuntamientos | - | 10,25 | 10,25 | 10,25 | - |
| Remanente 1996 | - | 0,24 | 0,24 | - | 0,24 |
| Remanente 1997 | - | (0,59) | (0,59) | - | (0,59) |
| | 4.745,60 | 426,87 | 5.172,47 | 5.024,69 | 147,78 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de acuerdo con la Ley de presupuestos y otra documentación soporte y contable.

La diferencia de 147,78 MPTA se corresponde con el importe ya analizado en el epígrafe 2.3.11.2 que, como sobrante de explotación, genera un traspaso de transferencias corrientes a recursos para inversiones y, como tales, se contabilizan como Aportaciones a futuras ampliaciones de capital.

2.4.2.2. Subvenciones de explotación procedentes del INCASOL: Cartera de ON vendida

Entre las subvenciones recibidas hay que analizar específicamente las subvenciones de explotación recibidas del INCASOL.

El hecho que explica la subvención de 1.925 MPTA del ejercicio 1997 es la operación que, con respecto a la cartera de ON, realiza el INCASOL. En fecha 27.9.96 el INCASOL y las entidades financieras Société Générale, Cajamadrid, Caja de Cataluña y "la Caixa" firmaron un contrato de cesión de créditos para el periodo octubre de 1996-junio de 2012. Con este contrato de cesión lo que hace el INCASOL es vender los derechos de cobro que durante dicho periodo debían generar un total de 7.373 préstamos hipotecarios que había concedido a los adjudicatarios de viviendas de promoción pública de la ON, cobros que hasta dicha fecha gestionaba ADIGSA y que contabilizaba como ingresos propios. Esta operación ha tenido, entre otras, las consecuencias siguientes:

- A través de la cesión de la cartera de ON, el INCASOL obtiene unos ingresos líquidos a cobrar en 3 años de 15.318 MPTA. Esto equivale a anticipar el cobro de las cuotas mensuales correspondientes al periodo octubre 1996-junio 2012 por un importe de 27.815 MPTA.

- ADIGSA, con la venta de la cartera de ON por parte del INCASOL, deja de tener una importante fuente de recursos.

Estos recursos eran unos de los que permitían a ADIGSA financiar las labores de rehabilitación del patrimonio de viviendas del INCASOL. Por este motivo, en reunión previa a la venta de la cartera de ON realizada por el INCASOL, se acordó compensar a ADIGSA para que dispusiera de recursos suficientes para llevar a cabo las rehabilitaciones. Así, el acta de dicha reunión, celebrada el 17.9.97 entre ADIGSA, el INCASOL y la DGAV, contiene como acuerdos más importantes los siguientes:

- ADIGSA seguirá realizando la gestión de cobro que deberá liquidar al grupo de entidades financieras que han adquirido la cartera y, por esta labor, ADIGSA retendrá un 5% del importe cobrado.
- Para compensar la pérdida de ingresos que la venta de la cartera de ON por parte del INCASOL supone para ADIGSA, esta, además de los ingresos por dicho 5%, recibirá del INCASOL entre 1996 y 1999 los recursos siguientes: 1996, 500 MPTA; 1997, 1.925 MPTA; 1998, 1.725 MPTA; y 1999, 1.725 MPTA.

Se ha verificado que los importes pactados para los dos primeros años, 1996 y 1997, han sido los contabilizados como ingresos por Subvenciones procedentes del INCASOL. En relación con estos recursos pactados con el INCASOL hasta 1999, se deberá tener en cuenta que, en caso de que ADIGSA deba continuar con la labor de rehabilitación del patrimonio del INCASOL, será preciso formalizar de nuevo un sistema para dotar de recursos suficientes a ADIGSA a partir del ejercicio 2000.

Como consecuencia de las labores de cobro que ADIGSA sigue realizando en relación con la cartera vendida de ON, esta sociedad liquida con las entidades financieras (si el resultado de la liquidación es acreedor) y con el INCASOL (si el resultado de la liquidación es deudor) los diferentes conceptos que genera la actuación (ingresos por comisión del 5%, cobros efectuados a pagar a las entidades financieras, amortizaciones adelantadas, etc.).

2.4.3. Aprovisionamientos: Otros gastos externos

Dentro del concepto de Aprovisionamientos, concretamente bajo el concepto Otros gastos externos, se encuadran diferentes cuentas relacionadas con lo que el Plan general de contabilidad prevé como 607 Trabajos realizados por otras empresas. El detalle de estos gastos, refiriéndonos al ejercicio 1997, se presenta a continuación:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

| | Ejercicio 1997 |
|---|-----------------|
| Certificaciones de obras patrimonio administrado | 5.314,28 |
| Reparaciones y mantenimiento PT | 5.066,85 |
| Reparaciones y mantenimiento ON | 190,69 |
| Otros | 56,74 |
| Reparaciones y conservación ascensores | 53,59 |
| Ascensores PT | 43,86 |
| Ascensores ON | 9,73 |
| Electricidad y agua polígonos | 70,37 |
| Polígonos PT | 64,50 |
| Polígonos ON | 5,87 |
| Gastos diversos PT | 541,46 |
| CTU-IBI | 220,44 |
| Tasas por incremento de valor del terreno | 224,48 |
| Seguros edificios | 33,60 |
| Gastos comunitarios viviendas vacías | 8,25 |
| Otros | 54,69 |
| Gastos diversos ON | 64,51 |
| CTU-IBI | 26,38 |
| Tasas por incremento de valor del terreno | 2,22 |
| Gastos comunitarios viviendas vacías | 14,37 |
| Otros | 21,54 |
| Trabajos diversos | 306,87 |
| Gastos de realojamiento | 212,48 |
| Promoción social | 68,88 |
| Programas formativos básicos | 15,43 |
| Otros | 10,08 |
| TOTAL OTROS GASTOS EXTERNOS | 6.351,08 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

2.4.3.1. Gastos por las actuaciones de rehabilitación del PT y la ON

El mayor peso específico dentro de los Otros gastos externos anteriormente detallados es el de los correspondientes a obras de rehabilitación del patrimonio administrado, PT y ON, titularidad del INCASOL (básicamente los gastos recogidos como Certificaciones obras patrimonio administrado). Contablemente, el coste de estas obras las contabiliza ADIGSA como gasto, ya que incrementa el valor de un patrimonio que no es de ADIGSA sino del INCASOL.

Así, los conceptos de Certificaciones obras patrimonio administrado, Reparación y conservación ascensores y Electricidad y agua polígonos ascienden a un total de 5.438,24 MPTA, que corresponde al importe de gasto que en el año 1997 han supuesto las actuaciones de ADIGSA en rehabilitación, reparación y mantenimiento. La fiscalización de estos gastos se ha hecho conjuntamente con la fiscalización de la contratación (véase el epígrafe 4.3). Estas obras de rehabilitación, reparación

y mantenimiento las adjudica ADIGSA a empresas constructoras y de servicios; por lo tanto, al fiscalizar los procedimientos de adjudicación y contratación, hemos revisado la documentación soporte (certificaciones, facturas, etc.) que generan las obras y los servicios contratados.

2.4.3.2. Gastos diversos PT y ON: CTU-IBI y tasas por incremento de valor del terreno

Con respecto a los Gastos diversos tanto de PT como de ON hay que destacar como más significativos los referentes a CTU-IBI y a Tasas por incremento de valor del terreno, independientemente de que se trate de PT o de ON.

Aunque los locales y las viviendas del PT y de la ON no son de titularidad de ADIGSA sino del INCASOL, dado que ADIGSA tiene encomendada la gestión, esta dispone como ingresos propios de los ingresos que producen tanto por el arrendamiento como por la venta y, por lo tanto, también asume los gastos que generan y, concretamente, también los gastos en concepto de tributos municipales como el IBI (antiguamente CTU) o las plusvalías (impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos). Sin embargo, no existe ninguna formalización entre ADIGSA y el INCASOL en relación con la asunción de gastos y la disposición de ingresos.

Estos gastos por IBI y plusvalías se analizan en el epígrafe 2.5, que hace referencia a los aspectos fiscales.

2.4.3.3. Gastos por Trabajos diversos: Gastos de realojamiento, de promoción social y programas formativos

La principal partida que compone los gastos por Trabajos diversos es la de Gastos de realojamiento. Los 212,48 MPTA que presenta esta partida a 31.12.97 hacen referencia a la actuación llevada a cabo por ADIGSA, descrita al final del epígrafe 2.3.7.2, en la que, con la cofinanciación del Ayuntamiento de Barcelona, asume los gastos de realojamiento de las personas afectadas por el derribo de ciertas viviendas del barrio de La Pau. Estos gastos (mudanza, alquileres periodo derribo-realojamiento, etc.) habían sido en el ejercicio 1996 de 226 MPTA en relación con el primer bloque derribado en dicho barrio y, en el ejercicio 1997, se amplían estas actuaciones en este y otros barrios generando un gasto por realojamiento de 212,48 MPTA.

En el ejercicio 1996 los Gastos de promoción social habían sido de 50 MPTA, mientras que en el ejercicio 1997 han sido de 68,88 MPTA. Estos gastos corresponden a subvenciones y ayudas concedidas a varias Asociaciones de Vecinos para la realización de actividades muy variadas dentro del marco de la política social llevada a cabo por la DGSC. Del listado de varias ayudas concedidas en el ejercicio 1997 se han analizado las dos más importantes, concedidas a la Federación de

Asociaciones de Vecinos de Vivienda Social de Cataluña (FAVIBC), por 13 MPTA, y a la asociación gitana Unión Romaní por 12 MPTA.

Hemos dispuesto de las facturas presentadas a ADIGSA, tanto por la FAVIBC como por la Unión Romaní, como comprobantes del gasto necesarios para la concesión de la ayuda. Estas facturas corresponden a: traducciones, comidas, desplazamientos, etc., de las Jornadas Internacionales de Federaciones de Vivienda Social; folletos y camisetas de encuentros lúdicos; montajes de caseta y carpa, cocina, bar, escenario, etc., de la Feria de Abril en Santa Coloma de Gramenet; coste de personal de la FAVIBC; material, personal, alquiler de locales, desplazamientos, etc., del primer Congreso de la Juventud Gitana, así como los gastos generales de funcionamiento de la Unión Romaní (materiales, desplazamientos y gastos de personal).

Dichas facturas, tanto de la FAVIBC como de la Unión Romaní, totalizan unos importes suficientes como comprobantes necesarios para la concesión de la subvención o ayuda. En todo caso, los conceptos de estas facturas ponen de relieve que estas ayudas forman parte de las actuaciones de tipo cívico y social de las actuaciones propias del Departamento de Bienestar Social.

Los Gastos por programas formativos básicos se han originado a partir del ejercicio 1997 y recogen, básicamente, 15 MPTA que ADIGSA, de acuerdo con el convenio firmado con el INCAVOL, destina en concepto de subvención para la formación en los barrios y utiliza también como instrumento de política social de la DGSC.

2.4.4. Gastos de personal

Los gastos de personal de 1997 de la cuenta de pérdidas y ganancias detallados por conceptos y comparados con los del ejercicio 1996 son los que a continuación se señalan:

| | 1996 | 1997 |
|---|-----------------|-----------------|
| Sueldos y salarios personal | 940,61 | 976,50 |
| Sueldos y salarios EFU (*) | 18,44 | 29,33 |
| Total sueldos y salarios y similares | 959,05 | 1.005,83 |
| Seguridad Social personal | 248,58 | 245,88 |
| Seguridad Social EFU (*) | 5,38 | 4,76 |
| Otros gastos sociales | 42,29 | 50,50 |
| Total cargas sociales | 296,25 | 301,14 |
| TOTAL GASTOS DE PERSONAL | 1.255,30 | 1.306,97 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

(*): Los EFU (empleados de fincas urbanas) son las personas que, siendo usuarios de una vivienda (generalmente en los bajos o en la entrada del edificio) ejercían labores de porteros del edificio y estaban por esta razón en nómina del Estado. Con el traspaso de los edificios a la Generalidad, pasaron a estar en nómina de ADIGSA.

La plantilla de ADIGSA a 31.12.96 estaba formada por un total de 252 trabajadores, de los cuales 13 eran EFU, mientras que a 31.12.97 la plantilla es de 243 trabajadores, de los cuales 9 son EFU. Esta evolución interanual del número de trabajadores se ha originado por los cambios siguientes:

- 9 bajas por despido (de las cuales 4 corresponden a EFU)
- 6 bajas, o voluntarias o por fin de contrato
- 6 altas con contrato temporal

2.4.4.1. Evolución interanual, 1996-1997, de la masa salarial

Del anterior detalle de gastos de personal presentamos a continuación los correspondientes al Total sueldos y salarios y similares de manera desglosada por subconceptos y diferenciando comparativamente los importes de 1996:

| Conceptos retributivos | Gasto 1996 | Gasto 1997 | Variación 1996-1997 (%) |
|---|---------------|-----------------|----------------------------|
| Sueldos | 566,63 | 568,28 | 0,29 |
| Complemento de mando | 62,92 | 70,49 | 12,03 |
| Antigüedad | 38,17 | 40,40 | 5,84 |
| Complemento de productividad | 33,90 | 27,83 | (17,90) |
| Compl. personales (compl. cantidad/calidad y compl. puesto de trabajo) | 82,00 | 66,01 | (19,50) |
| Pagas extras junio y diciembre (sueldo + compl. mando + antigüedad + compl. personales) | 127,44 | 130,06 | 2,05 |
| Plus de dedicación | 18,05 | 18,34 | 1,60 |
| Prestación seguros sociales y complementos de enfermedad | 16,39 | 28,90 | 76,33 |
| Complementos del convenio específico de los EFU | 4,25 | 3,13 | (26,35) |
| Indemnizaciones y liquidaciones de vacaciones | 9,30 | 52,40 | 463,44 |
| Total sueldos y salarios y similares | 959,05 | 1.005,83 | 4,87 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de acuerdo con los listados del Departamento de personal de ADIGSA.

La Ley 19/1996, de 27 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 1997 establece que la masa salarial del personal no se puede incrementar con respecto a la establecida para el ejercicio anterior, en términos de homogeneidad para los dos periodos objeto de comparación.

Teniendo en cuenta este precepto legal y el incremento global interanual (1996-1997) del 4,87%, tal como se muestra en el cuadro anterior, se ha llevado a cabo un análisis de los diferentes componentes que conforman dicho porcentaje de incremento.

El principal componente, Indemnizaciones y liquidaciones de vacaciones, explica gran parte del incremento que se ha producido entre un ejercicio y otro de manera que, si se mantuviera este concepto en importes similares a los del ejercicio 1996, el incremento interanual global del 4,87% pasaría a ser de un 0,33%, aproximadamente. Entendemos que los gastos motivados por las indemnizaciones y las correspondientes liquidaciones de vacaciones deben excluirse de la comparación inter-

anual ya que, en caso contrario, no se estarían teniendo en cuenta los términos de homogeneidad en la comparación que establece la Ley. Tampoco deben tenerse en cuenta en una comparación interanual homogénea otros conceptos como Prestación seguros sociales y complementos de enfermedad y Antigüedad.

De ello se desprende que, en términos de homogeneidad, la masa salarial no se ha incrementado, durante 1997, por encima de lo que permite la Ley de presupuestos de la Generalidad.

En el análisis realizado se ha detectado que durante el ejercicio se han producido cambios de categoría del personal, hecho que supone un incremento del gasto de personal también para ejercicios futuros. Así, el concepto Complemento de mando se ha incrementado un 12,03%. Estos incrementos de categoría han afectado a un total de 83 trabajadores.

Hay que señalar que la Ley de presupuestos de la Generalidad para 1997 establece que para modificar las condiciones retributivas del personal se requiere un informe favorable del departamento competente en materia de función pública y del Departamento de Economía y Finanzas. ADIGSA no ha cumplido este trámite.

2.4.4.2. Otros aspectos en relación con el personal

En el análisis de los gastos de personal se ha detectado la existencia de un contrato de alta dirección que contiene una cláusula de indemnización, concretamente el del jefe del Departamento de Informática. Este contrato data del 1.6.92 y dicha cláusula está de acuerdo con lo establecido en el RD 1382/85, de 1 de agosto, que regula la relación laboral de carácter especial del personal de alta dirección.

Hay que recordar que el Acuerdo de Gobierno de 8.2.94 prohíbe a partir de esa fecha las cláusulas de indemnización, y establece la obligación, para los contratos de este tipo anteriores a dicho Acuerdo, de comunicar su existencia, antes del 28.2.94, a la Comisión de Coordinación Interdepartamental. ADIGSA no ha cumplido este trámite para dicho contrato. Sin embargo, el punto quinto del Acuerdo de Gobierno prevé que las condiciones establecidas en los contratos en vigor en esa fecha se mantendrán hasta su extinción.

A lo largo de nuestro análisis de los gastos de personal también hemos detectado que determinadas personas en nómina de ADIGSA constan que están en situación de comisión de servicios. Así, durante 1997 un total de 23 personas de la plantilla de ADIGSA, a pesar de ser remuneradas por la empresa, realizan unas labores que no siempre se destinan en su totalidad a ADIGSA. Hay que resaltar que estas personas representan aproximadamente un 7,5% de la plantilla y suponen unos gastos de personal de 104 MPTA en el ejercicio 1997, lo que representa aproximadamente un 10,4% sobre el total de gastos de personal del ejercicio, que son de 1.005 MPTA.

En la revisión de los 23 casos mencionados se han detectado casuísticas muy diversas, pero, de todas maneras, no existe una frontera clara en las actividades llevadas a cabo por este personal que permita delimitar qué parte de sus servicios están prestando únicamente a ADIGSA y qué parte están prestando a otras instituciones (DGSC, Departamento de Bienestar Social).

Entendemos que en estos casos se deberían establecer los cargos por los gastos correspondientes o bien, causar baja de la plantilla de ADIGSA y pasar a la de las otras instituciones.

2.4.4.3. Análisis de las retenciones del IRPF y de cuotas a la Seguridad Social

- IRPF: Hemos realizado un análisis para verificar que los importes recogidos en las declaraciones trimestrales de IRPF, con respecto a las bases imponibles, tienen su reflejo como gasto en la contabilidad. El resultado de este análisis ha sido satisfactorio y, en lo que concierne concretamente al saldo acreedor con la Hacienda Pública por IRPF a 31.12.97, de 54,25 MPTA, se ha comprobado que corresponde a la cuota resultante de la declaración del último trimestre del ejercicio y que ha sido liquidada dentro del plazo legalmente establecido, durante enero de 1998.
- Seguridad Social: En relación con las cuotas a la Seguridad Social hemos realizado una verificación de la coincidencia de los importes contabilizados como gasto con los de las declaraciones mensuales en concepto de cuota a cargo de la empresa. El resultado de la verificación ha sido satisfactorio y se ha observado que el saldo acreedor a 31.12.97, 23,92 MPTA, se corresponde con el de la declaración del último mes del ejercicio, y ha sido correctamente liquidado dentro del plazo legalmente establecido.

2.4.5. Dotación a la amortización del inmovilizado

La dotación anual del ejercicio 1997, por 135,30 MPTA, corresponde básicamente a la amortización anual del inmovilizado inmaterial, por 5,81 MPTA (véase el epígrafe 2.3.1), y del inmovilizado material, por 125,30 MPTA (véase el epígrafe 2.3.2). El resto corresponde a la amortización de los gastos de establecimiento.

2.4.6. Otros gastos de explotación: Servicios exteriores

Formando parte de los Otros gastos de explotación del ejercicio 1997, el concepto de Servicios exteriores es el principal componente, y su detalle es el que sigue:

| | <u>Ejercicio 1997</u> |
|--|-----------------------|
| Arrendamientos | 95,60 |
| Reparaciones y conservación | 98,49 |
| Servicios de profesionales independientes | 193,40 |
| Transportes | 6,03 |
| Primas de seguros | 9,09 |
| Servicios bancarios y similares | 21,25 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 59,40 |
| Suministros | 18,04 |
| Otros servicios | 140,80 |
| TOTAL SERVICIOS EXTERIORES | 642,10 |

Importes en millones de pesetas.
Fuente: Contabilidad de ADIGSA.

Los Gastos por servicios exteriores son originados por el patrimonio propio de ADIGSA o bien los servicios generales que ADIGSA requiere para llevar a cabo sus actividades.

Se ha realizado un análisis de la documentación soporte referente a las diferentes partidas detalladas. Con este análisis se han podido desglosar los diferentes conceptos que componen las plantillas y se han detectado algunos aspectos a mejorar que se mencionan a continuación:

Reparación y conservación: El total de 98,49 MPTA se desglosa en tres conceptos: reparación y conservación del inmovilizado propio, 45,08 MPTA; limpieza de oficinas, 25,88 MPTA, y mantenimiento de equipos de oficina y de vehículos, 27,53 MPTA. Del análisis efectuado de la documentación hay que destacar que determinados gastos (3,10 MPTA) por la remodelación de las plantas 1ª y 6ª del edificio de la calle Diputació 92-94 podrían haberse activado como más valor del inmovilizado, lo que no se ha podido hacer dado que existía un desglose suficiente en las certificaciones.

Servicios de profesionales independientes: El total de gasto en 1997 por este concepto ha sido de 193,40 MPTA y, entre las partidas de servicios, estudios técnicos, asesorías, etc., que lo componen destacan las referentes al Centre Informàtic de la Generalitat de Catalunya, con el que existen varios convenios para servicios informáticos, uso de hardware central, etc., que suponen un total de 81 MPTA.

Publicidad, propaganda y RRPP: dentro de estos gastos una parte sustancial, 24,87 MPTA, corresponde a gastos por la realización de una campaña y de un vídeo contra el racismo (campaña SOS Racismo y Xenofobia). El gasto por esta campaña explica principalmente el incremento que en este concepto de gasto se ha producido entre 1996, 19,15 MPTA, y 1997, 59,40 MPTA.

Otros servicios: Contiene muchos y diversos conceptos de gasto entre los que hay que mencionar los de importe más significativo: locomoción, 50,68 MPTA; comunicaciones, 31,62 MPTA, y material de oficina, 21,92 MPTA. Dentro de la locomoción está el gasto por kilometraje en coche del propio trabajador (practicando la correcta

retención en concepto de IRPF), por peajes y parking, por taxis y autobuses y por avión. Como principales conceptos de comunicaciones están los correspondientes a gasto telefónico y a gasto por sellos y servicios de correo.

Se ha observado que estos gastos por Otros servicios mantienen en su conjunto en el ejercicio 1997 los niveles de gasto del ejercicio 1996. Así, en el ejercicio 1996 el gasto había sido de 138,42 MPTA y en el ejercicio 1997 ha sido de 140,80 MPTA.

2.4.7. Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros, que durante el ejercicio han sido de 155,87 MPTA, están compuestos, principalmente, por los siguientes conceptos:

- Intereses de las cuentas corrientes en entidades financieras (43,37 MPTA): son los rendimientos generados por las cuentas corrientes que conforman la cuenta de Bancos analizada en el epígrafe 2.3.9.
- Intereses de las IFT (70,15 MPTA): son los rendimientos generados por las inversiones en bonos y otros títulos del Estado realizadas durante todo el ejercicio 1997 y, con respecto a su saldo a 31.12.97, se ha hecho el correspondiente análisis en el epígrafe 2.3.8.
- Intereses de créditos concedidos (41,61 MPTA): son los intereses devengados por los créditos concedidos en relación con las actuaciones en Camp Clar y en Riu Sec, ya analizadas. Así, de acuerdo con lo mencionado en el epígrafe 2.3.12 por la parte correspondiente a los intereses relacionados con Camp Clar, sería preciso diferenciar entre los intereses del periodo 1992-1996, 33,17 MPTA, que se deberían haber imputado como ingresos de ejercicios anteriores, mientras que como ingresos financieros de 1997 deben haberse contabilizado únicamente los 8,17 MPTA.

Con respecto a los gastos financieros, que durante el ejercicio han sido de 3,45 MPTA, en anteriores epígrafes ya se han relacionado con los correspondientes préstamos recibidos. Concretamente, en el epígrafe 2.3.13 se han analizado tres préstamos de diferentes entidades financieras que han supuesto unos gastos financieros de 2,86 MPTA, mientras que los préstamos analizados en el epígrafe 2.3.14 recibidos del INCASOL han supuesto unos gastos financieros de 0,59 MPTA.

2.4.8. Ingresos y gastos extraordinarios

Los ingresos extraordinarios han sido, en el ejercicio 1997, de 11,31 MPTA. La mayor parte de este importe, 10,02 MPTA, corresponde a ingresos de ejercicios anteriores en concepto de regularizaciones entre las que hay que resaltar dos: 4 MPTA de una subvención concedida en el ejercicio 1996 a una asociación deportiva de

un barrio de Terrassa que finalmente ha sido anulada en el ejercicio 1997; 1,04 MPTA correspondientes a unos honorarios por servicios notariales de 1996, de los que, finalmente, en el ejercicio 1997 se ha hecho cargo el INCASOL.

Los gastos extraordinarios han sido en el ejercicio 1997 de 164,56 MPTA. La mayor parte de este importe, 149,25 MPTA, corresponde a gastos o pérdidas de ejercicios anteriores básicamente por la asunción del gasto de 145 MPTA que se preveía haber cobrado del ICASS, tal como se ha detallado en el epígrafe 2.3.7.2, por los alquileres del edificio de la calle Calàbria.

2.5. ASPECTOS FISCALES

Los principales importes que aparecen en el Balance y en la Cuenta de pérdidas y ganancias que tienen un carácter claramente fiscal y que ya se han mencionado en anteriores epígrafes son los siguientes:

| BALANCE | Saldo a 31.12.96 | Saldo a 31.12.97 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Activo | | |
| Hacienda Pública retenciones (2.3.7.2) | 17,56 | 20,36 |
| Pasivo | | |
| Ayuntamientos acreedores (2.3.16.1) | 684,22 | 942,22 |
| - por IBI | 684,22 | 736,22 |
| - por plusvalías | - | 206,00 |
| Hacienda Pública acreedora (2.3.16.1) | 150,09 | 102,42 |
| Organismos Seguridad Social acreedores (2.3.16.1) | 25,67 | 23,92 |
| | | |
| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | Ejercicio 1996 | Ejercicio 1997 |
| Gastos | | |
| IBI (PT + ON) (2.4.3) | 257,10 | 246,82 |
| Plusvalías (PT + ON) (2.4.3) | 26,46 | 226,70 |

Importes en millones de pesetas.

2.5.1. Hacienda Pública y organismos de la Seguridad Social

Los importes pendientes a 31.12.97 con los organismos de la Seguridad Social ya han sido analizados, con resultado satisfactorio, en el epígrafe 2.4.4.2.

Los importes del activo a 31.12.97 con la Hacienda Pública hacen referencia a las retenciones sobre los intereses cobrados de las cuentas corrientes. Estas retenciones ya han sido analizadas en el epígrafe 2.3.7.2, con resultado satisfactorio. Además, hemos revisado la declaración del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 1996 y 1997, y hemos verificado de nuevo los importes de dichas retenciones así como la corrección de las declaraciones.

Los importes del pasivo a 31.12.97 con la Hacienda Pública se desglosan de la forma siguiente:

| | <u>Importes</u> |
|---|-----------------|
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | 54,25 |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 48,17 |
| TOTAL HACIENDA PÚBLICA ACREEDORA | 102,42 |

Importes en millones de pesetas.

Con respecto al IRPF, ya se ha hecho el correspondiente análisis y comentarios en el epígrafe 2.4.4.3.

En relación con el IVA, se ha hecho un análisis a cuyo respecto hay que resaltar lo que se indica a continuación:

- Aplicación de la regla de prorrata: hemos revisado los criterios aplicados en el cálculo de la prorrata definitiva de los ejercicios 1996 y 1997 con el resultado siguiente:
- La prorrata definitiva de 1996 ha sido de un 11% y, por lo tanto, ADIGSA no se ha podido deducir el 89% del IVA soportado en las inversiones y gastos.
- La prorrata definitiva de 1997 ha sido del 24%. Se debe señalar que para el cálculo de esta prorrata de 1997 no se han incluido determinadas cuentas de ingresos que sí se habían tenido en cuenta en el cálculo de la prorrata de 1996 (la prorrata de 1997 si se hubieran aplicado los mismos criterios que en 1996 habría resultado de un 22%), hecho que ha supuesto una corrección final que ha generado un menor gasto por IVA soportado no deducible de 14 MPTA.

Entendemos que los criterios aplicados, que suponen la inclusión o exclusión de ciertas cuentas contables en el cálculo del porcentaje de prorrata, han sido lógicos y conformes a la legislación.

IVA repercutido: Se han revisado las diferentes cuentas de ingresos a fin de verificar si ADIGSA repercute el IVA en todos los ingresos en los que corresponde hacerlo. Se han detectado dos cuentas de ingresos, por importe total de 5,55 MPTA, que deberían haber supuesto repercusión de IVA. También se ha detectado una tercera cuenta, de ingresos generados por la repercusión del coste de ciertas obras en vecinos, por un total de 35,24 MPTA, a cuyo respecto ADIGSA no repercute IVA y justifica este criterio alegando que se trata de ingresos que no suponen ningún valor añadido y que tienen carácter financiero.

IVA soportado: se ha hecho un análisis genérico a fin de relacionar los importes de IVA soportado de las declaraciones trimestrales con los importes contables que deben constituir la base de cálculo del IVA soportado. El resultado del análisis ha sido satisfactorio.

Hay que resaltar, sin embargo, que todos los gastos que asume ADIGSA en relación con las obras realizadas en el patrimonio titularidad del INCASOL suponen un IVA soportado no deducible para ADIGSA. Así, mientras que del resto de gastos que suponen IVA soportado se puede deducir el porcentaje de prorrata resultante, con respecto a los gastos por obras sobre el patrimonio del INCASOL que administra ADIGSA, tratándose de gastos en que la sociedad es el consumidor o usuario final, ella debe asumir la totalidad de IVA soportado. De esta manera, los gastos por certificaciones de obras mencionadas en el epígrafe 2.4.3, que en el ejercicio 1997 son de 5.314 MPTA, incorporan el 100% del IVA soportado, ya que no se puede deducir ningún porcentaje, siendo el importe de 345 MPTA, aproximadamente.

2.5.2. Importes acreedores y de gasto por IBI y plusvalías

En el epígrafe 2.4.3.2 ya se ha comentado por qué ADIGSA debe asumir el IBI y las plusvalías por ventas relacionados con el patrimonio del INCASOL que administra. Al inicio del epígrafe 2.5 hemos detallado los importes de pasivo a 31.12.97 y de gasto del ejercicio correspondientes a IBI y a plusvalías. A continuación se presenta un análisis diferenciado de los dos impuestos.

2.5.2.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

En relación con el IBI correspondiente al patrimonio administrado titularidad del INCASOL, esta sociedad alega cuando los ayuntamientos notifican a ADIGSA el impuesto calculado sobre el valor catastral que, de acuerdo con la legislación, no corresponde determinar el IBI sobre este valor sino sobre el valor administrativo, que se obtiene como consecuencia de aplicar al valor catastral determinadas correcciones que lo disminuyen. Las correcciones tienen en cuenta el hecho de que los inmuebles que conforman el patrimonio administrado tienen legalmente prefijado un precio máximo de venta.

Basándose en este criterio del valor administrativo, ADIGSA incluye la deuda pendiente por el IBI (del ejercicio y el acumulado de ejercicios anteriores) como un aspecto más de las negociaciones que con cada uno de los ayuntamientos debe llevar a cabo. Las negociaciones incorporan también otros temas (transferencia de los polígonos a los municipios, asunción y reparto de obras de urbanización pendientes, plusvalías por ventas, etc.). Como consecuencia de estas negociaciones resultan diferentes situaciones en relación con el IBI de cada uno de los ayuntamientos (ayuntamientos que desde hace varios ejercicios ya notifican el IBI según valor administrativo, ayuntamientos que lo notifican según valor catastral pero que subvencionan a ADIGSA la diferencia con respecto al IBI según valor administrativo, ayuntamientos con los que se está todavía pendiente de llegar a cerrar la negociación, etc.).

De acuerdo con estas situaciones tan diversas, ADIGSA realiza, a principios de cada ejercicio, una provisión de gasto por IBI de cada uno de los ayuntamientos,

siempre calculado sobre valor administrativo, que va regularizando a medida que se reciben las notificaciones. Si posteriormente surgen nuevos gastos por IBI no previstos, se contabilizan incrementando el gasto. Así, para el ejercicio 1997 se hizo lo siguiente:

- Se calculó y contabilizó una provisión inicial de gastos de IBI por un total de 135 MPTA (recogida como gasto y como pasivo con ayuntamientos).
- Se incrementó dicha provisión en unos 79 MPTA. Este importe corresponde al incremento de la provisión de la deuda pendiente por el IBI referente al Ayuntamiento de Barcelona de los ejercicios 1986 a 1996 que se había contabilizado en ejercicios anteriores por unos 181 MPTA y que se ha incrementado hasta 260 MPTA.
- Se han hecho otras pequeñas provisiones o se ha contabilizado nuevo gasto que no se había provisionado inicialmente, por unos 33 MPTA.

El total que se desprende de los tres aspectos antes mencionados es el contabilizado por ADIGSA en la Cuenta de pérdidas y ganancias de 1997 como gasto por IBI por 246,82 MPTA.

Las cuentas acreedoras con los ayuntamientos presentan, durante 1997, un movimiento originado por las nuevas provisiones y gastos y por los pagos y regularizaciones respecto a lo pendiente de pago a 31.12.96, que supone un saldo acreedor a 31.12.97 de 736,22 MPTA.

Hay que resaltar que tanto el gasto como el saldo acreedor con ayuntamientos tienen como componente principal ciertas provisiones en relación con algunos ayuntamientos con los que todavía no se ha finalizado la negociación. Así, por ejemplo, con respecto al Ayuntamiento de Barcelona se tienen provisionados gastos por IBI que a 31.12.97 suponen 260 MPTA del total de 736,22 MPTA.

Por lo tanto, ADIGSA calcula e incorpora a la contabilización del IBI provisiones respecto a ayuntamientos con los que todavía no se ha llegado a un acuerdo definitivo. Estas provisiones suponen finalmente diferencias en cuanto a lo que definitivamente debe pagar ADIGSA, hecho que ha supuesto en 1997 recoger el exceso o la carencia de las previsiones del ejercicio anterior como ingresos (por unos 93 MPTA en la cuenta Ingresos de otros ejercicios analizada en el epígrafe 2.4.1.3) o como gastos (por unos 10 MPTA formando parte de las cuentas Otros dentro de los gastos diversos de PT y ON detallados al inicio del epígrafe 2.4.3). Entendemos que es más correcto que los ingresos o gastos consecuencia de dichas correcciones se contabilicen como ingresos o gastos extraordinarios.

De acuerdo con todo lo que hemos mencionado anteriormente podemos concluir que ADIGSA, siguiendo el principio de prudencia, recoge de manera aproximada la deuda por IBI en su contabilidad. A pesar de ello, no se puede determinar con exactitud el importe que finalmente ADIGSA deberá liquidar, hecho que supone una

incertidumbre de auditoría en relación con las cuentas de gasto por IBI y con el saldo de ayuntamientos acreedores por IBI a 31.12.97.

2.5.2.2. Plusvalías

Hasta 1995 se produjeron varias sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que declaraban al INCASOL exento de las plusvalías (impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana) y, consiguientemente, concedían la exención de dicho impuesto en las ventas realizadas por ADIGSA como gestora del patrimonio del INCASOL.

A partir de 1997 se han producido varias sentencias que deciden en sentido contrario afirmando que, a pesar de tratarse de primeras transmisiones de viviendas de promoción pública que no producen beneficio para el vendedor, se da un incremento del valor de los terrenos.

Lo que anteriormente se ha mencionado hace que en el ejercicio 1996 ADIGSA soporte ciertos importes en concepto de plusvalías por operaciones muy específicas (gasto de 26,46 MPTA), pero todavía no provisiona ningún importe en concepto de deuda acumulada por plusvalías. El cambio de sentido de las sentencias hace que ADIGSA, en el ejercicio 1997, analice, calcule y contabilice por este concepto una provisión de gasto por un total de 206 MPTA, importe que compone la totalidad del saldo acreedor con ayuntamientos por plusvalías a 31.12.97 y, gran parte del total del gasto del ejercicio, 226,70 MPTA, que incluye también 20,70 MPTA por recibos específicos.

La provisión se ha establecido a finales del ejercicio de manera aproximada cuantificando para los diferentes ayuntamientos unos importes, que en ciertos casos están pendientes de sentencias del tribunal o, en otros, de llegar a acuerdos concretos en las negociaciones con cada uno de los ayuntamientos.

De acuerdo con lo que se ha mencionado anteriormente podemos concluir que ADIGSA, desde 1997, contabiliza una provisión aproximada de la deuda por plusvalías en las cuentas de acreedores con ayuntamientos y que, por lo tanto, de la misma manera que se ha mencionado para el IBI, recoge este hecho de forma aproximada y de acuerdo con el principio de prudencia en su contabilidad. A pesar de ello, dado que todavía están pendiente de firmarse con determinados ayuntamientos los convenios que recojan los acuerdos definitivos con respecto a la deuda acumulada, no se puede determinar con exactitud el importe que finalmente se deberá liquidar por plusvalías, hecho que supone una incertidumbre de auditoría en relación con las cuentas de gasto por plusvalías y con el saldo de ayuntamientos acreedores por plusvalías a 31.12.97.

3. FISCALIZACIÓN DE LAS LIQUIDACIONES PRESUPUESTARIAS

3.1. PRESUPUESTOS APROBADOS Y LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS

La Ley 19/1996, de 27 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 1997, aprobó los presupuestos de explotación y de capital para ADIGSA, que preveían un total de recursos y de dotaciones de 6.357,90 MPTA, de los cuales 6.275,60 MPTA correspondían a explotación y 82,30 MPTA a capital.

A continuación se presenta el resumen de la liquidación presupuestaria correspondiente al ejercicio 1997, presentada por ADIGSA.

| | Presupuesto aprobado (1) | Modificaciones Cons. de Adm. (2) | Presupuesto final (3) = (1) + (2) | Liquidación del presup. (4) | Desviación (5) = (4)-(1) | % Desv. (5)/(1) |
|---|--------------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| INGRESOS | | | | | | |
| Cap. 3. Ingresos propios | 1.500,00 | 1.685,84 | 3.185,84 | 3.226,07 | 1.726,07 | 115,07 |
| Cap. 4. Subvenciones corrientes | 4.745,60 | 482,98 | 5.228,58 | 5.228,58 | 482,98 | 10,18 |
| Cap. 5. Ingresos patrimoniales | 30,00 | 102,90 | 132,90 | 155,88 | 125,88 | 419,60 |
| Cap. 8. Aport. a cuenta de capital (*) | 52,00 | - | 52,00 | 52,00 | - | - |
| TOTAL INGRESOS (I) | 6.327,60 | 2.271,72 | 8.599,32 | 8.662,53 | 2.334,93 | 36,90 |
| GASTOS | | | | | | |
| Cap. 1. Remuneraciones al personal | 1.294,81 | 33,30 | 1.328,11 | 1.324,32 | 29,51 | 2,28 |
| Cap. 2. Gastos bienes corr. y servicios | 4.905,49 | 2.116,89 | 7.022,38 | 7.025,21 | 2.119,72 | 43,21 |
| Cap. 3. Gastos financieros | 4,20 | (0,78) | 3,42 | 3,45 | (0,75) | (17,85) |
| Cap. 4. Subv. corrientes concedidas | 45,00 | 64,06 | 109,06 | 109,18 | 64,18 | 142,62 |
| Cap. 6. Inversiones reales (*) | 52,00 | 65,06 | 117,06 | 183,59 | 131,59 | 253,05 |
| Cap. 9. Amortización préstamos (*) | 26,10 | (6,81) | 19,29 | 16,19 | (9,91) | (37,96) |
| TOTAL GASTOS (II) | 6.327,60 | 2.271,72 | 8.599,32 | 8.661,94 | 2.334,34 | 36,89 |
| SUPERÁVIT (I)-(II) | - | - | - | 0,59 | 0,59 | 0,01 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Resumen de la Liquidación presupuestaria presentada por ADIGSA.

(*): Los conceptos marcados con este símbolo corresponden a partidas que conforman el presupuesto de capital.

En la liquidación presentada por ADIGSA se observa lo siguiente:

a) Lo que recoge como Presupuesto aprobado en la primera columna, por un total de 6.327,60 MPTA, no coincide con el importe total aprobado por la Ley de presupuestos, 6.357,90 MPTA. Esta diferencia de 30,30 MPTA corresponde a partidas, tanto de ingresos como de gastos, que ADIGSA no recoge como presupuesto aprobado. Estas partidas son:

a1) Con respecto a los recursos: Ingresos del capítulo 5 (Recursos del presupuesto de capital) por el concepto Recursos generados por las operaciones, por 30,30 MPTA.

- a2) Con respecto a los gastos: Gastos del capítulo 5 (Gastos del presupuesto de explotación) por el concepto Superávit de explotación, por 26,10 MPTA, y Gastos del capítulo 8 (Dotaciones del presupuesto de capital) por el concepto Variación del capital circulante, por 4,20 MPTA.

Entendemos que aunque ADIGSA debería haber recogido dichas partidas a fin de presentar en la liquidación el presupuesto inicial de acuerdo con lo que se había aprobado en la Ley de presupuestos, estas partidas representan únicamente la provisión de un exceso de ingresos de explotación a destinar como más recursos para inversiones en el presupuesto de capital. Estas partidas no se deberían presupuestar a priori sino que, en todo caso, se deberían reflejar en el momento de liquidar el presupuesto, representando superávits o déficits de un presupuesto u otro (explotación o capital) o traspasos de sobrantes de explotación al presupuesto de capital.

- b) No se presenta la liquidación diferenciando entre el presupuesto de explotación y el presupuesto de capital, sino que se presentan de manera conjunta. Sin embargo, sí que se puede distinguir claramente qué partidas corresponden al presupuesto de explotación y cuáles al de capital; estas últimas son las que hemos resaltado con la nota (*) en la transcripción de la liquidación presupuestaria.

3.2. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

La liquidación presentada por ADIGSA, que como hemos dicho es única, presenta un resultado presupuestario de 0,59 MPTA de superávit. Dicho superávit se ha generado porque se ha liquidado un total de ingresos de 8.662,53 MPTA mientras que los gastos liquidados han sido de 8.661,94 MPTA.

Esto ha sido así ya que, por una parte, se han generado más ingresos de los previstos en el presupuesto inicial por valor de 2.334,93 MPTA y, por otra parte, se han generado gastos no previstos en el presupuesto inicial por valor de 2.334,34 MPTA. Estas desviaciones se analizan específicamente en el epígrafe 3.2.3.

Si realizamos la distinción entre partidas del presupuesto de explotación y partidas del presupuesto de capital, hay que resaltar lo siguiente:

- El presupuesto de explotación presenta un total de ingresos liquidados de 8.610,53 MPTA y un total de gastos liquidados de 8.462,16 MPTA, lo que supondría un superávit de explotación de 148,37 MPTA.
- El presupuesto de capital presenta un total de recursos liquidados de 52 MPTA y un total de dotaciones liquidadas de 199,78 MPTA, lo que supondría un déficit de capital de 147,78 MPTA.

Por lo tanto, se observa cómo el superávit de explotación ha permitido financiar las inversiones realizadas y no previstas cubriendo así el déficit de capital y quedando

aún un superávit global por los 0,59 MPTA mencionados con anterioridad. Este hecho es el que en los Estados financieros (Balance y Cuenta de pérdidas y ganancias) ha supuesto la contabilización de 147,78 MPTA, que inicialmente se preveía que fueran contabilizados como Ingresos por subvenciones de explotación dentro de la Cuenta de pérdidas y ganancias (véase el epígrafe 2.4.2.1) y que finalmente han sido traspasados y contabilizados como Fondos propios en Aportaciones a futuras ampliaciones de capital dentro del pasivo del Balance (véase el epígrafe 2.3.11.2).

3.2.1. Modificaciones presupuestarias

La columna Modificaciones Consejo de Administración que presenta ADIGSA en la liquidación presupuestaria son variaciones sobre el presupuesto inicial, incorporadas por la misma empresa y aprobadas por el Consejo de Administración, con motivo de partidas, tanto de ingresos como de gastos, que aparecen nuevas a lo largo del ejercicio y que no habían sido presupuestadas inicialmente.

Estas modificaciones son incrementos de los ingresos (por aumentos de las actuaciones que generan ingresos propios, por ampliación de las transferencias corrientes previstas, etc.) y de los gastos (por gastos e inversiones en relación con actuaciones no previstas inicialmente). Las modificaciones generan en la liquidación presupuestaria presentada por ADIGSA la columna de Presupuesto final.

Hay que entender que la columna de modificaciones sobre el presupuesto inicial representa para la empresa una herramienta de control interno del presupuesto. De esta manera, ADIGSA dispone de información referente a las partidas que sufren importantes variaciones durante el ejercicio con respecto a lo que está aprobado por ley y para las que el Consejo de Administración ya ha aprobado la ampliación antes de presentar y aprobar la liquidación final.

Por este motivo, el cálculo y el seguimiento que finalmente realiza ADIGSA con respecto a las desviaciones presupuestarias (véase columna (5) de la liquidación) son correctos, ya que compara los importes liquidados y los previstos en el presupuesto inicial, aprobado por la Ley de presupuestos. En el epígrafe 3.2.3 se explican los motivos que han originado dichas desviaciones.

3.2.2. Conciliación entre la Liquidación del presupuesto y los Estados financieros (Cuenta de pérdidas y ganancias y Balance)

Hemos realizado una conciliación entre los ingresos y gastos liquidados en el presupuesto de explotación y los contabilizados en la Cuenta de pérdidas y ganancias, así como entre los recursos y dotaciones liquidados en el presupuesto de capital y su contabilización en el Balance.

El resultado de estas conciliaciones ha sido satisfactorio. ADIGSA, además, ha teni-

do en cuenta las partidas que no deben liquidarse presupuestariamente a pesar de estar contabilizadas en los estados financieros. Estas partidas han sido las de Pérdidas procedentes del inmovilizado, Dotaciones para amortización de inmovilizado y Variación de las provisiones de tráfico.

Hay que resaltar que otra partida que debe aparecer en la Cuenta de pérdidas y ganancias pero que generalmente no aparece en la liquidación presupuestaria es la de Variación de existencias. En este caso ADIGSA sí ha liquidado la Variación de existencias en el presupuesto, lo que a nuestro parecer es correcto teniendo en cuenta que lo que hay que liquidar con respecto a las existencias son los consumos del ejercicio. Como las existencias de ADIGSA son de carácter inmobiliario, no queda recogida su variación dentro de los consumos de la Cuenta de pérdidas y ganancias y, por lo tanto, hay que recoger en la liquidación del presupuesto las bajas de inmuebles que esta Variación de existencias representa.

3.2.3. Análisis de las desviaciones presupuestarias

En este epígrafe se analizan de manera concreta los motivos que explican las desviaciones entre el presupuesto aprobado por la Ley de presupuestos y los importes liquidados, desviaciones recogidas en la liquidación presentada por ADIGSA en la columna (5).

Al inicio del epígrafe 3.2 se ha mencionado que las desviaciones globales de ingresos y gastos liquidados con respecto al presupuesto aprobado por la Ley han sido, respectivamente, de 2.334,93 MPTA y de 2.334,34 MPTA. Con respecto a estos importes globales de desviación, el análisis diferencia entre desviaciones en ingresos y desviaciones en gastos.

3.2.3.1. Desviaciones en ingresos

Dentro del total de 2.334,93 MPTA hay que diferenciar los capítulos presupuestarios de ingresos:

- Ingresos propios: la desviación de 1.726,07 MPTA se explica de manera genérica por el incremento de la recaudación respecto a la prevista; el incremento se concentra en las siguientes partidas:
- 626 MPTA (448 MPTA de PT y 178 MPTA de ON) por el incremento tanto de la facturación como de la recaudación previstas.
- 246 MPTA (175 MPTA de PT y 71 MPTA de ON) por el incremento de las amortizaciones anticipadas de deuda que se había previsto que harían los compradores.

- 302 MPTA por el 5% de comisión sobre el precio de venta que ADIGSA retiene al INCASOL por la gestión de ventas de ON, comisión que no se había presupuestado.
- 286 MPTA, tanto por ventas realizadas no previstas (186 MPTA) como por la recuperación de ciertos impagados de ejercicios anteriores (100 MPTA).
- 93 MPTA de ingresos procedentes de ejercicios anteriores en relación con el CTU-IBI. En ejercicios anteriores ADIGSA empezó a contabilizar ciertas previsiones de gasto por estos impuestos y finalmente, como consecuencia de los convenios firmados con varios ayuntamientos que han supuesto poder calcular estos tributos sobre valor administrativo y no sobre valor catastral, el gasto y el pasivo a contabilizar han sido inferiores a los inicialmente previstos. Este exceso ha sido el liquidado en el ejercicio 1997 como ingresos de ejercicios anteriores.
- Transferencias corrientes: la desviación de 482,98 MPTA la explican principalmente los 427,22 MPTA de incremento o de nuevas subvenciones con respecto a las inicialmente presupuestadas, que ya se han tratado específicamente en el epígrafe 2.4.2.1 cuando se analizaban las subvenciones de explotación.

El resto de la desviación, unos 56 MPTA, corresponde a unos ingresos que en la Cuenta de pérdidas y ganancias no han sido contabilizados como subvención, sino como ingreso dentro del Importe neto de la cifra de negocio y que están en relación con ciertas actuaciones de ADIGSA en las viviendas del barrio de Turó de la Peira. Para esta actuación, ADIGSA debe vender los pisos construidos por el INCASOL para reubicar a las familias afectadas por la aluminosis en dicho barrio. Estaba previsto, sin embargo, que la venta fuera por un importe inferior al coste, que estaría en función del importe de indemnización que se estipulara conceder por el derribo de los antiguos pisos. La indemnización la debía asumir inicialmente ADIGSA, motivo por el que la había contabilizado como gasto, pero finalmente es el Instituto Municipal de Urbanismo (IMU) el que se hace cargo de ella, hecho que ha supuesto contabilizar el correspondiente ingreso que en la liquidación presupuestaria se ha recogido como más subvención corriente.

- Ingresos financieros: la desviación de 125,87 MPTA viene motivada por determinados intereses que no se habían previsto como ingresos en el presupuesto inicial:
- 84,53 MPTA por la labor de optimización de los recursos de tesorería disponibles en cada momento, que originan determinadas puntas temporales (decalajes entre cobros y pagos), así como por el retraso de determinados pagos a liquidar al INCASOL.
- 41,34 MPTA que, en relación con la actuación en Camp Clar, se han mencionado en el epígrafe 2.4.7, correspondientes a intereses, gran parte de los cuales, sin embargo, se deberían haber recogido en ejercicios anteriores.

3.2.3.2. Desviaciones en gastos y en inversiones

Dentro del total de 2.334,34 MPTA hay que diferenciar las desviaciones que se han producido en los diferentes capítulos presupuestarios de gasto o en los de inversión:

- Gastos en bienes corrientes y servicios: la desviación de 2.119,72 MPTA la explican, básicamente, los siguientes motivos:
- 1.595 MPTA de la desviación se producen por una mayor realización de obras de rehabilitación con respecto a las inicialmente previstas. Hay que resaltar que, dado que la labor de rehabilitación es una de las actividades principales de ADIGSA, cualquier incremento que se genere en los ingresos se destina preferentemente a las obras de rehabilitación de viviendas de los barrios que la sociedad gestiona.
- 322 MPTA de gastos en relación con determinadas deudas tributarias (CTU-IBI o plusvalía de viviendas vendidas) que no estaban previstas en el presupuesto inicialmente aprobado.
- 145 MPTA en relación con los ingresos de alquileres que estaba previsto cobrar del ICASS (de acuerdo con lo que se ha mencionado en los epígrafes 2.3.7.2 y 2.4.8) pero que finalmente han resultado incobrables y han sido asumidos por ADIGSA como gastos de ejercicios anteriores.
- 39 MPTA de gastos de realojamiento de los mencionados en el epígrafe 2.4.3.3, que no habían sido presupuestados.
- Gastos de personal: se produce una desviación de 29,51 MPTA como resultado de los conceptos siguientes:
- Indemnizaciones que no se habían presupuestado inicialmente, por un importe de 13 MPTA, por los despidos de los EFU (empleados de fincas urbanas) o porteros de viviendas que habían sido traspasados a ADIGSA con el traspaso de la gestión del PT.
- Dietas no presupuestadas por unos 17 MPTA como consecuencia de la creciente implantación de los TGZ (técnicos de gestión de zona) y por la ampliación de las labores de determinado personal técnico de ADIGSA en cuanto a revisión y control de obras sobre el terreno (ahorrándose de esta manera contratar estos servicios a profesionales externos).
- Subvenciones concedidas: la desviación de 64,18 MPTA corresponde a ayudas que ADIGSA ha concedido y que no se habían previsto en el presupuesto inicial:
- Campaña fomentada por la DGSC de SOS-Racismo, 25 MPTA.
- Ayudas a federaciones de vecinos de viviendas sociales y, en general, al tejido

asociativo de los barrios, 24 MPTA.

- Ayudas concedidas al INCAVOL para la formación de los habitantes de los barrios administrados, 15 MPTA.
- Inversiones reales: la desviación de 131,59 MPTA la ocasionan determinadas inversiones no previstas inicialmente, como son:
 - La adquisición del nuevo software por 70 MPTA.
 - La remodelación de varias plantas del edificio de la calle Diputació 92-94 por 60 MPTA.

4. FISCALIZACIÓN DE LA LEGALIDAD: CONTRATACIÓN Y PAIF

En los correspondientes apartados de fiscalización de los estados financieros y de las liquidaciones presupuestarias se han hecho comentarios sobre aspectos legales de carácter contable, presupuestario, laboral, fiscal, etc. Dentro de este apartado 4 la fiscalización de la legalidad se centra, por una parte, en los procedimientos utilizados en la licitación, adjudicación y contratación de obras, bienes y servicios y, por otra parte, en la elaboración del Programa de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF) como exigencia legal.

4.1. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

4.1.1. Legislación aplicable y procedimientos básicos

ADIGSA es una sociedad mercantil con participación mayoritaria de la Generalidad, de las reguladas en el capítulo IV del EEP y, concretamente, con forma jurídica de sociedad anónima. La actividad contractual de ADIGSA se rige por la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas (LCAP). Sin embargo, ADIGSA no está incluida en el ámbito de aplicación íntegra de la LCAP de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3 de esta Ley y en la disposición adicional sexta, sino que, de acuerdo con esta disposición adicional, únicamente tiene la obligación de ajustar su actividad contractual a los principios de publicidad y concurrencia. Así ha sido ratificado por la Junta Consultiva de Contratación de la Generalidad, en sesión del 6.6.95.

Para el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia debe ser la propia empresa la que establezca unos procedimientos genéricos (sistema de autorizaciones, límites para la contratación directa o para hacer concurso público, etc.). ADIGSA, a pesar de no estar sometida a las prescripciones de la LCAP, utiliza la gran mayoría de los procedimientos establecidos en dicha Ley. Este hecho lo consideramos positivo dada la importancia cuantitativa y cualitativa de la actuación

contractual de ADIGSA, sobre todo en relación con las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios del patrimonio administrado titularidad del INCASOL. Así, ADIGSA, de acuerdo con la LCAP, tiene establecido:

- los *procedimientos abierto y restringido*, con concurso público, previstos para obras superiores a 5 MPTA y para servicios y suministros superiores a 2 MPTA,
- el *procedimiento negociado* previsto para contratos menores, es decir, para los casos en los que no se superan dichos límites,
- el *procedimiento negociado* previsto para casos de urgencia, de proveedor único por especificidad técnica, etc.

A fin de verificar que los procedimientos de licitación, adjudicación y contratación que tiene establecidos ADIGSA sean garantes de los principios de publicidad y concurrencia, hemos analizado un conjunto de expedientes de contratación tanto de obras como de servicios y suministros.

4.1.2. Selección de expedientes de obras y análisis de los procedimientos de contratación

Para la selección de expedientes de obras hemos dispuesto de diferentes listados (de proveedores, de gastos por rehabilitación del patrimonio administrado, de expedientes de obra según la tipología de la rehabilitación, etc.) que hemos relacionado entre ellos y con la contabilidad, de manera satisfactoria. El cruce de los datos de estos diferentes listados nos ha permitido seleccionar una muestra de expedientes de obra representativa y significativa respecto al total de expedientes de contratación y del total de gasto por obras.

Así, de dichos listados hemos seleccionado las 20 empresas con mayor volumen de obra de rehabilitación certificada durante el ejercicio 1997. Del total de gastos por rehabilitación, que en la contabilidad, tal como se detalla en el epígrafe 2.4.2 de este informe, es de 5.314,28 MPTA, estas 20 empresas representan el 78,89%, que supone un total de 4.192,36 MPTA. A continuación lo detallamos:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

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

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de acuerdo con los diferentes listados utilizados para la selección.

Estos 20 proveedores suponen un total de 238 expedientes de contratación en 1997. Nuestro análisis específico de documentación soporte se ha centrado en una muestra de 43 expedientes de los 238 mencionados. Estos 43 expedientes han supuesto unos gastos por rehabilitación en 1997 de 1.753,82 MPTA, que sobre el total de gasto por este concepto en el ejercicio 1997, 5.314,28 MPTA, representan una muestra del 33%, porcentaje que permite considerar la muestra como suficientemente representativa.

Respecto a los procedimientos aplicados por ADIGSA hay que diferenciar entre los casos en los que la adjudicación de las obras ha sido consecuencia de concurso (procedimiento abierto o restringido) y los casos adjudicados por el sistema de adjudicación directa. Así, de la comprobación de los 43 expedientes de la muestra, ha resultado que 38 han seguido los procedimientos de concurso y los 5 restantes han sido adjudicados por el procedimiento negociado para contratos menores dado que se trataba en los 5 casos de importes que no superaban el límite de 5 MPTA.

4.1.2.1. Análisis de los expedientes de adjudicación mediante concurso

Los procedimientos generales que ADIGSA tiene establecidos para la licitación y la adjudicación por concurso y que hemos revisado si se habían aplicado correctamente en los 38 expedientes seleccionados como muestra son, de manera resumida, los siguientes:

- a) Autorización de la licitación por parte del Consejo de Administración o de la Comisión de Asuntos Económicos (CAE), comisión delegada del Consejo de Administración.
- b) Publicación del anuncio del concurso en los diarios de mayor tirada de la zona.
- c) Puesta a disposición de los potenciales licitadores de toda la documentación relativa al concurso (pliego de bases, modelo de contrato, de aval o de propuesta económica, modelo de certificado emitido por la Generalidad sobre inexistencia de deudas tributarias, etc.).
- d) Constitución de la mesa de contratación, apertura pública de plicas y propuesta de adjudicación de la mesa de contratación explicando los criterios utilizados para realizar la propuesta.
- e) Resolución de adjudicación de las obras por parte del Consejo de Administración o de la CAE (para contratos inferiores a 25 MPTA, el gerente y el consejero delegado tienen poderes para resolver la adjudicación; en este caso el Consejo de Administración, posteriormente, ratifica la adjudicación).
- f) Comunicación de la adjudicación al adjudicatario seleccionado firmada por el gerente y por el jefe del servicio de contratación. En esta comunicación ADIGSA solicita al adjudicatario el resguardo de la fianza definitiva (6% del contrato), la documentación del seguro de responsabilidad patronal y civil frente a terceros, y el recibo de pago de la parte proporcional de los gastos de publicidad del concurso.
- g) Firma del contrato.

Se ha hecho también un seguimiento de la documentación posterior que se genera en el expediente una vez iniciada la obra: certificaciones y seguimiento de la obra, reformas y adiciones sobre el presupuesto contratado, cumplimiento de plazos de ejecución de obra, documentos de cambio de anualidad, de liquidación de la obra, de recepción de la obra o de devolución de la fianza depositada, etc.

Como resultado del análisis de la muestra de los 38 expedientes podemos concluir que la aplicación de los procedimientos y la documentación anteriormente mencionados han sido, en términos generales, correctos. A continuación, sin embargo, comentamos dentro del apartado A) ciertos aspectos que precisarían una mejora en la aplicación de procedimientos o en la documentación generada. Dentro del apartado B) mencionamos otros aspectos que, a pesar de su corrección, consideramos que deben ser destacados en relación con las obras para las que se exige a los licitadores incorporar a la oferta un proyecto de inserción sociolaboral:

A) Aspectos a mejorar

- Periodo de ejecución previsto y cláusulas de penalización

El Pliego de cláusulas generales, que aparece como anexo de los contratos, recoge la posibilidad de que ADIGSA penalice a las empresas constructoras por los retrasos en la ejecución de la obra, en caso de que el retraso les sea imputable.

En la muestra analizada de 38 expedientes hemos detectado retrasos en 13 expedientes. En la mayoría de casos el retraso detectado entre la fecha prevista de finalización de obra y la certificación de liquidación de obra es de entre uno y dos meses, pero en algún caso el retraso llega a seis o nueve meses. Respecto a estos retrasos, los responsables de ADIGSA manifiestan que en la práctica totalidad de los casos las causas de los retrasos no son imputables a los contratistas, ya que a menudo son las asociaciones de vecinos de los barrios las que, sugiriendo de manera insistente determinados acabados u otras pequeñas variantes, provocan el retraso.

Sin embargo, en relación con los 13 expedientes en los que se ha detectado retraso no se nos ha facilitado documentación que justifique las causas y que, por lo tanto, permita concluir sobre la corrección de la no aplicación por parte de ADIGSA de las cláusulas de penalización previstas.

- Actas de recepción:

Aunque de la muestra analizada de obras adjudicadas por concurso en 1997 todas ellas debían haberse finalizado durante el año 1997 o en los primeros meses de 1998, se ha observado que no se han formalizado las actas de recepción que el Pliego de cláusulas generales, adjunto a cada uno de los contratos de ejecución de obra, prevé que será preciso formalizar durante el mes siguiente a la finalización de la obra.

ADIGSA presenta un retraso en la formalización de estos documentos ya que durante 1998 está formalizando las recepciones de obras finalizadas en 1996. Para formalizar estas recepciones convoca a varias personas (el arquitecto representante del Departamento de Bienestar Social, el director de la obra, externo o técnico de ADIGSA, un representante del adjudicatario y un representante de ADIGSA). La problemática que supone la convocatoria de todas estas personas para cada una de las obras que realiza y debe recepcionar (aunque se hace por una mayor supervisión y transparencia) es el motivo que ADIGSA alega como justificación de este retraso.

Entendemos que, a pesar de las razones manifestadas por los representantes de ADIGSA, no se está cumpliendo lo previsto en el Pliego de cláusulas generales. Además, esto puede tener su efecto sobre el periodo de garantía de la obra, ya que está previsto que este periodo empiece en la fecha del acta de recepción, mientras que los responsables de ADIGSA afirman que este hecho queda corregido, ya que se inicia el periodo de garantía con la conformación de la última certificación de obra. A pesar de ello, no hemos podido verificar en dichas certificaciones ninguna anotación o documento adjunto que sustente este sistema de cómputo de inicio del periodo de garantía.

Una vez mencionados estos aspectos a mejorar, hay que recordar que ADIGSA

no está sujeta de manera íntegra a la LCAP, sino que únicamente está obligada a respetar los principios de publicidad y concurrencia, de manera que los aspectos comentados no le son legalmente exigibles.

De todas maneras, la documentación que sustente y explique el retraso (a fin de decidir la aplicación o no de las penalizaciones previstas) y las actas de recepción en plazo (a fin de dejar claramente formalizado el periodo de garantía) aparecen como puntos del Pliego de cláusulas generales y, como tales, se deberían haber formalizado.

B) Otros aspectos observados

En determinadas obras, de las que se adjudican por concurso, ADIGSA exige a los potenciales licitadores incorporar a su oferta un proyecto de inserción sociolaboral para colectivos desfavorecidos. De esta manera, ADIGSA participa en el programa "Ponte a punto" que promueven el Departamento de Bienestar Social y el Departamento de Trabajo. Por eso, en relación con estas obras, las empresas constructoras que quieren presentar ofertas firman convenios con empresas dedicadas a la integración sociolaboral y, de manera conjunta, presentan a ADIGSA un proyecto global formado por un proyecto de obra y otro de reinserción.

Dentro del total de los 38 expedientes seleccionados hay 4 para los que se exigía este proyecto de inserción sociolaboral. En el análisis de estos 4 expedientes se ha podido observar que las ofertas presentadas por los diferentes licitadores suponen un porcentaje de baja, respecto al presupuesto de licitación prefijado por ADIGSA, que supone una media en torno a un 7-8%, mientras que en los expedientes analizados que no exigían proyecto de reinserción, esta baja media era de un 9-10%, aproximadamente. De ello se deduce que, aunque es la empresa constructora la que paga a la empresa de reinserción su labor, ADIGSA, con este menor ahorro por descenso de la baja presentada, está asumiendo parte del coste de la reinserción.

ADIGSA, exigiendo dichos proyectos de inserción, a pesar de asumir parte del coste, está participando en el programa "Ponte a punto" generando un importante canal para poder llevarlo a la práctica. Así, la información estadística de la que hemos dispuesto en relación con el programa "Ponte a punto", a pesar de ser datos que no han podido ser verificados por esta Sindicatura de Cuentas, pone de manifiesto que, durante el periodo 1997-1998 han sido reinsertadas un total de 603 personas (el 48% parados de larga duración, el 35% jóvenes y el 17% personas con renta mínima de inserción); los proyectos de inserción han sido un total de 44 (35 en rehabilitación de edificios y 9 en mantenimiento y reparaciones menores); el número de barrios donde se han llevado a cabo las obras que adjuntaban un proyecto de reinserción ha sido un total de 10 (un barrio en Barcelona, Badalona, Sant Boi, Cornellà, L'Hospitalet de Llobregat y Girona, y 2 barrios en Manresa y Terrassa).

4.1.2.2. Análisis de los expedientes adjudicados por el sistema del procedimiento negociado

Del total del coste de obras de rehabilitación, que durante 1997 ha sido de 5.314,28 MPTA, se ha adjudicado por el procedimiento negociado previsto para los contratos menores (inferiores a 5 MPTA) un importe de 145,42 MPTA. De entre los 43 expedientes seleccionados, los 5 expedientes de obras adjudicadas por el procedimiento negociado han seguido este sistema, dado que, de acuerdo con los procedimientos de ADIGSA (y con los establecidos en la LCAP), al no superar el presupuesto de las obras el importe de 5 MPTA, se consideran contratos menores. Para los contratos menores, ADIGSA tiene establecidos unos procedimientos generales en los que únicamente se requieren los siguientes trámites:

- a) Autorización del gerente para iniciar el expediente de contratación
- b) Solicitud de 2, 3 ó 4 ofertas, análisis de ofertas y propuesta de adjudicación que el gerente posteriormente debe aprobar a fin de elevar la propuesta de resolución de adjudicación.
- c) Comunicación al adjudicatario y solicitud para depositar la fianza correspondiente.
- d) En determinados casos en que la complejidad técnica de la obra lo requiera, se decide formalizar un contrato.

Hay que destacar que la LCAP, para los contratos menores (art. 57), únicamente exige que en el expediente conste la aprobación del gasto, el presupuesto de la obra y la factura, aspectos que ADIGSA cumple. Además, es preceptiva según la LCAP (art. 93) la solicitud de al menos 3 ofertas también para los contratos menores, aspecto que ADIGSA también cumple.

De los 5 expedientes revisados, que representan un total de 17,21 MPTA (11,83% del total de adjudicación directa de obras de 1997), se ha verificado el correcto seguimiento por parte de ADIGSA de los procedimientos que tiene establecidos y que están de acuerdo con los establecidos en la LCAP.

4.1.3. Selección de expedientes de servicios y suministros y análisis de los procedimientos de contratación

Para la selección de expedientes de obra descrita en el epígrafe 4.3.1 hemos dispuesto de varios listados, contables y extracontables, que se han podido relacionar fácilmente con la contabilidad, dado que el coste total de obras de rehabilitación está concentrado en una sola subcuenta de gasto. Esto no ha sido así para la selección de expedientes de servicios y suministros, ya que estos se encuentran contabilizados en un elevado número de subcuentas de gasto (y en ciertos casos de inmovilizado). A pesar de ello, hemos dispuesto de listados contables y extracontables por proveedores, con su movimiento de facturación anual y saldo a finales de

ejercicio, que sí ha sido posible validar globalmente en relación con los datos contables para poder basarnos en ellos para realizar la selección de expedientes.

Los listados reflejan un importe total de facturación de los proveedores de servicios y suministros (de servicios o de bienes del inmovilizado) a ADIGSA durante 1997 de 688 MPTA, aproximadamente. Hemos seleccionado una muestra de 13 proveedores de facturación de importe significativo diversificando el tipo de proveedor y el tipo de servicio o suministro. Respecto a estos 13 proveedores, hemos analizado los 38 expedientes que han generado durante el ejercicio 1997. Así, la muestra seleccionada ha sido la siguiente:

| Empresas proveedoras de servicios, suministros o inmovilizado | Importe facturado 1997 |
|--|-------------------------------|
| Proveedores de servicios: | |
| Limpieza y Desinfección, SA | 28,54 |
| Beut y Espinal, SA (BYESA Publicitat) | 28,46 |
| Institut d'Estudis i Professions, SL (IDEP, SL) | 27,38 |
| Flippers Internacional, SL | 9,75 |
| Laborman ETT, SA | 6,52 |
| Umano ETT, SA | 4,29 |
| Facts & Trends | 6,76 |
| Proveedores de inmovilizado: | |
| Ingeniería de Software Avanzado, SA (INSA) | 63,51 |
| Comercial Contel, SA | 38,02 |
| Microsistemas, SA | 35,50 |
| Instalaciones de Mamparas, SL | 4,33 |
| Proveedores de servicios (otras empresas de la Generalidad): | |
| Centre Informàtic de la Generalitat (CIGSA) | 81,13 |
| Centro de Telecomunicaciones de la Generalidad (CTGC) | 36,75 |
| TOTAL | 370,94 |

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de acuerdo con los diferentes listados utilizados para la selección.

Este total de 370,94 MPTA supone que la muestra seleccionada representa un 54% del total de facturación de los listados, que ha sido la base de la selección.

Los procedimientos establecidos por ADIGSA para la licitación y adjudicación de servicios y suministros son similares a los utilizados para la contratación de obras, ya sea por concurso, en aplicación del procedimiento abierto o del restringido (apartados a) a g) del epígrafe 4.1.2.1), o por adjudicación directa, en aplicación del procedimiento negociado en caso de contratos menores o en otros casos específicos (procedimientos a) a d) del epígrafe 4.1.2.2). El límite genérico a partir del que hay que adjudicar por concurso es, en estos casos, de 2 MPTA.

A continuación presentamos un cuadro resumen resultado de nuestro análisis en el que distinguimos, del total de los 38 expedientes, los que corresponden a cada uno de los 13 proveedores seleccionados, diferenciando el tipo de adjudicación:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

| | Número total de expedientes | Expedientes adjudic. por concurso | Expedientes adjudic. directa contr. menor (< 2MPTA) | Otros adjudic. directas |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------|
| Limpieza y Desinfección, SA | 2 | 1 | 1 | - |
| BYESA Publicitat | 9 | - | 8 | 1 |
| IDEP, SL | 1 | 1 | - | - |
| Flippers Internacional, SL | 4 | 2 | 1 | 1 |
| Laborman ETT, SA | 1 | - | - | 1 |
| Umano ETT, SA | 1 | - | - | 1 |
| Facts & Trends | 1 | - | - | 1 |
| INSA | 3 | 1 | 2 | - |
| Comercial Contel, SA | 2 | 1 | 1 | - |
| Microsistemes, SA | 11 | 3 | 7 | 1 |
| Instalaciones de Mamparas, SL | 1 | - | 1 ⁽¹⁾ | - |
| CIGSA | 1 | - | - | 1 ⁽²⁾ |
| CTGC | 1 | - | - | 1 ⁽²⁾ |
| TOTALES | 38 | 9 | 21 | 8 |

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas de acuerdo con la documentación analizada de cada uno de los expedientes.

Nota⁽¹⁾: El único expediente de adjudicación a Instalaciones de Mamparas, SL genera un coste de 4,33MPTA (tal como se observa en el cuadro resumen del epígrafe 4.4.1). A pesar de superar el límite de 2MPTA establecido para los contratos menores de servicios y suministros, la adjudicación es directa por contrato menor. Sin embargo, este hecho se debe considerar como correcto, dado que se trata realmente de una obra que por la complejidad de las labores de instalación no es un simple suministro de material y, por lo tanto, el límite es el de 5 MPTA.

Nota⁽²⁾: CIGSA y CTGC representan dos casos de servicios que ADIGSA contrata con dos empresas de la Generalidad. En estos dos casos el tipo de servicio contratado únicamente pueden ofrecerlo estas dos empresas públicas: por una parte, el uso, compartido con otros departamentos de la Generalidad, de un ordenador principal de CIGSA para la ejecución de determinadas aplicaciones informáticas y, por otra parte, los servicios telefónicos referentes a voz y datos que el CTGC tiene concentrados de manera global para toda la Administración de la Generalidad. Esta exclusividad motiva el procedimiento de adjudicación directa aplicado y, por lo tanto, lo consideramos correcto.

En relación con este cuadro resumen y como consecuencia del análisis realizado podemos concluir, en general, de manera satisfactoria en cuanto a los procedimientos de licitación y adjudicación, así como con respecto a la documentación que posteriormente se genera en cada uno de los expedientes. Sin embargo, hay que destacar para determinados expedientes ciertos aspectos débiles a tener en cuenta de cara al futuro o bien otros que, a pesar de ser correctos, se ha considerado oportuno destacar para su mejora. Estos aspectos son los siguientes:

a) Expedientes adjudicados por el sistema de concurso:

En los 9 expedientes de adjudicación por concurso ha sido este el sistema seguido dado que el presupuesto preveía un importe superior a 2 MPTA. Únicamente hay que resaltar lo siguiente:

- en un expediente de adjudicación por el sistema de concurso se producen pedidos adicionales al inicialmente contratado cuyo importe total supera incluso el importe que originó el contrato principal. Por lo tanto, según los propios procedimientos establecidos por ADIGSA, estos pedidos deberían haber supuesto en 1997 un nuevo procedimiento de contratación, diferenciado del procedimiento que por el sistema de concurso dio lugar al contrato en 1996.

b) Expedientes adjudicados directamente por tratarse de contratos menores:

En los 21 expedientes adjudicados por el procedimiento negociado el presupuesto preveía un importe inferior a 2 MPTA. De estos expedientes, aparte de lo que ya se ha mencionado en la nota⁽¹⁾ a pie del cuadro resumen, hay que resaltar lo siguiente:

- en un expediente adjudicado por el procedimiento negociado por tratarse de un importe inferior a los 2 MPTA se producen posteriormente pedidos adicionales que suponen superar dicho límite. Si se hubieran previsto previamente, de acuerdo con los procedimientos aplicados por ADIGSA, debería haberse seguido el sistema de concurso.
- en tres expedientes de adjudicación por el procedimiento negociado se desagregan pedidos a un mismo proveedor y se adjudican directamente, ya que ninguno de ellos supera el límite de 2 MPTA. Por concepto, fecha e importe era preciso haber adjudicado de manera conjunta estos tres pedidos, hecho que habría supuesto superar dicho límite y, de acuerdo con los procedimientos aplicados por la empresa, habría exigido la adjudicación por el sistema de concurso.

c) Expedientes de adjudicación directa por otros motivos:

En relación con los 8 expedientes de la muestra seleccionada ADIGSA ha aplicado el sistema de adjudicación directa por procedimiento negociado, a pesar de superar el límite de los 2 MPTA, por motivos de urgencia en la adjudicación, la exclusividad en la oferta de determinado servicio, etc. Estas causas son las previstas en la LCAP. Analizando los motivos que originan en cada caso la aplicación de este procedimiento y, distinguiendo por expedientes, aparte de lo que ya se ha mencionado en la nota⁽²⁾ a pie del cuadro resumen, hay que destacar lo siguiente:

- en dos expedientes de adjudicación por el sistema negociado por importes superiores a los 2 MPTA, falta documentación que analice otras ofertas solicitadas que han sido desestimadas ante ofertas que se catalogan de manera genérica como óptimas o idóneas. En relación con estos casos en el expediente se debería especificar si las ofertas desestimadas no hubieran sido técnicamente suficientes y más económicas. Además, en uno de estos dos expedientes, los servicios contratados tienen como objeto la obtención de informes respecto a la notoriedad y valoración de las actuaciones en el ámbito del bienestar social. La información obtenida no solo hace referencia a ADIGSA, sino también a otros entes del Departamento de Bienestar Social (consejería, INCAVOL, ICASS, DG de Acción Cívica, etc.). Por eso hay que plantearse si la contratación y la asunción del gasto corresponden únicamente a ADIGSA.

4.2. FISCALIZACIÓN DEL PAIF

Los artículos 40, 28 y 29 del EEPD establecen la obligatoriedad de elaborar un PAIF, la información que este debe recoger, así como sus plazos de realización,

envío y otras condiciones. De manera análoga se expresa el Decreto legislativo 9/1994, de 13 de julio, que actualiza y refunde la Ley 10/1982, de 12 de julio de finanzas públicas de Cataluña, en los artículos 54, 55 y 56.

Estas disposiciones hacen del PAIF el documento base que debe cuantificar y explicar a priori, ejercicio por ejercicio, al Departamento de la Generalidad al que la empresa está adscrita y al Departamento de Economía y Finanzas, cuáles son los objetivos a alcanzar (en cuanto a importes y conceptos individualizados por programas de actividad o de inversión). Estos objetivos y los medios necesarios para alcanzarlos, debidamente cuantificados, deben ser la base sobre la que la empresa elabore los presupuestos de explotación y de capital. Además, el PAIF debe ser aprobado por acuerdo de Gobierno, a propuesta del consejero de Economía y Finanzas, y publicado en el DOGC.

Desde el punto de vista de la legalidad hemos podido observar que ADIGSA ha elaborado de manera correcta el PAIF y que este ha sido aprobado por el Consejo de Administración. A pesar de ello, no hemos obtenido constancia formal de que haya sido enviado al Departamento de Bienestar Social y al Departamento de Economía y Finanzas, ni conforme haya sido aprobado por acuerdo de Gobierno y publicado en el DOGC, aspectos que, de acuerdo con lo previsto en la Ley, se deberían haber formalizado.

5. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN: EL PATRIMONIO ADMINISTRADO Y EL PDO

5.1. INTRODUCCIÓN

Hemos centrado la fiscalización de la gestión en las principales actividades llevadas a cabo por ADIGSA, es decir:

- en el control por parte de ADIGSA del patrimonio titularidad del INCASOL, para el que lleva a cabo las labores de gestión y de administración,
- en la actividad de rehabilitación de este patrimonio administrado.

Para ello, hemos fiscalizado los dos mecanismos básicos por medio de los que se llevan a la práctica estas actividades: el censo del patrimonio administrado y el PDO.

5.2. EL CENSO DEL PATRIMONIO ADMINISTRADO

5.2.1. Antecedentes y actualización

Cuando se produjo la transferencia del patrimonio del IPPV a la Generalidad, patrimonio que fue adscrito al INCASOL, el IPPV envió los ficheros en cinta informática con los datos referentes a la identificación de los diferentes grupos y viviendas (promociones, bloques de edificios y pisos) y entregó la documentación soporte

(contratos, recibos, etc.). Todo ello, sin embargo, sin ningún tipo de sistema de archivo ni de orden.

Como administrador y gestor de este patrimonio del INCASOL, ADIGSA inició una labor de revisión sobre toda la información y documentación, y se evidenciaron graves carencias en relación con la titularidad de los inmuebles y con su situación legal y económica.

En el Informe 01/91-D realizado por esta Sindicatura de Cuentas referente al ejercicio 1989 se analizaron las labores de actualización y normalización jurídica mediante las que ADIGSA estaba llevando a cabo un censo de viviendas y locales para delimitar el patrimonio del INCASOL, sobre el que tiene encomendadas la administración y la gestión. Este patrimonio no lo conforman únicamente las promociones recibidas por las transferencias iniciales del Estado (patrimonio transferido), sino también las promovidas posteriormente por el propio INCASOL (obra nueva).

En el informe se comentaba que, aunque el censo permitía hacer una delimitación del número de unidades físicas (viviendas y locales) que conformaban el patrimonio de la Generalidad administrado por ADIGSA, se observaban, básicamente en relación con el patrimonio transferido, carencias documentales sobre la situación jurídica de propietarios y arrendatarios que originaban la existencia de viviendas y locales pendientes de regularización legal y que, por lo tanto, daban lugar a unidades físicas que no se facturaban.

La regularización jurídica llevada a cabo por ADIGSA en los primeros años tuvo el apoyo legal del Decreto 310/85 de 25 de octubre y de la Orden de 5 de marzo de 1986, que posibilitaban la regularización de las situaciones de ocupantes de viviendas de protección oficial, estableciendo los precios y condiciones de las nuevas adjudicaciones consecuencia de la regularización.

Con ello, ADIGSA obtuvo una primera actualización del censo, pero las particulares características de las viviendas y de sus ocupantes requieren una revisión continuada que ADIGSA lleva a cabo mediante las labores diarias de administración y gestión del patrimonio, que permiten detectar las situaciones irregulares que se van generando.

La problemática jurídica y documental existente en los primeros años de actuación de ADIGSA no permitía determinar, entre otros aspectos, los motivos por los que no se facturaban determinadas unidades físicas (viviendas, locales). En la actualidad, aunque los procesos informáticos dificultan todavía la obtención de datos concretos sobre algunas viviendas, la regularización llevada a cabo a lo largo de los diferentes ejercicios ha permitido superar en gran medida la problemática jurídica y documental, lo que permite dar la suficiente fiabilidad a los datos globales que han resultado del censo actualizado a 31.12.97.

5.2.2. Situación y análisis del censo a 31.12.97

A continuación presentamos el censo actualizado a 31.12.97, facilitado por los responsables de ADIGSA, en el que se incluyen el número de unidades físicas (viviendas y locales) administradas diferenciando entre el patrimonio transferido y la obra nueva.

| | Censo del patrimonio administrado a 31.12.97 | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| | Número de unidades físicas administradas | Número de unidades físicas facturadas | Número de unidades físicas no facturadas |
| PATRIMONIO TRANSFERIDO | | | |
| Barcelona | 49.146 | 17.905 | 31.241 |
| Girona | 3.510 | 733 | 2.777 |
| Lleida | 4.308 | 1.611 | 2.697 |
| Tarragona | 4.649 | 2.606 | 2.043 |
| TOTAL PATRIMONIO TRANSFERIDO | 61.613 | 22.855 | 38.758 |
| OBRA NUEVA | | | |
| Barcelona | 11.990 | 7.961 | 4.029 |
| Girona | 1.321 | 821 | 500 |
| Lleida | 1.304 | 854 | 450 |
| Tarragona | 774 | 459 | 315 |
| TOTAL OBRA NUEVA | 15.389 | 10.095 | 5.294 |
| TOTAL PATRIMONIO ADMINISTRADO | 77.002 | 32.950 | 44.052 |

Fuente: Censo a 31.12.97 facilitado por ADIGSA.

El análisis del censo a 31.12.97 se ha centrado en la investigación y delimitación de los casos de unidades físicas que puedan presentar mayores problemas. Así, si la principal consecuencia de los problemas documentales y jurídicos es la imposibilidad por parte de ADIGSA de facturar los correspondientes alquileres o cuotas aplazadas de compraventa, hay que distinguir entre:

- a) las unidades que ya se facturan, de las que hay que entender que han superado los principales problemas documentales y de regularización jurídica que no permitan conocer o tener legalmente determinados los ocupantes reales de la vivienda o local y, por lo tanto, quién debía ser el destinatario de la facturación de ADIGSA.
- b) las unidades no facturadas, que presentan una casuística muy variada y que comportan situaciones de diferente naturaleza.

A continuación pasamos a detallar y analizar los diferentes motivos que dan lugar a que no se facturen ciertas unidades físicas.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 55/1998-D

| Detalle de las unidades físicas no facturadas a 31.12.97 | | | | | | | |
|--|--------------|-----------------|------------------------|------------|-------------------------|-----------|---------------|
| | Vacantes | Amort. anticip. | Contado y amort. plazo | Sin adjud. | Precarios e inicio 1998 | Otros | TOTAL |
| PATRIM. TRANSFERIDO | | | | | | | |
| Barcelona | 942 | 18.115 | 11.981 | 0 | 165 | 38 | 31.241 |
| Girona | 51 | 458 | 2.259 | 0 | 0 | 9 | 2.777 |
| Lleida | 40 | 889 | 1.761 | 0 | 0 | 7 | 2.697 |
| Tarragona | 197 | 755 | 1.069 | 0 | 12 | 10 | 2.043 |
| TOTAL PATR. TRANSF. | 1.230 | 20.217 | 17.070 | 0 | 177 | 64 | 38.758 |
| OBRA NUEVA | | | | | | | |
| Barcelona | 283 | 732 | 2.431 | 497 | 86 | 0 | 4.029 |
| Girona | 25 | 55 | 268 | 147 | 0 | 5 | 500 |
| Lleida | 22 | 24 | 278 | 72 | 47 | 7 | 450 |
| Tarragona | 27 | 23 | 225 | 39 | 0 | 1 | 315 |
| TOTAL OBRA NUEVA | 357 | 834 | 3.202 | 755 | 133 | 13 | 5.294 |
| TOTALES | 1.587 | 21.051 | 20.272 | 755 | 310 | 77 | 44.052 |

Fuente: Censo y otros detalles a 31.12.97 facilitados por ADIGSA.

Del anterior cuadro hay que analizar los diferentes conceptos que representan cada una de las columnas, es decir, cada uno de los motivos por los que no se facturan las correspondientes unidades físicas.

a) Vacantes: son las viviendas recuperadas por ADIGSA por varias causas (renuncia a la vivienda, impago de la deuda, etc.) y que a 31.12.97 todavía no han sido adjudicadas de nuevo.

b) Amortización anticipada: viviendas por las que los adjudicatarios han adelantado la deuda pendiente que les quedaba por pagar a ADIGSA.

c) Contado y amortizado a plazo: estos dos conceptos hacen referencia a los casos que, o han sido pagados en su totalidad al contado (principalmente las ventas al contado hacen referencia a locales), o han llegado al fin del calendario de pagos (cuotas de capital e intereses o cuotas para el acceso diferido a la propiedad) previsto en cada caso de compraventa.

d) Sin adjudicar: se trata de unidades físicas (viviendas o locales), únicamente de ON, que a 31.12.97 todavía no han sido adjudicadas dada la finalización reciente de su construcción y que todavía se encuentran en alguna de las fases previas a la adjudicación definitiva (convocatoria, recepción y análisis de solicitudes, adjudicación provisional pendiente de sorteo o adjudicación definitiva pendiente de formalización contractual).

e) Precarios e Inicio 1998: estos dos conceptos recogen, por una parte, los casos de unidades físicas que han sido adjudicadas a precario (precio de venta o alquiler simbólicos) a familias con especial problemática socioeconómica o a entidades vecinales y, por otra parte, las viviendas o locales que han sido adjudicados definitiva-

mente a finales de 1997 pero cuyo uso u ocupación efectiva no corresponde hasta el año siguiente.

f) Otros: son unidades físicas en situaciones concretas no aclaradas, es decir, las unidades para las que ADIGSA está pendiente de regularizar jurídicamente o legalmente. También puede incluir determinados casos que se deberían haber clasificado en alguno de los anteriores conceptos.

De los anteriores conceptos se desprende lo siguiente:

- los conceptos recogidos en los apartados a) y d), y el caso de Inicio 1998 del apartado e) representan situaciones puntuales en el tiempo en las que es lógico que ADIGSA no genere facturación, pero está previsto que próximamente lo haga.
- los conceptos recogidos en los apartados b) y c) representan casos en que ha finalizado la actuación de ADIGSA de facturación y cobro, pero que se mantienen dentro del censo, ya que ADIGSA sigue siendo su administrador. Principalmente tienen relación con ciertos temas como los gastos y servicios comunitarios u obras de rehabilitación pendientes.
- los conceptos recogidos en el apartado e) como Precarios incluyen las unidades físicas adjudicadas en esta situación por razón de actuaciones inmobiliarias enmarcadas en programas de carácter cívico y social competencia del Departamento de Bienestar Social. La correcta actualización del censo por este concepto permite a ADIGSA tener acotadas y controladas las unidades físicas que se encuentran en esta situación.
- los conceptos recogidos en el apartado f) bajo la denominación Otros representan las unidades físicas que requieren todavía de un control y normalización (jurídica y económica) específicos. Sin embargo, hay que resaltar su marginalidad (representa únicamente un 0,17% del total de las unidades físicas no facturadas).

De todo ello podemos concluir que las labores de regularización jurídica y legal llevadas a cabo por ADIGSA para tener acotadas las diferentes situaciones en que se pueden encontrar las unidades físicas que componen el total de patrimonio administrado propiedad del INCASOL, han sido considerables y los resultados positivos. A pesar de todo ello, a fin de conseguir todavía una mejora en la organización y utilización de la información, sería necesario que ADIGSA se dotara de unas herramientas y procesos informáticos que le permitieran lo siguiente:

- Tener introducida la totalidad de los datos (personales, jurídicos, económicos, etc.) de cada una de las unidades físicas y poder acceder de manera ágil a desgloses e información más concreta de cada una de las unidades físicas;
- Tener constantemente actualizada esta información;
- Unificar y conectar totalmente la información de carácter económico de la base de datos del censo y la contabilidad.

5.3. EL PLAN DIRECTOR DE OBRAS (PDO)

5.3.1. Antecedentes y firma

Hasta el ejercicio 1996 ADIGSA basa sus principales actuaciones en las previsiones recogidas en el PAIF como programa de actuación y hacen referencia, básicamente, a las obras de rehabilitación y mantenimiento del PT titularidad del INCASOL. Las previsiones de las obras se basan en el conocimiento que tiene ADIGSA de las actuaciones de mayor urgencia en relación con la afección de patologías estructurales y en los programas plurianuales de rehabilitación y mantenimiento de los diferentes barrios que gestiona.

El estado de conservación de las viviendas en 1985, momento de producirse las transferencias del Estado a la Generalidad en materia de vivienda, ocasionó que a ADIGSA se le encomendara llevar a cabo una intervención rehabilitadora sistemática, durante el periodo 1985-1996, en todas y cada una de las promociones de viviendas: intervenciones de aislamiento de fachadas, impermeabilización de cubiertas, en estructura, dotación de equipamientos, urbanizaciones y otros conceptos. Esta actuación rehabilitadora realizada por ADIGSA en el transcurso de once años (1985-1996) y recogida en los sucesivos PAIF de dicho periodo ha supuesto una inversión superior a 52.000 MPTA.

La importancia de la labor llevada a cabo y de la obra aún pendiente de ejecutar hizo que ADIGSA necesitara implementar una herramienta que permitiera delimitar el horizonte temporal y conceptual así como el coste de las actuaciones de rehabilitación que debía realizar en el futuro. Por este motivo a lo largo de 1996 se hizo un importante trabajo de delimitación y de negociación con los representantes (más de 100 asociaciones de vecinos) de los diferentes barrios gestionados por ADIGSA. Esto permitió que el 15.1.97 el consejero de Bienestar Social y el presidente de la FAVIBC (Federación de Asociaciones de Vecinos de Vivienda Social de Cataluña) firmaran un preacuerdo que fijaba las bases para el establecimiento del PDO, preacuerdo que fue ratificado por ambas partes el 19.1.97, después de que el plenario de la asamblea de la FAVIBC acordara aprobarlo por unanimidad.

5.3.2. Contenido del PDO: líneas de actuación

El PDO aprobado contiene los siguientes acuerdos más significativos:

- a) El inventario de las obras que hay que realizar en los barrios gestionados por ADIGSA, así como su priorización de acuerdo con requerimientos únicamente técnicos.
- b) La actuación de la Generalidad será mediante ADIGSA, que llevará a cabo las obras convenidas en un periodo de 8 años. El volumen anual de ejecución de obras quedará determinado por las disponibilidades de cada uno de los ejercicios presupuestarios. Teniendo en cuenta esto, se determina que el volumen anual

medio (previsto para el periodo de 8 años) será, aproximadamente, el registrado en el ejercicio 1996. En cualquier caso se respetará la priorización establecida, salvo nuevos requerimientos técnicos que obliguen a su modificación.

- c) Las cantidades que los titulares de las viviendas objeto de intervención deberán resarcir a ADIGSA, en la proporción y los plazos concedidos en relación con cada promoción o barrio.

El objetivo final que persigue el PDO es facilitar el traspaso de la titularidad y propiedad de las viviendas a los vecinos (que no se puede llevar a cabo si las viviendas no se encuentran en condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad) para que sean ellos los que estén en disposición de asumir las responsabilidades y los costes que les corresponden (como es el del mantenimiento y cuidado de las obras de rehabilitación ya realizadas por ADIGSA). Por eso, el PDO introduce criterios de actuación y fomento en relación con la cultura del mantenimiento preventivo de los edificios por parte de los usuarios o propietarios (comunidades de vecinos) que incluyen los principios de corresponsabilidad y sostenibilidad.

Hay que resaltar que lo que se acordó en el PDO como inventario de obras se refiere a lo que técnicamente está previsto hacer en cada uno de los barrios y polígonos o promociones. Por lo tanto, no se delimita en ningún caso el importe o coste económico de estas actuaciones de manera individualizada; únicamente se acuerda un volumen anual medio basado en el coste de las actuaciones de rehabilitación realizadas durante 1996. Sin embargo, tomando dicho volumen anual medio, hemos podido hacer determinados cálculos que nos permiten cuantificar de manera genérica lo siguiente:

- el volumen inicialmente previsto como coste de la inversión a 8 años, de acuerdo con lo mencionado en el apartado b), de 45.000 MPTA, aproximadamente.
- la parte de los 45.000 MPTA que se prevé repercutir a los titulares, de acuerdo con lo mencionado en el apartado c), es de 7.800 MPTA, aproximadamente.

5.3.3. Análisis de los listados de seguimiento del PDO

5.3.3.1. Datos más genéricos y validación del listado

ADIGSA realiza un control de seguimiento de la ejecución del PDO, seguimiento que genera unos listados resumen por barrios, polígonos y promociones y también diferencia cada uno de los expedientes de obra que en cada caso se ha generado al sacar las obras a licitación.

La fiscalización de la contratación de obras de rehabilitación expuesta en el epígrafe 4.1.2 se ha centrado en la selección de una muestra de expedientes de contratación. Dicha fiscalización nos ha permitido realizar una validación del listado de seguimiento del PDO, ya que hemos podido poner en relación los expedientes con los

datos del listado de seguimiento del PDO. Esta validación ha resultado satisfactoria.

Hemos dispuesto de este listado del que se desprende que el PDO prevé la realización de actuaciones de rehabilitación en 8 años y en un centenar de promociones de diferentes barrios y ciudades, del PT titularidad del INCASOL y gestionado por ADIGSA. El listado subdivide este centenar de actuaciones, según los diferentes tipos de labor a realizar (aislamiento de fachadas o testeros, balcones y galerías, techos, bajantes, cornisas, montantes de agua o eléctricos, cámaras sanitarias, urbanización y alcantarillado, etc.), en un total de subactuaciones o actuaciones específicas que supera las 360. Dentro de estas 360 actuaciones específicas, durante 1997 se ha empezado a sacar a licitación (aunque parcialmente, ya que cada actuación específica se saca a licitación en varias fases que generan varios expedientes en diferentes años) un total de 144, de las cuales 27 se han analizado específicamente en la fiscalización de la contratación del epígrafe 4.1.2.

Hay que resaltar que el PDO y el listado de seguimiento de 1997 concretan únicamente las obras de rehabilitación sobre el PT titularidad del INCASOL y no otras actuaciones que se producen aparte del PDO como: obras menores de mantenimiento, tapiados, reformados de obras procedentes de 1996, etc. Tampoco recogen, lógicamente, la contratación de bienes y servicios que hacen referencia a los gastos e inversiones propios de ADIGSA, es decir, los referentes a la actividad y al patrimonio propios.

5.3.3.2. Importes globales del PDO: totales previstos en 8 años y totales del ejercicio 1997

El resumen de las principales cifras en millones de pesetas que se desprenden del listado de seguimiento del PDO, validado de acuerdo con lo que se ha mencionado en el anterior epígrafe, es el siguiente:

A) Conceptos e importes globales previstos para los 8 años:

| | |
|--|-----------|
| Coste inicial previsto para el periodo de 8 años | 44.701,36 |
| Modificaciones al alza | 289,85 |
| Coste actualizado previsto para el periodo de 8 años | 44.991,21 |

Importes en millones de pesetas.

Las previsiones de coste que con respecto a los 8 años de duración del PDO ADIGSA tenía inicialmente establecidas se han visto incrementadas en 289,85 MPTA, ya que cuando se pone en marcha la ejecución de obras se observa que, en ciertos casos, no habían sido presupuestados de manera exacta ciertos costes por conceptos muy diversos (de origen técnico: materiales, mediciones o precios; de personal y supervisión, etc.). Hay que considerar estas modificaciones como lógicas y el porcentaje de incremento de coste que representan, inferior al 0,65% sobre el total inicialmente previsto, como aceptable.

El coste total previsto, 44.991,21 MPTA, así como la parte a repercutir a los vecinos,

también prevista en el listado por 7.828,22 MPTA, están de acuerdo con los cálculos genéricos realizados por esta Sindicatura de Cuentas y mencionados al final del epígrafe 5.3.2. De dicha cifra global próxima a los 45.000 MPTA para el periodo de 8 años se extrae un coste medio anual que supera los 5.600 MPTA.

B) Conceptos e importes del ejercicio 1997:

| | <u>Importes</u> |
|---|-----------------|
| Importe total sacado a licitación | 5.086,28 |
| Importe total adjudicado (incorpora reformados) | 4.593,39 |
| Importe total certificado a ADIGSA (incorpora liquidaciones negativas y cambios de anualidad) | 3.869,05 |

Importes en millones de pesetas.

• **Importe total sacado a licitación:**

Hemos verificado que el total de los 5.086,28 MPTA de importe sacado a licitación durante 1997 se corresponde con la suma de los importes de los 6 grandes paquetes de obra que dan lugar a los 6 concursos que ADIGSA saca a licitación durante 1997, referentes a la totalidad de expedientes de obra relacionados con el PDO. Este importe total no llega a la cifra de la media anual anteriormente mencionada, 5.600 MPTA. Esto no supone, en principio, un incumplimiento sobre el total previsto en el PDO si se tiene en cuenta lo siguiente:

- la cifra media es únicamente una cantidad indicativa anual del global de los 8 años y, por lo tanto, la carencia de este primer ejercicio de puesta en marcha del PDO, puede ser compensada a lo largo del resto de los 7 años de periodo de ejecución del PDO.
- los 44.991,21 MPTA que generan dicha media anual representa una previsión del importe a licitar en el periodo de 8 años pero, posteriormente, el importe de adjudicación y el finalmente certificado pueden ser inferiores al de licitación dado que se pueden producir bajas en las ofertas presentadas por los concursantes y que el coste final (o certificado) puede ser en última instancia inferior al previsto en la adjudicación, todo ello sin que estos importes inferiores supongan haber ejecutado menos obra de la inicialmente prevista.

• **Importe total adjudicado:**

El total de los importes adjudicados durante el ejercicio 1997 ha sido de 4.593,39 MPTA, en relación con los 5.086,28 MPTA sacados a licitación. Es preciso tener en cuenta dos consideraciones:

- en las adjudicaciones se han producido unas bajas de las ofertas presentadas por los licitadores que han representado una baja total con respecto al importe de licitación, de 571,69 MPTA.
- ha sido preciso reformar al alza algunos de los presupuestos por los que se han

adjudicado y contratado determinadas obras, ya que no podían preverse en el contrato ciertas partidas que ha sido necesario añadir para la correcta ejecución de las obras. El total de reformados referentes al PDO ha sido durante 1997 de 78,80 MPTA.

- **Importe total certificado a ADIGSA:**

El importe total certificado a ADIGSA ha sido de 3.869,05 MPTA. La diferencia respecto al total adjudicado obedece a las dos razones siguientes:

- se han producido unas liquidaciones negativas, ocasionadas por obras con un coste finalmente certificado inferior al coste por el que se había adjudicado, por un total de 159,80 MPTA.
- se han formalizado, con la correspondiente justificación y autorización por parte de los responsables de ADIGSA, unos cambios de anualidad referentes a volúmenes de obra que inicialmente estaba previsto realizar dentro del ejercicio 1997 pero que finalmente se llevarán a cabo durante 1998. Los cambios de anualidad representan un total de 564,54 MPTA.

Si al total de 3.869,05 MPTA, referente al coste certificado de obras incluidas en el PDO ejecutadas en el ejercicio 1997, añadimos el coste que en el mismo ejercicio han supuesto las otras obras no recogidas en el PDO (mencionadas al final del epígrafe 5.3.1), 1.445,23 MPTA, obtenemos el total certificado en concepto de gasto por obras de rehabilitación que por el total de 5.314,28 MPTA consta en la Cuenta de pérdidas y ganancias (y que se ha detallado y analizado tanto en el epígrafe 2.4.3 como en el epígrafe 4.1.2).

De lo que se ha detallado anteriormente se deduce que en los 7 años que quedan para la ejecución del PDO (1998-2004) ADIGSA tiene pendiente de sacar a licitación obras por un importe total de 39.905,03 MPTA, parte del cual, 7.590,02 MPTA, es el importe previsto a repercutir a los vecinos. Sin embargo, dicho importe total puede verse afectado por posibles modificaciones (como las descritas en el apartado A) para 1997). Además, hay que tener en cuenta que dicho importe es el previsto a licitar y, por lo tanto, las bajas en la adjudicación, los presupuestos reformados y las liquidaciones negativas pueden variar finalmente, como ya hemos dicho, el coste final real de las obras.

5.3.4. Conclusiones generales respecto al PDO

De la fiscalización realizada en relación con el PDO, descrita en los anteriores epígrafes, podemos concluir de manera satisfactoria en cuanto a su grado de cumplimiento durante el primer ejercicio de ejecución y también en cuanto a los sistemas de seguimiento que en relación con el PDO tiene implantados ADIGSA. Así pues:

- las previsiones globales para el periodo de 8 años, que son las previsiones en las

que ADIGSA basa su sistema de control y seguimiento del PDO, se ajustan a lo que se firmó en el clausulado del PDO.

- la ejecución del PDO durante el ejercicio 1997, primer año del periodo de vigencia del PDO (1997-2004):
- Se ajusta a las previsiones de la media anual de coste de obra prevista si se considera el importe de obras sacadas a licitación.
- Ha supuesto que ADIGSA alcanzara una baja global del coste, entre el importe previsto en la licitación y el importe por el que se adjudica finalmente la obra, del 9,69% (hay que tener en cuenta que este porcentaje incorpora los costes adicionales por presupuestos reformados).

En todo caso hay que recomendar que en el futuro los sistemas de control de las obras previstas en el PDO refuercen los mecanismos de seguimiento en relación con el cumplimiento de plazos de ejecución previstos para cada una de las obras, a fin de controlar y analizar las desviaciones temporales que se produzcan y los motivos que generan estas desviaciones temporales.

Con respecto a las características generales del PDO y a su formalización, hay que resaltar lo siguiente:

- a) el PDO, como inventario de obras a ejecutar en 8 años, no especifica de manera anual el importe o coste económico de las actuaciones de cada año; únicamente se acuerda el importe total previsto para los 8 años y de él se puede extraer un volumen anual medio. A partir de la formalización del PDO, el PAIF, que anualmente elabora ADIGSA y que debe tramitar y formalizar de acuerdo con lo que se ha comentado en el epígrafe 4.2, se debe basar en las proyecciones plurianuales previstas en el PDO y debe suponer la desagregación en términos de previsiones anuales.
- b) El PDO ha sido resultado de un acuerdo entre el consejero de Bienestar Social como representante de la Generalidad y el presidente de la FAVIBC, con la ratificación previa por parte del plenario de la asamblea de esta federación de asociaciones vecinales. El volumen de inversión previsto en el PDO, su carácter plurianual y su cláusula conforme a la que el volumen anual de ejecución de obra estará en función de las disponibilidades presupuestarias de cada uno de los ejercicios, son cuestiones que hacen que el PDO deba ser enviado al consejero de Economía y Finanzas y, con el informe favorable de este, sometido al acuerdo del Gobierno de la Generalidad y publicado en el DOGC. Esta es la tramitación establecida para los planes económico-financieros plurianuales.

6. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. OBSERVACIÓN GENERAL: RELACIONES ADIGSA - INCASOL

A lo largo de este informe se han señalado las observaciones y recomendaciones que resultan pertinentes sobre los aspectos financiero-contables y presupuestarios más destacados de ADIGSA, de las cuales algunas hacen referencia a determinados principios de legalidad que le son de aplicación y a posibles mejoras a implantar en los procedimientos y el control interno. También se han señalado observaciones y recomendaciones sobre aspectos legales referentes a la contratación y al PAIF y sobre aspectos de la gestión referidos al censo del patrimonio administrado y al PDO. Las observaciones y recomendaciones más destacadas quedan resumidas en el epígrafe 6.2.

Como observación general hay que resaltar la especial relación jurídica y de prestación de servicios, establecida de hecho entre el titular del patrimonio administrado (PT y ON), que es el INCASOL, y ADIGSA, como administradora y gestora de este patrimonio; la relación no se configura como una prestación de servicio por la que ADIGSA recibe unos honorarios por su gestión sino que esta entidad asume como propios los ingresos generados (alquileres, cuotas aplazadas, ventas, etc.) producto de un patrimonio del que no es titular.

Esta situación anómala, que funciona así desde el ejercicio 1989-1990, determina, además de la situación jurídica de confusión patrimonial que representa, unas consecuencias directas en la contabilización de diferentes hechos económicos que se ponen de manifiesto a lo largo del informe, especialmente en la revisión económico-financiera y presupuestaria.

Hay que recordar que este hecho ya se señaló en el informe de fiscalización realizado por esta Sindicatura de Cuentas correspondiente al ejercicio 1989 en el que, además, se recomendaba la regularización: ya fuera mediante el acuerdo del cambio de titularidad, pasando a ser el patrimonio de ADIGSA, bien mediante la transferencia de los ingresos a su titular y cobrando el porcentaje correspondiente en concepto de honorarios por su administración y gestión.

Esta relación irregular tiene una marcada incidencia en los estados financieros (Balance y Cuenta de pérdidas y ganancias) y en la liquidación presupuestaria de ADIGSA. Entre los efectos más importantes que se derivan hay que destacar los siguientes:

- a) Incumplimiento del principio contable de devengo en relación con la contabilización de los ingresos del patrimonio administrado titularidad del INCASOL.
- b) Asunción de los gastos relacionados con el patrimonio administrado titularidad del INCASOL, entre los que hay que resaltar los referentes a obras de rehabilitación o los referentes al IBI y a las plusvalías.
- c) Falta de formalización de los acuerdos existentes con el INCASOL y, concretamente, en relación con determinadas posiciones deudoras y acreedoras entre ambas empresas.

6.2. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

6.2.1. En relación con la fiscalización del Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias

Aparte de la salvedad mencionada en el epígrafe anterior, como resultado de nuestra fiscalización de las cuentas anuales, se puede afirmar que la sistemática contable utilizada por ADIGSA para la confección de los estados financieros es, en términos generales, correcta, y comprende la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas. Sin embargo, hay que formular las siguientes observaciones y recomendaciones:

1. POSICIONES DEUDORAS Y ACREEDORAS CON EL INCASOL

Se ha observado cómo ADIGSA contabiliza:

- a) En el activo, un conjunto de posiciones deudoras que, a 31.12.97, en el concepto Deudores INCASOL por varios conceptos, presenta un saldo de 140,37 MPTA.
- b) En el pasivo, un conjunto de posiciones acreedoras que, a 31.12.97, en el concepto INCASOL acreedor, presenta un saldo de 232,10 MPTA.

Los diferentes subconceptos que componen dichas posiciones se han detallado, respectivamente, en los epígrafes 2.3.7.2 y 2.3.16.1.

Se ha observado que los procedimientos aplicados y la relación existente entre ADIGSA y el INCASOL, que origina estas posiciones deudoras-acreedoras entre ambas partes, no están debidamente formalizados en ningún documento. Tampoco están preestablecidos los plazos para liquidar estos saldos existentes a 31.12.97, de manera que, a finales del ejercicio 1998, quedan aún pendientes de liquidar la totalidad de posiciones deudoras, 140,37 MPTA, y una parte de las posiciones acreedoras, 107,89 MPTA.

Entendemos que el conjunto de relaciones que originan estos importes debería estar convenientemente formalizado, determinando los conceptos que específicamente incluyen así como los periodos de liquidación.

2. NO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO CONTABLE DE DEVENGO

Dentro de los ingresos que conforman el Importe neto de la cifra de negocio destacan los correspondientes a los ingresos por facturación. Estos ingresos recogen la facturación emitida por ADIGSA durante 1997, 1.682,60 MPTA, en relación con el patrimonio administrado titularidad del INCASOL, tanto por arrendamientos como por amortización de cuotas de la financiación concedida por el INCASOL a los compradores.

A la hora de contabilizar estos ingresos, ADIGSA los minora por la parte no cobrada durante el ejercicio que se registra como ingresos con signo negativo en el

concepto Impagados del propio ejercicio por 197,19 MPTA. Por este motivo:

- activo de ADIGSA no presenta nunca importes deudores correspondientes a la facturación emitida relacionada con el patrimonio administrado titularidad del INCASOL.
- dentro de los ingresos del ejercicio se contabilizan ingresos que corresponden a facturación de ejercicios anteriores, Cobro de impagados de ejercicios anteriores, por 219,75 MPTA.

Así, ADIGSA está contabilizando estos ingresos de acuerdo con el principio de tesorería y, por lo tanto, no sigue el principio contable del devengo, que es el generalmente aceptado.

Se debe tener en cuenta que ADIGSA opta por este criterio contable dado que, por una parte, la Ley de presupuestos de los diferentes ejercicios le atribuye los ingresos (alquileres y cobros aplazados) del patrimonio administrado del INCASOL, mientras que, por otra parte, la normativa contable no permite registrar en el Balance importes activos que correspondan a un patrimonio del que no es titular.

Entendemos que esta problemática contable tiene como única solución la regularización general mencionada en el inicio del epígrafe 6.1: o bien se acuerda el cambio de titularidad, pasando a ser el patrimonio de ADIGSA, o bien la empresa transfiere los ingresos al INCASOL y cobra el porcentaje correspondiente en concepto de honorarios por su administración y gestión.

3. INCERTIDUMBRE DE LOS IMPORTES REFERENTES AL IBI Y LAS PLUSVALÍAS

Aunque los locales y viviendas del patrimonio administrado son propiedad del INCASOL, dado que ADIGSA dispone como ingresos propios de los recursos que produce este patrimonio, también asume los gastos que generan, por ejemplo, los gastos tributarios en concepto de IBI y plusvalías.

La contabilización de ADIGSA en relación con estos dos tributos supone en el ejercicio 1997 los gastos y los saldos acreedores siguientes:

Cuenta de pérdidas y ganancias

| | |
|-----------------------------|-------------|
| · Gasto por IBI 1997 | 246,82 MPTA |
| · Gasto por plusvalías 1997 | 226,70 MPTA |

Balance (pasivo)

| | |
|--|-------------|
| · Ayuntamientos acreedores por IBI a 31.12.97 | 736,22 MPTA |
| · Ayuntamientos acreedores por plusvalías a 31.12.97 | 206,00 MPTA |

El análisis realizado en relación con estos dos tributos (epígrafe 2.5.2) pone de manifiesto que, en relación con el IBI, existen varios criterios en el cálculo de cuantificación según la base imponible y, con respecto a las plusvalías, ciertos casos están todavía pendientes de sentencias judiciales. También se ha observado que la

cuantificación de esta deuda tributaria forma parte de las negociaciones que se llevan a cabo con cada uno de los ayuntamientos y en las que existen muchos otros aspectos a tratar como: la transferencia de los polígonos en los municipios, la asunción y el reparto de las obras de urbanización pendientes, etc.

A pesar de lo que se ha comentado anteriormente, ADIGSA calcula y contabiliza unas provisiones en relación con el IBI y las plusvalías que incorporan también la deuda tributaria aproximada en relación con los ayuntamientos con los que está todavía pendiente la negociación. Estas provisiones y su constante regularización y actualización dan lugar a los importes de gasto y de acreedores anteriormente detallados.

De acuerdo con todo lo que se ha mencionado anteriormente y con la aplicación por parte de ADIGSA del principio de prudencia que supone la contabilización de estas provisiones, no se puede determinar con exactitud el importe que finalmente deberá liquidar por IBI y por plusvalías, hecho que supone una incertidumbre de auditoría en lo que concierne a las cuentas de gasto y al saldo de ayuntamientos acreedores.

4. ASPECTOS RELACIONADOS CON EL PERSONAL

Los resultados de las pruebas de fiscalización realizadas en relación con los gastos de personal (cumplimiento de la limitación legal de incrementar la masa salarial entre 1996 y 1997, corrección de los diferentes conceptos e importes de las nóminas y de las retenciones de IRPF y cuotas a la Seguridad Social) permiten concluir, en términos generales, de manera satisfactoria. A pesar de ello, hay que resaltar tres aspectos concretos que resumimos a continuación:

A) Trámite de informe por los incrementos de categoría

Durante el ejercicio 1997 se han producido cambios de categoría del personal de ADIGSA, hecho que supone un incremento del gasto de personal también para ejercicios futuros. Concretamente los incrementos de categoría han afectado a un total de 83 trabajadores.

La Ley de presupuestos de la Generalidad para 1997 establece que las condiciones retributivas del personal requieren un informe favorable del Departamento competente en materia de función pública y del Departamento de Economía y Finanzas. ADIGSA no ha cumplido este trámite.

B) Trámite de comunicación por cláusulas de indemnización

En junio de 1992 ADIGSA formalizó un contrato de alta dirección con el jefe del Departamento de Informática que contiene una cláusula de indemnización. El contrato y dicha cláusula están de acuerdo con lo establecido en el RD 1382/85, de 1 de agosto, que regula la relación laboral de carácter especial del personal de alta dirección.

El Acuerdo de Gobierno de 8.2.94 prohibió a partir de esta fecha las cláusulas de indemnización de los contratos de alta dirección. El propio Acuerdo establecía que, para los contratos en vigor, aunque mantendrían hasta su extinción las condiciones establecidas, se debía comunicar su existencia, antes del 28.2.94, a la Comisión de Coordinación Interdepartamental. ADIGSA no ha cumplido este trámite.

C) Personal en comisión de servicios

Durante 1997 un total de 23 personas de la plantilla de ADIGSA constan que están en situación de comisión de servicios; estas personas, a pesar de ser remuneradas por la empresa, realizan labores que no siempre son en su totalidad destinadas a ADIGSA. Así, del análisis de los 23 casos se han detectado casuísticas muy diversas pero, de todas maneras, no existe una frontera clara en las actividades que llevan a cabo que permita delimitar qué parte de sus servicios prestan únicamente a ADIGSA y qué parte a otras instituciones (DGSC, Departamento de Bienestar Social).

Es preciso que para estos casos se delimiten los destinatarios reales de las labores y se establezcan los cargos por los gastos correspondientes, o bien los empleados sean dados de baja de la plantilla de ADIGSA y pasen a la de las otras instituciones.

6.2.2. En relación con la fiscalización de la Liquidación presupuestaria

Con respecto a la fiscalización de la Liquidación presupuestaria, aparte de la incidencia de los aspectos mencionados en relación con el Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias, podemos concluir satisfactoriamente. En todo caso, sería preciso que, desde un punto de vista formal, la liquidación se presentara diferenciando específicamente la correspondiente al presupuesto de explotación de la correspondiente al presupuesto de capital.

6.2.3. En relación con la fiscalización de la contratación

ADIGSA no está sujeta de manera íntegra a la LCAP, sino que únicamente está obligada a respetar los principios de publicidad y concurrencia. De la revisión realizada se puede concluir que ADIGSA no solo respeta estos principios sino que también los procedimientos que utiliza son en gran medida los establecidos en dicha Ley. A pesar de ello, hay que destacar determinados aspectos a mejorar en lo que concierne a la aplicación de procedimientos o a la documentación generada:

1. CONTRATACIÓN DE OBRAS: FORMALIZACIÓN DE LAS ACTAS DE RECEPCIÓN

De la muestra analizada de obras adjudicadas por concurso en 1997, todas ellas debían haberse finalizado bien durante 1997 o bien en los primeros meses de 1998.

Hemos observado que no se han formalizado las actas de recepción de estas obras que el Pliego de cláusulas generales, adjunto a cada uno de los contratos, prevé que

habrá que formalizar durante el mes siguiente a la finalización de la obra. ADIGSA presenta un retraso en la formalización de las actas de recepción de manera que, durante 1998, todavía está formalizando las recepciones de obras finalizadas en 1996.

Este hecho podría tener su efecto en las fechas de inicio y fin del periodo de garantía, aunque los responsables de ADIGSA afirman que el periodo se inicia con la conformación de la última certificación de cada obra.

Es preciso que ADIGSA cumpla lo que prevé el Pliego de cláusulas generales en cuanto a la formalización de las actas de recepción.

2. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS Y SUMINISTROS: DOCUMENTACIÓN EN EL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTOS

La muestra analizada en lo referente a la contratación de servicios y suministros ha sido de un total de 38 expedientes que corresponden a 13 proveedores. Esta muestra representa el 54% del total de los listados de proveedores que han sido la base de nuestra selección. Del análisis de esta muestra podemos concluir, en general, de manera satisfactoria. Únicamente se han detectado, en 7 expedientes, varios aspectos que requerirían en el futuro ciertas mejoras en lo que concierne a la documentación del expediente o a la aplicación de los procedimientos de contratación internos de ADIGSA.

Estos aspectos documentales y de procedimiento a mejorar, de acuerdo con lo que se ha detallado en el epígrafe 4.1.3 y en relación con dichos 7 expedientes, están en relación con:

- pedidos adicionales a lo inicialmente adjudicado y contratado;
- desagregación de la contratación de servicios en varios expedientes de adjudicación por el procedimiento negociado;
- documentación soporte del análisis de otras ofertas solicitadas que han sido desestimadas ante ofertas que se catalogan como óptimas o idóneas;
- asunción de actuaciones de adjudicación y contratación y asunción de la totalidad del gasto de servicios a recibir que, en parte, van destinados también a otros entes (Departamento de Bienestar Social, DG de Acción Cívica, ICASS, INCAVOL).

6.2.4. En relación con la fiscalización del PAIF

Los artículos 40, 28 y 29 del EEPC establecen la obligatoriedad de elaborar un PAIF, la información que este debe recoger, así como sus plazos de realización, envío y otras condiciones. De manera análoga se expresa el Decreto legislativo 9/1994, de 13 de julio, que actualiza y refunde la Ley 10/1982, de 12 de julio, de finanzas públicas de Cataluña en los artículos 54, 55 y 56.

ADIGSA elabora el PAIF de manera correcta en cuanto a su contenido, que es aprobado por su Consejo de Administración. A pesar de ello no hemos obtenido

constancia formal de que haya sido enviado al Departamento de Bienestar Social y al Departamento de Economía y Finanzas, ni de que haya sido aprobado por acuerdo de Gobierno y publicado en el DOGC, aspectos que, de acuerdo con lo previsto en la Ley, se deberían haber formalizado.

Por otra parte, se ha señalado que el PDO inventaría el conjunto de obras a ejecutar en un periodo de 8 años (1997-2004) por un valor previsto de 45.000 MPTA, aproximadamente, y que establece un volumen de inversión anual medio de manera genérica, pero no especifica de manera anual el importe o coste económico de las actuaciones de cada año.

Por este motivo entendemos que a partir del ejercicio 1997, año de formalización del PDO, el PAIF, que anualmente elabora ADIGSA, deberá basarse en las proyecciones plurianuales previstas en el PDO y deberá suponer la desagregación en términos de previsiones anuales.

6.2.5. En relación con la fiscalización de la gestión

La fiscalización de la gestión, centrada en el análisis del censo del patrimonio administrado titularidad del INCASOL y en el PDO, ha resultado, en términos generales, satisfactoria. Sin embargo, hay que resaltar alguna posible mejora en los controles y en los procedimientos formales aplicados que mencionamos a continuación.

1. CONTROL DEL CENSO DEL PATRIMONIO ADMINISTRADO

Las labores de regularización jurídica llevadas a cabo por ADIGSA para el control de las unidades físicas que componen el total del patrimonio administrado han sido considerables y sus resultados, positivos.

Para conseguir una mejor obtención de la información entendemos que resulta conveniente que ADIGSA se dote de unas herramientas y procesos informáticos que le permitan disponer de unos controles más profundos en aspectos tales como desglose, acceso ágil a información más concreta de cada una de las unidades físicas, actualización constante de la información, y, finalmente, conseguir una unificación e interconexión entre la información de carácter económico de la base de datos y la contabilidad.

Los responsables de ADIGSA nos han hecho saber que este aspecto es uno de los objetivos que tiene fijados la Entidad.

2. EL PDO

Hasta el ejercicio 1996 la labor de rehabilitación se basaba en las previsiones de obra, recogidas anualmente en el PAIF, según el conocimiento de ADIGSA en cuanto a la urgencia y necesidad de las actuaciones en los diferentes barrios que gestiona. La definición y la formalización del PDO suponen la implementación de una

herramienta que ha permitido delimitar el horizonte temporal a 8 años, los conceptos de la actuación rehabilitadora según el tipo de obra así como el coste global de las actuaciones de rehabilitación pendientes, unos 45.000 MPTA.

El objetivo final que persigue el PDO es facilitar el traspaso de la titularidad y propiedad de las viviendas a los vecinos (que no se puede llevar a cabo si las viviendas no se encuentran en condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad) para que sean ellos los que estén en condiciones de asumir las responsabilidades y los costes que les corresponden (como es el del mantenimiento y cuidado de las obras de rehabilitación ya realizadas por ADIGSA). Por eso, el PDO introduce criterios de actuación y fomento en relación con la cultura del mantenimiento preventivo de los edificios por parte de los usuarios o propietarios (comunidades de vecinos) que incluyen los principios de corresponsabilidad y sostenibilidad.

El PDO ha sido el resultado de un acuerdo entre el consejero de Bienestar Social, como representante de la Generalidad, y el presidente de la FAVIBC, con la ratificación previa por parte del plenario de la asamblea de esta federación de asociaciones vecinales.

El volumen de inversión previsto en el PDO, su carácter plurianual y su cláusula conforme a la que el volumen anual de ejecución de obra estará en función de la disponibilidad presupuestaria de cada uno de los ejercicios, son cuestiones que hacen que el PDO deba enviarse al consejero de Economía y Finanzas y, con el informe favorable de este, someterse al acuerdo del Gobierno de la Generalidad y publicarse en el DOGC. Esta es la tramitación establecida para los Planes económico-financieros plurianuales.

Con respecto a la financiación de las obras contenidas en el PDO, hay que tener en cuenta que este no está previsto específicamente. Con respecto a ello, hay que recordar que la venta por parte del INCASOL de la cartera de ON (analizada en el epígrafe 2.4.2.2) supone para ADIGSA la pérdida de una fuente importante de recursos que eran, entre otros, los que permitían a ADIGSA financiar las labores de rehabilitación del patrimonio administrado. Por eso se acordó que el INCASOL subvencionaría a ADIGSA unos importes concretos durante el periodo 1996-1999. Como el PDO prevé un volumen determinado de obras a realizar hasta el ejercicio 2004, a fin de que ADIGSA pueda seguir adelante con la labor de rehabilitación prevista, será necesario que se establezca el sistema oportuno para dotar a la empresa de recursos suficientes a partir del ejercicio 2000.

7. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A los efectos previstos por el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe de fiscalización fue enviado a la empresa Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA).

La respuesta de Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), una vez conocido el informe, es la que se reproduce¹ a continuación:

[logotipo] Generalidad de Cataluña
Departamento de Bienestar Social
Adigsa, empresa pública

[logotipo ADIGSA]

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA
A la atención del Sr. D. Jordi Petit Fontseré.
Síndico de Cuentas
Plaza de Catalunya, 20
08002 Barcelona

Apreciado síndico:

Certificamos el acuse de recibo del proyecto de Informe 55/1998-D, referido al ejercicio de 1997 de la auditoría realizada por ustedes.

En relación con dicho informe, les comunicamos que no tenemos ninguna alegación a hacer. No obstante, sí que consideramos oportuno realizar una serie de comentarios sobre alguno de los aspectos de su contenido, en función de la evolución que han experimentado determinados elementos desde el año 1997 hasta la actualidad, que casi en su totalidad ustedes recogen como mejoras a tener en cuenta y que a continuación pasamos a detallar.

Relaciones Adigsa-Incasol:

Actualmente estamos trabajando en dos frentes diferentes, pero encaminados a formalizar de una forma adecuada las relaciones entre ambas instituciones, dado que el Incasol ostenta la propiedad del patrimonio inmobiliario que gestiona posteriormente Adigsa.

Clarificación y posible redefinición de la documentación existente a fin de poder describir las relaciones jurídicas entre las partes de la forma más idónea, sin entrar en el fondo de la cuestión de la titularidad del patrimonio inmobiliario.

Clarificación y puesta en común de las relaciones económicas que se derivan de la administración del patrimonio, tanto con respecto a ingresos como a gastos, y establecimiento de protocolos de trabajo, de rendición de cuentas, así como las posibles liquidaciones monetarias que procedan, en cuanto a la periodicidad y la formalización documental.

También estamos estudiando la posibilidad de recuperación del IVA soportado por los gastos que realizamos en la rehabilitación física del patrimonio, con la finalidad de que una de las dos instituciones lo pueda deducir (lo que actualmente no sucede), y de que, en función de las posibilidades que ofrezcan las respectivas leyes y el reglamento del impuesto, a la vez permitiera contemplar los ingresos de Adigsa como prestación de servicios al Incasol.

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

1. La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de la misma.

Generalidad de Cataluña
Departamento de Bienestar Social
Adigsa, empresa pública

[logotipo ADIGSA]

Financiación Plan director de obras (PDO):

Desde hace un tiempo, hemos elaborado un estudio donde se plantean diferentes alternativas para la financiación de este plan plurianual de inversión.

En estos momentos, este estudio está siendo sometido a la consideración de los diferentes órganos de la Generalidad implicados en estos temas.

Contabilización de las transacciones del patrimonio administrado:

Como medida complementaria y para que la gestión del patrimonio que administramos sea totalmente transparente, controlable y auditable, hemos entendido que con una base de datos de gestión no bastaba para lograr este objetivo y actualmente estamos reestructurándola, a fin de poder introducir todas las transacciones de tipo económico en una contabilidad adicional (recordamos, y tal como ustedes recogen en su informe, que estamos hablando de datos que nuestra contabilidad no puede recoger, al no ser el patrimonio propiedad de esta empresa pública).

Eso comportará una mejora muy significativa desde el punto de vista cualitativo de la información corporativa, es decir, que todos los procesos relacionados con este patrimonio tengan también una parte que contemple las necesidades de información económica y financiera y que las estructuras internas y los procesos se vayan mejorando desde la perspectiva de control interno.

Actas de recepción de obras:

Dentro del primer trimestre de este año, el Consejo de Administración de la sociedad, después de haberse sometido a un estudio-propuesta de mejora de este circuito, ha decidido que las recepciones de obras sean realizadas por personal propio, sin necesidad de depender de estamentos externos a la empresa (que tampoco nos obligan, pero actuamos por analogía con lo dispuesto en la LCAP).

Este cambio de orientación permitirá, al no depender de elementos externos, recuperar en primer lugar el retraso acumulado en las recepciones y posicionarnos para que de ahora en adelante no se provoquen retrasos.

Seguimiento de *plannings* de obras:

Actualmente estamos desarrollando un módulo informático integrado y corporativo, que permitirá, entre otras prestaciones, el seguimiento mensual de la evolución de las ejecuciones de obra.

Generalidad de Cataluña
Departamento de Bienestar Social
Adigsa, empresa pública

[logotipo ADIGSA]

Estas herramientas permitirán con una información absolutamente actualizada que, tanto los responsables directos de la gestión como la dirección de la empresa, puedan evaluar de forma continuada las posibles distorsiones sobre los calendarios previstos y proponer y tomar las medidas adecuadas para su corrección.

Quedamos como siempre a su disposición para cualquier aclaración al respecto, aprovechando la ocasión para saludarle cordialmente.

[firma]

Josep Maria Violant Nicolau
Consejero Delegado

Barcelona, 3 de junio de 1999

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

Elaboración del documento PDF: diciembre de 2008

Depósito legal: B-52773-2008