

Informe 23/2006

**Instituto Catalán del Suelo
(INCASOL)**

Ejercicio 2003



**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.



MONTSERRAT VENDRELL TORNABELL, secretaria general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que en Barcelona, el día 24 de octubre de 2006, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, el Excmo. Sr. D. Joan Colom Naval, con la asistencia de los síndicos doña Montserrat de Vehí Torra, don Agustí Colom Cabau, don Jacint Ros Hombravella, don Alexandre Pedrós Abelló, don Enric Genescà Garrigosa y don Ernest Sena Calabuig, actuando como secretaria la secretaria general de la Sindicatura, doña Montserrat Vendrell Tornabell, y como ponente el síndico don Enric Genescà Garrigosa, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 23/2006, relativo al Instituto Catalán del Suelo (INCASOL), ejercicio 2003.

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

Barcelona, 8 de noviembre de 2006

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

[Firma]

Joan Colom Naval



ÍNDICE

ABREVIATURAS	7
1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	9
1.1.1. Objeto, alcance material y temporal.....	9
1.1.2. Metodología	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	9
1.2.1. Antecedentes, creación y naturaleza jurídica	9
1.2.2. Objeto social, funciones y organización.....	10
1.2.3. Órganos de gobierno	13
1.2.4. Normativa básica aplicable	14
2. FISCALIZACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA.....	15
2.1. INTRODUCCIÓN.....	15
2.1.1. Informes de auditoría.....	15
2.1.2. Balance de situación a 31 de diciembre de 2002 y 2003 y Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2002 y 2003	17
2.1.3. Análisis económico-financiero	21
2.2. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	28
2.2.1. Activo	29
2.2.2. Pasivo	39
2.2.3. Pérdidas y ganancias	47
3. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN PRESUPUESTARIA	49
3.1. LIQUIDACIONES DE LOS PRESUPUESTOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2003	49
3.1.1. Conciliación de los presupuestos.....	49
3.1.2. Liquidaciones.....	51
4. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN	58
4.1. LEGISLACIÓN APLICABLE.....	58
4.2. ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN APLICADOS POR EL INCASOL.....	58
4.2.1. Obras y asistencia técnica de las obras.....	58
4.2.2. Servicios y/o inversiones para uso propio	69
4.2.3. Contratos menores inherentes a las obras	69
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	69
5.1. FISCALIZACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	71
5.2. FISCALIZACIÓN PRESUPUESTARIA	76

5.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN	77
6. TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	79
7. RESPUESTA A LAS ALEGACIONES	82

ABREVIATURAS

ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
BOE	Boletín Oficial del Estado
CPU	Cámara de la Propiedad Urbana
CTU	Contribución territorial urbana
DGAV	Dirección General de Arquitectura y Vivienda
DOGC	Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña
DOUE	Diario Oficial de la Unión Europea
DPTOP	Departamento de Política Territorial y Obras Públicas
DURSI	Departamento de Universidades, Investigación y Sociedad de la Información (en catalán: Departament d'Universitats, Recerca i Societat de la Informació)
EEPC	Estatuto de la empresa pública catalana
IAE	Impuesto sobre actividades económicas
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
ICF	Instituto Catalán de Finanzas
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo (en catalán: Institut Català del Sòl)
IPPV	Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
m€	Miles de euros
M€	Millones de euros
NIC	Normas internacionales de contabilidad
PGC	Plan general de contabilidad
PGCEI	Plan general contable para empresas inmobiliarias
PMVB	Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona
PPV	Promoción pública de la vivienda
TRLCAP	Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas
VPO	Viviendas de protección oficial

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto, alcance material y temporal

De conformidad con la normativa vigente, y para dar cumplimiento al artículo 16 de la Ley 30/2002, de 30 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para el año 2003, la Sindicatura de Cuentas emite el presente informe de fiscalización relativo a la empresa de la Generalidad Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) correspondiente al ejercicio 2003. El último informe sobre el INCASOL emitido por la Sindicatura de Cuentas corresponde a los ejercicios 2001 y 2002 (11/2005) y es relativo a la fiscalización de regularidad.

El alcance material y temporal de este informe es el siguiente:

- a) Análisis de los estados financieros de la entidad para el ejercicio 2003, que incluye tanto el análisis económico-financiero del Instituto (apartado 2.1.3) como las conclusiones principales que se desprenden de su fiscalización (apartado 2.2).
- b) Análisis de la liquidación presupuestaria correspondiente al ejercicio 2003, así como la evaluación de su correcta realización en términos económicos y financieros.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad, desde el punto de vista contractual, para el ejercicio 2003.

1.1.2. Metodología

Las pruebas realizadas, de cumplimiento y sustantivas, han sido aquellas que, de forma selectiva, se han considerado necesarias para obtener evidencia suficiente y adecuada, con el objetivo de conseguir una base razonable que permita manifestar las observaciones y recomendaciones que se desprenden del trabajo realizado sobre la información económico-financiera y los preceptos legales que son de aplicación a la entidad, de acuerdo con las normas de auditoría pública generalmente aceptadas.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes, creación y naturaleza jurídica

El INCASOL fue creado, como organismo autónomo de carácter comercial, por la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, publicada en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña (DOGC) número 100 de fecha 16 de diciembre de 1980, y fue adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

El Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística, establece en el artículo 5.2 que el Instituto Catalán del Suelo es un organismo autónomo de la Generalidad de Cataluña con competencias urbanísticas y que se rige por su normativa.

La Ley de creación se modificó por la Ley 4/2000, de 26 de mayo, de medidas fiscales y administrativas, que en el artículo 27 establece, entre otros aspectos, que el INCASOL pasa a ser una entidad de derecho público de la Generalidad con personalidad jurídica propia sometida a la Generalidad, y que debe ajustar su actividad al ordenamiento jurídico privado y al derecho público en los supuestos que la ley determina.

El INCASOL está adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas (DPTOP).

1.2.2. Objeto social, funciones y organización

1.2.2.1. *Objeto social*

El objeto social del INCASOL, de acuerdo con el artículo 1 de su Ley de creación (Ley 4/1980), modificado por la Ley 21/2001, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, es la promoción de suelo urbanizado, el fomento de la vivienda y la gestión de equipamientos públicos, con la finalidad de atender necesidades colectivas, remodelaciones urbanas, creación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y equipamientos. Además, el artículo 1 también establece lo siguiente:

- El INCASOL debe promover las actuaciones necesarias, tanto en el aspecto organizativo como en el funcional, para permitir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para impedir la especulación y favorecer la efectividad del derecho de disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- El INCASOL, como instrumento de política de suelo y de vivienda, es la administración urbanística actuante mediante la que la Generalidad ejerce sus competencias de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

1.2.2.2. *Funciones*

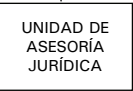
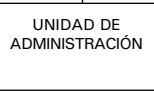
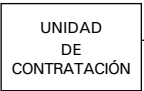
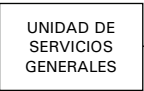
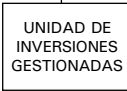
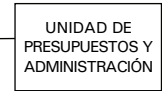
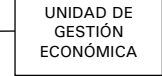
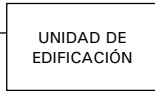
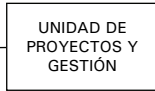
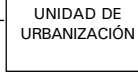
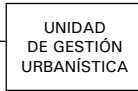
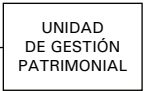
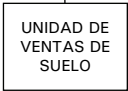
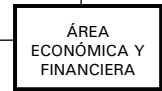
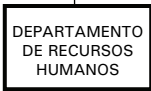
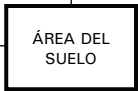
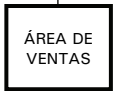
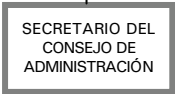
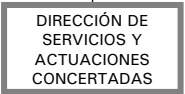
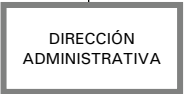
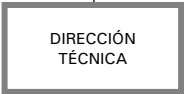
El artículo 3.1 de la Ley de creación del INCASOL, modificada por la Ley 4/2000, establece como funciones del Instituto las siguientes:

- a) Programar actuaciones de promoción de suelo urbanizable y remodelaciones urbanas.
- b) Promover, tanto de manera directa como convenida, viviendas públicas y la rehabilitación o remodelación de estas.

- c) Programar y ejecutar actuaciones de rehabilitación de núcleos antiguos.
- d) Redactar los instrumentos urbanísticos que se deban desarrollar directamente por medio del INCASOL o bien con la colaboración de este.
- e) Ejercer la gestión urbanística en ejecución de planes, propios o asumidos como tales, por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos por la legislación urbanística. En el desarrollo de esta actividad debe asumir la calidad de Administración actuante, si así lo establece el plan que se ejecuta, con los derechos y los deberes que la normativa urbanística le concede.
- f) Redactar, tramitar y aprobar proyectos de reparcelación, de compensación y de urbanización, en las actuaciones que asuma en calidad de Administración actuante.
- g) Adquirir suelo, incluso mediante expropiación forzosa, como beneficiario, de terrenos destinados a la creación de suelo urbanizado, la formación de reservas de suelo, la promoción de vivienda pública, la creación de dotaciones y equipamientos, zonas verdes y espacios libres o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico. La potestad expropiatoria corresponde al DPTOP.
- h) Redactar proyectos de edificación.
- i) Enajenar, permutar y ceder terrenos y edificios de su propiedad.
- j) Constituir, transmitir, modificar y extinguir los derechos de hipoteca, superficie, censos, servidumbres y, en general, cualquier derecho real sobre los terrenos y las edificaciones que son propiedad del INCASOL.
- k) Proteger y defender su patrimonio.
- l) Arrendar bienes muebles e inmuebles.
- m) Ejercer la gestión de las fianzas de arrendamiento de fincas urbanas y del Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler, de acuerdo con las disposiciones vigentes.
- n) Cualquier otra que le encomiende la Ley o el Gobierno de la Generalidad.
- o) Promover y gestionar equipamientos públicos.

1.2.2.3. Organización

La estructura orgánica y funcional del INCASOL, aprobada en la sesión 10/2001 de 4 de diciembre de 2001 del Consejo de Administración, se presenta a continuación:



1.2.3. Órganos de gobierno

Los órganos que rigen el Instituto son el Consejo de Administración y el director.

1.2.3.1. *Consejo de Administración*

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley de creación, modificada por la Ley 4/2000, el Consejo de Administración tiene atribuidas las más amplias facultades en la actuación y la gestión del INCASOL. Lo integran los representantes de la Generalidad que señala el Gobierno, y el director. Es el presidente el consejero del DPTOP.

Su funcionamiento y la concreción de sus funciones se deben desplegar reglamentariamente por el estatuto de régimen interior del Instituto. En la actualidad este despliegue está todavía pendiente.

La composición del Consejo de Administración del INCASOL es la siguiente:

Cargo	Nombre de la persona	Representación que ostenta
Presidente	Hble. Sr. D. Felip Puig Godes	Consejero del DPTOP
Vicepresidente	Sr. D. Pere Torres Grau	Secretario para la Planificación Territorial
Vocales	Sr. D. Antoni Lluch Molinari	Secretario para la Movilidad y en funciones secretario de Actuaciones Concertadas
	Sr. D. Damià Calvet Varela	Director general de Arquitectura y Vivienda
	Sr. D. Josep Arqués Suriñach	Secretario general del DPTOP
	Sr. D. Joan Lloret Corbella	Director general de Urbanismo
	Sr. D. Xavier Berga Vayreda	Jefe del Gabinete de Gestión de Proyectos y Expropiaciones
	Sr. D. Ferran Falcó Isern	Presidente de ADIGSA
	Sr. D. Ramon Llorens Ibarz	Director de Servicios, en representación del Dep. de Gobernación y Relaciones Institucionales
	Sr. D. Valentí Sallas Campmany	Director general de Servicios Comunitarios, en representación del Dep. de Bienestar y Familia
	Sr. D. Pere Maluquer Ferrer	Director general de Bosques y Biodiversidad, en representación del Dep. de Medio Ambiente
	Sr. D. Antoni Gurguí Ferrer	Director general de Industria, en representación del Dep. de Trabajo, Industria, Comercio y Turismo
	Sr. D. Francesc Xavier Padrós Castellón	Director de Servicios, en representación del Dep. de Economía y Finanzas
	Sr. D. Antoni Paradell Ferrer	Director del Instituto Catalán del Suelo
	Sr. D. Josep Lluís Cahís Tió	Jefe de la Asesoría Jurídica del INCASOL
Secretario		

A partir del 22 de diciembre de 2003, el Hble. Sr. D. Joaquim Nadal Farreras asumió la presidencia del Consejo de Administración del Instituto Catalán del Suelo en su calidad de consejero del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

1.2.3.2. *El Director*

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley de creación, modificado por la Ley 4/2000, el Director es el órgano ejecutivo que dirige el funcionamiento del INCASOL, ostenta la representación y ejerce las funciones específicas que determine el estatuto del régimen interior del Instituto que, como se ha dicho anteriormente, está pendiente de aprobación.

1.2.4. Normativa básica aplicable

La normativa básica aplicable es la siguiente:

- Decreto legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña.
- Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del estatuto de la empresa pública catalana (EEPC).
- Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.
- Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas (LCAP).
- Directiva 93/37/CEE del Consejo, de 14 de junio de 1993, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras.
- Directiva 92/50/CEE del Consejo, de 18 de junio de 1992, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de servicios.
- Directiva 93/36/CEE del Consejo, de 14 de junio de 1993, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de suministro.
- Real decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el reglamento general de la Ley de contratos de las administraciones públicas.
- Decreto legislativo 1/1997, de 12 de octubre, por el que se aprueba la refundición en un texto único de los preceptos de determinados textos legales vigentes en Cataluña en materia de función pública.
- Leyes de presupuestos anuales de la Generalidad.
- Legislación mercantil general.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALIZACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

2.1. INTRODUCCIÓN

Los estados financieros (Balance de situación a 31 de diciembre de 2003 y Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado en la referida fecha) y la memoria del INCASOL correspondiente al ejercicio 2003 han sido auditados por Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SA. El informe presenta una opinión favorable con salvedades.

Para la realización del análisis de los estados financieros se han utilizado los papeles de los auditores externos, y se han hecho las comprobaciones oportunas así como los comentarios y reuniones de trabajo necesarios con el personal del INCASOL.

Este capítulo se estructura en dos partes diferenciadas:

- Una primera parte que se centra principalmente en la evolución de las partidas más significativas del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio 2003, así como en un análisis de la estructura financiera de la entidad. Estos aspectos se presentan en el epígrafe 2.1.3. El análisis pone de manifiesto las principales actividades llevadas a cabo por el INCASOL y su evolución en dicho periodo.
- Una segunda parte en la que se recogen las observaciones relativas a la fiscalización de los estados financieros que se desprenden del trabajo de la Sindicatura. Esta parte se incorpora al epígrafe 2.2 de este capítulo.

2.1.1. Informes de auditoría

A continuación se resumen las salvedades incluidas en el informe de auditoría del ejercicio 2003 y que hacen referencia a lo siguiente:

- 1) Párrafo genérico sobre las posibles contingencias fiscales, en relación con las liquidaciones fiscales practicadas, dado que en la legislación fiscal no se consideran definitivas mientras no hayan sido inspeccionadas o bien haya transcurrido el plazo de prescripción.
- 2) Los estados financieros pueden verse modificados en función de cómo se desarrollen los hechos que motivan las contingencias siguientes:
 - 2.1) Queda sujeto a una contingencia valorativa el valor de los traspasos según los reales decretos 2626/82 y 1009/85 correspondientes al patrimonio histórico del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV). Hay

que extender esta contingencia valorativa a las actas de transferencia del patrimonio del INUR (Instituto Nacional de Urbanización), que también pueden sufrir ajustes en su valor.

- 2.2) Pueden existir pasivos contingentes en concepto del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), anteriormente denominado contribución territorial urbana (CTU). La falta de información facilitada por los municipios y la dificultad para obtenerla hace que el INCASOL no pueda garantizar que haya cantidades devengadas y no satisfechas por este concepto, que puedan ser reclamadas en un futuro. Finalmente, pueden existir pasivos contingentes derivados del impago del IAE (impuesto de actividades económicas) a varios ayuntamientos, ya sea por falta de reclamación de estos o porque no han notificado el importe que el Instituto Catalán del Suelo debe pagar.
- 2.3) Hay unos pasivos contingentes por posibles reclamaciones judiciales por todos los terrenos adquiridos por el Instituto Catalán del Suelo, haciendo uso de su facultad expropiatoria (facultad que a partir del cambio de naturaleza jurídica del Instituto desarrolla directamente el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas), ya que estos terrenos expropiados son susceptibles de reclamaciones ante las correspondientes instancias judiciales, en tanto que los expropiados no acepten las tasaciones o se produzcan incumplimientos del planeamiento o de la normativa urbanística que afecten a las parcelas expropiadas. En el ejercicio 2003 se ha dotado una provisión de una parte de las reclamaciones. Por otra parte, es criterio del Instituto no registrar las resoluciones de anulación de ventas hasta su pago, ni registrar las sentencias judiciales hasta tener sentencia firme.
- 2.4) Existe una contingencia que viene dada por lo establecido en las condiciones resolutorias de los contratos de enajenaciones de suelo, tanto residenciales como industriales o de servicios. Estas cláusulas enumeran las causas de resolución de los contratos y fijan indemnizaciones y devoluciones de cantidades de la manera siguiente:

“Rescindiendo el contrato, y sin perjuicio de otras responsabilidades, el adjudicatario tendrá derecho a la devolución del 80% del precio de venta o de la cantidad pagada hasta la fecha, deduciendo las cargas y gravámenes que con la autorización del Instituto Catalán del Suelo se hayan constituido.”

Este hecho implica que podrían ser resueltos los contratos de compraventa de aquellas parcelas que, habiendo sido vendidas, son susceptibles de incumplir alguna de las cláusulas resolutorias de dicho contrato.

El importe de la contingencia sería del 80% del precio de venta de todas estas parcelas, con posibilidad de ser resueltas, deduciendo las cargas y gravámenes constituidos con la autorización del Instituto Catalán del Suelo.

Una situación análoga se produce cuando el adjudicatario de una parcela solicita la resolución voluntaria del contrato de compraventa. Dicha situación incrementa el alcance de la contingencia detallada en el párrafo anterior. Esto se debe al hecho de que también se produce la devolución del 80% de las cantidades ingresadas, y la reversión de la parcela al patrimonio del Instituto Catalán del Suelo, aunque es facultad del director del Instituto que la devolución pueda ser por el total de las cantidades recibidas hasta la fecha de resolución del contrato.

De estas contingencias hay que señalar que las expuestas en los puntos 2.1 y 2.4, si se produjeran, afectarían al activo y al pasivo dado que significarían un aumento del inmovilizado y de los fondos propios. Por lo que se refiere al punto 2.2, se trata de una contingencia fiscal que supondría un gasto por tributos y el aumento del pasivo. Por último, en cuanto al punto 2.3, la entidad dota una provisión que cubre los riesgos de las reclamaciones recibidas, mientras que esta contingencia se refiere a posibles reclamaciones que todavía no se conocen.

También hay que añadir que el INCASOL incluye estas contingencias en la memoria de sus cuentas anuales, cumpliendo así las Normas internacionales de contabilidad (NIC). De acuerdo con las NIC, aquellas contingencias difíciles de estimar y de prever deben estar apropiadamente detalladas en los estados financieros, concretamente y de acuerdo con los modelos contables del PGC, en la memoria de las cuentas anuales.

2.1.2. Balance de situación a 31 de diciembre de 2002 y 2003 y Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2002 y 2003

A continuación se presenta el Balance de situación a 31 de diciembre de 2002 y de 2003, así como la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2002 y de 2003.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 23/2006

ACTIVO		31.12.2002	31.12.2003	Variación %
B)	Inmovilizado			
II.	Inmovilizaciones inmateriales	910	1.067	17,3
	5. Aplicaciones informáticas	3.015	3.669	21,7
	8. Amortizaciones	(2.105)	(2.601)	23,6
III.	Inmovilizaciones materiales	55.676	55.066	(1,1)
	2. Inmovilizado cedido en explotación	20.754	20.788	0,2
	3. Inmuebles para el uso propio	1.676	1.676	0,0
	4. Inmuebles en arrendamiento	35.156	35.170	0,0
	5. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.592	4.982	8,5
	7. Otro inmovilizado	143	295	106,3
	9. Amortizaciones	(6.646)	(7.844)	18,0
IV.	Inversiones gestionadas	15.747	26.387	67,6
	1. Núcleos antiguos	4.379	6.873	56,9
	2. Obras gestionadas	9.907	14.028	41,6
	3. Núcleos antiguos obra entregada	1.461	5.487	275,6
V.	Inmovilizaciones financieras	160.583	154.562	(3,7)
	1. Participaciones en empresas del grupo	1.056	1.146	8,5
	2. Participaciones en otras empresas	750	2.328	210,4
	3. Aportaciones a juntas y consorcios	21.517	22.364	3,9
	6. Préstamos concedidos a largo plazo	139.132	129.893	(6,6)
	7. Depósitos y fianzas a largo plazo	11.853	11.853	0,0
	8. Otras inversiones financieras	603	3.603	497,9
	9. Provisiones	(14.328)	(16.624)	16,0
VI.	Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	157.286	165.196	5,0
	1. Deudores por ventas de vivienda	95.023	110.194	16,0
	2. Deudores por ventas de suelo, naves y locales	39.561	33.452	(15,4)
	3. Deudores por convenios	22.701	21.551	(5,1)
	Total	390.201	402.279	3,1
C)	Gastos a distribuir en varios ejercicios			
	1. Gastos de formalización de deudas	198	267	35,3
	2. Gastos a distribuir por cesión cartera	20.985	18.499	(11,8)
	3. Gastos a distribuir préstamos	24.200	22.004	(9,1)
	4. Hipotecas remodelación de barrios	3.249	3.208	(1,2)
	Total	48.632	43.979	(9,6)
D)	Activo circulante			
II.	Existencias	642.947	749.537	16,6
	4. En curso			
	I. Suelo	265.620	328.794	23,8
	II. Naves y edificaciones	168	3.258	n/s
	III. Vivienda	127.691	136.840	7,2
	5. Terminadas			
	I. Suelo	106.299	98.592	(7,3)
	II. Naves y edificaciones	7.765	5.109	(34,2)
	III. Vivienda	200.909	239.716	19,3
	7. Provisiones	(65.504)	(62.772)	(4,2)
III.	Deudores	105.534	123.827	17,3
	1. Deudores por ventas y convenios corto plazo	41.703	54.223	30,0
	3. Pagos para juntas y consorcios	803	793	(1,2)
	4. Deudores diversos	1.711	4.330	153,1
	5. Personal	103	104	0,5
	6. Administraciones públicas	61.213	64.376	5,2
IV.	Inversiones financieras temporales	11.422	16.163	41,5
	5. Deudores por préstamos corto plazo	11.422	16.163	41,5
VI.	Tesorería	29.717	20.498	(31,0)
	Total	789.620	910.025	15,2
TOTAL GENERAL		1.228.453	1.356.283	10,4

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 23/2006

PASIVO		31.12.2002	31.12.2003	Variación %
A) Fondos propios				
I. Financiación traspasada		158.834	158.826	0,0
II. Financiación presupuestaria Generalidad		92.792	102.519	10,5
V. Resultados de ejercicios anteriores		15.097	15.259	1,1
1. Remanente		19.904	20.066	0,8
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.807)	(4.807)	0,0
VI. Pérdidas y ganancias (beneficio o pérdida)		162	0	n/s
Total		266.885	276.605	3,6
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios				
1. Subvenciones de suelo		64.414	69.336	7,6
2. Subvenciones de vivienda		133.503	110.759	(17,0)
3. Subvenciones de inversiones gestionadas		2.634	5.443	106,7
4. Intereses a distribuir de ventas de vivienda		89.573	93.864	4,8
5. Intereses a distribuir de préstamos		48.292	43.288	(10,4)
6. Intereses a distribuir de ventas INCASOL		6.438	5.725	(11,1)
Total		344.854	328.415	(4,8)
C) Provisiones para riesgos y gastos				
3. Otras provisiones		1.582	0	(100,0)
Total		1.582	0	(100,0)
D) Acreedores a largo plazo				
II. Deudas con entidades de crédito		97.769	170.998	74,9
1. Con entidades financieras		97.769	170.998	74,9
IV. Otros acreedores		414.147	479.024	15,7
1. Anticipos de clientes largo plazo		428	271	(36,7)
2. Otras deudas		1.247	1.247	0,0
3. Fianzas/depósitos recibidos largo plazo		412.472	477.506	15,8
Total		511.916	650.022	27,0
E) Acreedores a corto plazo				
II. Deudas con entidades de crédito		23.573	3.606	(84,7)
1. Préstamos y otras deudas		23.573	3.606	(84,7)
IV. Acreedores comerciales		72.684	91.403	25,8
1. Anticipos por opciones de compra		2.605	2.810	7,9
2. Deudas compras/prestaciones servicios		68.366	88.107	28,9
3. Otras deudas		1.712	485	(71,7)
V. Otras deudas no comerciales		6.958	6.231	(10,4)
1. Administraciones públicas		786	787	0,2
3. Otras deudas		2.710	4.916	81,4
5. Fianzas/depósitos recibidos a corto plazo		3.462	528	(84,7)
Total		103.215	101.241	(1,9)
TOTAL GENERAL		1.228.453	1.356.283	10,4

Importes: en miles de euros.

Fuente: Estados financieros del INCASOL del ejercicio 2003.

Nota: El activo y el pasivo del ejercicio 2002 incorporan una modificación realizada posteriormente a la auditoría de las cuentas que supone un ajuste en el Balance por inclusión de un importe de 1.461.026 € en concepto de Inversión gestionada (activo) y, como contrapartida, el mismo importe bajo el concepto de Subvenciones inversiones gestionadas (pasivo). La Sindicatura de Cuentas está de acuerdo con este ajuste dado que corrige un error contable de las cuentas anuales del ejercicio 2002.

Cuenta de pérdidas y ganancias

DEBE	Ejercicio 2002	Ejercicio 2003	Variación %	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2003	Variación %
A) GASTOS	223.573	285.491	27,7	B) INGRESOS	223.735	285.491	27,6
1. Reducción de existencia en curso y terminada	0	0	n/s	1. Importe neto de la cifra de la actividad	93.371	131.260	40,6
2. Aprovisionamientos	178.330	231.728	29,9	a) Ventas suelo y vivienda			
b) Consumo de terrenos y edificaciones				I. Ventas suelo	40.172	57.055	42,0
I. Compra de suelo	42.210	53.273	26,2	II. Ventas de naves y edif.	2.691	155	(94,2)
III. Compra suelo y viv. por viv.	9.966	8.235	(17,4)	III. Ventas de vivienda	21.674	44.961	107,4
c) Otros gastos externos				IV. Ventas de locales	9.352	7.913	(15,4)
I. Obras y honorarios suelo	34.998	54.581	56,0	b) Ingresos por arrendamientos	11.253	7.845	(30,3)
III. Obras y honorarios viv.	91.156	115.639	26,9	c) Prestación de servicios	8.229	13.330	62,0
4. Gastos de personal	12.602	14.209	12,8	2. Incremento de existencia en curso y terminada	103.656	103.859	0,2
a) Sueldos, salarios y similares	10.098	11.445	13,3	3. Trabajos para el inmovilizado	346	373	7,6
b) Cargas sociales	2.504	2.764	10,4	5. Otros ingresos de explotación	12.192	36.225	197,1
5. Dotaciones para amortización inmovilizado	2.349	2.281	(2,9)	a) De gestión corriente	1.200	1.320	10,0
6. Variación provisiones tráfico	(595)	(2.732)	n/s	b) Subvenciones suelo	623	37	(94,1)
a) De existencias	(595)	(2.732)	n/s	c) Subvenciones inversión y funcionamiento	10.369	34.869	236,3
7. Otros gastos de explotación	23.334	30.549	30,9				
a) Servicios exteriores	13.734	17.342	26,3				
b) Tributos	5.756	6.914	20,1				
c) Subvenciones vivienda	3.204	6.006	87,4				
d) Otras subvenciones de explotación	640	288	(55,0)				
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	0	0	-	I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	6.454	4.320	(33,1)
8. Gastos financieros por deudas a largo plazo	6.818	6.778	(0,6)	6. Ingresos de créditos del activo inmov.	11.636	9.689	(16,7)
b) Con terceros	4.600	4.554	(1,0)	c) Préstamos concedidos	5.082	4.371	(14,0)
c) De cesión cartera	2.218	2.225	0,3	d) Intereses de ventas del ICS	6.555	5.318	(18,9)
9. Variación de provisiones en inversiones financieras	17	557	n/s	7. Otros intereses e ingresos asimilables	1.669	630	(62,3)
				c) Otros intereses	1.669	630	(62,3)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	6.469	2.984	(53,9)	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0	-
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	15	(1.336)	n/s	III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0	-
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado	21	0	n/s	10. Beneficios por enajenación de inmovilizado	0	17	n/s
14. Gastos extraordinarios	143	133	n/s	13. Ingresos extraordinarios	360	156	n/s
15. Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	461	1.987	n/s	14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	504	3.283	n/s
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	240	1.336	n/s	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0	-
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	254	0	n/s	V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0	-
16. Impuesto sobre sociedades	92	0	n/s				
VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	162	0	n/s	VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	0	-

Importes en miles de euros.

Fuente: Estados financieros del INCASOL del ejercicio 2003

2.1.3. Análisis económico-financiero

Se ha realizado un análisis de la evolución de saldos del Balance de situación y de la Cuenta de pérdidas y ganancias para el periodo 2002-2003.

En este epígrafe se destacan los hechos más relevantes que se desprenden de los estados financieros analizados, distinguiendo, a efectos de su presentación, la evolución de la Cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos y gastos), la estructura de Balance y las principales variaciones del activo y el pasivo en el periodo analizado.

Se ha considerado conveniente ofrecer esta visión de conjunto de la situación económico-financiera de la entidad para contextualizar las conclusiones principales de la fiscalización objeto de este informe, que se presentan en el epígrafe 2.2 de este mismo capítulo.

2.1.3.1. Evolución de la Cuenta de pérdidas y ganancias

La evolución de la Cuenta de pérdidas y ganancias ha sido la siguiente:

Evolución de los ingresos

En la Cuenta de pérdidas y ganancias se contabilizan los ingresos derivados de las ventas, tanto de suelo como de viviendas y locales, y también los ingresos por prestación de servicios que corresponden, básicamente, a las cuotas de reparcelación.

De 2002 a 2003 se observa un aumento de la cifra de la actividad del 40,6% que se debe fundamentalmente a los aumentos de las ventas de viviendas (107,4%) que pasan de 21,67 M€ a 44,96 M€, y a las ventas de suelo (42,0%) que pasan de 40,17 M€ a 57,06 M€.

Las actuaciones en las que se han producido las ventas de suelo de más valor han sido las de Palau Reig en el municipio de Valls (6,88 M€, suelo industrial), Riuciar en el municipio de Tarragona (6,43 M€, suelo industrial), Parada en el municipio de Manresa (4,28 M€, suelo residencial) y Can Alzamora en el municipio de Rubí (3,19 M€, suelo residencial); mientras que las ventas de vivienda más significativas se han producido en las actuaciones de Turó de la Peira (cocheras) en el municipio de Barcelona (8,85 M€) y Gornal-5 (6,30 M€), Campoamor-2 (4,60 M€) y Av. Carrilet-2 (3,13 M€), los tres en el municipio de L'Hospitalet de Llobregat.

También se incrementan los ingresos por prestación de servicios (62,0%), concretamente por el aumento de los ingresos procedentes de las cuotas de reparcelaciones, actividad que está adquiriendo una mayor importancia en detrimento de las expropiaciones. En cambio, disminuyen las ventas de naves y edificaciones (94,2%) y las ventas de locales (15,4%), aunque no tienen un peso significativo en

el total de ventas. También disminuyen los ingresos derivados del arrendamiento (30,3%) porque en el ejercicio anterior se incluían los arrendamientos de viviendas gestionadas por ADIGSA correspondientes a dos años, 2001 y 2002.

Hay que señalar que el incremento de las ventas de vivienda en el ejercicio 2003 se debe, en parte, al comportamiento cíclico interno de esta actividad. En cuanto a las ventas de suelo, su periodo de maduración es superior al de las viviendas, concretamente tiene una duración aproximada de uno a dos años.

En este ejercicio el aumento de las ventas no provoca una disminución de las existencias en curso y terminadas. De hecho, si se añade a las ventas la variación de existencias, se observa que en 2003 la actividad aumentó en un 20,5% con respecto al ejercicio anterior.

También merece un breve comentario el aumento de los otros ingresos de explotación (197,1%), que pasan de 12,19 M€ en el ejercicio 2002 a 36,23 M€ en el ejercicio 2003, básicamente por la aplicación de subvenciones de vivienda procedentes tanto del Estado (11,17 M€) como de la Generalidad (23,70 M€), estas últimas para cubrir pérdidas de las actuaciones. De hecho, estas pérdidas responden a una tendencia de los últimos años ya que los costes de adquisición del suelo han aumentado considerablemente y, en cambio, los precios máximos de venta de las viviendas fijadas por el Ministerio de Vivienda solo recogen parcialmente este aumento. Hay que tener en cuenta que el precio del suelo destinado a viviendas protegidas se calcula mediante la aplicación de un coeficiente de repercusión, el 15%, del precio máximo de venta de las viviendas que se pueden construir sobre el solar que se vende.

Finalmente, la partida de 3,28 M€ en ingresos y beneficios de otros ejercicios incluye unos beneficios de ejercicios anteriores procedentes de la Junta de Compensación Polígono Pedrosa (L'Hospitalet de Llobregat) de 2,00 M€ y del Consorcio Sector Est Pallejà de 0,93 M€; concretamente en el primer caso, la venta de la última finca de la Junta cuyo propietario es el INCASOL, y en el segundo caso, la finalización del objeto para el que se ha creado el consorcio, permiten acordar la aplicación.

Evolución de los gastos

La partida más importante en el capítulo de gastos es la referente a los aprovisionamientos, que aumentan en conjunto un 29,9% en 2003, concretamente en 53,4 M€. El incremento se explica porque la compra de suelo aumentó en 11,1 M€ (26,2%) y los gastos por obras y honorarios de suelo y vivienda en 44,1 M€; 19,6 M€ (56,0%) corresponden al suelo y 24,5 M€ (26,9%) a la vivienda.

Los polígonos donde se han producido las adquisiciones de suelo de más valor durante el ejercicio 2003 son el de Torre Blanca en el municipio de Lleida (12,07 M€), Les Torres de Bages en el municipio de Sant Joan de Vilatorrada (5,27 M€) y el Sector E en el municipio de Rubí (4,56 M€).

En conjunto, el peso de los aprovisionamientos en relación con la actividad, medida mediante el importe neto de la actividad más/menos la variación de existencias, ha pasado del 90,5% en 2002 al 98,6% en 2003.

Las causas que explican esta evolución son varias:

- El cambio del mix de las ventas, intensificándose las de los productos de menor margen. De hecho, las ventas de suelo, generalmente con márgenes positivos, pasan a representar un 51,8% del total de las ventas frente al 54,4% que representaban en 2002, mientras que las ventas de vivienda, en general con márgenes negativos, aumentan su proporción con respecto al total de ventas.
- Incremento del coste del suelo reservado a vivienda. Como se ha comentado anteriormente, el motivo de este incremento es que mientras que los costes del suelo se encarecen cada año, este encarecimiento no repercute en los precios de venta de las viviendas protegidas.

En cuanto al margen bruto de las ventas de suelo y vivienda, hay que señalar que, tanto el carácter cíclico de las actuaciones como las razones apuntadas en párrafos anteriores determinan una importante disminución en los últimos años. De hecho, el margen global de la actividad ha pasado del 11,85% positivo en 2001 al 1,06% negativo en 2002 y al 16,16% negativo en 2003¹. Precisamente esta disminución del margen bruto es la causa principal que la cifra de subvenciones aplicadas necesarias para que el resultado contable de la entidad sea igual a cero haya aumentado 24,5 M€ con respecto al ejercicio anterior.

Los otros gastos de explotación (servicios externos, tributos, transferencias y subvenciones concedidas) de 2002 a 2003 presentan de manera global un incremento del 30,9%. La partida con mayor peso, la de servicios externos, aumenta en 3,6 M€ (26,3%) por el aumento de las comisiones por ventas pagadas a ADIGSA, como consecuencia del incremento de las ventas. Lo mismo pasa con el gasto por tributos, que aumenta en 1,2 M€ (20,1%), y con la partida de subvenciones de vivienda, que aumenta en 2,8 M€ (87,4%). La causa del aumento de los tributos es la partida de la prorrata del IVA que, aunque el porcentaje de la prorrata se mantiene constante, lo que aumenta es el importe de los aprovisionamientos. Por otra parte, la variación de la partida de subvenciones tiene su origen en el fuerte aumento de las ventas de viviendas, ya que las subvenciones están directamente relacionadas con estas ventas.

1. Sin embargo, teniendo en cuenta que las actuaciones en su conjunto tardan aproximadamente de 3 a 5 años en producirse y de 1 a 2 años en venderse, las ventas de un ejercicio corresponden a actuaciones realizadas hace como mínimo entre 2 y 3 años; habría que analizar el margen de la actividad actuación por actuación y teniendo en cuenta los gastos/ingresos a lo largo de su vida.

Con respecto a los gastos de personal, estos experimentan un ascenso de un 12,8%. Dos son las causas que explican esta variación: el incremento de plantilla en un 14,3%, pasando de 314 personas a 359, y el incremento retributivo en un 2,0% según lo establecido en el Convenio Colectivo y de acuerdo con la Ley de presupuestos.

Sin embargo, parte de este incremento queda compensada por la repercusión del hecho de que las nuevas incorporaciones son de una categoría profesional inferior a la media. Por esta razón, si se compara el gasto de personal por empleado en 2003 respecto al de 2002, presenta una disminución del 1,4%, pasando de 40.135 € a 39.580 €.

Resumiendo, los gastos de personal pasan de representar un 6,4% del volumen de la actividad (ventas más/menos variación de existencias) en 2002 a un 6,0% en 2003.

Los gastos por amortización no presentan variaciones significativas (2,9% negativo). Así, las dotaciones para las amortizaciones del inmovilizado con respecto al inmovilizado bruto representan un 3,6% en 2002 y un 3,4% en 2003. Se desprende la misma conclusión en referencia a las dotaciones con respecto al total de gastos de explotación para los ejercicios 2002 y 2003 (1,1% y 0,9%, respectivamente).

Respecto a los gastos financieros, hay que decir que se mantienen prácticamente en el mismo nivel absoluto que en 2002. El coste medio del endeudamiento durante los ejercicios 2002 y 2003 ha sido del 4,6% y del 3,4%, respectivamente.

Finalmente, con respecto a las partidas que no son de explotación, en 2003 se observan unas pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 1,99 M€ que son gastos por la regularización de la prorrata de las viviendas en alquiler de los ejercicios 2000, 2001 y 2002. Esta regularización es consecuencia de un cambio de criterio respecto a la actividad de alquiler de viviendas, dado que durante el periodo 2000-2002 se consideró una actividad accesorio a la principal, que es la actividad inmobiliaria, cuando se debería haber considerado actividad diferenciada. El recálculo con el nuevo criterio ha supuesto menos deducción del IVA soportado y, por lo tanto, un gasto adicional correspondiente a ejercicios anteriores.

2.1.3.2. Estructura del Balance

El primer hecho a destacar es que los saldos de activo y pasivo del Balance del ejercicio 2003 experimentan un incremento de un 10,4% respecto a los saldos de 2002.

Con respecto al activo, la justificación se encuentra en los incrementos en valores absolutos producidos principalmente en las existencias (suelo en curso y vivienda terminada) y en menor medida en los deudores y las inversiones gestionadas.

En cuanto a la evolución del saldo global de pasivo, la razón del aumento es la evolución al alza de los saldos correspondientes a Acreedores a largo plazo (deudas con entidades de crédito y fianzas) y en menor medida a los Acreedores comerciales a corto plazo. En el epígrafe 2.1.3.3 de este mismo apartado se analiza con más detalle cada una de estas variaciones de activo y de pasivo.

Si se ponen en relación las diferentes masas patrimoniales que integran el pasivo, se puede observar que los fondos propios pasan de representar un 23,7% de la financiación permanente en el ejercicio 2002 a un 22,0% en el ejercicio 2003. Esta disminución se compensa, sin embargo, de forma más que proporcional con el aumento de las fianzas recibidas (15,8%). Los recursos permanentes (fondos propios, ingresos a distribuir en varios ejercicios, fianzas y endeudamiento a largo plazo) representan un 91,6% del pasivo en el ejercicio 2002 y un 92,5% en 2003. El aumento se debe principalmente al fuerte incremento de los acreedores a largo plazo, tanto por el endeudamiento bancario como por las fianzas recibidas.

De hecho, los recursos permanentes, además de cubrir íntegramente el inmovilizado, cubren el 100% de las existencias en ambos ejercicios, que hay que valorar positivamente.

También se llega a una valoración positiva desde la perspectiva de las partidas a corto plazo: la relación entre el activo circulante (excluidas las existencias) y el pasivo a corto plazo excede de 1 en los dos ejercicios (1,4 y 1,6 en 2002 y 2003, respectivamente).

2.1.3.3. *Principales variaciones de activo y de pasivo en el periodo analizado*

Las principales variaciones de activo y de pasivo han sido las siguientes:

Activo

A continuación se detallan las cuestiones más relevantes referentes a la evolución del activo.

En cuanto al inmovilizado hay que destacar la partida de Inversiones gestionadas, que aumenta un 67,6% respecto al ejercicio 2002 pasando de 15,7 M€ a 26,4 M€ y la partida correspondiente a Deudores por ventas de vivienda, que aumenta un 16,0%.

Las causas del aumento de las Inversiones gestionadas son, por una parte, nuevos encargos de gestión de la Generalidad de Cataluña como son la construcción de un instituto de secundaria en el barrio de La Mina y del Palacio Ferial de Congresos de Tarragona y, por otra, nuevos encargos de ejecución de obras de rehabilitación de

núcleos antiguos en virtud del protocolo firmado el 3 de mayo de 2001 para el periodo 2002-2005.

Con respecto al aumento de la partida Deudores por ventas de vivienda (16,0%), hay que decir que este está relacionado con el incremento de las ventas de vivienda (107,4%), aunque no es proporcional porque muchos de los compradores se subrogaron en la hipoteca firmada por el INCASOL para la construcción de las viviendas.

Una partida que experimenta cambios, pero en este caso a la baja, es la correspondiente a las Inmovilizaciones financieras y, más concretamente, las cuentas referidas a los Préstamos concedidos a largo plazo (descenso de un 6,6%). La razón principal de esta tendencia a la baja obedece también a cierto cambio en la manera de intervenir del INCASOL en la promoción de las viviendas o bien en su rehabilitación. El INCASOL solía conceder estos tipos de préstamos con periodos de amortización a 10 ó 25 años y con condiciones ventajosas a promotores públicos de vivienda. La tendencia es que esta línea de ayuda se promueva a través del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas mediante los diferentes planes de vivienda. Por lo tanto, a pesar de la concesión de algún préstamo puntual, lo que origina la disminución de este saldo son las amortizaciones correspondientes a los préstamos concedidos en años anteriores.

No obstante, tanto la partida de Participaciones en otras empresas como la partida de Otras inversiones financieras experimentan un aumento significativo en términos relativos. Este aumento se debe, por una parte, a la adquisición de tres nuevas participaciones en Med-Arc Catalònia, SA, Parc de la Ciència del Vallès, SA, y Fundación de Arquitectura Avanzada por un total de 1,58 M€ y, por otra, a la concesión de un préstamo de 3,0 M€ al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas para la financiación de un conjunto de subvenciones gestionadas por el propio Departamento.

Sin embargo, la partida que experimenta mayor incremento en importe es la de Existencias, que pasa de una cifra de 642,9 M€ en 2002 a 749,5 M€ en 2003 (16,6%). Este aumento procede principalmente de las existencias de suelo en curso (63,2 M€) y de las existencias de viviendas terminadas (38,8 M€).

La evolución de las existencias está directamente relacionada con las inversiones y ventas de cada ejercicio. En 2002 las existencias pasaron de 539,9 M€ en 2001 a 642,9 M€ (incremento de 103,0 M€) dado que el valor de los aprovisionamientos aumentó un 27,6% hasta llegar a 178,3 M€, mientras que las ventas disminuyeron en un 42,8%. En 2003 los aprovisionamientos continuaron incrementándose (29,9%) hasta llegar a los 231,7 M€ y aunque las ventas, al contrario que en el ejercicio anterior, experimentan un aumento importante (49,0%), se produce un

aumento de las existencias similar, en valores absolutos, al del ejercicio anterior (103,9 M€).

Finalmente, respecto al activo, las cuentas de Tesorería y de Inversiones financieras temporales en su conjunto, disminuyen ligeramente, pasando de 41,14 M€ en 2002 a 36,66 M€ en 2003 (10,9%). Esta disminución tiene su contrapartida en la cuenta deudora de Administraciones públicas, que sigue aumentando como cada año (5,2%).

Pasivo

A continuación se mencionan los aspectos más relevantes relativos a la evolución de los saldos de pasivo.

Hay que destacar en primer lugar los Acreedores a largo plazo y en concreto las Deudas con entidades de crédito que aumentan un 74,9% (73,2 M€). El incremento que se produce en este ejercicio obedece básicamente a los siguientes hechos: por una parte, el endeudamiento de 30,0 M€ al que debe recurrir el INCASOL para hacer frente a la adquisición y urbanización de suelo de acuerdo con la Ley de presupuestos de 2002, y de 15,0 M€, de acuerdo con la Ley de presupuestos de 2003². Ambos préstamos se han formalizado con el Dexia Sabadell. El primero vence el 13 de diciembre de 2010, tiene un tipo de interés del 3,3% y un periodo de carencia que finaliza en diciembre de 2005. El segundo vence el 31 de diciembre de 2019 y tiene un tipo de interés del Euribor+0,19% y un periodo de carencia hasta el 31 de diciembre de 2007. Por otra parte, se han solicitado dos nuevos préstamos también al Dexia Sabadell de 12,6 M€ para la ejecución y financiación de actuaciones inversoras para el Departamento de Universidades, Investigación y Sociedad de la Información (DURSI) según convenio del 14 de diciembre de 2000 y de 3,0 M€³ para la gestión de subvenciones vinculadas a la política de viviendas, de acuerdo con la Ley de presupuestos de 2003. El primero tiene un tipo de interés del Euribor+0,22%, vence el 18 de diciembre de 2020 y un periodo de carencia hasta el 18 de diciembre de 2004. El segundo tiene un tipo de interés del Euribor+0,19%, vence el 31 de diciembre de 2012 y un periodo de carencia que finaliza el 31 de diciembre de 2004.

Otra cuenta de pasivo que merece comentario es la que hace referencia a las Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo. Las fianzas y depósitos son la principal fuente de financiación del INCASOL y los saldos se incrementan cada año de forma significativa; así, en 2002 el aumento fue de un 17,9% respecto a 2001, y en 2003 el aumento ha sido de un 15,8%. La evolución creciente se produce ejercicio tras ejercicio y esto es así por dos motivos: por una parte, por el incremento de los importes de los alquileres que hace aumentar el valor de las fianzas a depositar; por

2. Importe concedido de 30,0 M€

3. Importe concedido de 17,4 M€.

otra, porque cada vez más (y en parte por las tareas de inspección llevadas a cabo por la entidad) se incrementa el número de fianzas depositadas.

En cuanto a los acreedores comerciales, destaca el fuerte incremento de las Deudas por compras/prestación de servicios en un 28,9%, pasando de 68,37 M€ a 88,11 M€. La justificación de este aumento es, por una parte, la cuenta acreedora con ADIGSA por gastos de mantenimiento del patrimonio titularidad del INCASOL, que se ha incrementado en 13,04 M€ (aunque este importe está conciliado con ADIGSA, se está a la espera de compensarlo con saldos deudores cuando se realice la liquidación definitiva de saldos antiguos entre ADIGSA y el INCASOL); por otra parte, también aumentan los acreedores por compra de suelo, obras y honorarios y servicios exteriores, pasando de 48,26 M€ a 56,47 M€ (17,1%). Este aumento está relacionado con el aumento de los aprovisionamientos (29,9%) y los servicios externos (26,3%) aunque ha quedado atenuado porque la mayor concentración de acreedores pequeños en el último trimestre del año ha provocado una reducción en el periodo medio de pago.

2.2. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

Las observaciones que se recogen en este apartado se han obtenido mediante la revisión de los papeles de trabajo de la auditoría externa, así como de las reuniones de trabajo mantenidas tanto con el personal de la auditoría como con el de la entidad. Hay que decir que, en los casos en que se ha estimado conveniente, se han hecho las comprobaciones oportunas para obtener una mayor evidencia.

También se ha hecho un seguimiento de las observaciones y recomendaciones recogidas en el informe anterior, 11/2005, correspondiente a los ejercicios 2001 y 2002. Aquellas, que todavía están vigentes, se han recogido en este informe.

Hay que señalar que, con respecto a algunas observaciones, se conoce el hecho pero no se puede valorar el impacto final que su regularización podría suponer en los estados financieros de la entidad.

Lo que se pretende en este apartado es presentar solo aquellas observaciones y recomendaciones que se consideran necesarias que la entidad conozca para llevar a cabo su implantación, con el objetivo de mejorar tanto la presentación de sus estados financieros como los procedimientos y criterios contables utilizados.

2.2.1. Activo

A continuación se hacen los comentarios correspondientes a las diferentes partidas del activo:

a) Inmovilizaciones inmateriales

El INCASOL amortiza estos bienes a partir del semestre en que se dan de alta en el registro de inmovilizado, momento que la entidad considera que se ponen en funcionamiento o bien que están disponibles para el uso.

El Plan general de contabilidad (PGC) establece que la amortización se debe iniciar a partir de la entrada en funcionamiento del bien correspondiente. Por lo tanto, con el criterio que sigue la entidad se produce un anticipo en la contabilización de esta amortización. El ajuste estimado para el ejercicio 2003 sería de 21,48 M€.

b) Inmovilizaciones materiales e inversiones gestionadas

Respecto a este inmovilizado hay que hacer las siguientes observaciones:

- En cuanto al criterio utilizado en el cálculo de las amortizaciones, este es el mismo que el mencionado en el apartado anterior y, por lo tanto, la observación es la misma: no es un criterio adecuado para las prescripciones de la normativa contable y se produce un anticipo en la contabilización. El ajuste estimado en el ejercicio 2003 sería de 78,17 M€.
- La entidad considera que las inversiones realizadas en inmuebles arrendados, como las oficinas del propio INCASOL, tienen una vida útil de 5 años (coeficiente de amortización del 20%).

Según las tablas de coeficientes de amortización fiscales, las instalaciones eléctricas y telefónicas tienen una vida útil mínima de 8,3 años (coeficiente de amortización del 12%) y el mobiliario y otros equipos de oficina (excluidos los de tratamiento informático) una vida útil mínima de 10 años (coeficiente de amortización del 10%). Estos coeficientes de amortización son razonables desde un punto de vista económico. Por lo tanto, se entiende que la amortización de las inversiones realizadas en inmuebles arrendados por el INCASOL se debe adecuar a dichos coeficientes o bien a los coeficientes que resulten de adecuar la vida útil al tiempo restante hasta el fin del contrato de arrendamiento. Por este motivo, la amortización acumulada a 31 de diciembre de 2003 excede en 0,70 M€.

- Se han activado gastos del Canal Olímpico, inmovilizado cedido en uso a la empresa Equacat, SA, por un importe de 14,67 M€ y 7,69 M€ en concepto de trabajos de mantenimiento y honorarios de abogados, respectivamente, devengados durante el ejercicio 2003.

También se han activado gastos por importe de 11,01 M€ en concepto de impuesto de bienes inmuebles (IBI) devengado en el ejercicio 2003, bajo el epígrafe de equipamientos, en el inmovilizado material.

Aunque los importes activados no son significativos, hay que recordar que el PGC señala que solo se pueden incorporar al activo, como mayor valor de los bienes, los gastos de renovación, de ampliación o de mejora de los bienes del inmovilizado material, cuando suponen un aumento de su capacidad, de su productividad o un alargamiento de su vida. En cambio, los gastos de mantenimiento y otros no son activables.

- La entidad ha contabilizado en el ejercicio 2003 una inversión gestionada de importe de 0,74 M€ efectuada en el ejercicio 2002, correspondiente a las obras para la construcción del Palacio Ferial de Tarragona. La causa del retraso en su contabilización es que la información sobre el acuerdo de autorización de los gastos a pagar por el INCASOL por la urbanización del espacio ferial se recibió en el ejercicio 2003.
- Durante el ejercicio 2002, en virtud del Acuerdo de Gobierno de fecha 2 mayo, el INCASOL adquirió unos equipamientos a la Generalidad de Cataluña para finalidades de cariz educativo, sanitario y de seguridad (importe 35,16 M€), para después arrendarlos a la Generalidad. Aunque el INCASOL amplió su objeto social incorporando la actividad de "Gestión de equipamientos", la Sindicatura cuestiona si debe corresponder al Instituto llevar a cabo esta actividad.
- En relación con la aplicación informática relativa al inmovilizado se ha detectado lo siguiente: la introducción manual de las dotaciones de los elementos que se dan de baja hace que la aplicación no tenga en cuenta las dotaciones de elementos dados de baja en el mismo ejercicio. Estos importes se incorporan manualmente a la contabilidad. El importe incorporado directamente a la contabilidad en el ejercicio 2003 fue de 6,16 M€.
- En el ejercicio 2003 se ha entregado una inversión gestionada en la administración correspondiente cuando todavía no se había recibido la correspondiente financiación. Contablemente, la entidad ha registrado la operación en la subcuenta de activo Núcleos antiguos, obra entregada. La Sindicatura entiende que el importe de esta inversión entregada (1,46 M€) se debería reclasificar en Administraciones públicas deudoras.

c) Inmovilizaciones financieras*1) Participaciones en juntas y consorcios*

Las aportaciones realizadas por el INCASOL para la creación y el funcionamiento de juntas de compensación y consorcios así como las correspondientes correcciones valorativas son las siguientes:

Juntas de compensación y consorcios	Saldo 31.12.2003	Provisión 31.12.2003
Aportación Junta Compensación Plan de la Bruguera	60.101	
Aportación Junta Compensación Pol. Pedrosa	687.442	
Aportación Vila Olímpica Banyoles	10.370.287	8.200.696
Aportaciones Mas Lluhí	129.432	
Aportaciones Sector Z	671.718	
Aportaciones Parque La Draga	6.126.253	6.108.918
Aportaciones Sector Este	64.431	
Aportaciones La Fornaca	525.000	
Aportaciones L'Aigueta	120.202	
Aportaciones Gran Via-L'Hospitalet	641.300	386.165
Aportaciones Costa Brava-Illa Blanes	2.400.000	
Aportaciones Colonia Güell	219.657	219.657
Aportaciones Centro Direccional	348.028	
Totales	22.363.851	14.915.436

Importes en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los balances del INCASOL.

Respecto a estas participaciones se han detectado las siguientes incidencias:

- En las aportaciones al Consorcio Vila Olímpica Banyoles, se incluye un importe de 0,90 M€ para la construcción de un hotel en Banyoles, proyecto que nunca se llevó a cabo. Dado que esta aportación tiene una provisión del 100% de su valor desde el año 1992, la Sindicatura considera que se debería asumir como pérdida definitiva. Hay que señalar que el INCASOL ha contabilizado la baja del inmovilizado y la cancelación de la provisión en el ejercicio 2004. La provisión restante, 7,30 M€, refleja mayoritariamente las pérdidas del consorcio desde que se constituyó. No se sabe si el importe de la provisión es razonable porque no se dispone de los estados financieros del consorcio a 31 de diciembre de 2003.
- El INCASOL tiene contabilizada una aportación de 0,53 M€ al Consorcio Urbanístico La Fornaca (Vilassar de Dalt) que la Sindicatura entiende que se asimila a un préstamo:

El INCASOL participa en este consorcio al 50% y se comprometió a comprar de nuevo los locales comerciales de este consorcio que no se hubieran vendido a 31 de octubre de 2002. Esta obligación se pospuso hasta el 30 de abril de 2003 porque existían solicitudes de compra no formalizadas. Por otra parte, como el consorcio tenía que hacer frente a varios pagos a proveedores, el INCASOL le transfirió 0,78 M€. De este importe durante el ejercicio 2003 el

consorcio le ha devuelto 0,25 M€. El resto del importe le será devuelto a medida que el consorcio reciba los cobros de las ventas pendientes.

El dinero aportado a este consorcio se asimila a un préstamo y se debería contabilizar como tal, ya que sirve para atender necesidades puntuales de tesorería del consorcio. También se debería formalizar documentalmente el préstamo, detallando el plazo de devolución, el capital y los intereses.

- Hay una aportación de 2,4 M€ efectuada al Consorcio Costa Brava–Illa Blanes por cuenta de la Generalidad. Dado que el INCASOL no forma parte de este consorcio, esta aportación en lugar de una inversión financiera es una deuda a cobrar de la Generalidad de Cataluña, y se debería contabilizar como tal. Cabe señalar que el INCASOL ha realizado la correspondiente reclasificación en el ejercicio 2004.
- Finalmente, de la documentación revisada sobre las aportaciones realizadas a juntas y consorcios se desprende lo siguiente:
 - Se debería llevar un mayor control interno de estas aportaciones y de los documentos contables y de tesorería justificativos: la entidad no dispone de la información referente a los estados financieros de algunas de estas juntas y consorcios y, por lo tanto, la Sindicatura no puede asegurar que el valor de estas participaciones sea correcto.
 - Falta uniformidad de criterios a la hora de contabilizar estas aportaciones: unas veces se contabilizan como gastos y otras como inversiones financieras. También se ha detectado la activación de aportaciones realizadas en ejercicios anteriores que se habían contabilizado como gastos.

2) Préstamos concedidos a largo plazo y deudores por préstamos a corto plazo

Las incidencias detectadas en la revisión de estas partidas han sido las siguientes:

- El INCASOL tiene varias deudas a cobrar del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB) por diferentes conceptos (préstamos concedidos, cesión de créditos y ventas aplazadas, estas últimas clasificadas en deudores a largo plazo), así como deudas a pagar por reparaciones de promociones que van a cargo del INCASOL.

A continuación presentamos el detalle de los saldos a cobrar del PMVB que han sufrido un retraso en su pago. Se puede observar su evolución porque se presenta el importe de esta deuda a 31 de diciembre del ejercicio 2003, a 30 de septiembre del ejercicio 2004 y a 30 de septiembre de 2005:

Concepto	Saldo a 31.12.2003	Saldo a 30.09.2004	Saldo a 30.09.2005
Préstamos promoción convenida 2002	571.789	0	0
Préstamos promoción convenida 2003	2.371.001	2.371.001	0
Préstamos promoción convenida 2004	0	1.847.394	0
Préstamos promoción convenida 2005	0	0	1.921.290
Total impagos promoción convenida	2.942.790	4.218.395	1.921.290
Cesión de créditos 2002	229.380	0	0
Cesión de créditos 2003	1.047.480	1.047.480	0
Cesión de créditos 2004	0	681.051	287.917
Cesión de créditos 2005	0	0	1.011.343
Total impagos cesión de créditos	1.276.860	1.728.531	1.299.260
Deudores l/p patrimonio transferido 2001	1.370.314	0	0
Deudores l/p patrimonio transferido 2002	1.096.507	1.096.507	0
Deudores l/p patrimonio transferido 2003	0	1.082.159	0
Deudores l/p patrimonio transferido 2004	0	0	965.187
Total impagos deudores largo plazo	2.466.821	2.178.666	965.187
Total	6.686.471	8.125.592	4.185.737

Importes en euros.

Fuente: Listado extracontable del INCASOL.

Como se observa en el cuadro anterior, los importes pendientes a 31 de diciembre de 2003 se han cobrado en su totalidad durante el ejercicio 2005. Se constata, por lo tanto, un retraso en el pago por parte del PMVB en la fecha de esta revisión (4º trimestre de 2005).

- Dentro de los préstamos concedidos a largo plazo se incluyen los préstamos personales sin interés (18,27 M€ a 31 de diciembre de 2003) y los préstamos personales de vivienda rural (77,55 M€ a 31 de diciembre de 2003). Estos préstamos se concedieron durante el periodo 1983-1987, y se debían devolver en 10 años; por lo tanto, a 31 de diciembre de 2003 ya se deberían haber cancelado en su totalidad. La Sindicatura considera que se debería dotar una provisión por la totalidad de estos (95,83 M€). Hay que señalar que el INCASOL ha realizado la correspondiente regularización en el ejercicio 2004.
- Bajo el epígrafe Deudores por préstamos concedidos a corto plazo se ha detectado un importe de 0,26 M€ a devolver bajo el concepto de Préstamos personales de vivienda rural, que engloba un conjunto de préstamos traspasados al INCASOL en 1983 por el extinguido Patronato de Mejora de la Vivienda Rural sin que se adjuntara la documentación formal de cada uno de ellos. Este hecho supuso una falta de control de las devoluciones y una elevada morosidad. Estas deudas también han prescrito y no se ha realizado la correspondiente provisión. Hay que señalar que el INCASOL ha realizado la correspondiente regularización en el ejercicio 2004.

d) Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo y deudores por ventas y convenios a corto plazo

El detalle de estas cuentas a 31 de diciembre de 2002 y 2003 es el siguiente:

Largo plazo	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deudores por ventas de vivienda	95.023.343	110.193.566
Deudores por ventas de suelo, naves y locales	39.561.323	33.452.135
Deudores por convenios	22.700.925	21.550.664
Total	157.285.591	165.196.365

Importes en euros.

Fuente: Balance del INCASOL.

Corto plazo	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deudores por ventas de vivienda	19.346.817	37.320.204
Deudores por ventas de suelo, naves y locales	22.356.560	16.903.164
Deudores ventas convenios	0	0
Total	41.703.377	54.223.368

Importes en euros.

Fuente: Balance del INCASOL.

A continuación se describen las incidencias detectadas en cada una de las cuentas:

1) Deudores por ventas de vivienda (largo y corto plazo)

El detalle de estas cuentas a 31 de diciembre de 2002 y 2003 es el siguiente:

	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deudores ventas viviendas (ADIGSA)	69.572.421	84.653.105
Deudores recompras cartera PPV	10.142.783	10.575.402
Otros deudores de vivienda	14.007.311	13.730.156
Deudores vivienda particulares	1.280.276	1.214.351
Deudores cesión de crédito	20.552	20.552
Total a largo plazo	95.023.343	110.193.566
Deudores por ventas de vivienda	19.346.817	37.320.204
Total a corto plazo	19.346.817	37.320.204

Importes en euros.

Fuente: Balance del INCASOL.

Hay que destacar lo siguiente:

- En la cuenta Deudores ventas de viviendas (ADIGSA) de largo plazo (concretamente en el número 4321) se incluyen los deudores por las ventas de PPV y VPO realizadas hasta el 31 de diciembre de 2000. El importe asciende a 46,11 M€ y queda inamovible, a la espera de conciliarse con los datos de los que dispone ADIGSA.

En la misma cuenta de Deudores ventas de vivienda (ADIGSA) en el activo y en la cuenta de Deudas por prestaciones de servicios a corto plazo del pasivo se incluyen los saldos deudores y acreedores con ADIGSA generados a partir del 1 de enero de 2001. Concretamente, en la cuenta de deudores número 4331 (33,66 M€) y en la cuenta de acreedores número 412 (26,21 M€). La Sindicatura considera que estos saldos, así como los ingresos y gastos relacionados, se deberían contrastar con los estados financieros de ADIGSA. Por este motivo, se recomienda que como mínimo anualmente se solicite la confirmación de estos importes a ADIGSA, como medida de control interno.

- La cuenta de Deudores recompras cartera PPV, incluye un importe de 8,71 M€ bajo el concepto de Recompra de impagados, que hace referencia a aquellos deudores que han impagado al menos 9 recibos y son susceptibles de cómputo en el cálculo de la provisión. Por una parte, el INCASOL está obligado a hacerse cargo de estos préstamos, y por otra, a través de ADIGSA, lleva a cabo la gestión adecuada para recuperar estos impagos. Esta gestión de los impagados muchas veces implica la refinanciación del préstamo con condiciones favorables al adquirente.

Si se calcula el porcentaje de morosidad a partir del ratio importe recomprado (8,71 M€) sobre saldo inicial a cobrar de todos los préstamos (124,93 M€)⁴, el resultado es un porcentaje del 7,0%. Aunque existe un problema de morosidad, la entidad no incluye en los estados financieros ninguna provisión que la cubra.

2) Deudores por ventas de suelo, naves y locales (largo y corto plazo)

El detalle de estas cuentas a 31 de diciembre de 2002 y 2003, es el siguiente:

	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deudores ventas suelo	31.399.803	25.585.291
Deudores ventas locales	2.733.451	2.186.364
Deudores ventas cánones	38.842	38.842
Deudores ventas aparcamientos	5.389.227	5.641.638
Total a largo plazo	39.561.323	33.452.135
Deudores por ventas de suelo, naves y locales	22.356.560	16.903.164
Total a corto plazo	22.356.560	16.903.164

Importes en euros.

Fuente: Balance del INCASOL.

Las incidencias detectadas son las siguientes:

4. Importe que figura en el informe de la Sindicatura de Cuentas 11/2005 para los ejercicios 2001 y 2002, relativo al INCASOL

- Deuda pendiente de cobro de la sociedad Immofibra, SA, de importe 38,84 M€ procedente del año 2000 (clasificado a largo plazo). Corresponde a un canon de urbanización de una parcela del polígono "Les Garrigues" del término municipal de Calaf. El INCASOL accedió a liberar de expropiación 12.125 m² de la parcela de 17.083 m² de la sociedad Immofibra, SA. La liberación de la parcela se condicionó a la cesión obligatoria de 3.958 m² y al pago de 68,75 M€ en concepto de coste de urbanización del polígono. Esta deuda todavía queda pendiente de pago a 30 de noviembre de 2005 y no se ha realizado la provisión correspondiente.
- De la revisión del trabajo de los auditores externos se ha detectado un importe global de 0,20 M€ susceptible de ser considerado moroso (representa un 1,2% de los deudores a corto plazo). La Sindicatura considera que se debería dotar una provisión.

3) Deudores por convenios (largo plazo)

El detalle de esta cuenta a 31 de diciembre de 2002 y 2003 es el siguiente:

	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
Deudores convenios permutas	1.447.131	1.430.787
Deudores convenios alquileres	5.949.142	5.715.375
Deudores convenios ayuntamientos	2.650.664	2.169.062
Deudores otras ventas convenios	284.548	70.135
Actas cesión de obra	11.850.426	11.662.368
Otros convenios	519.014	502.937
Total a largo plazo	22.700.925	21.550.664

Importes en euros.

Fuente: Balance del INCASOL.

Respecto a los deudores por convenios hay que señalar lo siguiente:

- En la revisión del trabajo de los auditores externos se ha detectado un importe global de 1,10 M€ de saldos susceptibles de ser considerados morosos (representan un 5,1% del total de deudores por convenios). La Sindicatura considera que se debería dotar una provisión por dicho importe.

Hay que señalar que todos los importes impagados que conforman el saldo susceptible de morosidad se encuentran en vías de reclamación.

También hay que destacar que el 95,9% del saldo moroso se concentra en la Junta de Compensación P. Bruguera (0,47 M€) y la residencia de la tercera edad Plaça de Sants (0,58 M€) y que son importes vencidos con anterioridad al ejercicio 1999.

- Finalmente, se ha detectado que existen deficiencias de comunicación entre los diferentes departamentos del INCASOL. Así, por ejemplo, la información sobre impagos de deudores no está centralizada ni coordinada. Por consiguiente, resulta difícil hacer un buen seguimiento de cada uno de los deudores que son susceptibles de ser considerado morosos.

e) Existencias

Respecto a las existencias hay que señalar el siguiente:

- Las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler figuran registradas en el capítulo de existencias del Balance. Estos activos, de acuerdo con lo establecido en el Plan general contable para empresas inmobiliarias, deberían figurar en el apartado de inmovilizado material. Además, en lo referente a las existencias de inmuebles, el valor de las construcciones debe figurar separadamente del valor de los terrenos en la memoria, lo que el INCASOL no hace. El importe de inmuebles en alquiler asciende a 170,93 M€, de los que el 15% (25,64 M€) corresponde al valor del suelo.
- Como cuentas compensadoras del valor contable de las existencias figuran las diferentes provisiones que, estimadas por el INCASOL, corresponden a la posible depreciación y las pérdidas reversibles de las existencias de suelo, locales y viviendas. Respecto a estas provisiones hay que señalar lo siguiente:
 - Bajo el concepto de Provisión para reclamaciones en el Jurado Provincial de Expropiación, se incluye una provisión por litigios pendientes entre el INCASOL y titulares de fincas expropiadas por el Instituto. Esta provisión se calcula aplicando el porcentaje del 20% sobre la diferencia entre el importe determinado por el Jurado Provincial de Expropiación y el importe pagado por el INCASOL en concepto de expropiación. La Sindicatura considera que esta provisión se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones por riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2003 asciende a 2,50 M€) y que el cálculo de la provisión debería ser el resultado de un análisis individualizado de cada caso.
 - Según el Instituto, la Provisión para el mantenimiento de locales refleja la pérdida de valor de los locales que figuran en las existencias del INCASOL porque todavía no se han adjudicado y, durante el tiempo que pasa hasta su adjudicación, se deterioran. No obstante, en opinión de la Sindicatura, no refleja la pérdida de valor de los locales sino que responde a la necesidad de cubrir los gastos por reparaciones del inmovilizado, con el objetivo de repartirlas en varios ejercicios. Por lo tanto, se considera que habría que reclasificarla en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2003 asciende a 1,66 M€).

- La provisión del suelo en curso parado (42,35 M€ a 31 de diciembre 2003), que cubre el valor de las actuaciones que están paradas en alguna fase de su producción, no está calculada con suficiente precisión. El criterio es aplicar el 15% o el 10% para cada ejercicio de antigüedad, aplicando el 15% en actuaciones de valor contable igual o inferior a 1,5 M€ y el 10% en actuaciones de valor contable superior a 1,5 M€. La Sindicatura entiende que se debería calcular de una manera más precisa.
- Por último, la Sindicatura considera que la Provisión de suelo en venta parado, de importe 8,21 M€ a 31 de diciembre 2003, que cubre la posible pérdida de valor de aquellos polígonos que no han tenido ventas en los últimos años, es excesiva. Entiende que el suelo en venta ya está valorado a precio de adquisición/producción o, si es inferior, al de mercado, con lo que ya incorpora esta depreciación. Por otra parte, se ha comprobado que el valor de suelo en venta no se actualiza de forma regular, lo que indica que el valor de las parcelas libres puede estar, en algún caso, infravalorado, y por lo tanto esta provisión todavía reduce más su valor. Habría que realizar cálculos más precisos.

f) Deudores

Se han detectado problemas de cobro en varias cuentas de administraciones públicas.

A continuación se detallan los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2001, 2002 y 2003, de las entidades en las que se han detectado estos problemas:

Número de cuenta	Descripción	Saldo a 31.12.2002	Saldo a 31.12.2003
4398P0801900B	Ayuntamiento de Barcelona	524.454	524.454
4398Q5856420D	Consorcio Instituto Geomática	1.016.534	1.016.534
	Total	1.540.988	1.540.988

Importes en euros.

Fuente: Balance de saldos del INCASOL.

Respecto a estos saldos hay que señalar lo siguiente:

- Ayuntamiento de Barcelona: es una deuda que se originó en el ejercicio 1990 cuando este Ayuntamiento, el Ministerio de Urbanismo y la Generalidad de Cataluña firmaron un convenio de colaboración para la remodelación de la barriada "Vivendes del Governador". El Ayuntamiento tenía que aportar 1,35 M€, de los cuales 0,83 M€ se saldaron con la entrega de terrenos. La deuda restante (0,52 M€) todavía continúa pendiente de cobro en la fecha de realización de este informe (diciembre de 2005).
- Consorcio Instituto de Geomática: consorcio formado por la Generalidad de Cataluña (mediante el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y

el Comisionado para Universidades e Investigación) y la Universidad Politécnica de Cataluña, cuya constitución fue aprobada por la Generalidad mediante el Decreto 256/1997, de 30 de septiembre.

En fecha 29 de diciembre de 1998 se firmó un convenio de colaboración entre los departamentos de la Generalidad que forman el consorcio, el INCASOL y la Universidad Politécnica de Cataluña, en relación con la construcción de un edificio para el Consorcio en el Campus de Castelldefels. En este convenio se reconocía que el INCASOL se haría cargo de realizar los trámites de gestión para la contratación de las obras de construcción del edificio. El coste total de las obras se previó por un importe de 2,16 M€, de los cuales un 50% (1,08 M€) sería financiado por la Universidad y el otro 50% por el Consorcio Instituto de Geomática, previa justificación del gasto correspondiente.

Posteriormente, se firmó un nuevo convenio el 12 de abril de 1999 entre el INCASOL y el Consorcio Instituto de Geomática para la construcción de la sede del Instituto de Geomática en el Campus de Castelldefels, que concretaba los términos y condiciones para satisfacer el importe a financiar por el consorcio (la cantidad total aportada por el consorcio de 1,08 M€ se realizaría mediante dos anualidades de 0,54 M€ cada una en los ejercicios 1999 y 2000)⁵.

Se ha comprobado que en la fecha de realización del informe todavía queda pendiente de cobro la totalidad del saldo. Se considera que se debería dotar una provisión.

2.2.2. Pasivo

A continuación se presentan los comentarios correspondientes a las partidas del pasivo:

a) Ingresos a distribuir

1) Subvenciones de capital

El detalle de las subvenciones recibidas y pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2002 y 2003 es el siguiente:

5. La deuda que figura en el cuadro es ligeramente inferior a causa de una regularización efectuada para ajustar la deuda final al gasto real de las obras.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 23/2006

Concepto	31.12.2002	31.12.2003
Subvenciones de viviendas pendientes de aplicar:		
- Parte procedente de la Generalidad de Cataluña (transferencias para la construcción de viviendas)	74.280.200	43.679.946
- Parte procedente de la Generalidad de Cataluña (transferencias para otras actuaciones)	10.378.171	21.580.503
- Parte procedente del Ministerio de Fomento posterior a 2000	13.345.530	10.588.946
- Parte procedente del Ministerio de Fomento anterior a 2000	33.556.869	33.556.869
- Parte procedente de ayuntamientos	1.942.296	1.352.277
Total subvenciones pendientes de aplicar viviendas	133.503.066	110.758.541
Subvenciones pendientes de aplicar suelo	64.413.970	69.335.843
Subvenciones de inversiones gestionadas (*)	2.633.996	5.443.248
Total subvenciones recibidas	200.551.032	185.537.632

Importes en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los mayores del INCASOL.

Nota (*): El importe de las subvenciones de inversiones gestionadas del ejercicio 2002 (2.633.996 €) incorpora una modificación realizada posteriormente en la auditoría de las cuentas de 2002 de 1.461.026 € que supone un ajuste: inclusión del importe de 1.461.026 € en concepto de Inversión gestionada (activo) y como contrapartida, el mismo importe bajo el concepto de Subvenciones inversiones gestionadas (pasivo). La Sindicatura de Cuentas está de acuerdo con este ajuste dado que corrige un error contable de las cuentas anuales del ejercicio 2002.

Respecto a las subvenciones pendientes de aplicar hay que hacer los comentarios siguientes:

- *Subvenciones de viviendas pendientes de aplicar*

A partir del año 1990, el INCASOL obtiene unos importes para subvencionar la remodelación de varios barrios en virtud de convenios firmados entre el Estado, la Generalidad y, en algún caso, el Ayuntamiento de Barcelona. En concreto los convenios son los siguientes:

- Convenio de 19 de diciembre de 1990 suscrito entre el Estado, el Ayuntamiento de Barcelona y la Generalidad de Cataluña para la remodelación del barrio de Viviendes del Governador de Barcelona. Con posterioridad se han firmado varios convenios de colaboración para financiar la ampliación de las actuaciones previstas en el convenio inicial y sus ampliaciones.
- Convenio de cooperación de 12 de febrero de 1996 suscrito entre el Estado y la Generalidad de Cataluña desde el año 1990 para la remodelación de varios barrios de Barcelona. Con posterioridad se han firmado diferentes acuerdos para financiar la ampliación de dicho convenio
- Convenio de 19 de diciembre de 1990 suscrito entre el Estado y la Generalidad de Cataluña para la remodelación del barrio de Sant Cosme de El Prat de Llobregat. Con posterioridad se han firmado varios convenios de colaboración para financiar la ampliación de las actuaciones previstas en el convenio inicial de 19 de diciembre de 1990 y sus ampliaciones.

En estos convenios se explicita la parte que recibirá el INCASOL para hacer frente a las inversiones específicas, tanto por parte del Estado como por parte de la Generalidad y, en algún caso, por parte del Ayuntamiento de Barcelona. El detalle de los importes de las subvenciones a recibir para cada uno de estos conceptos y convenios, y desglosando la parte que debe venir del Estado y que debe aportar la Generalidad es el siguiente:

Gobernador	Importes según los convenios			
Fecha convenio	Estado	Estado acumulado	Generalidad	GC acumulado
19.12.90	1.803.036	1.803.036	1.352.277	1.352.277
20.12.91	1.803.036	3.606.073	1.352.277	2.704.554
	-	3.606.073	-	2.704.554
22.12.93	1.487.505	5.093.578	1.487.505	4.192.059
23.12.94	1.202.024	6.295.602	1.202.024	5.394.084
22.11.95	1.502.530	7.798.132	1.502.530	6.896.614
11.03.96	1.502.530	9.300.662	1.502.530	8.399.144
29.07.97	1.502.530	10.803.193	1.502.530	9.901.674
23.11.98	1.502.530	12.305.723	1.502.530	11.404.205
27.10.99	1.803.036	14.108.759	1.803.036	13.207.241
10.10.00	2.404.048	16.512.808	2.404.048	15.611.289
21.12.01	2.404.048	18.916.856	2.404.048	18.015.338
17.12.02	2.404.048	21.320.904	2.404.048	20.419.386
30.10.03	2.404.050	23.724.954	2.404.050	22.823.436

Importe en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los convenios entre el Estado y la Generalidad.

Remodelación de barrios	Importes según los convenios			
Fecha convenio	Estado	Estado acumulado	Generalidad	GC acumulado
12.02.96	5.409.109	5.409.109	-	-
19.12.96	-	-	8.113.663	8.113.663
20.06.97	5.409.109	10.818.218	8.113.663	16.227.327
10.12.98	5.409.109	16.227.327	8.113.663	24.340.990
30.09.99	5.409.109	21.636.436	8.113.663	32.454.654
05.10.00	5.409.109	27.045.545	8.113.663	40.568.317
17.12.01	11.419.230	38.464.775	17.128.845	57.697.162
17.12.02	5.409.110	43.873.885	8.113.665	65.810.827
30.10.03	5.409.110	49.282.995	8.113.665	73.924.492

Importe en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los convenios entre el Estado y la Generalidad.

Sant Cosme	Importes según los convenios			
Fecha convenio	Estado	Estado acumulado	Generalidad	GC acumulado
(*)	9.498.300	9.498.300		
19.12.90	2.404.048	11.902.349		
(año 2001)	2.404.048	14.306.397	2.404.048	2.404.048
18.11.92	601.012	14.907.409	601.012	3.005.061
05.11.93	297.501	15.204.910	2.127.583	5.132.643
23.12.94	1.202.024	16.406.934	1.202.024	6.334.668
22.11.95	1.803.036	18.209.971	1.803.036	8.137.704
18.03.96	1.709.857	19.919.828	1.709.857	9.847.561
29.07.97	2.103.542	22.023.370	2.103.542	11.951.104
23.11.98	2.103.542	24.126.913	2.103.542	14.054.646
30.09.99	2.103.542	26.230.455	2.103.542	16.158.188
05.10.00	2.015.537	28.245.993	2.704.554	18.862.743
17.12.01	2.704.554	30.950.547	2.704.554	21.567.297
17.12.02	2.404.050	33.354.597	2.404.050	23.971.347
30.10.03	600.000	33.954.597	2.287.541	26.258.888

Importe en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los convenios entre el Estado y la Generalidad.

Nota (*): Se trata de varios importes cobrados del Estado por este concepto pero sin convenio entre el Estado y la Generalidad.

Como se decía en el informe anterior, 11/2005, correspondiente a los ejercicios 2001 y 2002, los convenios establecen que se trata de subvenciones a fondo perdido para hacer frente a las inversiones previstas en cada caso.

Hasta el año 2000 el criterio de imputación en contabilidad era el de traspasar a la Cuenta de pérdidas y ganancias aquella parte de la subvención que permitía cubrir las pérdidas que se habían producido al realizar la inversión y/o imputar también en el caso de las viviendas de promoción pública (de vivienda) la parte del precio de venta (el 30%) que está directamente subvencionada con el Decreto 146/1995.

A partir del año 2002 cambia el criterio de imputación pero solo por la parte de la subvención que se recibe del Estado, y se efectúa este cambio con efectos retroactivos desde el año 2000: el criterio de imputación en la Cuenta de pérdidas y ganancias es el de traspasar la subvención en función del grado de realización de las promociones subvencionadas, ponderándolas por el peso relativo de la inversión realizada en cada una de las promociones sobre el global de la inversión realizada, durante el ejercicio de la concesión de cada una de las subvenciones. Así pues, en cada ejercicio se aplica la parte de la subvención pendiente basándose en la variación, siempre y cuando sea positiva, de los correspondientes grados de realización de un ejercicio al otro, con un máximo de cuatro años. Con este criterio se garantiza la aplicación de toda la subvención en el momento en que sea vendida la última unidad de las promociones sobre las que se aplicaba la correspondiente subvención.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2003 hay tres situaciones diferentes, con formas de contabilización diferentes: la subvención procedente del Estado hasta el año 1999, la subvención procedente del Estado a partir del año 2000 y la subvención procedente de la Generalidad.

Respecto a estas formas de contabilización hay que hacer los comentarios siguientes:

- Con respecto a la subvención procedente del Estado hasta el año 1999 (incluido) pendiente de aplicar está contabilizada en Ingresos a distribuir en varios ejercicios. Esta subvención se contabilizó íntegramente y se fue rebajando durante el periodo 1991-1999 por las pérdidas que pudieran surgir a la hora de hacer la inversión y por la parte del precio de venta subvencionado (el 30%) de las viviendas de promoción pública (de vivienda). El resumen de los importes recibidos y aplicados es el siguiente:

Antes de 2000	Estado		
	Importe recibido según convenios	Importe aplicado	Importe pendiente a 31.12.2003
Governador	14.108.759	3.918.260	10.190.499
Remodelación barrios	21.636.436	9.646.209	11.990.227
Sant Cosme	26.230.455	14.854.312	11.376.143
	61.975.650	28.418.781	33.556.869
		% importe pendiente	54,15%

Importes en euros.

Como se decía en el informe anterior, 11/2005, la Sindicatura considera que estas subvenciones se deberían traspasar a pérdidas y ganancias, en función del grado de realización de las promociones subvencionadas. Por lo tanto, dado que son actuaciones muy antiguas, la totalidad del importe (33,56 M€) se debería traspasar a resultados.

- Con respecto a la subvención procedente del Estado a partir del año 2000 (incluido) y la procedente de la Generalidad, la Sindicatura considera correctos los procedimientos utilizados en su contabilización y aplicación a resultados.
- *Subvenciones pendientes de aplicar, de suelo*

Con respecto a las subvenciones de suelo, también se pueden diferenciar dos tratamientos según se trate de las subvenciones que se destinan a inversiones específicas procedentes de cualquier administración (Generalidad, Estado o ayuntamientos) o de subvenciones genéricas procedentes de la Generalidad. Mientras que el primer tipo de subvenciones se aplican como ingreso en la Cuenta de pérdidas y ganancias en función del grado de realización de las promociones subvencionadas, en el caso de las subvenciones genéricas recibidas de la Generalidad, se aplican como ingreso solo por la parte necesaria para equilibrar las pérdidas de las actuaciones, acogándose al artículo 9 de la Ley de presupuestos.

Igual que en el caso de las subvenciones recibidas de la Generalidad para viviendas, el objeto de las subvenciones genéricas recibidas para la urbanización del suelo es considerado por el INCASOL como existencias y no como inversión y por eso considera que las subvenciones recibidas son corrientes y no de capital.

Así pues, la Sindicatura entiende que es razonable el tratamiento que la entidad da a dichas subvenciones.

2) Intereses a distribuir en varios ejercicios

El importe de 93,86 M€ de la cuenta de Intereses a distribuir de ventas de vivienda corresponde a los intereses producto de las condiciones de aplazamiento de las ventas de viviendas de promoción pública gestionadas principalmente por ADIGSA.

Hay que señalar que hasta el ejercicio 2001, de la información facilitada por ADIGSA sobre los cobros, no se podía desglosar la parte que correspondía a capital y la parte que correspondía a los intereses. Por este motivo, el INCASOL nunca aplicó a pérdidas y ganancias estos ingresos por intereses devengados por las ventas aplazadas. A partir del ejercicio 2001 la información recibida ya diferencia el capital de los intereses y, por lo tanto, se empiezan a traspasar a resultados los intereses devengados, aunque todavía quedan pendientes de contabilizar como ingresos financieros los intereses devengados de años anteriores al ejercicio 2001.

A fecha de este informe todavía queda pendiente la regularización de los intereses devengados anteriores al ejercicio 2001, regularización que podría tener una incidencia significativa en los estados financieros, aunque todavía no se conoce el impacto final.

b) Deudas con entidades de crédito

Con respecto a la contabilización de los préstamos recibidos, determinados préstamos se contabilizan por el valor nominal, mientras que otros se contabilizan por el valor de reembolso (en concreto, el préstamo recibido del BBVA para la financiación de los equipamientos adquiridos a la Generalidad). La Sindicatura entiende que el criterio en la contabilización debería ser homogéneo.

c) Acreedores comerciales

1) Anticipos por opciones de compra

En los Anticipos por opciones de compra se incluyen 26,65 M€ correspondientes a depósitos y anticipos sin movimiento como mínimo desde el año 1999. En concreto, 25,45 M€ corresponden a importes a pagar a una empresa municipal (SMAS, SA) y 1,20 M€ corresponden a un pago a cuenta de un particular. Estos importes nunca han sido reclamados al INCASOL. En el ejercicio 2004 se ha regularizado el importe de 1,20 M€ correspondiente a un pago a cuenta de un particular, mientras que el importe de 25,45 M€ a pagar a SMAS, SA, queda pendiente de pago en la fecha de este informe.

2) Deudas por compras y prestación de servicios

En la cuenta acreedora ADIGSA liquidación de corto plazo (número 4339) se incluyen las deudas por gastos ocasionados por el mantenimiento del patrimonio inmobiliario, como por ejemplo reparaciones de viviendas o indemnizaciones por realojamientos, gestionadas y pagadas por ADIGSA pero que van a cargo del INCASOL. También se incluyen los pagos a cuenta de los cobros recibidos por ADIGSA de los deudores de PPV y VPO. Parte de estos gastos y/o ingresos se originaron antes del ejercicio 2001 y en fecha de este informe el importe

acreedor de 5,89 M€ queda pendiente de conciliar con el Balance y documentación soporte de ADIGSA.

De la circularización de los proveedores y acreedores efectuada por los auditores externos se han detectado facturas confirmadas por el proveedor y no contabilizadas por el INCASOL.

- El importe total de estas facturas es de 3,80 M€, de los cuales un total de 2,26 M€ corresponden a facturas con una antigüedad superior a 60 días y que en algunos casos exceden un año. La entidad debería contactar con los proveedores para regularizar estas diferencias.
- El resto (1,53 M€) corresponde a facturas con una antigüedad inferior a 60 días que el INCASOL no ha contabilizado porque las facturas todavía no han llegado físicamente al área económica y financiera (las tienen retenidas los técnicos a fin de confirmar los datos con los proveedores). Habría que contabilizar una provisión por facturas pendientes de recibir.

3) Anticipos al personal

El INCASOL no concede préstamos a su personal pero sí que concede anticipos mediante las nóminas. Normalmente se conceden por un importe máximo equivalente a dos mensualidades líquidas a devolver en veinticuatro mensualidades sin intereses.

Con respecto al IRPF, dado que estos anticipos están concedidos a más de un año (en general hasta dos años) se debe considerar retribución en especie la diferencia entre el tipo de interés aplicado (cero) y el tipo de interés legal del dinero o el de mercado, el menor y, por lo tanto, efectuar el correspondiente ingreso a cuenta de IRPF, cosa que no se hace.

d) Otras deudas no comerciales

1) Administraciones públicas

Con respecto al IVA, existe un diferimento entre la recepción del pago a cuenta por la venta de suelo del INCASOL y la firma del contrato de compraventa, y el IVA que repercute el INCASOL no se contabiliza hasta la fecha de la firma de la escritura cuando se debería contabilizar, por una parte, el IVA correspondiente al anticipo y el resto, en el momento de la firma de la escritura.

2) Otras deudas

Dentro de Otras deudas se incluyen saldos antiguos sin movimiento cuyo detalle es el siguiente (a 31 de diciembre de 2003):

Núm. cuenta	Descripción	Importe
406	Acreedores en litigio	1.441
407	Acreedores por compra de suelo	19.226
4800018 ⁶	Pago anticipado Consorcio Mas Lluhí	90.427
5500003	Depósito IVA convenios	66.739
5629P2517200H	Ayuntamiento Mollerussa	(38.939)
	Total saldos sin movimiento	138.894

Importes en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los mayores del INCASOL.

Respecto a estos saldos hay que destacar lo siguiente:

- Los importes correspondientes a las cuentas 406, 407 y 5629P2517200H son saldos muy antiguos que se deberían regularizar. Se ha constatado su regularización durante el ejercicio 2004.
- El pago anticipado hecho por el Consorcio Mas Lluhí corresponde a un ingreso por parte de este consorcio en el INCASOL realizado durante el ejercicio 2001 para financiar las obras que se hacían en Sant Feliu del Llobregat. A causa de la antigüedad de este saldo se recomienda su regularización.
- El importe correspondiente a la cuenta 5500003 procede del ejercicio 1996 y corresponde a ocho importes cobrados por el INCASOL del antiguo Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente en concepto de subvención por el IVA de unas viviendas construidas en varios ayuntamientos antes del ejercicio 1996. Estos importes se deberían haber devuelto a los ayuntamientos correspondientes o bien haberlos regularizado en la Cuenta de pérdidas y ganancias. El INCASOL está identificando en que casos este IVA se cobró previamente del Ayuntamiento (para devolverle o compensarle el importe) y en que casos no se cobró del Ayuntamiento (para regularizarlo en la Cuenta de pérdidas y ganancias). Durante el ejercicio 2004 se ha regularizado el saldo de esta cuenta.

3) Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo

Se incluye un importe de 0,52 M€ que mantiene una antigüedad importante, depositado por la Junta de Compensación Bellots (Terrassa) como anticipo para

6. La entidad ha utilizado erróneamente la cuenta #480 en lugar de la cuenta #485.

la realización de unas obras. A causa de la antigüedad de este saldo (año 1997) la Sindicatura recomienda la regularización.

2.2.3. Pérdidas y ganancias

De la revisión efectuada de la Cuenta de pérdidas y ganancias se desprenden una serie de observaciones. Estas se presentan a continuación distinguiendo entre gastos e ingresos.

a) Gastos

En cuanto a los gastos, los principales aspectos a mencionar hacen referencia a la cuenta de aprovisionamientos:

- En la cuenta de Aprovisionamientos se han contabilizado los pagos efectuados por la Oficina de Gestión Vía Trajana (oficina que pertenece al INCASOL) correspondientes a gastos por el realojamiento en 112 viviendas de una nueva promoción que ascienden a 64,95 M€. Estos gastos se devengaron entre el 31 de diciembre de 2001 y el 16 de junio de 2003 pero la oficina no presentó la liquidación hasta 2003.

El INCASOL debería haber efectuado una provisión para estos gastos o bien la Oficina de Gestión debería efectuar una liquidación anual por los pagos efectuados durante cada ejercicio.

Lo mismo ha pasado con la Oficina de Gestión de Viviendas del Governador, al presentar la liquidación en 2003, por importe de 98,00 M€ correspondiente a gastos devengados entre el 25 de enero de 2001 y el 6 de octubre de 2003.

- En la cuenta de Aprovisionamientos también se incluyen gastos por adquisiciones de suelo y viviendas, por realojamiento de propietarios, por indemnizaciones, etc., cuya gestión es llevada por ADIGSA. La documentación de estos gastos (escrituras de compraventa, facturas, etc.) se encuentra físicamente en ADIGSA cuando debería estar en las dependencias del INCASOL.

Además de lo dicho respecto a los aprovisionamientos, hay que hacer otras observaciones:

- Igual que en el informe anterior correspondiente a los ejercicios 2001 y 2002, dentro de Otros gastos de explotación se han contabilizado facturas (o parte de ellas) en concepto de prestación de servicios en el ejercicio 2003, cuando el devengo correspondía al ejercicio 2002. También se han contabilizado facturas por la prestación de un servicio realizado entre un año y el siguiente, como son

las primas de seguros, que no están debidamente periodificadas. Los importes no son significativos.

- El gasto asociado a exposiciones realizadas por el INCASOL de 1,02 M€ se ha contabilizado en la cuenta de Servicios de profesionales independientes cuando por su naturaleza habría que contabilizarlo en la cuenta de Publicidad, propaganda y relaciones públicas.
- Se ha detectado la contabilización de un gasto por la adquisición de software por 26,05 M€, cuando por su naturaleza se debería haber activado y amortizado, como mínimo, en tres años. La Sindicatura recomienda la activación de todos los gastos por la adquisición de aplicaciones informáticas.
- En las facturas de alquiler que recibe el INCASOL mensualmente por el arrendamiento del inmueble de la calle Princesa figura el NIF de la Generalidad de Cataluña como pagadora en lugar del NIF del INCASOL.
- Bajo el epígrafe de Sueldos y salarios se contabilizan los gastos en concepto de dietas pagadas a los empleados mediante los cheques restaurante (0,11 M€). De acuerdo con el PGC, los gastos por dietas se contabilizan en la cuenta de gastos por otros servicios, bajo el epígrafe Otros gastos de explotación.
- El importe contabilizado en Otras subvenciones, de 42,38 M€, lo conforman conceptos tales como aportaciones a los gastos para la organización de exposiciones o conferencias y por campañas publicitarias. Aunque no se trata de un importe significativo, por su naturaleza se debería contabilizar en la cuenta de Publicidad, propaganda y relaciones públicas.

b) Ingresos

Las observaciones más significativas respecto a los ingresos son las siguientes:

- Como se decía en el informe anterior, 11/2005, correspondiente a los ejercicios 2001 y 2002, dentro de las Ventas de vivienda se incluyen, entre otras, las ventas de vivienda gestionadas por ADIGSA. Como ya se comenta en el apartado de Gastos, la documentación física relativa a estas ventas se encuentra ubicada en las oficinas de ADIGSA y, por lo tanto, no se ha podido verificar la documentación soporte de cada venta. El INCASOL dispone, además, de la información recibida mensualmente vía Editran, de una información facilitada por ADIGSA en soporte físico procedente de su propia aplicación ADI, de las ventas realizadas.

Lo mismo pasa con la documentación relativa a los contratos de alquiler gestionados por ADIGSA.

La Sindicatura reitera que la documentación de todas las actuaciones a nombre del INCASOL debería estar físicamente al servicio de la administración del INCASOL, para tener un mayor control y una disposición más inmediata.

3. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ PRESUPUESTARIA

Los presupuestos del INCASOL correspondientes al ejercicio 2003 y aprobados por la Ley 30/2002, de 30 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2003, preveían unos ingresos y unos gastos en el presupuesto de explotación de 51,92 M€ y en el presupuesto de capital de 468,75 M€, lo que supone unos incrementos respecto a los presupuestos del ejercicio 2002 del 7,5% y del 13,6%, respectivamente.

A efectos del análisis de las liquidaciones presupuestarias hay que hacer la siguiente precisión:

- El presupuesto publicado en el DOGC no coincide con el presupuesto inicial del INCASOL, dado que hay una diferente consideración entre partidas presupuestarias de capital y de explotación.
- La entidad revisa mensualmente las previsiones presupuestarias y, por lo tanto, la columna de presupuesto definitivo que presenta el INCASOL en sus liquidaciones presupuestarias no corresponde a ninguna modificación presupuestaria, sino que es el resultado de sus ajustes internos.

3.1. LIQUIDACIONES DE LOS PRESUPUESTOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2003

3.1.1. Conciliación de los presupuestos

Dada la diferencia existente entre los presupuestos iniciales de explotación y de capital aprobados por el Parlamento y los presupuestos iniciales de explotación y de capital que presenta el INCASOL (que como se ha explicado obedecen a una diferente consideración entre partidas de explotación y de capital), la entidad elabora una conciliación entre ambos presupuestos.

A continuación presentamos la conciliación entre el presupuesto aprobado por el Parlamento y el presupuesto inicial operativo utilizado por la entidad:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 23/2006

Gastos de explotación		Ingresos de explotación	
Total presupuesto DOGC	51.918.283	Total presupuesto DOGC	51.918.283
Arts. 60 y 611 DOGC considerado art. 20 por el INCASOL (1)	356.760.248	Art. 300 Ventas suelo/vivienda (2)	128.580.056
		Art. 303 Var. existencias INCASOL (3)	148.005.845
		Art. 302 Recuperación inversión (2)	73.686.955
		Art. 532 Inter. fin. ventas viv. (5)	1.095.000
		Art. 52001 Intereses c/c (5)	692.103
		Art. 51 Intereses préstamos concedidos (5)	4.156.948
		Art. 54 Alquileres vivienda (5)	543.341
Total pres. explotación inicial INCASOL	408.678.531	Total pres. explotación inicial INCASOL	408.678.531

Dotaciones de capital		Recursos de capital	
Total presupuesto DOGC	468.750.392	Total presupuesto DOGC	468.750.392
Arts. 60 y 611 DOGC considerado art. 20 por el INCASOL (1)	(356.760.248)	Arts. 600 y 601 Ventas suelo/viv. (2)	(128.580.056)
Art. 85 Var. cap. circ. INCASOL (4)	111.848.106	Art. 85 Var. cap. circ. DOGC (4)	(36.157.739)
		Art. 670 Recuperación inversión (2)	(73.686.955)
		Art. 601 Otros ingresos de viv. (5)	(6.487.392)
Total pres. capital inicial INCASOL	223.838.250	Total pres. capital inicial INCASOL	223.838.250

Importes en euros.

Fuente: Liquidación del presupuesto elaborada por el INCASOL.

Notas:

- (1) Los aprovisionamientos de suelo y viviendas se consideran inversiones (arts. 60 y 611) en el presupuesto publicado en el DOGC.
- (2) Las ventas de existencias (terrenos y edificios) (arts. 300 y 302) se consideran enajenación de inversiones (arts. 60 y 67) en el presupuesto publicado en el DOGC.
- (3) Partida conciliatoria que solo se tiene en cuenta en el presupuesto inicial del INCASOL, al tratarse de la variación de existencias.
- (4) En la conciliación se elimina el importe de variación según el presupuesto publicado en el DOGC (36.157.739 €) y se incorpora el importe según el presupuesto inicial del INCASOL (111.848.106 €).
- (5) Los ingresos por intereses de préstamos y los alquileres se consideran ingresos de capital, bajo el concepto de Otros ingresos de vivienda (art. 601) en el presupuesto de capital publicado en el DOGC, y el INCASOL los considera de explotación.

Como se observa, el presupuesto global del INCASOL publicado en el DOGC asciende a 520,68 M€ (51,92 M€ el de explotación y 468,76 M€ el de capital), mientras que el presupuesto global inicial presentado por el INCASOL en su liquidación asciende a 632,52 M€ (408,68 M€ el de explotación y 223,84 M€ el de capital). La diferencia de 111,84 M€ corresponde al nuevo cálculo de la variación del capital circulante, como consecuencia de la consideración, por parte del INCASOL, de las viviendas como existencias.

A continuación se explica el concepto de cada una de las partidas de conciliación:

- Partida conciliatoria: 356,76 M€. En el presupuesto publicado en el DOGC se considera inversiones en suelo y viviendas (presupuesto de capital) mientras que en el presupuesto inicial del INCASOL se considera aprovisionamientos de suelo y viviendas (presupuesto de explotación).
- Partidas conciliatorias: 128,58 M€ y 73,69 M€. En el presupuesto publicado en el DOGC se considera enajenación de inversiones (suelo y viviendas) y se incluye en el presupuesto de capital. En cambio, en el presupuesto inicial del INCASOL se considera enajenación de existencias, y se incluye en el presupuesto de explotación.

- Partida conciliatoria: 148,00 M€. Solo se tiene en cuenta en el presupuesto inicial del INCASOL, concretamente en el presupuesto de explotación, al tratarse de la variación de existencias.
- Partidas conciliatorias: 111,85 M€ y 36,16 M€. Corresponden a las variaciones del capital circulante de ambos presupuestos. En la conciliación se elimina el importe de variación según el presupuesto publicado en el DOGC (36,16 M€) y se incorpora el importe según el presupuesto inicial del INCASOL, 111,85 M€, para compensar la inclusión de la variación de existencias.
- Partida conciliatoria: 6,49 M€. En el presupuesto publicado en el DOGC se considera reintegro de préstamos concedidos y se incluye en el presupuesto de capital bajo Otros ingresos de vivienda. En cambio, en el presupuesto inicial del INCASOL se considera ingreso financiero, y se incluye, por lo tanto, en el presupuesto de explotación.

3.1.2. Liquidaciones

A continuación se presentan y se analizan las liquidaciones del presupuesto de explotación y de capital correspondientes al ejercicio 2003.

Para su análisis hay que recordar que el presupuesto inicial incluido en las liquidaciones no se corresponde con el presupuesto aprobado por el Parlamento. También hay que tener en cuenta que la entidad calcula el grado de ejecución comparando el realizado con el presupuesto definitivo. Dado que el presupuesto definitivo de la entidad solo incorpora modificaciones internas y ajustes, como ya se ha comentado anteriormente, habría que calcular el grado de ejecución teniendo en cuenta el presupuesto inicial.

3.1.2.1. *Presupuesto de explotación*

La ejecución del presupuesto de explotación se presenta en el cuadro siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 23/2006

Gastos	Presupuesto inicial	Presupuesto definitivo	Obligaciones reconocidas	Grado de cumplimiento (*) %
Adquisiciones de suelo industrial	15.010.000	37.745.285	36.069.583	95,6
Adquisiciones de suelo residencial	8.500.000	17.452.704	18.704.743	107,2
Obras urb. industriales, naves	73.014.350	49.201.225	37.832.705	76,9
Obras urbanización residenciales	85.181.381	27.313.352	18.576.628	68,0
Adquisiciones y obras de vivienda	175.054.518	138.644.859	125.073.422	90,2
Personal	15.069.335	15.069.335	14.209.299	94,3
Amortizaciones	2.398.803	2.500.000	2.280.946	91,2
Suministros	4.383.138	5.500.000	6.833.316	124,2
Gastos gestión vivienda	5.831.311	5.871.348	5.628.931	95,9
Gastos gestión fianzas	3.920.000	5.200.000	4.879.511	93,8
Subv. a particular remod. barrios	7.200.411	6.457.322	5.077.931	78,6
Transferencias 1% cultural	0	0	927.677	-
Intereses suelo	3.703.698	442.302	720.612	162,9
Intereses vivienda y equip.	5.778.261	3.983.123	3.833.276	96,2
Gastos financieros cesión cartera	2.224.000	2.225.000	2.224.548	100,0
Otras subvenciones de explotación	0	0	287.856	-
Dotaciones prov. inversiones financieras	25.000	25.000	556.898	n/s
Gastos extraordinarios	0	0	133.391	-
Gastos ejercicios anteriores	0	0	1.986.602	-
Prorrata/impuesto de sociedades	783.313	1.800.000	2.385.100	132,5
Superávit explotación	601.012	601.012	0	0,0
Totales	408.678.531	320.031.867	288.222.975	90,1

Importes en euros.

Fuente: Liquidación del presupuesto elaborada por el INCASOL.

Nota (*): Calculado por la entidad en relación con el presupuesto definitivo.

El grado de ejecución global, si se comparan las obligaciones reconocidas con el presupuesto inicial, es de un 70,6%.

Por partidas, las diferencias más significativas respecto a las previstas en el presupuesto inicial son las siguientes:

Gastos	Presupuesto inicial	Obligaciones reconocidas	Grado de cumplimiento %
Adquisiciones de suelo industrial	15.010.000	36.069.583	240,3
Adquisiciones de suelo residencial	8.500.000	18.704.743	220,1
Obras urb. industriales, naves	73.014.350	37.832.705	51,8
Obras urbanización residenciales	85.181.380	18.576.628	21,8
Adquisiciones y obras de vivienda	175.054.518	125.073.422	71,4
Suministros	4.383.138	6.833.316	155,9
Intereses suelo	3.703.698	720.612	19,5

Importes en euros

Las partidas que han experimentado desviaciones que merecen ser comentadas son las siguientes:

- **Adquisiciones de suelo industrial y residencial:** estos gastos han aumentado más del doble. En el caso del suelo industrial, la razón de este aumento es la actuación Torre Blanca-Quatre Pilans (Lleida), que se adquirió por 12,08 M€ y no estaba presupuestada. En el caso de suelo residencial, destacan las adquisiciones de parcelas del Sector E (Rubí) por 4,57 M€ y de Campclar (Tarragona) por 2,54 M€ que tampoco habían sido presupuestadas.
- **Obras de urbanización:** se observa un grado bajo de cumplimiento de este tipo de obras de urbanización causado por lo siguiente:

- Con respecto a obras de suelo industrial, de la actuación de Riuciar (Tarragona) se habían presupuestado gastos por obras de 7,02 M€ mientras que solo se realizaron 3,29 M€ y en el caso de la actuación Els Plans de la Sala (Sallent) el presupuesto era de 3,00 M€ y se invirtieron solamente 0,17 M€. También hubo al menos diez actuaciones con un presupuesto que oscilaba entre 1,00 M€ y 1,8 M€ que finalmente no se iniciaron.
- Respecto a las obras de suelo residencial, al menos once actuaciones que estaban presupuestadas se retrasaron por varias razones. Es el caso de las obras en el Centre Direccional (Cerdanyola del Vallès) de presupuesto 8,00 M€, las del Camí de la Porrassa (Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant) de 4,50 M€, las de La Cala Sants (Sant Feliu de Guíxols) de 4,21 M€ y las de la Girada II (Vilafranca del Penedès) de 4,00 M€.
- Respecto a las adquisiciones y obras de vivienda, más del 50% han sido realizadas solo parcialmente por falta de disposición de suelo, hecho que explicaría que el grado de cumplimiento es del 70% aproximadamente. Como ejemplos significativos tenemos la actuación de la avenida Salvador Allende (Cornellà de Llobregat), donde de los 5,21 M€ presupuestados solo se ha realizado un 0,2% y la actuación de Arrahona (Sabadell), de 4,43 M€, realizada parcialmente en un 9,7%.

Finalmente, hay que señalar que los gastos de personal, que tienen carácter limitativo, no han excedido de los presupuestados y aprobados por la Ley de presupuestos de la Generalidad.

Con respecto a los ingresos, el grado de ejecución respecto al presupuesto definitivo es el que se indica a continuación:

Ingresos	Presupuesto inicial	Presupuesto definitivo	Derechos contraídos	Grado de cumplimiento (*) %
Enajenaciones suelo y naves	74.313.443	64.226.826	57.210.157	89,1
Enajenaciones locales y aparcamientos	12.020.242	8.698.365	9.357.746	107,6
Enajenaciones viviendas	50.789.921	51.851.208	43.516.730	83,9
Alquileres	7.243.136	7.818.283	7.844.539	100,3
Recup. costes sistemas cooperación, sup., consorcios y juntas	73.686.954	22.608.474	13.330.373	59,0
Incremento de existencias	148.005.845	121.158.847	103.858.557	85,7
Variación provisiones existencias	0	0	2.731.760	-
Trabajos realizar por el inmovilizado inmat.	0	0	372.837	-
Cesión cartera	571.000	465.000	496.994	106,9
Otros ingresos	0	0	822.804	-
Subvenciones aplicadas suelo	4.295.143	1.997.886	36.743	1,8
Subv. aplicadas viv. e inv. gestionadas	26.353.635	33.574.498	34.868.569	103,9
Intereses préstamos	4.156.948	4.267.224	4.371.480	102,4
Intereses suelo y cuenta corriente	6.147.264	1.912.507	2.666.459	139,4
Intereses vivienda	1.095.000	1.452.749	3.281.282	225,9
Ingresos extraordinarios	0	0	172.451	-
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0	3.283.493	-
Totales	408.678.531	320.031.867	288.222.975	90,1

Importes en euros.

Fuente: Liquidación del presupuesto elaborada por el INCASOL.

Nota (*): Calculado por la entidad en relación con el presupuesto definitivo.

El grado de ejecución global, teniendo en cuenta el presupuesto inicial, es de un 70,6%.

Hay que destacar como diferencias más significativas respecto al presupuesto inicial las siguientes:

Ingresos	Presupuesto inicial	Derechos contraídos	Grado de cumplimiento %
Enajenaciones suelo y naves	74.313.443	57.210.157	77,0
Enajenaciones locales y aparcamientos	12.020.242	9.357.746	77,8
Enajenaciones viviendas	50.789.921	43.516.730	85,7
Recup. costes sistemas cooperación, sup., consorcios y juntas	73.686.955	13.330.373	18,1
Subvenciones aplicadas suelo	4.295.143	36.743	0,9
Intereses suelo y cuenta corriente	6.147.264	2.666.459	43,4
Intereses vivienda	1.095.000	3.281.282	299,7

Importes en euros.

De las desviaciones producidas hay que comentar, respecto a las más significativas, lo siguiente:

- Enajenaciones de suelo y naves: de las ventas previstas, la actuación Els Plans de la Sala (Sallent), valorada en 6,01 M€; la actuación Parque de Actuaciones Económicas (Vic), valorada en 3,00 M€, y la actuación El Masrampinyo (Montcada i Reixac), valorada en 7,81 M€, finalmente no se llevaron a término. Hay que señalar que la actuación Els Plans de la Sala se vendió en el ejercicio 2005.
- Enajenaciones de viviendas, locales y aparcamientos: como observación general, hay que señalar que el calendario de ventas de las viviendas no se cumplió por el retraso en la finalización de las obras de vivienda. Por lo tanto, en algunas actuaciones en las que se había previsto vender la totalidad de las viviendas solo se vendió una parte de estas: es el caso de las actuaciones de VPO, Gornal-5 y Gornal-2 (L'Hospitalet de Llobregat) y las actuaciones de remodelación de barrios ubicadas en Barcelona, Turó de la Peira-Cotxeres, Vía Trajana edificio C-3 manzana 4 y Trinitat Nova. Las enajenaciones de locales y aparcamientos han tenido el mismo comportamiento que las de vivienda.
- Recuperación de costes de los sistemas de cooperación, de los sectores de urbanización prioritaria, consorcios y juntas: es la previsión de la recuperación de los costes de suelo industrial y residencial mediante el cobro de cuotas de urbanización. Se preveía el cobro de cuotas de 45 actuaciones y, en cambio, solo se han cobrado de 5 actuaciones, por el retraso en las obras de urbanización ya comentado anteriormente.

3.1.2.2. *Presupuesto de capital*

El grado de cumplimiento en cuanto a las dotaciones de capital respecto al presupuesto definitivo ha sido el siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 23/2006

Dotaciones	Presupuesto inicial	Presupuesto definitivo	Obligaciones reconocidas	Grado de cumplimiento (*) %
Otras inversiones de inmovilizado	3.003.501	1.750.000	1.979.462	113,1
Obras núcleos antiguos	8.534.727	11.360.000	9.593.753	84,5
Obras inversiones gestionadas	8.859.519	5.547.269	5.525.064	99,6
Aport. EQUACAT y otras empresas	240.000	240.000	195.000	81,3
Aportaciones juntas y consorcios	439.000	1.621.075	2.769.926	170,9
Préstamos concedidos	1.000.000	4.930.000	5.441.520	110,4
Deudores vivienda generados 2002	13.423.253	17.864.643	32.884.661	184,1
Recompras créditos, cesión de cartera	571.000	428.000	432.619	101,1
Incremento capital circulante	111.848.106	94.637.899	79.776.047	84,3
Transferencias 1% cultural	2.675.544	927.677	0	0,0
Amortización préstamos suelo	10.543.543	10.437.580	10.437.580	100,0
Amortización préstamos vivienda e inversiones gestionadas	10.620.438	12.107.239	12.297.553	101,6
Subrogación préstamos vivienda	21.430.842	20.256.114	14.265.147	70,4
Minoración subvenciones pendientes de aplicación	30.648.777	35.572.384	42.094.938	118,3
Totales	223.838.250	217.679.880	217.693.270	100,0

Importes en euros.

Fuente: Liquidación del presupuesto elaborada por el INCASOL.

Nota (*): Calculado en relación con el presupuesto definitivo.

Si se comparan las obligaciones reconocidas con respecto al presupuesto inicial, el grado de ejecución global de las dotaciones de capital ha sido de un 97,3%.

Por partidas, las diferencias más significativas respecto al presupuesto previsto inicialmente son las siguientes:

Dotaciones	Presupuesto inicial	Obligaciones reconocidas	Grado de cumplimiento %
Aportaciones juntas y consorcios	439.000	2.769.926	631,0
Préstamos concedidos	1.000.000	5.441.520	544,2
Deudores vivienda generados 2002	13.423.253	32.884.661	245,0
Transferencias 1% cultural	2.675.544	0	0,0
Subrogación préstamos vivienda	21.430.842	14.265.147	66,6
Minoración subvenciones pendientes de aplicación	30.648.777	42.094.938	137,3

Importes en euros.

Respecto a las desviaciones producidas hay que comentar lo siguiente:

- Con respecto a los préstamos concedidos, solo se había presupuestado 1 M€ para la rehabilitación de viviendas y finalmente se concedieron préstamos a través de la DGAH por 3 M€ y se hicieron aportaciones de 2,44 M€ en el Centre Direccional de Cerdanyola. Todas estas actuaciones surgieron durante el ejercicio 2003, por lo que no se previeron inicialmente.
- Lo mismo pasó con el importe presupuestado en concepto de aportaciones a juntas y consorcios, que finalmente aumentó porque se hicieron nuevas aportaciones a otros consorcios o juntas inicialmente no previstas: 0,37 M€ al Consorcio Z y 1,47 M€ a la Fundación Instituto de Arquitectura Avanzada, esta última en virtud de un convenio firmado durante el ejercicio 2003.
- Con respecto a la subrogación de préstamos de vivienda, el grado de cumplimiento está en línea con el grado de cumplimiento de las ventas de viviendas, que también ha sido inferior al presupuestado inicialmente.

- En cuanto a la minoración de subvenciones pendientes de aplicación, el importe inicialmente presupuestado de 30,65 M€ corresponde a la previsión de aplicación de subvenciones para cubrir déficits, sobre todo de la actividad de la vivienda. Finalmente, el importe aplicado fue de 42,09 M€ (incremento en 11,44 M€) al aplicarse, además, subvenciones procedentes del Ministerio de Fomento para cubrir déficits imprevistos de la actividad de remodelación de barrios.

Para el resto de desviaciones no se han podido obtener las explicaciones correspondientes por parte de la entidad.

Con respecto a los recursos, el grado de cumplimiento en referencia al presupuesto definitivo es el siguiente:

Recursos	Presupuesto inicial	Presupuesto definitivo	Derechos contraídos	Grado de cumplimiento %
Transferencias capital suelo	601.012	601.012	4.101.012	682,4
Transferencias capital plan vivienda	7.824.485	7.276.772	11.809.936	162,3
Transferencias inversiones gestionadas	20.276.334	15.052.758	15.904.071	105,7
Transferencias capital vivienda del Estado	10.217.210	8.413.160	8.413.160	100,0
Núcleos antiguos ayuntamientos	5.276.177	3.786.667	2.292.043	60,5
Aportaciones fondo patrimonial	0	0	0	-
Transferencias DPTOP	2.824.757	2.824.757	2.824.757	100,0
Préstamos vivienda	61.070.094	30.960.465	32.415.813	104,7
Préstamos inversiones gestionadas	0	16.051.254	15.621.254	97,3
Préstamos suelo	60.000.000	60.000.000	45.000.000	75,0
Fianzas	49.000.000	65.000.000	65.033.973	100,1
Reintegro préstamos	3.711.345	4.587.023	4.790.311	104,4
Recup. aport. juntas y consorcios	0	0	450.000	-
Enajenaciones inmovilizado material	12.020	0	0	-
Entrega obras núcleos antiguos	0	0	4.807.857	-
Entrega obras inversiones gestionadas	0	0	1.391.239	-
Recursos de las operaciones	3.024.816	3.126.012	2.837.844	90,8
Totales	223.838.250	217.679.880	217.693.270	100,0

Importes en euros.

Fuente: Liquidación del presupuesto elaborada por el INCASOL.

Nota (*): Calculado en relación con el presupuesto definitivo.

Respecto al presupuesto inicial, el grado de ejecución global de los recursos de capital ha sido de un 97,3%.

Por partidas, las diferencias más significativas en referencia al presupuesto inicial son las siguientes:

Recursos	Inicial	Derechos contraídos	Cumplimiento %
Transferencias capital suelo	601.012	4.101.012	682
Transferencias capital plan vivienda	7.824.485	11.809.936	151
Núcleos antiguos ayuntamientos	5.276.177	2.292.043	43
Préstamos vivienda	61.070.094	32.415.813	53
Préstamos inversiones gestionadas	0	15.621.254	-
Préstamos suelo	60.000.000	45.000.000	75
Fianzas	49.000.000	65.033.973	133
Entrega obras núcleos antiguos	0	4.807.857	-
Entrega obras inversiones gestionadas	0	1.391.239	-

Importes en euros.

Respecto a las desviaciones producidas hay que comentar lo siguiente:

- Transferencias de capital suelo: se recibieron 3,5 M€ no previstos inicialmente para la reactivación de la actuación de la Segarra.
- Transferencias de capital para la actividad de la vivienda: finalmente se recibieron 11,20 M€ para la promoción del alquiler cuando se habían presupuestado 4,13 M€.
- Núcleos antiguos ayuntamientos: con respecto a los recursos que se reciben para llevar a cabo las obras de núcleos antiguos, hay que señalar que el grado de realización de esta partida depende tanto de los pactos con los diferentes ayuntamientos como del ritmo de ejecución de las obras a financiar.
- Préstamos para llevar a cabo la construcción de viviendas: finalmente se utilizaron en un 53% porque muchas construcciones presupuestadas no se llevaron a cabo por falta de disposición de suelo, como ya se ha comentado anteriormente en el apartado referente al presupuesto de explotación.
- Préstamos de inversiones gestionadas: ascienden a 15,62 M€ y no se presupuestaron porque los convenios para realizar las actuaciones de inversiones gestionadas se firmaron en diciembre de 2002, cuando el presupuesto para 2003 ya se había aprobado.
- Préstamos suelo: el INCASOL firmó un crédito con el Dexia Sabadell el 18 de diciembre de 2002 de 30 M€ y, posteriormente (el 20 de noviembre de 2003), formalizó con el mismo banco otro crédito de 30 M€. Estaba previsto disponer de estos 60 M€ durante 2003 pero finalmente la disposición ascendió a 45 M€, y el resto (15 M€) se utilizó en el ejercicio 2004.
- Fianzas: el aumento de las fianzas se debe al hecho de que no se presupuestaron los ingresos a recibir de FECSA como consecuencia de un acuerdo firmado en 2002 en el que se formalizaba el depósito en el INCASOL de las fianzas que FECSA exige a sus abonados para el suministro.
- Entrega de obras de núcleos antiguos: no se han podido obtener las explicaciones correspondientes a la entidad en referencia a esta desviación.
- Entrega de obras de inversiones gestionadas: se entregaron obras de inversiones gestionadas al Consorcio de la Mina, a la Escuela de Administración Pública y al Instituto Cartográfico, por un total de 1,39 M€.

4. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

En este capítulo se presenta el resultado de la fiscalización efectuada correspondiente al ejercicio 2003 respecto a la contratación y, en concreto, sobre los siguientes aspectos:

- Análisis del procedimiento seguido por el INCASOL en la contratación de obras, asistencias técnicas y servicios para verificar si se adecua a la legislación que le es de aplicación. Para la realización de este análisis se ha seleccionado una muestra suficiente de contratos que han sido analizados individualmente.
- También se ha hecho un seguimiento de la ejecución, tanto en términos económicos como temporales, de las prescripciones contenidas en los expedientes de obras seleccionados.

4.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

El INCASOL se somete en su actuación contractual al Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas.

4.2. ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN APLICADOS POR EL INCASOL

Para el análisis de los procedimientos de contratación se han distinguido los diferentes tipos de contratos: obras, asistencia técnica de las obras, servicios y/o inversiones para uso propio y contratos menores inherentes a las obras.

A continuación se detalla el procedimiento y las conclusiones del análisis individualizado de expedientes que se ha hecho respecto a los contratos de obras y de asistencia técnica de las obras (apartado 4.2.1). Las conclusiones relativas a servicios y/o inversiones para uso propio y contratos menores se encuentran al final de este capítulo (apartados 4.2.2 y 4.2.3).

4.2.1. Obras y asistencia técnica de las obras

A fin de verificar que la contratación efectuada se adecua a la normativa vigente se ha revisado una muestra representativa de expedientes correspondientes a las adjudicaciones efectuadas en el ejercicio 2003.

Para llevar a cabo la selección de la muestra se han obtenido los listados de los expedientes de contratación que se han adjudicado durante este ejercicio, desglosados por tipo de actuación:

- Vivienda
- Núcleos antiguos
- Urbanización

En estos listados se distingue entre los expedientes correspondientes a obras y los correspondientes a asistencia técnica (arquitectos y aparejadores).

Asimismo, en estos listados se distingue entre los expedientes adjudicados por el procedimiento abierto, los adjudicados por el procedimiento restringido (la forma de adjudicación en ambos casos es siempre concurso) y los adjudicados por el procedimiento negociado.

Los principales datos de estos listados son los siguientes:

Ejercicio 2003	Concurso*			Negociado			Total adjudicado		
	Núm. exped.	Importe total	% s/total	Núm. exped.	Importe total	% s/total	Núm. exped.	Importe total	% s/total
Obras	108	130.114.501	92,3	76	10.826.130	7,7	184	140.940.631	96,1
Asistencia técnica	55	3.298.976	57,5	214	2.442.694	42,5	269	5.741.670	3,9
Total	163	133.413.477	91,0	290	13.268.824	9,0	453	146.682.301	100,0

Importes en euros (sin IVA).

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según datos de los listados del INCASOL.

(*): Incluye procedimiento abierto y restringido.

Como se desprende del cuadro, las obras se han adjudicado en un 92,3% del importe total por el sistema de concurso. Este porcentaje disminuye en las asistencias técnicas, dado que por concurso se han adjudicado el 57,5% del importe total adjudicado en el ejercicio 2003.

De los expedientes seleccionados se han analizado los procedimientos utilizados para la adjudicación, formalización y ejecución de los contratos (este último paso se ha revisado tan solo en las obras) y el cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso.

El detalle de la muestra seleccionada incluye los principales datos extraídos de los listados facilitados por el INCASOL: procedimiento de adjudicación, adjudicatario, tipo de obra (urbanización, vivienda, núcleos antiguos), concepto e importe contratado. Estos datos se han verificado en el análisis (véase tablas de los apartados 4.2.1.1 y 4.2.1.2).

La muestra se ha seleccionado con el objetivo de obtener una cobertura mínima del 20% en cuanto a las obras y del 15% en cuanto a las asistencias técnicas.

Así, la cobertura de la muestra analizada es la siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 23/2006

Ejercicio	Concurso*			Negociado			Total		
	Núm. exped.	Importe total	% s/total	Núm. exped.	Importe total	% s/total	Núm. exped.	Importe total	% muestra
2003									
Obras	8	35.215.533	27,1	3	2.901.732	26,8	11	38.117.265	27,0
Asistencia técnica	5	593.156	18,0	12	325.920	13,3	17	919.076	16,0
Total	13	35.808.689		15	3.227.652		28	39.036.341	26,6

Importes en euros (sin IVA).

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según datos de los listados del INCASOL.

(*): Incluye procedimiento abierto y restringido.

4.2.1.1. *Obras: muestra seleccionada*

Los expedientes de obra seleccionados y revisados han sido los siguientes:

Núm.	Adjudicatario	Tipo obra	Concepto	Importe del contrato
Concurso				
01991020	PROCEN/SORIGUE, "UTE"	Urb.	Urbanización de la actuación industrial "Catalunya Sud" en Tortosa y L'Aldea.	7.892.805
977061	FCC Construcción	Viv.	Construcción de 132 viviendas, 138 plazas de aparcamiento y 6 locales comerciales en el barrio de Arrahona.	9.084.828
0770031	COPISA (Constructora)	Viv.	Derribo de 18 bloques y construcción de 80 viviendas en el barrio de Torreforta en Tarragona.	5.418.172
1652021	FCC Construcción	Viv.	Construcción de 80 viviendas, 8 locales comerciales y 80 plazas de aparcamiento en el barrio de La Parada.	5.794.647
1583013	TEYCO	Nuc.	Restauración del Palau Abària en Tortosa.	1.439.630
1805011	EMCOFA, SA	Nuc.	Obras rehabilitación edificio Universidad de Cervera.	1.067.895
1242021	PROINOSA	Viv.	Construcción de 69 viviendas y 80 plazas de aparcamiento en la Av. Estrasburgo en Can Llong.	4.019.498
1596011	Can Ensenya, SAL	Viv.	Construcción de 12 viviendas en la plaza Baluard en Reus.	498.058
Total concurso				35.215.533
Procedimiento negociado				
01521324	COMSA	Urb.	Complementario de pavimentación, mejoras y reparaciones del polígono Riu Clar en Tarragona.	816.581
1021011	CISSA, Constr. e Inmob. de Solsona	Viv.	Construcción de 24 viviendas, calle Munturull.	1.793.236
1315011	Trac vertical	Nuc.	Rehabilitación del Castell del Baró de les Quatre Torres. La Nou de Gaià.	291.915
Total negociado				2.901.732

Importes en euros (sin IVA).

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según datos de los listados del INCASOL.

Urb.: Urbanización.

Viv.: Vivienda.

Nuc.: Núcleos antiguos.

4.2.1.2. Asistencia técnica: Muestra seleccionada

Los expedientes de asistencia técnica seleccionados y revisados han sido los siguientes:

Núm.	Adjudicatario	Tipo obra	Concepto	Importe contrato
Concurso				
0590091	Gerc Inartur, SL	Viv.	Redacción proyecto construcción 100 viviendas en el Turó de la Peira manzana P, Barcelona.	99.475
0977061	Bardaji-Capdevila	Viv.	Redacción proyecto construcción 132 viviendas en el barrio Arrahona.	113.084
1893011	Bayonavalero Arquitectes Associats	Viv.	Redacción proyecto construcción 50 viviendas en el barrio Les Corts.	132.841
18331010	Estudis i Proj. d'Urbanisme i O.P., SL	Urb.	Redacción proyecto urbanización act. Sant Miquel d'Aro en Santa Cristina d'Aro.	84.845
1120041	Vayreda Casadevall, Joaquim	Viv.	Redacción proyecto construcción y dirección obra 133 viviendas en Trinitat.	162.911
Total concurso				593.156
Procedimiento_negociado				
03921390	Consultor Ing. Civil, SA (CICSA)	Urb.	Redacción del proyecto básico de la interpolar en el sector "Can Sant Joan" en Rubí.	25.259
16321010	Piñol de Vallobà, Agustí	Urb.	Redacción proyecto de urbanización actuación S-10 l'Església en Móra la Nova.	24.606
01991020	Fors Callau, Alfons	Urb.	Adjudicación dirección obras urbanización Catalunya Sud en Tortosa.	21.421
1448011	Gurri Donada, Joan	Viv.	Redacción proyecto construcción 22 viviendas en la calle La Plaça de Piera.	28.496
1620031	Universidad Politécnica Cataluña	Viv.	Redacción proyecto y obras rehabilitación en la calle Mart 26 en Sant Adrià Besòs.	58.672
1021011	Costa Gurriu, Agustí	Viv.	Redacción proyecto construcción 24 viviendas en el sector Monturull de La Seu d'Urgell.	25.480
0786011	Sanchez Piulachs Arquitectes	Viv.	Redacción del proyecto de construcción de 17 viviendas y Parque de la Feria en Tortosa.	50.953
1583013	Olivé Serret, Francesc Xavier	Nuc.	Dirección obras rehabilitación Palau Abària-Tortosa.	27.721
1805011	Solsona Piña, Enric	Nuc.	Dirección obras rehabilitación del edificio de la Universidad de Cervera.	22.218
1135021	Falgueras Font, Joan	Nuc.	Redacción proyecto y estudio de seg. y salud para la restauración del Monasterio de S. Quirze de Colera.	23.707
0443021	Tarruella Pomés, Anna	Nuc.	Redacción y dirección obras rehabilitación fachadas Seminario Conciliar en Barcelona.	8.606
1323011	Piñol Folque, Joan Josep	Nuc.	Redacción y dirección obras restauración del edificio "Les Casotes" en Sant Carles de la Ràpita.	8.781
Total negociado				325.920

Importes en euros (sin IVA).

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según datos de los listados del INCASOL.

Viv.: Vivienda.

Urb.: Urbanización.

Nuc.: Núcleos antiguos.

4.2.1.3. Resultados de la revisión: Observaciones

De la revisión efectuada se desprende que, con respecto a la mayor parte de los aspectos analizados, los procedimientos que sigue el INCASOL en la contratación de obras y asistencia técnica de las obras se ajusta a lo regulado en el TRLCAP. Sin embargo, del análisis se desprenden varias observaciones:

Respecto a la adjudicación de los expedientes

Con respecto a la adjudicación de los expedientes hay que destacar lo siguiente:

- En los expedientes de los contratos adjudicados por el procedimiento negociado y por el procedimiento restringido no se guarda justificante conforme las empresas licitadoras han presentado la documentación que se les requería en el pliego de cláusulas administrativas. En todo caso, se guarda la documentación justificativa correspondiente al adjudicatario.
- Comunicación de la adjudicación del contrato a los licitadores:

En las adjudicaciones por el procedimiento negociado, restringido y abierto (este último solo en los casos en que no se debe constituir garantía provisional), el INCASOL informa de la adjudicación en su página web. El resto de licitadores no es notificado de quién ha resultado ser el adjudicatario. En el procedimiento abierto antes mencionado, el INCASOL al menos envía notificación escrita de la adjudicación del contrato al adjudicatario, aprovechando que le debe pedir la documentación previa a la formalización del contrato.

Se entiende que con este procedimiento no se da cumplimiento al artículo 93.1 de la Ley de contratos, que establece que una vez acordada la adjudicación del contrato se debe notificar a los participantes en la licitación.

El hecho de poner la información en la página web no se puede considerar una forma de notificación ya que no queda constancia de la recepción, aspecto indispensable para considerar válida una notificación. Así se establece en la Ley 30/1992, de procedimiento administrativo común, en los artículos 58 y 59. No obstante, según el apartado 6 b) del artículo 59, la publicación sustituye a la notificación cuando se trata de actas integrantes de un procedimiento selectivo o de concurrencia competitiva siempre que la convocatoria del procedimiento indique los medios de comunicación donde se efectuarán las publicaciones sucesivas, cosa que no hace el INCASOL.

- Publicidad de la adjudicación del contrato:

De acuerdo con el artículo 93.2 del TRLCAP sobre la publicidad de las adjudicaciones de contratos, cuando el importe de la adjudicación sea igual o superior a

60.101,21 € se debe publicar en el BOE o en el DOGC un anuncio de la adjudicación, en un plazo no superior a 48 días desde la adjudicación.

Además, para los contratos sujetos a publicidad obligatoria en el DOUE (art. 135) y para los contratos de consultoría y asistencia y para los de servicios de cuantía igual o superior a la prevista en el artículo 203.2, incluidos dentro de dichas categorías en el artículo 206 del TRLCAP, se debe enviar en el mismo plazo un anuncio al DOUE y al BOE con los resultados de la licitación.

En 16 de los 28 expedientes analizados es obligatoria la publicidad de su adjudicación en el BOE o en el DOGC, mientras que solo se han publicado las adjudicaciones de 5 expedientes (01991020, 977061, 1652021, 1242021 y 1596011) y, además, 3 de estos se han publicado fuera del plazo establecido de 48 días (expedientes 01991020, 977061 y 1596011, todos ellos con 16 días de retraso).

En 2 de los 28 expedientes analizados es obligatorio el envío de los resultados de la licitación al DOUE. Se ha comprobado su publicación.

- Pliego de prescripciones técnicas particulares:

En los expedientes no se incluye el pliego de prescripciones técnicas particulares, sino que este se encuentra integrado dentro del proyecto, tal como establece el artículo 124 del TRLCAP; sin embargo, de acuerdo con el artículo 67.1 del TRLCAP, el expediente de contratación también debe incorporar el pliego de prescripciones técnicas particulares que tenga que regir el contrato.

A pesar de que el pliego se encuentra integrado en el proyecto, se recomienda también la inclusión del pliego de prescripciones técnicas particulares dentro del expediente de contratación.

- Falta de información en los expedientes:

En 5 de los 28 expedientes analizados (asistencia técnica y obras) se ha detectado que falta algún documento, como la propuesta de iniciación del proyecto, la aprobación técnica del proyecto, la constancia de los criterios de valoración y el informe final del proyecto (expedientes 01991020, 1120041, 1805011, 1021011 y 1315011).

Además, y en concreto en referencia a los contratos adjudicados por el procedimiento negociado, de los 15 expedientes revisados, en 2 no se guarda copia de las invitaciones cursadas para presentar oferta, incumpliendo el artículo 92.3 del TRLCAP (expedientes 1448011 y 1021011).

- Valoración de las ofertas:

En uno de los expedientes de asistencia técnica (expediente 1120041), cuando se ha hecho el resumen de la valoración de las ofertas, se ha visto que los criterios de valoración utilizados no coinciden en su totalidad con los criterios mencionados en el pliego de cláusulas.

A la hora de valorar las ofertas, la Sindicatura recomienda la adecuación total a los criterios mencionados en el pliego de cláusulas.

- Contratos de asistencia técnica adjudicados por procedimiento negociado:

En 3 de los 12 expedientes de contratos de asistencia técnica adjudicados por el procedimiento negociado, la adjudicación se ha realizado de forma directa, sin invitar a otras empresas, aduciendo urgencia (expedientes 1583013, 0443021 y 1323011). En todos los casos, en el expediente falta la correspondiente justificación. Hay que señalar, sin embargo, que de los 3 expedientes mencionados, 2 podrían ser tratados como contratos menores y, por lo tanto, se podría considerar correcto el procedimiento seguido.

Por otra parte, en 1 expediente relativo a un contrato de asistencia técnica adjudicado por el procedimiento negociado (expediente 1805011), la adjudicación también se ha hecho de forma directa, pero en este caso acogiéndose al artículo 210 d), según el que podrá utilizarse el procedimiento negociado sin publicidad cuando se trate de estudios, servicios o trabajos complementarios que no figuren en el proyecto ni en el contrato pero que resulte necesario ejecutar como consecuencia de circunstancias imprevistas y su ejecución se confíe al contratista principal. Para la aplicación del artículo 210.d) deben cumplirse dos requisitos: que los trabajos no puedan separarse técnica ni económicamente del contrato principal sin causar graves inconvenientes a la Administración y que el importe no supere el 20% del importe del contrato primitivo.

El expediente seleccionado es un contrato para llevar a cabo la dirección de obras adjudicado directamente a la empresa que elaboró previamente la redacción del proyecto. Consideramos que dicho contrato de dirección de obras puede ir separado del contrato de redacción del proyecto y, por lo tanto, entendemos que se podría adjudicar por el procedimiento negociado (art. 210 h), pero habría que invitar como mínimo a tres empresas, cosa que no se ha hecho.

- Observaciones en expedientes puntuales:

- Los expedientes 03921390 y 16321010 de asistencia técnica están firmados sin que conste la fecha.

- Varios expedientes de asistencia técnica adjudicados por el procedimiento abierto o negociado se han tramitado en su totalidad por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, o bien se ha iniciado el proceso en la propia Dirección General aunque después el procedimiento lo continúa el INCASOL. En concreto, se trata de los siguientes expedientes:

Tipo obra	Expediente	Importe
Vivienda	1893011	132.841
Vivienda	1448011	28.496
Vivienda	1021011	25.480

Importes en euros (sin IVA).

Se entiende que si la ejecución del contrato la lleva a cabo un órgano de contratación diferente del que llevó a cabo la adjudicación del contrato (en este caso la Dirección General de Arquitectura y Vivienda), hace falta que exista el documento justificativo correspondiente con la delegación expresa a favor del INCASOL, para poder continuar con los trámites del expediente iniciado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Respecto a la ejecución material, del cumplimiento de los plazos y de la ejecución económica

a) De la ejecución material

Comprobación del replanteo en los contratos de obras

De los 11 expedientes de obras, en 2 de ellos el acta de replanteo se ha efectuado dentro del plazo de un mes desde la firma del contrato, tal como establece el artículo 142 del TRLCAP (expedientes 01991020 y 01521324). En los 9 casos restantes el acta se firmó con retraso (5, entre tres y diez días; 2, con un mes; 1, con tres meses y 1, con diez meses).

Recepción del objeto del contrato

Una vez cumplido el contrato, se debe hacer un acta de recepción dentro del mes siguiente al de la finalización del objeto del contrato, tal como establece el artículo 110 del TRLCAP.

De los 11 expedientes de obras, en 6 todavía no se ha terminado el plazo y en 1 se ha hecho el acta de recepción dentro del plazo legal (expediente 1315011). En los 4 restantes se ha firmado el acta de recepción con posterioridad al mes siguiente al de la finalización de las obras (expedientes 1805011, 01521324, 1242021 y 1596011).

De los 17 expedientes de asistencia técnica, en ninguno se ha visto el acta de recepción tal como establece el artículo 110 del TRLCAP. De hecho, el pliego de

cláusulas indica que, una vez terminado el proyecto -en el caso de proyectos- este se someterá a la aprobación del Instituto mediante un documento en el que conste haber sido examinado y que su seguimiento lo realiza el Control técnico de proyectos del Colegio de Arquitectos. No se ha visto ningún documento de este tipo.

Informe final del contrato

Dentro del plazo de los 15 días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras.

En 3 de los expedientes de obras ya finalizadas ya se ha cumplido el plazo de garantía (expedientes 01521324, 180511 y 1315011) pero solo en 1 se ha realizado el informe final de la obra (expediente 01521324).

b) Del cumplimiento de plazos

De los 11 expedientes de contratos de obra analizados, 5 se han finalizado en el plazo prefijado en el contrato (expedientes 01521324, 1805011, 1315011, 1242921 y 1596011). Las 6 obras restantes todavía no se han finalizado aunque en 4 casos ya se ha superado el plazo prefijado en el contrato (expedientes 1652021, 1583013, 1021011 y 01991020).

En ninguno de los casos de incumplimiento de plazos por causa del contratista, se han aplicado cláusulas de penalización o resolución tal como establecen las prescripciones del artículo 95 del TRLCAP.

c) De la ejecución económica

Importe final de las obras

De los expedientes analizados, solo en 3 de los 11 contratos de obra analizados se ha hecho la liquidación final de la obra (expedientes 01521324, 1596011 y 1242021). Con respecto a los 8 expedientes de obra restantes analizados, 6 obras están en periodo de ejecución y 2 ya se han terminado pero todavía no se ha hecho la liquidación final y, por lo tanto, no podemos saber si ha habido desviación con respecto al precio inicial (expedientes 1652021 y 01991020).

A continuación incluimos un análisis de las desviaciones en los tres expedientes ya liquidados:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 23/2006

Núm. expediente	01521324
Concepto	Obras complementarias de pavimentación, mejoras y reparaciones en el polígono Riucclar en Tarragona
Adjudicatario	COMSA
Importe contrato	947.233,55 € (IVA incluido)
Importe final	1.041.955,37 € (IVA incluido)
Desviación	94.721,82 €
Porcentaje de variación	10,00%
Observaciones:	Los 94.721,82 € del incremento en el precio de obra corresponden al importe pagado en la liquidación final, sin que conste la oportuna justificación, incumpliendo el artículo 101.1 del TRLCAP. Para justificar la desviación, la entidad se acoge a la cláusula 62 del pliego de cláusulas administrativas generales para la contratación de obras del Estado, según la que se admiten incrementos de precio hasta el 10% siempre que se deban a variaciones en las unidades ejecutadas. Se ha comprobado que en el expediente no se adjunta la aprobación de las modificaciones realizadas en el presupuesto y que dicha desviación no corresponde a una variación de las unidades ejecutadas.

Núm. expediente	1596011
Concepto	Construcción de 12 viviendas en la plaza Baluard en Reus
Adjudicatario	Can Ensenya, SAL
Importe contrato	577.746,79 € (IVA incluido)
Importe final	627.662,90 € (IVA incluido)
Desviación	49.916,11 €
Porcentaje de variación	8,64%
Observaciones	Los 49.916,11 € del incremento en el precio de obra corresponden al importe pagado en la liquidación final, sin que conste la oportuna justificación, incumpliendo el artículo 101.1 del TRLCAP. Para justificar la desviación, la entidad se acoge a la cláusula 62 del pliego de cláusulas administrativas generales para la contratación de obras del Estado, según la que se admiten incrementos de precio hasta el 10% siempre que se deban a variaciones en las unidades ejecutadas. Se ha comprobado que en el expediente no se adjunta la aprobación de las modificaciones realizadas en el presupuesto y que dicha desviación no corresponde a una variación de las unidades ejecutadas.

Núm. expediente	1242021
Concepto	Construcción de 69 viviendas y 80 plazas de aparcamiento en la avenida Estrasburgo en Can Llong en Sabadell
Adjudicatario	PROINOSA
Importe contrato	4.662.617,53 € (IVA incluido)
Importe final	5.126.175,73 € (IVA incluido)
Desviación	463.558,20 €
Porcentaje de variación	9,94%
Observaciones	Los 463.558,20 € del incremento en el precio de obra corresponden al importe pagado en la liquidación final, sin que conste la oportuna justificación, incumpliendo el artículo 101.1 del TRLCAP. Para justificar la desviación, la entidad se acoge a la cláusula 62 del pliego de cláusulas administrativas generales para la contratación de obras del Estado, según la que se admiten incrementos de precio hasta el 10% siempre que se deban a variaciones en las unidades ejecutadas. Se ha comprobado que en el expediente no se adjunta la aprobación de las modificaciones realizadas en el presupuesto y que dicha desviación no corresponde a una variación de las unidades ejecutadas.

Respecto al pliego de cláusulas administrativas particulares para la adjudicación de contratos de ejecución de obras por procedimiento abierto y concurso

Se ha observado, en cuanto a los criterios de valoración de las propuestas de los licitadores, que en 2 de los 8 expedientes analizados se valora el resultado de las obras anteriores con el INCASOL con una puntuación de entre 0 y 10 puntos (sobre el total de 100 puntos) (expedientes 01991020 y 977061).

Se debe señalar que la normativa comunitaria no permite la consideración de este criterio en el momento de valoración de las ofertas. Esta deficiencia (valoración de la experiencia) era muy usual en la época a la que hace referencia el presente informe de fiscalización. No obstante, se considera necesario evidenciarla para evitar que continúe produciéndose.

Respecto a las garantías

Con respecto a las garantías hay que señalar lo siguiente:

- En los contratos de obras, el INCASOL no devuelve el importe constituido como garantía definitiva una vez terminado el periodo previsto de garantía, a no ser que el contratista lo pida. El artículo 147.3 del TRLCAP establece que 15 días antes del cumplimiento del plazo de garantía, el director de la obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras. Si este informe es favorable, se devolverá o se cancelará la garantía y la liquidación del contrato. Por lo tanto, hace falta que el INCASOL haga efectiva la devolución o cancelación en todos los casos que sea necesario.
- En los contratos de asistencia técnica el INCASOL no pide la constitución de garantía definitiva al adjudicatario del contrato. El TRLCAP establece en su artículo 38 que en los contratos de consultoría y asistencia puede ser dispensada la garantía definitiva siempre que así se haga constar en el pliego de cláusulas administrativas particulares y se motiven en el expediente de contratación las causas de tal dispensa.

En el pliego de cláusulas administrativas de estos contratos no se hace constar la dispensa de constitución de garantía definitiva y dentro del expediente no se explica por qué no se pide.

Respecto a su constancia en el Registro público de contratos

De la muestra de expedientes escogidos para la fiscalización, y dado que esta exigencia legal no se podía verificar con la documentación del INCASOL, se seleccionaron 10 contratos para que la Junta Consultiva de Contratación Administrativa

confirmara si les fueron comunicados o no y en qué plazo y, por lo tanto, si constaban en el Registro público de contratos.

La Junta ha verificado que constan en el Registro 7 de los 10 contratos seleccionados, aunque todos ellos se comunicaron fuera de plazo. Los tres restantes no se han comunicado (expedientes 01521324, 1583013 y 1805011).

4.2.2. Servicios y/o inversiones para uso propio

Con respecto a la contratación de servicios y/o inversiones para uso propio, la entidad no dispone de un listado específico de contratos adjudicados. Cada departamento interno del INCASOL tiene la responsabilidad de la contratación de estos tipos de servicios. No hay ningún departamento que centralice los pedidos.

Se recomienda que este tipo de contratación se centralice en un solo departamento que gestione las necesidades del INCASOL, tanto en la compra de mobiliario, material y otros gastos generales, como en la contratación de servicios de limpieza, mantenimiento, etc., y que lo haga siguiendo el procedimiento aplicable de acuerdo con lo dispuesto en el TRLCAP.

4.2.3. Contratos menores inherentes a las obras

La entidad no dispone de un listado de contratos menores. Estos tipos de contratos se pueden ver en la ficha individual de cada actuación, en la que se adjunta una lista de todos los contratos y/o gastos inherentes a dicha actuación.

Se han revisado todos los importes incluidos como contratos menores en las fichas de obra de los expedientes de contratación de obras analizados. En los 11 expedientes de obra revisados, y de la revisión de los listados de contratos menores, se ha encontrado un concepto de gasto correspondiente a Gas Natural, cuyo importe supera los 12.020 €, límite para considerar un gasto como contrato menor.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

A lo largo del informe se han señalado las observaciones que resultan pertinentes sobre los aspectos financiero-contables, presupuestarios y también sobre los procedimientos de contratación.

Se ha hecho un seguimiento de las observaciones y recomendaciones recogidas en el informe anterior, correspondiente a los ejercicios 2001 y 2002. Aquellas que todavía están vigentes se han recogido en este informe.

En este capítulo exponemos las observaciones y, si procede, recomendaciones que son más relevantes.

Previamente, sin embargo, hay que señalar como hechos generales más significativos del ejercicio 2003 los siguientes:

- Con respecto a la Cuenta de pérdidas y ganancias hay que destacar el gran aumento de la partida de los aprovisionamientos (29,9%) durante el ejercicio 2003, concretamente en 53,4 M€, sobre todo por el aumento en los gastos por obras y honorarios para la urbanización de suelo y la construcción de viviendas. Este aumento ha ido acompañado de un fuerte incremento de la cifra de actividad del 40,6% (37,9 M€) que se debe fundamentalmente a los aumentos de las ventas de viviendas y las ventas de suelo. Se ha producido también un fuerte aumento (16,6%) en la partida de existencias (106,6 M€).

En conjunto, el peso de los aprovisionamientos en relación con la actividad, medida mediante el importe neto de la actividad más/menos la variación de existencias, ha pasado del 90,5% en 2002 al 98,65% en 2003.

- También merece un breve comentario el aumento de los otros ingresos de explotación, que pasan de 12,19 M€ en el ejercicio 2002 a 36,23 M€ en el ejercicio 2003, básicamente por la aplicación de subvenciones de vivienda procedentes del Estado y de la Generalidad, estas últimas para cubrir pérdidas de las actuaciones. Estas pérdidas responden a una tendencia de los últimos años porque los costes de adquisición de suelo han aumentado considerablemente y, en cambio, los precios máximos de venta fijados por el Ministerio de Vivienda solo recogen este aumento parcialmente.
- En cuanto a la evolución del activo y del pasivo hay que destacar, por una parte, el aumento de la cifra de existencias ya comentada, y por la otra, el aumento de la partida de las Deudas con entidad de crédito (74,9%, 73,3 M€). El incremento obedece principalmente a dos hechos: se formalizan dos préstamos con Dexia Sabadell, por un total de 45,0 M€, para hacer frente a la adquisición y urbanización de suelo y se solicitan dos nuevos préstamos al mismo banco, por un total de 15,6 M€, para la ejecución y financiación de actuaciones inversoras para el DURSI y para la gestión de subvenciones vinculadas a la política de viviendas. Otra cuenta de pasivo que merece comentario es el que hace referencia a las Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo (15,8%, 65,0 M€), que es la principal fuente de financiación del INCASOL y los saldos se incrementan cada año de forma significativa por el incremento de los importes de los alquileres y por el aumento del número de fianzas depositadas.

A continuación se detallan las observaciones y recomendaciones más significativas en relación con cada uno de los aspectos objeto de fiscalización.

5.1. FISCALIZACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

Las observaciones y recomendaciones que hay que destacar respecto a la fiscalización económico-financiera son las siguientes:

- a) La entidad considera que las inversiones realizadas en inmuebles arrendados, como las oficinas del propio INCASOL, tienen una vida útil de cinco años (coeficiente de amortización del 20%).

Se entiende que las inversiones realizadas en inmuebles arrendados por el INCASOL se deben adecuar a los coeficientes razonables desde un punto de vista económico (por ejemplo el 10% en el caso de mobiliario y equipos de oficina), o bien a los coeficientes que resulten de adecuar la vida útil al tiempo restante hasta el fin del contrato de arrendamiento. La diferencia entre la amortización acumulada de estos inmuebles y la que se obtendría aplicando los coeficientes adecuados en cada caso es de 0,70 M€ de exceso.

- b) Durante el ejercicio 2002, en virtud del Acuerdo de Gobierno de fecha 2 de mayo, el INCASOL adquirió unos equipamientos a la Generalidad de Cataluña para finalidades de cariz educativo, sanitario y de seguridad (35,16 M€), para después arrendarlos a la propia Generalidad. Aunque el INCASOL amplió su objeto social incorporando la actividad de Gestión de equipamientos, la Sindicatura se cuestiona si debe corresponder al Instituto llevar a cabo esta actividad.

- c) La Ley 20/2001, de 28 de diciembre, de los presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2002 autorizó al Gobierno de la Generalidad a adscribir a ADIGSA las viviendas de promoción pública que fueron transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña por el Real decreto 2626/1982, de 1 de octubre, y el Real decreto 1009/1985, de 5 de junio, que actualmente se encuentran bajo la dependencia y el control del INCASOL. Como resultado del seguimiento de las observaciones del informe 11/2005, se ha comprobado que el 30 de diciembre de 2004 se firmó un convenio entre el INCASOL y ADIGSA para la cesión gratuita de este patrimonio, pero dicha cesión quedó pendiente de escriturar.

Finalmente, en febrero de 2005 se elevó a pública esta cesión, con efectos retroactivos de fecha 31 de diciembre de 2004. El patrimonio cedido se valoró en 122,46 M€.

- d) Con respecto a las aportaciones a juntas y consorcios se han encontrado las siguientes incidencias:
- En las aportaciones al Consorcio Vila Olímpica Banyoles, se incluye un importe de 0,90 M€ para la construcción de un hotel en Banyoles, proyecto que nunca

se llevó a cabo. Dado que esta aportación tiene una provisión del 100% de su valor desde el año 1992, la Sindicatura considera que se debería asumir como pérdida definitiva. La provisión a 31 de diciembre de 2003, que asciende a 7,30 M€, refleja mayoritariamente las pérdidas del consorcio desde que se constituyó. No se sabe si el importe de la provisión es razonable porque no se dispone de los estados financieros del consorcio a 31 de diciembre de 2003. Hay que señalar que el INCASOL ha contabilizado la baja y la cancelación de la provisión en el ejercicio 2004.

- Hay una aportación de 2,40 M€ efectuada al Consorcio Costa Brava-Illa por cuenta de la Generalidad. Dado que el INCASOL no forma parte de este consorcio, esta aportación en lugar de una inversión financiera es una deuda a cobrar de la Generalidad de Cataluña, y se debería contabilizar como tal. Hay que señalar que el INCASOL ha contabilizado la correspondiente reclasificación en el ejercicio 2004.
 - Finalmente, respecto a la documentación revisada sobre las aportaciones realizadas a juntas y consorcios, se desprende lo siguiente:
 - Habría que llevar un mayor control interno sobre estas aportaciones y de los documentos contables y de tesorería justificativos. La entidad no dispone de la información referente a los estados financieros de algunas de estas juntas y consorcios y, por lo tanto, no podemos asegurar que el valor de estas participaciones sea correcto.
 - Falta uniformidad de criterios a la hora de contabilizar estas aportaciones. Unas veces se contabilizan como gastos y otros como inversiones financieras. También se ha detectado la activación de aportaciones realizadas en ejercicios anteriores que se habían contabilizado como gastos.
- e) Con respecto al análisis detallado de los saldos a cobrar/pagar con ADIGSA, así como de otros aspectos relacionados con ADIGSA, hay que hacer las siguientes observaciones:
- La documentación de todas las actuaciones llevadas a cabo en nombre del INCASOL debería estar en los servicios del INCASOL y, por lo tanto, ADIGSA debería hacer periódicamente el traspaso de toda la documentación que pertenece al INCASOL.
 - Hay saldos a cobrar y a pagar con ADIGSA (a 31 de diciembre de 2003 ascienden a 46,11 M€ y 5,89 M€, respectivamente), en concepto de ventas aplazadas de viviendas (saldo deudor) y de gastos ocasionados por el mantenimiento del patrimonio (saldo acreedor) del ejercicio 2000 y

anteriores que quedan inamovibles hasta que se practique la liquidación definitiva a ADIGSA.

- Dentro del epígrafe de Ingresos a distribuir en varios ejercicios del pasivo del Balance se incluyen 93,86 M€ correspondientes a los intereses producto de las condiciones de aplazamiento de las ventas de viviendas de promoción pública gestionadas principalmente por ADIGSA.

Hasta el ejercicio 2001, de la información facilitada por ADIGSA sobre los cobros, no se podía desglosar la parte que correspondía a capital y la parte que correspondía a los intereses. Por este motivo, el INCASOL nunca aplicó a pérdidas y ganancias estos ingresos por intereses devengados por las ventas aplazadas. A partir del ejercicio 2001 la información recibida ya diferencia el capital de los intereses y, por lo tanto, se empiezan a traspasar a resultados los intereses devengados, aunque todavía quedan pendientes de contabilizar como ingresos financieros, los intereses devengados de años anteriores al ejercicio 2001. El INCASOL todavía no ha podido estimar el importe pendiente de traspasar a resultados.

Dado que la información que facilita actualmente ADIGSA es más precisa y frecuente, la Sindicatura entiende que se debe practicar la liquidación de los saldos antiguos cuanto antes mejor, así como calcular el importe correspondiente a los intereses devengados no traspasados a resultados para reflejarlo en los estados financieros.

- Los saldos deudores y acreedores con ADIGSA generados a partir del 1 de enero de 2001 (Deudores cuenta número 4330 y Acreedores cuenta número 412) así como los ingresos y gastos de cada ejercicio, se deberían contrastar con los estados financieros de ADIGSA. Por este motivo, se recomienda que anualmente se solicite la confirmación de estos importes a ADIGSA, como procedimiento de control interno.
- f) En el análisis realizado en el área de existencias, las incidencias más relevantes son las siguientes:
- Las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler figuran registradas en el apartado de existencias del Balance. Estos activos, de acuerdo con lo establecido en el Plan general contable para empresas inmobiliarias, deberían figurar en el apartado de inmovilizado material. Además, con respecto a las existencias de inmuebles, el valor de las construcciones debe figurar separadamente del valor de los terrenos en la memoria. El importe de inmuebles en alquiler asciende a 170,93 M€, de los cuales el 15% (25,64 M€) corresponde al valor del suelo.

- La provisión para reclamaciones en el Jurado Provincial de Expropiación se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2003 asciende a 2,50 M€).
 - La provisión para el mantenimiento de locales también haría falta reclasificarla en el epígrafe de Provisiones para riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2003 asciende a 1,66 M€).
 - La provisión del suelo en curso parado (42,35 M€ a 31 de diciembre 2003) se debería cuantificar de una manera más precisa y esmerada. Se entiende que si una actuación está parada en su fase de producción no significa que automáticamente pierda valor. De hecho, teniendo en cuenta la evolución del sector inmobiliario, estas actuaciones podrían aumentar de valor durante el tiempo que se encuentran paradas.
 - Por lo que respecta a la provisión para pérdidas de valor de suelo en venta, por importe de 8,21 M€ a 31 de diciembre 2003, se entiende que el suelo en venta ya está valorado a precio de adquisición/producción o de mercado, el menor, con lo que ya se ha incorporado esta depreciación. Por lo tanto, la Sindicatura considera que es excesiva y se debería retroceder.
- g) De la revisión de la morosidad en los saldos de préstamos concedidos, saldos por operaciones de tráfico y saldos con administraciones públicas, se desprenden las siguientes incidencias:
- Préstamos personales (a largo plazo): hay un conjunto de préstamos concedidos durante el periodo 1983-1987 que debían ser devueltos en 10 años. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2003 deberían estar ya cancelados y, en cambio, queda un saldo pendiente de 95,83 M€, sin que la entidad haya dotado ninguna provisión. Hay que señalar, sin embargo, que el INCASOL ha realizado la correspondiente regularización durante el ejercicio 2004.
 - Préstamos personales (corto plazo): hay un importe de 0,26 M€ que engloba un conjunto de préstamos a devolver traspasados al INCASOL en 1983 por el extinguido Patronato de Mejora de la Vivienda Rural sin adjuntar la documentación formal de cada uno de ellos. Este hecho supuso una falta de control de las devoluciones y una elevada morosidad. Hay que señalar que estos préstamos no fueron reclamados por el INCASOL, ya han prescrito y, además, no se ha dotado ninguna provisión. Hay que decir, sin embargo, que el INCASOL ha realizado la correspondiente regularización durante el ejercicio 2004.
 - Deudores por convenios (saldo a 31 de diciembre de 2003 de 21,55 M€): se han detectado saldos impagados hasta llegar a un 5,08% del saldo total (importe de 1,10 M€).

- Deuda a cobrar del Ayuntamiento de Barcelona por 0,52 M€, que se originó en el año 1990.
- Deuda pendiente de cobro desde el año 2000 del Consorcio Instituto de Geomática por 1,02 M€.

Además de recomendar la mejora de los sistemas de control y gestión de morosos, la Sindicatura considera que para todos los saldos que presentan problemas de morosidad habría que dotar, en caso necesario, una provisión para cubrir este riesgo.

- h) De la revisión de las subvenciones pendientes de aplicar de viviendas y de suelo hay que hacer la siguiente observación:

La subvención de vivienda procedente del Estado hasta el año 1999 (incluido) pendiente de aplicar está contabilizada en Ingresos a distribuir en varios ejercicios. Esta subvención se contabilizó íntegramente y se fue rebajando durante el periodo 1991-1999 por las pérdidas que pudieran surgir a la hora de hacer la inversión y por la parte del precio de venta subvencionado (el 30%) de las viviendas de promoción pública. El importe pendiente de aplicar a 31 de diciembre de 2003 es de 33,56 M€. Como se decía en el informe anterior, 11/2005, la Sindicatura considera que estas subvenciones se deberían traspasar a pérdidas y ganancias.

- i) En la circularización de los proveedores y acreedores efectuada por los auditores externos se han detectado diferencias en la conciliación:

- El importe total de estas facturas no conciliadas es de 3,80 M€, de las que un total de 2,26 M€ corresponden a facturas con una antigüedad superior a 60 días que en algunos casos excede el año. La entidad debería contactar con los proveedores para aclarar estas diferencias.
- El resto (1,53 M€) corresponde a facturas con una antigüedad inferior a 60 días que el INCASOL no ha contabilizado porque las facturas todavía no han llegado físicamente al área económica y financiera (las tienen retenidas los técnicos para confirmar los datos con los proveedores). Habría que contabilizar una provisión para facturas pendientes de recibir.

Excepto las incidencias expuestas en el apartado e) relativas a las relaciones con ADIGSA que no se pueden estimar, y la incidencia correspondiente a la provisión para inmovilización de suelo en curso del punto f) que tampoco se puede estimar, el efecto global de la incorporación en los estados financieros del INCASOL del ejercicio 2003 del conjunto de las incidencias detectadas supondría un incremento del activo en 12,18 M€, un aumento del pasivo en 13,37 M€ (aumento de las reservas en

40,68 M€ y disminución del resto del pasivo en 27,31 M€) y una disminución del resultado en 1,19 M€.

Hay que señalar que mayoritariamente el efecto procede del punto relativo al traspaso a resultados de ejercicios anteriores de las subvenciones de capital recibidas del Estado y anteriores al ejercicio 2000 de importe 33,56 M€ (punto h de este mismo apartado).

5.2. FISCALIZACIÓN PRESUPUESTARIA

En cuanto a la revisión de las liquidaciones presupuestarias, hay que hacer las siguientes observaciones:

- a) El presupuesto inicial de la liquidación presupuestaria del INCASOL no coincide con el presupuesto publicado en la Ley de presupuestos:

La entidad elabora anualmente dos modelos de presupuesto, de los cuales uno se publica en la Ley de presupuestos de la Generalidad de cada año y otro que se denomina "presupuesto operativo" a partir del que se hace el seguimiento presupuestario y la correspondiente liquidación al cierre de cada ejercicio.

La principal diferencia entre ambos presupuestos consiste en que el INCASOL incluye los aprovisionamientos (compras de suelo y viviendas y gastos por obras y honorarios) en el presupuesto de explotación, mientras que en el presupuesto aprobado y publicado por la Ley de presupuestos dichos aprovisionamientos forman parte del presupuesto de capital.

Aunque las diferencias entre ambos presupuestos están explicadas, detalladas y son justificadas, la Sindicatura considera que el INCASOL debería liquidar el presupuesto adecuándose a la normativa aplicable. Esto supone, bien documentar y notificar las modificaciones efectuadas sobre el presupuesto inicial aprobado por la Ley de presupuestos de la Generalidad a la Dirección General de Presupuestos del Departamento de Economía y Finanzas, bien, en su defecto, liquidar el presupuesto conforme a las previsiones aprobadas por la Ley de presupuestos de la Generalidad.

- b) El presupuesto definitivo del INCASOL no es consecuencia de modificaciones presupuestarias de las acordadas por el Gobierno, sino que son consecuencia de las revisiones realizadas internamente por la entidad sobre el presupuesto inicial. Así pues, el grado de ejecución de los presupuestos se debería presentar y analizar en comparación con el presupuesto inicial.
- c) El grado de ejecución global (explotación y capital) de los presupuestos iniciales correspondientes al ejercicio 2003 ha sido de un 80,0%.

- d) Hay que señalar que, dado que en las diferentes sesiones de los consejos de administración mantenidas durante el año, se analizan las desviaciones presupuestarias, sería recomendable elaborar un informe-resumen de las desviaciones más significativas del ejercicio y de su justificación.

5.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

En la fiscalización de la contratación se ha efectuado una revisión de los procedimientos utilizados por el INCASOL en su contratación de obras, asistencia técnica de las obras, servicios y/o inversiones para uso propio y contratos menores inherentes a las obras.

La revisión individualizada de expedientes se ha hecho con respecto a los contratos de obras y asistencia técnica de las obras y, además, al análisis sobre los procedimientos de su adjudicación. Se ha realizado también (en referencia a las obras) el seguimiento de la ejecución tanto en términos económicos como de plazos.

De la revisión efectuada se puede concluir que, con respecto a la mayoría de los aspectos analizados, los procedimientos utilizados por el INCASOL en su contratación se ajustan a las prescripciones del TRLCAP.

A pesar de esta consideración general, en la revisión se han detectado algunas incidencias de diferente cariz que la Sindicatura estima que hace falta resolver y/o mejorar. Algunas ya se expusieron en el informe 11/2005, correspondiente a los ejercicios 2001 y 2002, y se reiteran en el ejercicio 2003; otras son puntuales de expedientes concretos. En todo caso, con carácter general, se refieren a aspectos posteriores a la adjudicación. La relación de las observaciones está detallada en el capítulo 4 (en concreto, epígrafe 4.2.1.3) de este informe.

De las observaciones realizadas hay que destacar en este capítulo de conclusiones las siguientes:

Con respecto a la adjudicación de los expedientes

Hace falta que, en las adjudicaciones por el procedimiento abierto en las que no se pide garantía provisional, el INCASOL comunique el resultado de la adjudicación a todos los licitadores participantes y no únicamente al adjudicatario. El sistema actual de información mediante la página web de la entidad no excluye el requisito legal de notificación mediante un sistema que deje constancia de la recepción, solo lo excluye en caso de que en la convocatoria del procedimiento se indique que el medio en el que se efectuarán las publicaciones sucesivas será la página web del INCASOL, cosa que no se hace.

En los expedientes adjudicados por el procedimiento negociado, concretamente en 4 de los 15 expedientes, la adjudicación se ha hecho directamente sin solicitar la oferta de como mínimo tres proveedores. En 3 de los expedientes se ha aducido urgencia cuando falta la justificación y en el expediente restante se ha aducido que se trata de obras o servicios complementarios al contrato principal, cuando en realidad se ha comprobado que se trata de un contrato para llevar a cabo la dirección de obras.

En cuanto a la publicidad de las adjudicaciones, hay que señalar que de los 16 expedientes en los que es obligatoria la publicidad en el DOGC o BOE, esta solo se ha producido en 5 y, además, en 3 casos fuera del plazo indicado. En cuanto al envío de las adjudicaciones al DOUE, este se ha hecho en los 2 casos obligados.

Finalmente se ha observado cierta falta de documentación que debería constar en los expedientes de contratación: justificante conforme las empresas licitadoras han presentado la información solicitada en el pliego de cláusulas administrativas, informes de supervisión de proyectos, pliego de prescripciones técnicas particulares del contrato adjudicado, documentación referida a la apertura de pliegos, etc.

Respecto a la ejecución material, cumplimiento de plazos y ejecución económica

Respecto a la ejecución material, cumplimiento de plazos y ejecución económica se señala lo siguiente:

- Se han observado algunos casos (2 de 11 expedientes de obra) en los que el acta de replanteo de las obras se ha hecho fuera del plazo legalmente establecido y también algún caso (4 de 11 expedientes) en el que la recepción de la obra se ha hecho con posterioridad al plazo de un mes establecido por la normativa.
- En los contratos de asistencia técnica revisados (17 expedientes) no se ha visto ningún acta de recepción o informe final de seguimiento.

Hace falta, pues, que la entidad no demore este tipo de actuaciones en los expedientes de obra y haga los documentos correspondientes en el caso de las asistencias, para adecuarse a lo que está legalmente establecido.

- En cuanto al cumplimiento de plazos, hace falta que la entidad aplique las cláusulas de penalización, o bien de resolución, cuando el incumplimiento es por causa del contratista, cosa que actualmente no hace.
- En cuanto a la ejecución económica, en 3 de los 11 contratos de obra analizados se ha efectuado la liquidación final de la obra, y en todos ellos se han producido incrementos respecto al presupuesto de ejecución previsto en el contrato en torno al 10%. La justificación que se da no queda suficientemente acreditada.

Respecto al pliego de cláusulas administrativas particulares para la adjudicación de contratos de ejecución de obras por procedimiento abierto y concurso

Hay que adecuar el pliego de cláusulas a la normativa comunitaria de manera que el resultado de las obras anteriores con el INCASOL no se incluya como criterio de valoración para la adjudicación.

Respecto a la constancia en el Registro público de contratos

Se ha detectado que no todos los contratos adjudicados se han comunicado a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y, los que sí se han comunicado estaban fuera de plazo.

Hace falta que todos los contratos (excepto los menores) se comuniquen, y además dentro del plazo, a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.

Respecto a la contratación de bienes y servicios no relacionados directamente con las obras

Se recomienda que este tipo de contratación se centralice en un solo departamento que gestione las necesidades del INCASOL tanto en la compra de mobiliario, material y otros gastos generales, como en la contratación de servicios de limpieza, mantenimiento, etc., y que lo haga siguiendo el procedimiento aplicable de acuerdo con lo dispuesto en el TRLCAP.

6. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A efectos de lo previsto en el artículo 6.1 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, por la Ley 7/2002, de 25 de abril, y por la Ley 7/2004, de 16 de julio, el presente informe de fiscalización se envió al Instituto Catalán del Suelo (INCASOL).

La respuesta del Instituto Catalán del Suelo (INCASOL), una vez conocido el informe, es la que se reproduce a continuación:⁷

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

**“Generalidad de Cataluña
Instituto Catalán del Suelo**

**INFORME SOBRE LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS Y LAS
RECOMENDACIONES DEL “PROYECTO DE INFORME 23/2005-B” DE LA
SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA**

Barcelona, 3 de octubre de 2006

- Epígrafe 2.2.1, apartados a) y b), en referencia a las amortizaciones de las inmovilizaciones inmateriales, materiales e inversiones gestionadas:

“El INCASOL amortiza estos bienes a partir del semestre en el que se dan de alta en el registro de inmovilizado, momento que la entidad considera que se ponen en funcionamiento o bien que están disponibles para su uso.

El Plan general de contabilidad establece que la amortización se debe iniciar a partir de la entrada en funcionamiento del bien correspondiente. Por lo tanto, con el criterio que sigue la entidad se produce un anticipo en la contabilización de esta [...]”

Desde el ejercicio 2005 el INCASOL amortiza estos bienes a partir del mes en el que se dan de alta.

- Epígrafe 2.2.2, apartado b), en referencia a las deudas con entidades de crédito:

“Con respecto a la contabilización de los préstamos recibidos, determinados préstamos se contabilizan por el valor nominal, mientras que otros se contabilizan por el valor de reembolso [...]”

Desde el ejercicio 2004, el INCASOL valora las deudas financieras a corto y largo plazo por el nominal de la deuda contraída, imputando a gastos financieros el coste financiero que se devenga en cada ejercicio.

- Epígrafe 2.2.2, apartado c), en referencia a los anticipos por opciones de compra y concretamente en referencia a la empresa Smas, SA, se menciona lo siguiente:

“... El importe de 25,45 M€ a pagar a Smas, SA, queda pendiente de pago en la fecha de este informe.”

Este importe se encuentra distribuido en dos anticipos constituidos en su momento por la empresa Smas, SA.

Durante el ejercicio 2006 se ha procedido a la aplicación de dichos anticipos en dos contratos de compraventa, quedando su saldo a cero.

- Epígrafe 3.1.2.2 en referencia a la fiscalización presupuestaria con respecto a la entrega de obras de núcleos antiguos:

“Entrega de obras de núcleos antiguos: no se han podido obtener las explicaciones correspondientes a la entidad en referencia a esta desviación.”

Para el ejercicio 2006 el INCASOL ha creado en su presupuesto interno de funcionamiento una partida presupuestaria específica para la entrega de obras de núcleos antiguos que permitirá analizar las posibles desviaciones de ejecución.

- Epígrafe 5.1, apartado e), en referencia a los saldos deudores y acreedores que el INCASOL mantiene con ADIGSA:

“...recomendamos que anualmente se solicite la confirmación de estos importes a ADIGSA, como procedimiento de control interno.”

Desde el ejercicio 2004 se practica la propuesta de liquidación a ADIGSA y la contabilización por parte del INCASOL, así como la circularización por parte de los auditores externos de dichos saldos acreedores y deudores.

- Epígrafe 5.1, apartado f), en referencia al análisis realizado en el área de existencias:

“Las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler figuran registradas en el apartado de existencias del balance. Estos activos, de acuerdo con lo establecido en el Plan general contable para empresas inmobiliarias, deberían figurar en el apartado de inmovilizado material. Además, con respecto a las existencias de inmuebles, el valor de las construcciones debe figurar separadamente del valor de los terrenos en la memoria.”

Tal como se señala en la memoria correspondiente al ejercicio 2005, el Instituto ha procedido a reclasificar de la partida de balance de Existencias, el valor de las viviendas propiedad del Instituto que tiene arrendadas, al epígrafe de Inmovilizado material, apartado Inmuebles en arrendamiento.

- Epígrafe 5.1, apartado i), en referencia a las diferencias detectadas por los auditores externos en la circularización de los proveedores y acreedores.

“El importe total de estas facturas no conciliadas es de 3,80 M€, de las que un total de 2,26 M€ corresponden a facturas con una antigüedad superior a 60 días que en algunos casos excede el año. La entidad debería contactar con los proveedores para aclarar estas diferencias.”

Del seguimiento de estas diferencias de conciliación en la circularización de los proveedores y acreedores se desprende que su mayoría no eran susceptibles de convertirse en gasto contabilizado.

- Epígrafe 5.3 en referencia a la fiscalización de la contratación con respecto al Pliego de cláusulas administrativas particulares para la adjudicación de contratos de ejecución de obras por procedimiento abierto y concurso.

“Hay que adecuar el pliego de cláusulas a la normativa comunitaria de manera que el resultado de las obras anteriores con el INCASOL no se incluya como criterio de valoración para la adjudicación.”

En la actualidad, el pliego de cláusulas administrativas se ajusta a la normativa comunitaria.

El director económico y financiero

[Firma, ilegible]

Antoni Sierra Gutiérrez

Visto bueno
El director

[Firma, ilegible]

Emili Mas Margarit”

7. RESPUESTA A LAS ALEGACIONES

Una vez analizadas las alegaciones, esta Sindicatura considera que no hay que modificar la redacción original y se da por enterada en cuanto al cumplimiento en los ejercicios siguientes de algunas de las recomendaciones contenidas en el informe.

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: septiembre de 2008

Depósito legal: B-43493-2008