

INFORME 23/2016

GRUPO CONSEJO
COMARCAL
DE EL BARCELONÈS
RESOLUCIÓN 281/IX
DEL PARLAMENTO VOL. 5



SINDICATURA
DE COMPTES
DE CATALUNYA



INFORME 23/2016

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

VOLUMEN 5:
- FUNDACIÓ PISOS
DE LLOGUER

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

Edición: mayo de 2017

Documento electrónico etiquetado para personas con discapacidad visual

Páginas en blanco insertadas para facilitar la impresión a doble cara

Autor y editor:

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

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

DISTRIBUCIÓN DEL INFORME EN VOLUMENES

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

ÍNDICE DEL VOLUMEN 5

ABREVIACIONES.....	8
6. FUNDACIÓ PISOS DE LLOGUER	9
6.1. ENTE FISCALIZADO	9
6.1.1. Antecedentes	9
6.1.2. Actividades y organización	9
6.1.3. Control y fiscalización	14
6.2. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN CONTABLE Y DE LOS GASTOS DE LA FUNDACIÓN.....	15
6.2.1. Aprobación de las cuentas anuales y rendición.....	15
6.2.2. Balance abreviado	16
6.2.3. Cuenta de resultados abreviada	30
6.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y DE LOS CONVENIOS DE LA FUNDACIÓN.....	40
6.3.1. Fiscalización de la contratación	40
6.3.2. Fiscalización de los convenios de la Fundación	41
6.4. VIABILIDAD DE LA FUNDACIÓN Y HECHOS POSTERIORES	42
6.5. CONCLUSIONES	43
6.5.1. Observaciones	43

ABREVIACIONES

ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
CCB	Consejo Comarcal de El Barcelonès
Fundación	Fundació Pisos de Lloguer
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
IPC	Índice de precios al consumo
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
LCCC	Ley 4/2008, de 24 de abril, del libro tercero del Código civil de Cataluña, relativo a las personas jurídicas
LCSP	Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público
M€	Millones de euros
Protectorado	Protectorado de fundaciones y asociaciones de utilidad pública de la Generalidad de Cataluña
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA
VPO	Viviendas de protección oficial

6. FUNDACIÓ PISOS DE LLOGUER

6.1. ENTE FISCALIZADO

6.1.1. Antecedentes

La Fundació Pisos de Lloguer (en adelante, la Fundación) se constituyó el 12 de diciembre de 2003 con el nombre de Fundació Privada Pisos de Lloguer, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar y una duración ilimitada. Fue creada por el Consejo Comarcal de El Barcelonès (CCB) y los ayuntamientos que integran la comarca de El Barcelonès: Badalona, Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet y Sant Adrià de Besòs, para impulsar la promoción de viviendas de alquiler. El fondo fundacional fue de 360.000 €, 60.000 € por entidad.

Según los estatutos, la Fundación tiene como finalidad llevar a cabo todas las tareas que considere adecuadas por promover, impulsar y favorecer el acceso a una vivienda digna de ciudadanos en situación de riesgo social, afectados por planeamientos urbanísticos, titulares de derechos de uso y habitación, jóvenes, inmigrantes y en general de aquellas personas que no pueden tener acceso a una vivienda para su uso personal y familiar.

Asimismo, la Fundación es medio propio tanto del CCB como de los ayuntamientos de la comarca de El Barcelonès.

La Fundación se rige por la Ley 5/2001, de 2 de mayo, de fundaciones privadas de Cataluña hasta el 1 de agosto de 2008 y, a partir de esta fecha, por la Ley 4/2008, de 24 de abril, del libro tercero del Código civil de Cataluña, relativo a personas jurídicas (LCCC).

La LCCC, en el artículo 331.2, establece que pueden constituir fundaciones las personas físicas y jurídicas tanto privadas como públicas. Las personas jurídicas públicas solo lo pueden hacer conjuntamente con entidades privadas. Las fundaciones ya constituidas disponían hasta el 31 de diciembre de 2012 para adaptar sus estatutos y, consiguientemente, inscribirlos en el Registro de Fundaciones del Protectorado de fundaciones y asociaciones de utilidad pública de la Generalidad de Cataluña (Protectorado).

6.1.2. Actividades y organización

6.1.2.1. Actividad

La principal actividad de la Fundación durante los ejercicios 2005-2011 fue la gestión (contratación del alquiler, cobro de las rentas mensuales, mantenimiento y limpieza de las instalaciones comunes del edificio, etc.) de 298 viviendas de alquiler, bajo régimen de protección, propiedad de ella, distribuidas en cuatro promociones situadas en el municipio de Barcelona. Las principales características de estas promociones eran las siguientes:

Cuadro 1. Promociones de viviendas

Promoción	Año adquisición	Número viviendas	Coste de adquisición	Hipoteca		Subvención*	
				Capital pendiente	Porcentaje sobre el precio	Importe	Porcentaje sobre el precio
Garcilaso	2006	66	2.858.004	2.068.274	72,37	602.759	21,09
Travessera	2007	62	3.637.212	1.692.925	46,54	601.856	16,55
Manuel Sancho	2008	72	3.857.388	2.181.396	56,55	897.634	23,27
Urrutia	2008	98	5.783.116	2.708.449	46,83	1.445.168	24,99
Total		298	16.135.720	8.651.044	53,61	3.547.417	21,98

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales de la Fundación.

* Subvención de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Generalidad para viviendas de protección oficial.



Promoción Garcilaso



Promoción Manuel Sancho



Promoción Travessera



Promoción Urrutia

Estas promociones se compraron a REGESA entre los ejercicios 2006 y 2008. Se preveía la compra de más promociones, pero la compra se interrumpió en el ejercicio 2009.

Las cuatro promociones estaban formadas por viviendas de protección oficial de 30 a 45 m². El alquiler anual máximo a cobrar por las viviendas estaba tasado y se podía actualizar anualmente en función de las variaciones del IPC. Los inquilinos eran jóvenes de menos de 35 años con una renta inferior a 3,5 veces el IPREM (Indicador público de renta de efectos múltiples), que no disponían de ninguna otra vivienda y con una unidad familiar de máximo tres personas.

Desde los inicios, la Fundación contrató la administración de las 298 viviendas a un administrador de fincas externo, concretamente Fincas Feliu (véase el apartado 6.3.1).

Además de la gestión de los alquileres, desde el año 2007, a raíz del Convenio firmado en diciembre de 2006 con el CCB, la Fundación gestionó la Bolsa joven de vivienda¹ de Sant Adrià de Besòs. Esta gestión consistía en realizar las tareas de información y recepción de los usuarios del servicio y en el mantenimiento del registro informático de los datos de las ofertas y demandas de viviendas. Las tareas se prestaban en dependencias del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, con personal contratado a este efecto por la Fundación. Para la realización de esta gestión, la Fundación recibía 24.000 € anuales.

Asimismo, a partir del ejercicio 2008 la Fundación gestionó el Fondo de garantía de alquiler, creado por acuerdo de Pleno de CCB el 28 de noviembre de 2007 para ampliar las garantías a los propietarios particulares que alquilaran sus viviendas a los jóvenes de la comarca. En el mismo acuerdo de Pleno se le encargó la gestión del Fondo y se estableció una dotación inicial de 60.000 € que no se incrementó en todo el periodo fiscalizado. La Fundación no recibió ninguna contraprestación económica por gestionar este Fondo.

6.1.2.2. Órganos de gobierno y directivos

A continuación se explican los diferentes órganos de gobierno de la Fundación.

Patronato

Los estatutos establecen que la representación, gobierno y administración de la Fundación corresponde a su Patronato. Este lo forman un mínimo de doce miembros, personas físicas o jurídicas, y pueden ser miembros natos (con mandato de duración indefinida) o de libre designación (por cinco años).

Los estatutos establecen que son miembros natos del Patronato los fundadores: los ayuntamientos de Badalona, Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, Sant Adrià de Besòs y el CCB. Cada uno de los fundadores designa dos patrones.

Los estatutos establecen que son miembros de libre designación los nombrados por los miembros natos en el número que en cada momento determine el Patronato.

Durante los ejercicios objeto de fiscalización, 2005-2011, la composición del Patronato era la siguiente:

1. Integrada en la Red Comarcal de Bolsas Jóvenes de Viviendas. La Fundación debe desarrollar todos los trabajos de gestión y funcionamiento de la Bolsa joven de vivienda de Sant Adrià de Besòs, que incluyen, entre otros:

- Tareas de información y recepción de usuarios: recepción de solicitantes y de posibles ofertantes de viviendas.
- Captación de viviendas (incluyendo las viviendas compartidas y bolsa de habitaciones).
- Oferta de viviendas con la selección de demandantes.
- Información sobre legislación básica sobre alquileres, contratos, etc.
- Información a los propietarios sobre seguros multirriesgo y seguros de caución en caso de impago de las rentas.
- Fomento de la movilidad geográfica de los jóvenes.
- Fomento del uso del Centro de Recursos Virtual Jóvenes y Vivienda en la web.

Cuadro 2. Composición del Patronato de la Fundación

Miembros del Patronato	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Miembros natos							
Ayuntamiento de Badalona	Núria Camposo Lecumberri	Núria Camposo Lecumberri	Jordi Serra Isern	Jordi Serra Isern	Francesc Serrano Villarroya	Francesc Serrano Villarroya	Francesc Serrano Villarroya
Ayuntamiento de Barcelona	Eugeni Forradellas Bombardó	Eugeni Forradellas Bombardó	Antoni Sorolla Edo	Antoni Sorolla Edo	Antoni Sorolla Edo	Antoni Sorolla Edo	Antoni Sorolla Edo
Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat	José Antonio Molina Flores	José Antonio Molina Flores	Ana Maria Prados Fernández	Ana Maria Prados Fernández	Ana Maria Prados Fernández	Ana Maria Prados Fernández	Ana Maria Prados Fernández
Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs	Joaquim Miquel Rigau	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí
Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet	Bartomeu Muñoz Calvet	Raúl Moreno Montaña	Raúl Moreno Montaña	Raúl Moreno Montaña	Raúl Moreno Montaña	Raúl Moreno Montaña	Raúl Moreno Montaña
CCB	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa
Ayuntamiento de Badalona	Francesc López Guardiola	Francesc López Guardiola	Albert Tomàs Canals	Albert Tomàs Canals	Albert Tomàs Canals	Albert Tomàs Canals	Albert Tomàs Canals
Ayuntamiento de Barcelona	Ricard Frigola Pérez	Ricard Frigola Pérez	Josep M. de Torres Sanahuja	Josep M. de Torres Sanahuja	Josep M. de Torres Sanahuja	Josep M. de Torres Sanahuja	Josep M. de Torres Sanahuja
Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat	Carles Puiggrós Lluelles	Carles Puiggrós Lluelles	Carles Puiggrós Lluelles	Carles Puiggrós Lluelles	Carles Puiggrós Lluelles	Carles Puiggrós Lluelles	Carles Puiggrós Lluelles
Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs	Isabel Marcuello García	Isabel Marcuello García	Pedro Ribero Hidalgo	Pedro Ribero Hidalgo	Pedro Ribero Hidalgo	Pedro Ribero Hidalgo	Pedro Ribero Hidalgo
Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Esteve Serrano Ortín	Esteve Serrano Ortín
CCB	Manuel Jesús Pujana Fernández	Manuel Jesús Pujana Fernández	Manuel Jesús Pujana Fernández	Manuel Jesús Pujana Fernández	Manuel Jesús Pujana Fernández	-	Jaume Vendrell Amat
Miembros de libre designación							
Por el Patronato	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González
Por el Patronato	Jordi Portabella Calvete	Jordi Portabella Calvete	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau
Por el Patronato	Carles Esquerra Corominas	Carles Esquerra Corominas	Carles Esquerra Corominas	Carles Esquerra Corominas	Carles Esquerra Corominas	Carles Esquerra Corominas	Carles Esquerra Corominas
Por el Patronato	Núria Massana Navarro	Núria Massana Navarro	Núria Massana Navarro	Núria Massana Navarro	Núria Massana Navarro	Jordi Martí Galbis	Jordi Martí Galbis
Por el Patronato	Ramon Gironès Pagès	Ramon Gironès Pagès	Ramon Gironès Pagès	Ramon Gironès Pagès	Ramon Gironès Pagès	Alexandre de la Torre Sánchez	Alexandre de la Torre Sánchez
Por el Patronato	David Martínez García	David Martínez García	David Martínez García	David Martínez García	David Martínez García	Helena Mogas Pujol	Helena Mogas Pujol

Fuente: Elaboración propia a partir de las actas del Patronato

Presidente

La Presidencia del Patronato debe recaer, según los estatutos, en un miembro nato de este. Durante los ejercicios 2005-2011 el presidente fue Joan Carles Mas Bassa, miembro nato en representación del CCB. Las funciones de la Presidencia son, entre otras, las siguientes:

- La representación de la Fundación en toda clase de actos y negocios jurídicos, a formalizar en documentos públicos o privados.
- Las tareas de administración ordinaria, que incluyen, entre otras, las correspondientes al funcionamiento de las oficinas y dependencias, la contratación de los servicios externos, de los trabajos de suministros necesarios para el desarrollo de las actividades, la aprobación y la ordenación de los gastos ordinarios, la firma de documentos correspondientes al cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y el otorgamiento de los contratos de alquiler de las viviendas.
- La contratación, organización y dirección del personal.
- La formalización de documentos para la solicitud de subvenciones o ayudas.

Comisión Ejecutiva

El artículo décimo primero de los estatutos establece que el Patronato puede delegar parte de sus facultades en una Comisión Ejecutiva, formada por un tercio de sus miembros. El Patronato constituyó el 21 de mayo de 2004 esta Comisión, cuya composición fue la siguiente:

Cuadro 3. Miembros de la Comisión Ejecutiva

Desde la sesión del Patronato de 21.04.2004	Desde la sesión del Patronato de 16.12.2005	Desde la sesión del Patronato de 26.10.2007	Desde la sesión del Patronato de 3.12.2010
Joan Carles Mas Bassa Ferran Julián González Carles Puiggrós Lluelles Emili Mas Margarit Salvador Droch López Joaquim Miquel Rigau	Joan Carles Mas Bassa Ferran Julián González Carles Puiggrós Lluelles Imanol Pujana Fernández David Martínez García Joaquim Miquel Rigau	Joan Carles Mas Bassa Ferran Julián González Carles Puiggrós Lluelles Imanol Pujana Fernández David Martínez García Joan Callau Bartolí	Joan Carles Mas Bassa Ferran Julián González Carles Puiggrós Lluelles Helena Mogas Pujol Joan Callau Bartolí Jordi Martí Galbís Alexandre de la Torre Sánchez

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por la Fundación.

El artículo décimo cuarto de los estatutos establece que la Comisión Ejecutiva se debe reunir con carácter mensual, o cuando sea convocada por el Patronato o por el presidente. Desde su creación hasta el ejercicio 2011 solo se ha reunido un total de seis sesiones.

Otros

El artículo décimo de los estatutos establece la posibilidad de designar a un vicepresidente de entre los miembros del Patronato. El 29 de abril de 2011, el Patronato nombró, por primera vez, a un vicepresidente, a Jaume Vendrell Amat.

El artículo décimo de los estatutos también establece que el Patronato debe nombrar a un tesorero y a un secretario, el cual, a partir de la modificación de los estatutos de 15 de mayo de 2009, debe ser miembro del Patronato.

Cuadro 4. Secretarios y tesoreros hasta julio de 2012

Periodo	Secretario	Tesorero
Del 12.12.2003 al 16.12.2005	Emili Mas Margarit	-
Del 17.12.2005 al 3.12.2010	Manuel Jesús Pujana Fernández	Ramon Gironès Pagès (a)
Del 4.12.2010 en adelante	Alexandre de la Torre Sánchez	Inmaculada Vila Català (b)

Fuente: Elaboración propia a partir de las actas del Patronato.

Notas:

(a) Consejero en REGESA en los años 2005 y 2006, y director de servicios del CCB con contrato de alta dirección de 2004 a 2007. Con anterioridad, desde 1996 a 2004, había estado en el CCB como personal eventual.

(b) Tesorera del CCB.

6.1.3. Control y fiscalización

La LCCC prevé que el control de la actividad económico-financiera de una fundación lo ostente su Patronato. Este control se establece en el artículo 332.1, según el cual el Patronato debe elaborar y aprobar el presupuesto. Asimismo, debe aprobar las cuentas anuales que, además, se deben presentar en el Protectorado.

Desde el ejercicio 2006 la Fundación somete sus cuentas a una auditoría de cuentas anuales realizada por la empresa Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA. Los informes de auditoría de los ejercicios 2006 a 2011 expresan una opinión favorable de las cuentas anuales.

A continuación se ponen de manifiesto las incidencias detectadas en el cumplimiento de la normativa vigente en materia de control:

- Las cuentas anuales de 2005 y 2009 no se han rendido al Protectorado, a pesar de ser aprobadas por el Patronato el 24 de marzo de 2006 y el 16 de abril de 2010, respectivamente.
- Falta la aprobación del presupuesto del ejercicio 2005, y la remisión del presupuesto del ejercicio 2006 al Registro de Fundaciones, tal como establece el acuerdo de aprobación del Patronato de 16 de diciembre de 2005.
- Las actas de aprobación del presupuesto y de las cuentas anuales del Patronato no muestran ninguna información sobre aspectos como el importe de los ingresos y gastos a nivel agregado o desagregado, el importe total del Balance, del resultado del ejercicio, etc.

El 3 de diciembre de 2010, la Fundación solicitó al CCB la tutela en el ámbito de la gestión jurídico-administrativa y en el económico-financiero a fin de que sus equipos humanos

podieran dar apoyo a las tareas de gestión diarias de la Fundación, responsabilidad que el CCB aceptó por acuerdo del Pleno, y que lleva a cabo desde el ejercicio 2011.

Como consecuencia de ello, el tesorero del CCB fue nombrado tesorero de la Fundación, y el gerente del CCB, vicepresidente de la Fundación.

6.2. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN CONTABLE Y DE LOS GASTOS DE LA FUNDACIÓN

6.2.1. Aprobación de las cuentas anuales y rendición

El régimen contable de las fundaciones está definido en la LCCC y en el Plan de contabilidad de las fundaciones. Las cuentas anuales para los ejercicios 2006 y 2007, de acuerdo con el Plan de contabilidad para las fundaciones privadas de Cataluña, aprobado por el Decreto 43/2003, de 20 de febrero, incluyen los siguientes estados financieros:

- Balance abreviado
- Cuenta del resultado abreviado
- Memoria abreviada

A partir del ejercicio 2008, con la entrada en vigor del Decreto 259/2008, de 23 de diciembre, que aprueba el Plan de contabilidad de las fundaciones y asociaciones sujetas a la legislación de la Generalidad de Cataluña, las cuentas anuales incluyen, además, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto.

Las cuentas anuales del ejercicio 2010, junto con el informe de la auditoría, fueron rendidas a la Sindicatura el 30 de junio de 2011.

Desde su creación hasta el ejercicio 2010, incluido, la contabilidad la llevó a cabo la empresa Global Red, SL, a partir de la información y de los documentos aportados por la Fundación que eran, fundamentalmente, las liquidaciones mensuales del administrador de fincas relativas a los ingresos y gastos asociados a las cuatro promociones de alquiler, las liquidaciones mensuales bancarias relativas a los cuatro préstamos hipotecarios, a las nóminas de los empleados y a los gastos de gestión.

La gestión contable de la Fundación ha sufrido varias disfunciones, generadas principalmente por la falta de unos circuitos adecuados de control y contabilización de sus actividades, y por la falta de un registro de arrendatarios que incluya información sobre las rentas devengadas mensualmente, las rentas cobradas y las pendientes de pago, fianzas y avales recibidos, tanto en valores como en efectivo, procedimientos en curso por impagos, etc.

Al principio del año 2011, a raíz del encargo de tutela al CCB (véase el apartado 6.1.3), la contabilidad pasó a manos del personal de la Fundación, supervisado por los técnicos del CCB. En aquel momento, se encontraron varias irregularidades procedentes de años anteriores que se corrigieron en la contabilidad del ejercicio 2011 mediante una serie de asientos de regularización que supusieron pérdidas de 28.795 €.

6.2.2. Balance abreviado

El Balance abreviado de la Fundación de 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 es el siguiente:

Cuadro 5. Balance abreviado de la Fundación a 31 de diciembre de 2005 a 2007

ACTIVO	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
B) INMOVILIZADO	3.483	2.859.875	6.492.865
I. Gastos de establecimiento	1.369	1.011	666
II. Inmovilizado inmaterial	-	97	87.625
IV. Inmovilizado material	2.114	2.858.767	6.404.574
E) ACTIVO CIRCULANTE	359.960	960.530	975.259
I. Fundadores por desembolsos exigidos	102.000	-	-
III. Usuarios, patrocinadores y otros deudores de las actividades	-	54.984	319.391
IV. Otros deudores	-	2	4.590
VI. Tesorería	257.960	905.544	651.278
TOTAL ACTIVO	363.443	3.820.405	7.468.124

PASIVO	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
A) FONDOS PROPIOS	359.161	385.086	416.747
I. Fondo dotacional	360.000	360.000	360.000
IV. Excedentes de ejercicios anteriores	(238)	(839)	25.086
VI. Resultado del ejercicio (positivo o negativo)	(601)	25.925	31.661
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	943.268	2.150.926
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	-	1.990.607	3.569.456
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.282	501.444	1.330.995
TOTAL PASIVO	363.443	3.820.405	7.468.124

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de la Fundación.

Nota: Las cifras del ejercicio 2005 se han obtenido del Balance abreviado a 31 de diciembre de 2006.

Después de la entrada en vigor del Plan de contabilidad de las fundaciones y asociaciones sujetas a la legislación de la Generalidad de Cataluña, aprobado por el Decreto 259/2008, de 23 de diciembre, el Balance abreviado de la Fundación a 31 de diciembre, de 2008 a 2011, era el siguiente:

Cuadro 6. Balance abreviado de la Fundación a 31 de diciembre de 2008 a 2011

ACTIVO	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
A) ACTIVO NO CORRIENTE	15.979.039	15.744.999	15.542.038	15.305.986
I. Inmovilizado intangible	224.428	221.112	217.825	215.882
2. Aplicaciones informáticas	35	3	-	1.341
3. Derechos sobre bienes cedidos en uso gratuitamente	224.393	221.109	217.825	214.541
II. Inmovilizado material	15.754.611	15.523.887	15.293.213	15.069.191
1. Terrenos y construcciones	15.752.558	15.522.423	15.292.288	15.062.205
2. Otro inmovilizado material	2.053	1.464	925	6.986
VI. Inversiones financieras	-	-	31.000	20.913
B) ACTIVO CORRIENTE	129.419	254.427	128.205	311.907
II. Usuarios, patrocinadores y deudores de las actividades y otras cuentas a cobrar	22.989	90.696	43.863	90.231
1. Usuarios y deudores por ventas y prestación de servicios	22.505	82.691	43.759	88.327
4. Otros deudores	78	3.544	29	1.544
5. Personal	-	4.386	-	-
7. Otros créditos con las administraciones públicas	406	75	75	360
IV. Inversiones financieras a corto plazo	-	-	15.000	15.000
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	106.430	163.731	69.342	206.676
TOTAL ACTIVO	16.108.458	15.999.426	15.670.243	15.617.893

PASIVO	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
A) PATRIMONIO NETO	6.241.271	6.527.440	6.588.491	7.286.556
A-1) FONDOS PROPIOS	504.515	628.094	628.720	904.678
I. Fondos dotacionales	360.000	360.000	360.000	360.000
III. Excedentes de ejercicios anteriores	56.080	144.516	268.094	268.720
V. Excedente del ejercicio	88.435	123.578	626	275.958
A-2) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	5.736.756	5.899.346	5.959.771	6.381.878
B) PASIVO NO CORRIENTE	8.900.302	8.236.272	7.793.197	7.374.514
I. Deudas a largo plazo	8.900.302	8.236.272	7.793.197	7.374.514
1. Deudas con entidades crédito	8.166.145	7.890.750	7.568.751	7.263.022
3. Otros pasivos no corrientes	734.157	345.522	224.446	111.492
C) PASIVO CORRIENTE	966.885	1.235.714	1.288.555	956.823
II. Deudas a corto plazo	898.617	1.131.314	1.210.969	875.876
1. Deudas entidades crédito	271.594	314.175	297.187	305.343
3. Otras deudas a corto plazo	627.023	817.139	913.782	570.533
IV. Acreedores por actividades y otras cuentas a pagar	28.268	45.281	32.662	63.677
1. Proveedores a corto plazo	17.451	17.454	17.702	35.093
2. Acreedores varios	2.440	4.732	7.500	21.438
4. Pasivo por impuesto corriente y otras deudas con las administraciones públicas	8.377	23.095	7.460	7.146
V. Periodificaciones a corto plazo	40.000	59.119	44.924	17.270
TOTAL PASIVO	16.108.458	15.999.426	15.670.243	15.617.893

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de la Fundación.

A continuación se explican los principales epígrafes de Balance.

6.2.2.1. Inmovilizado inmaterial/intangible e Inmovilizado material

El detalle del inmovilizado inmaterial o intangible durante los ejercicios 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 7. Inmovilizado inmaterial/intangible. Ejercicios 2005-2011

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Aplicaciones informáticas	-	125	125	125	125	125	1.870
Derechos sobre bienes cedidos en uso gratuitamente:	-	-	87.559	227.677	227.677	227.677	227.677
- Edificio Garcilaso	-	-	10.026	10.026	10.026	10.026	10.026
- Edificio Travessera	-	-	77.533	77.533	77.533	77.533	77.533
- Edificio Manuel Sancho	-	-	-	26.691	26.691	26.691	26.691
- Edificio Paseo Urrutia	-	-	-	113.427	113.427	113.427	113.427
Coste	-	125	87.684	227.802	227.802	227.802	229.547
Amortización acumulada	-	(28)	(59)	(3.374)	(6.690)	(9.977)	(13.665)
Inmovilizado inmaterial	-	97	87.625	224.428	221.112	217.825	215.882

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

Los derechos sobre bienes cedidos en uso gratuitamente del inmovilizado inmaterial corresponden a los derechos de superficie sobre terrenos propiedad del Ayuntamiento de Barcelona cedidos gratuitamente a REGESA, por un plazo de setenta y cinco años, para la construcción y gestión de los cuatro edificios adquiridos. Estos derechos se contabilizaron con abono en la cuenta de pasivo Subvenciones y otros ingresos de capital, con el valor asignado a los derechos en las escrituras de cesión del ayuntamiento a REGESA.

El detalle de Inmovilizado material durante los ejercicios 2005 a 2011 es el siguiente:

Cuadro 8. Inmovilizado material. Ejercicios 2005-2011

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Terrenos	-	* 17.278	-	-	-	-	-
Construcciones	-	2.858.004	6.495.216	16.044.500	16.044.500	16.044.500	16.044.500
Utilaje	-	-	240	240	240	240	7.232
Mobiliario	2.487	2.487	2.487	2.487	2.487	2.487	2.487
Equipos informáticos	-	1.172	1.172	1.172	1.172	1.172	1.172
Coste	2.487	2.878.941	6.499.115	16.048.399	16.048.399	16.048.399	16.055.391
Amortización acumulada	(373)	(20.174)	(94.541)	(293.788)	(524.512)	(755.186)	(986.200)
Inmovilizado material	2.114	2.858.767	6.404.574	15.754.611	15.523.887	15.293.213	15.069.191

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006 a 2011.

* En la compra del edificio Garcilaso se contabilizó la cesión del derecho de superficie, de forma incorrecta, en el epígrafe Terrenos del inmovilizado material por el valor total de la cesión de la finca, 17.278€. En el ejercicio siguiente, 2007, se regularizó en el epígrafe Derechos sobre bienes cedidos del inmovilizado inmaterial y, también, se modificó el valor de la cesión, 10.027€, para ajustarlo al coeficiente que ocupaban las viviendas sobre el total del edificio, 58,03%.

La cuenta Construcciones, de 16.044.500€, está formada por los cuatro edificios adquiridos a REGESA entre los ejercicios 2006 y 2008 (véase el apartado 6.1.2.1), que se contabilizó en el momento de la escritura de compraventa, y no en el momento del contrato privado de compraventa, que es cuando la contabilizó REGESA. Además, en la contabilización de las promociones Manuel Sancho y Urrutia, adquiridas en 2008, se han minorado del precio de adquisición los intereses implícitos asociados al vencimiento por el saldo pendiente de pago a REGESA a 31 de diciembre de 2008, de acuerdo con el Plan de contabilidad, 48.829 € y 42.391 €, respectivamente.

Las adquisiciones se financiaron de la siguiente forma:

Cuadro 9. Financiación de las promociones destinadas a alquiler

Tipo de financiación	Garcilaso	Travessera	Manuel Sancho	Urrutia	Total
Subrogación de la hipoteca	2.068.274	1.692.925	2.181.396	2.708.449	8.651.044
Subvención recibida por REGESA por ser viviendas de protección oficial	602.759	601.856	897.634	1.445.168	3.547.417
Rentas, anteriores a la venta, generadas por los edificios y cedidas por REGESA, contabilizadas como subvención recibida*	186.971	119.355	144.827	206.729	657.883
Efectivo	-	237.948	252.353	438.335	928.635
Aplazamiento del pago:					
- 31 de diciembre de 2007		328.376	-	-	328.376
- 31 de diciembre de 2008	-	328.376	-	300.000	628.376
- 31 de diciembre de 2009	-	328.376	-	250.000	578.376
- 31 de diciembre de 2010	-	-	-	434.435	434.435
- 31 de diciembre de 2011	-	-	190.589	-	190.589
- 31 de diciembre de 2012	-	-	190.589	-	190.589
Total precio compraventa	2.858.004	3.637.212	3.857.388	5.783.116	16.135.720

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las escrituras de compraventa.

* Importes cobrados por REGESA, que minoran el precio a pagar por la Fundación.

La amortización de los edificios se practica por el método lineal, en función de la vida útil estimada que se correspondía con los años que quedaban, a la fecha de adquisición, a los derechos de superficie asociados a los terrenos sobre los que se construyeron los edificios, en concreto:

Cuadro 10. Vida útil de las promociones

Edificio	Años
Garcilaso	71
Travessera	70
Manuel Sancho	69
Urrutia	69

Fuente: Memoria de las cuentas anuales.

Las incidencias detectadas en el trabajo de fiscalización son las siguientes:

- La Fundación contabilizó los derechos de superficie cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Barcelona a REGESA, por 0,23 M€, mientras que estos derechos ya formaban parte del precio de venta de los edificios y, por lo tanto, ya estaban incluidos dentro de Construcciones del Inmovilizado material. Por lo tanto, el activo y el pasivo estaban sobrevalorados en 0,23 M€.
- La contabilidad del valor de los cuatro edificios se hizo en el momento de la escritura de compraventa y no en la fecha del contrato de compraventa, por lo que el activo a 31 de diciembre de 2006 y 2007 se encontraba infravalorado en 3,64 M€ y 9,64 M€, respectivamente, y el beneficio de los ejercicios 2006 a 2008 estaba sobrevalorado en 21.143 €, 92.239 € y 32.796 €, respectivamente, por la falta de dotación a la amortización de los edificios.

6.2.2.2. *Inversiones financieras*

El detalle de Inversiones financieras es el siguiente:

Cuadro 11. Inversiones financieros. Ejercicios 2005-2011

Concepto	31 de diciembre de 2005 a 2009	31.12.2010	31.12.2011
Depósitos a largo plazo	-	31.000	15.000
Fianzas a largo plazo	-	-	5.913
Total	-	31.000	20.913

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

La cuenta Depósitos a largo plazo incluía, desde el año 2010, un depósito de 31.000 € con vencimiento en 2013. En mayo de 2011, por necesidades de tesorería, se retiraron 16.000 €.

A partir del ejercicio 2011, dentro de Fianzas a largo plazo se incluyeron las fianzas obligatorias de los contratos de arrendamiento de las viviendas depositadas en el INCASOL en el ejercicio 2011.

Hasta el ejercicio 2010, las fianzas se contabilizaban en una sola cuenta dentro de Otros pasivos no corrientes (véase el apartado 6.2.2.7) cargando las fianzas obligatorias (de un mes) y las garantías complementarias (de seis meses) cobradas de los inquilinos, y abonando las fianzas obligatorias cuando se depositaban en el INCASOL; todo ello, sin una identificación individualizada por pisos y/o contrato de alquiler y sin control periódico de los movimientos de esta cuenta. Tampoco había ningún control respecto a las fianzas que todavía iban a nombre de REGESA ni de las garantías complementarias que se cobra-

ban mediante aval. Esta situación generaba incertidumbre sobre la integridad de los movimientos contables. De hecho, como se explica en el apartado 6.2.2.4, parte de los importes que el tesorero transfirió a sus cuentas corrientes particulares, procedían de esta cuenta de fianzas.

A partir del ejercicio 2011, la cuenta de las fianzas dejó de ser única y cada nueva fianza y garantía complementaria se registraba en una cuenta individualizada, con la correcta identificación del inquilino, del edificio y del piso. Asimismo, la fianza obligatoria se contabilizaba dentro de las inversiones financieras cuando se depositaba en el INCASOL, como fianzas a cobrar, y se llevaba un control extracontable de las garantías complementarias (seis meses) en aval.

Como resultado de este nuevo procedimiento, se desprende que faltaba por contabilizar fianzas y garantías complementarias cobradas, fianzas depositadas en el INCASOL e importes a cobrar de REGESA por fianzas que esta sociedad había cobrado de viviendas que ya pertenecían a la Fundación. El detalle es el siguiente:

Cuadro 12. Importes no contabilizados a 31 de diciembre de 2011

Concepto	Activo	Pasivo
Fianzas cobradas de los inquilinos	-	44.704
Fianzas depositadas en el INCASOL	41.567	-
Importes pendientes de cobrar de REGESA por fianzas que el INCASOL devolvió	17.925	-

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

En el Balance a 31 de diciembre de 2011 falta contabilizar 41.567 € dentro de Inversiones financieras, 17.925 € como deuda a cobrar de REGESA y 44.704 € dentro de Otros pasivos no corrientes. Además, en la Memoria se debería informar sobre las garantías complementarias en aval, que a 31 de diciembre de 2011 ascendían a 231.904 €.

Estas diferencias y la falta de información ponen de manifiesto una falta de control interno en esta área, hecho que supone una incorrecta contabilización de las fianzas y avales, especialmente durante los años anteriores a 2011, agravado por la falta de registros informáticos extracontables, a partir de los cuales se deberían conciliar los saldos contables de las fianzas y las garantías complementarias, como mínimo a finales de cada ejercicio. Por lo que se ha expuesto, no se ha podido validar la integridad de los saldos a 31 de diciembre de los ejercicios fiscalizados.

6.2.2.3. Usuarios, patrocinadores y deudores de las actividades y otras cuentas a cobrar

El epígrafe Usuarios, patrocinadores y deudores de las actividades y otras cuentas a cobrar presenta los siguientes saldos:

Cuadro 13. Usuarios, patrocinadores y deudores de las actividades y otras cuentas a cobrar

Concepto	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Deudores por alquileres	-	984	3.619	14.863	35.778	47.409	17.079
Junta Distribuidora Herencias	-	54.000	308.572	-	-	-	-
CCB	-	-	7.200	7.642	7.200	7.200	18.582
ADIGSA	-	-	-	-	39.713	-	-
Administrador de fincas	-	-	-	-	-	-	53.529
Deterioro	-	-	-	-	-	(10.850)	(863)
Total usuarios y deudores por ventas y prestación de servicios	-	54.984	319.391	22.505	82.691	43.759	88.327
Otros deudores	-	2	4.590	78	3.544	29	1.544
Personal	-	-	-	-	4.386	-	-
Otros créditos con las administraciones públicas	-	-	-	406	75	75	360
Total	-	54.986	323.981	22.989	90.696	43.863	90.231

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

A continuación se explican los conceptos más significativos de este epígrafe:

- El saldo de Deudores por alquileres aumentó de forma significativa entre el ejercicio 2006 y el ejercicio 2010 a causa del incremento de impagados y de la falta de seguimiento de su cobro. A raíz del cambio de gestión contable, en el ejercicio 2011 se dieron de baja saldos incobrables por 25.086€ y se iniciaron acciones para reducir la morosidad.
- El saldo a cobrar de la Junta Distribuidora de Herencias de la Generalidad de Cataluña correspondía a saldos pendientes de cobro de tres donaciones que hizo la Junta en los años 2006 y 2007. El detalle es el siguiente:

Cuadro 14. Donaciones de la Junta Distribuidora de Herencias de la Generalidad

Fecha de concesión	Proyecto	Importe concedido
26.03.2006	Apoyo y dotación de los primeros recursos	99.595
04.10.2006	Inversión en VPO, adquisición de viviendas para uso social	180.000
05.12.2007	Adquisición de viviendas de uso social	308.572
Total		588.167

Importes en euros.

Fuente: Acuerdos de concesión de la Junta Distribuidora de Herencias de la Generalidad de Cataluña.

- El saldo a cobrar del CCB a 31 de diciembre de cada ejercicio correspondía al importe pendiente de cobro por la gestión de la Bolsa joven de vivienda (véase el apartado

6.1.2.1). Estos saldos de los ejercicios 2008-2011² se deberían haber mostrado dentro del epígrafe Deudores, entidades del Grupo, asociadas y otras partes vinculadas, del Balance.

- El saldo de Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA) a 31 de diciembre de 2009, 39.713€, cobrado en el ejercicio 2010, correspondía al importe pendiente de cobro derivado del Convenio de colaboración con ADIGSA por la prestación de los servicios de la Bolsa de vivienda para el alquiler social, del ejercicio 2005 a 2009.
- El saldo pendiente de cobro del administrador de fincas corresponde a la liquidación del mes de diciembre del ejercicio 2011 por la administración de las viviendas, cobrada en enero de 2012.
- El deterioro corresponde a la provisión para cubrir la parte pendiente de cobro de los recibos correspondientes a los desahuciados. Esta provisión se empezó a dotar en el ejercicio 2010, ya que hasta aquella fecha no se gestionaban los saldos incobrables (véase el apartado 6.2.3.5).

De la fiscalización realizada se desprende que la provisión por deterioro de Deudores por alquileres era razonable para los ejercicios 2010 y 2011. No obstante, a causa de la falta de información en los ejercicios anteriores al cambio de gestión contable, la Sindicatura no ha podido validar los saldos de Deudores por alquileres. Para el resto de las deudas, no se dotó ninguna provisión por deterioro porque no presentaba riesgo de impago.

- El saldo de Otros deudores a 31 de diciembre de 2007, 4.590 €, correspondía a las retenciones a cuenta, practicadas por las entidades financieras, por los rendimientos financieros obtenidos de las cuentas corrientes, cobradas en 2008. En cuanto al saldo a 31 de diciembre de 2009, no se ha obtenido documentación de soporte, por lo que no se ha podido validar.

El saldo a 31 de diciembre de 2011 correspondía a la diferencia entre el saldo contable y la liquidación del IRPF del cuarto trimestre del ejercicio 2010. Este saldo se debería haber regularizado contra la Cuenta de resultados.

- El saldo a 31 de diciembre de 2009 de Personal correspondía, principalmente, a un anticipo de 4.000 €.

2. El Plan de cuentas de las fundaciones, en vigor hasta el año 2007, no distinguía los deudores del grupo, asociados y/o vinculados.

6.2.2.4. Inversiones financieras a corto plazo y Tesorería

La composición de Inversiones financieras a corto plazo y de Tesorería era la siguiente:

Cuadro 15. Inversiones financieras a corto plazo y Tesorería desde 2005 hasta 2011

Concepto	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Depósitos a largo plazo	-	-	-	-	-	15.000	15.000
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	15.000	15.000
Formalización		-	-	-	-	-	5.679
Bancos		905.544	651.278	106.430	163.731	69.342	200.997
Tesorería	257.960	905.544	651.278	106.430	163.731	69.342	206.676

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del Balance facilitado por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

Nota: No se dispone de información del detalle del ejercicio 2005.

El 5 de agosto de 2010 la Fundación invirtió 35.000€ en un fondo de inversión, de los cuales el 11 de noviembre se vendieron participaciones por 20.000€, quedando un total de 15.000€.

El saldo en formalización del ejercicio 2011 correspondía a gastos gestionados y pagados por el administrador de fincas descontados directamente de las liquidaciones mensuales. A 31 de diciembre de 2011, el administrador no había presentado las correspondientes facturas soporte de los gastos, motivo por el cual se mantenían en formalización sin ser aplicadas en la Cuenta de resultados. Este importe se debería haber contabilizado como gasto del ejercicio y provisionar en una cuenta de facturas pendientes de recibir.

El 21 de mayo de 2004, el Patronato facultó al presidente y al tesorero del Patronato para que, indistintamente, y sin límite, pudieran gestionar las cuentas bancarias de la Fundación y disponer de sus fondos. La firma única e ilimitada para la disposición de los fondos de las cuentas bancarias es una debilidad importante de control interno.

Durante el ejercicio 2010, el tesorero transfirió 16.500€, sin ninguna autorización, a sus cuentas particulares. Cuando la Fundación se dio cuenta de ello, el tesorero devolvió 28.500€, aunque un mes más tarde todavía ordenó una última salida de efectivo de 3.000€ a su nombre y sin ninguna justificación.

El Patronato, el 3 de diciembre de 2010, aceptó la renuncia del tesorero de la Fundación del cargo de miembro del Patronato, aprobó encargar la tutela de la Fundación al CCB en los ámbitos de la gestión jurídico-administrativa y económico-financiera y nombró a la tesorera del CCB tesorera de la Fundación.

Estos hechos podrían ser perseguidos administrativa y judicialmente. Esta afirmación se hace respecto a la posible existencia de indicios de responsabilidad, ya que la apreciación únicamente corresponde a la jurisdicción competente.

A 31 de diciembre de 2011 el antiguo tesorero continuaba con firma autorizada en la Caixa, por los productos de ahorro a plazo y fondos de inversión, y, en el Banco Santander, como representante legal de la Fundación.

6.2.2.5. *Fondos propios*

El detalle de los fondos propios a lo largo de los ejercicios 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 16. Evolución de Fondos propios. Ejercicios 2005-2011

Concepto	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Fondo dotacional	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
Excedentes de ejercicios anteriores	(238)	(839)	25.086	56.080	144.516	268.094	268.720
Excedente del ejercicio	(601)	25.925	31.661	88.435	123.578	626	275.958
Total fondos propios	359.161	385.086	416.747	504.515	628.094	628.720	904.678

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

La composición del Fondo dotacional y las fechas de los desembolsos son las siguientes:

Cuadro 17. Composición del Fondo dotacional y fechas de los desembolsos

Fundadores	Aportación según escritura	Fecha de desembolso	Importe
Ayuntamiento Badalona	60.000	12.12.2003	6.000
		29.11.2006	54.000
Ayuntamiento Barcelona	60.000	05.12.2003	30.000
		24.02.2005	30.000
Ayuntamiento L'Hospitalet de Llobregat	60.000	09.12.2003	6.000
		09.12.2003	54.000
Ayuntamiento Sant Adrià de Besòs	60.000	18.11.2003	6.000
		23.12.2005	24.000
		30.08.2006	27.000
		30.11.2006	3.000
Ayuntamiento Santa Coloma de Gramenet	60.000	22.11.2003	6.000
		21.12.2004	18.000
		20.10.2005	18.000
		21.04.2006	18.000
CCB	60.000	28.11.2003	60.000
Total fondo dotacional	360.000		360.000

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos facilitados por la Fundación.

A 31 de diciembre de 2005 había 102.000€ pendientes de desembolso, clasificados correctamente como Fundadores por desembolso exigidos, dentro del Activo circulante.

6.2.2.6. Subvenciones y otros ingresos de capital

La evolución de Subvenciones y otros ingresos de capital durante los años fiscalizados es la siguiente:

Cuadro 18. Evolución de Subvenciones de capital

Concepto	Garcilaso	Travessera	Manuel Sancho	Urrutia	Total
Saldo a 1.1.2006	-	-	-	-	-
Donación de JDH (a)	99.595	-	-	-	99.595
Subvención Plan de viviendas	602.759	-	-	-	602.759
REGESA rentas preventa	(d) 229.837	-	-	-	229.837
Derechos de superficie	17.278	-	-	-	17.278
Imputación a resultados (b)	(6.201)	-	-	-	(6.201)
Saldo a 31.12.2006	943.268	-	-	-	943.268
Donación de JDH (a)	-	180.000	-	-	180.000
Transferencia capital CCB	-	260.000	-	-	260.000
Subvención Plan de viviendas	-	601.856	-	-	601.856
REGESA rentas preventa	-	119.355	-	-	119.355
Derechos de superficie	-	77.533	-	-	77.533
Imputación a resultados (b)	(13.159)	(10.676)	-	-	(23.835)
Modificación derechos cedidos en uso (c)	(7.251)	-	-	-	(7.251)
Saldo a 31.12.2007	922.858	1.228.068	-	-	2.150.926
Donación de JDH (a)	-	-	-	308.572	308.572
Transferencia capital CCB	-	-	250.000	250.000	500.000
Subvención Plan de viviendas	-	-	897.634	1.445.168	2.342.802
REGESA rentas preventa	-	-	144.827	(d) 222.053	366.880
Derechos de superficie	-	-	26.691	113.427	140.118
Imputación a resultados (b)	(13.304)	(17.698)	(11.094)	(30.447)	(72.542)
Saldo a 31.12.2008	909.554	1.210.370	1.308.058	2.308.773	5.736.756
Transferencia capital CCB	-	-	-	250.000	250.000
Imputación a resultados (b)	(13.300)	(17.689)	(18.998)	(37.422)	(87.410)
Saldo a 31.12.2009	896.254	1.192.681	1.289.060	2.521.351	5.899.346
Transferencia capital CCB	-	100.000	-	50.000	150.000
Imputación a resultados (b)	(13.300)	(19.117)	(18.998)	(38.160)	(89.575)
Saldo a 31.12.2010	882.954	1.273.564	1.270.062	2.533.191	5.959.771
Transferencia capital CCB	-	222.518	-	296.629	519.147
Imputación a resultados (b)	(13.301)	(22.296)	(18.998)	(42.446)	(97.041)
Saldo a 31.12.2011	869.653	1.473.786	1.251.064	2.787.374	6.381.878

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por la Fundación.

Notas:

(a) JDH: Junta Distribuidora de Herencias de la Generalidad de Cataluña.

(b) Véase el detalle en el apartado 6.2.3.3.

(c) Los 7.251€ son la diferencia entre 10.027€ y 17.278€ (véase el apartado 6.2.2.1).

(d) La renta a compensar, según la escritura de compra de Garcilaso, es de 186.971€. La diferencia de 42.866€, para llegar a 229.837€, es el importe de la renta efectivamente traspasado por REGESA. Lo mismo pasa con la promoción de Urrutia: según la escritura de compra la renta es de 206.729€.

Las donaciones y subvenciones se aplican como ingresos a la Cuenta de resultados en función de la amortización de los edificios (años de duración del derecho de superficie de cada edificio).

Como ya se ha comentado en el apartado 6.2.2.1, las rentas generadas por los edificios cuando eran propiedad de REGESA y el valor de los derechos de superficie cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Barcelona a REGESA no se debían considerar subvenciones, sino como menos precio de compra de los edificios, por lo que no debían formar parte del pasivo del Balance.

La Memoria debería incluir las obligaciones asumidas en la compra de las viviendas de protección oficial en régimen de uso de alquiler a veinticinco años, concretamente, la obligación de tener que devolver las subvenciones cobradas por REGESA, como promotora de las viviendas, si no se cumplen las condiciones de uso y de precios máximos durante un mínimo de veinticinco años.

6.2.2.7. *Deudas/Acreedores a largo plazo*

El detalle de las deudas o acreedores a largo plazo durante el periodo fiscalizado es el siguiente:

Cuadro 19. Deudas/Acreedores a largo plazo

Concepto	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Deudas con entidades crédito	-	1.990.607	3.569.160	8.166.145	7.890.750	7.568.751	7.263.022
Deudas largo pl. con REGESA	-	-	-	734.010	345.633	168.880	-
Fianzas a largo plazo	-	-	-	147	(111)	55.566	111.492
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	734.157	345.522	224.446	111.492
Total	-	1.990.607	3.569.160	8.900.302	8.236.272	7.793.197	7.374.514

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006 a 2011.

Las deudas con entidades de crédito corresponden a los préstamos hipotecarios de los cuatro edificios, con el siguiente detalle:

Cuadro 20. Deudas con entidades de crédito

Edificio	Banco	Fecha formalización	Último vencimiento	Capital pendiente subrogado en la adquisición	Capital pendiente a 31.12.2011		
					Corto plazo	Largo plazo	Total
Garcilaso	Santander	28.07.2003	2031	2.068.274			1.761.369
Travessera	Santander	12.07.2004	2032	1.692.925			1.452.796
Manuel Sancho	Santander	01.07.2005	2033	2.181.396			1.980.923
Urrutia	Santander	30.06.2004	2032	2.708.449			2.373.277
Total				8.651.044	305.343	7.263.022	7.568.365

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006 a 2011.

Los préstamos se amortizan por cuotas constantes mensuales hasta la fecha de vencimiento. El Ministerio de Fomento subvenciona el 50,0% de las cuotas mensuales durante los cinco primeros años de amortización y el 40,0% en el resto de los ejercicios. El importe del subsidio lo liquida el Ministerio directamente al banco, a partir de un convenio entre ellos, y este aplica directamente el importe del subsidio como menos cuota del préstamo a pagar por la Fundación.

Los importes subvencionados en los ejercicios objeto del informe se detallan en el Cuadro 32.

En la fiscalización se ha puesto de manifiesto una diferencia entre el capital pendiente de amortizar de los préstamos hipotecarios y el saldo contable, que es superior, a 31 de diciembre de 2008, 2009, 2010 y 2011, de 63.730 €, 59.387 €, 59.355 € y 59.355 €, respectivamente. Esta diferencia se debería haber regularizado y pasado a resultados de ejercicios anteriores.

Las deudas a largo plazo con REGESA incluían la parte a largo plazo del pago aplazado de la adquisición de los edificios de Manuel Sancho y Urrutia. La parte a largo plazo a 31 de diciembre de 2007 del edificio de Travessera se incluyó dentro de los acreedores a corto plazo, de forma incorrecta (véase el apartado 6.2.2.8).

Las fianzas a largo plazo se explican en el apartado 6.2.2.2.

6.2.2.8. Deudas a corto plazo

El detalle de las deudas a corto plazo de los ejercicios 2008-2011 es el siguiente:

Cuadro 21. Deudas a corto plazo

Concepto	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Deudas con entidades de crédito	271.594	314.175	297.187	305.343
REGESA	627.023	817.139	854.427	511.178
Regularización saldos préstamos hipotecarios	-	-	59.355	59.355
Otras deudas a corto plazo	627.023	817.139	913.782	570.533
Total	898.617	1.131.314	1.210.969	875.876

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

El saldo de Deudas con entidades de crédito correspondía a las deudas a corto plazo de los préstamos hipotecarios (véase el apartado 6.2.2.7). Hasta el ejercicio 2007, la parte a corto plazo se contabilizaba dentro de Acreedores a corto plazo (véase el apartado 6.2.2.9).

Los saldos con REGESA correspondían también a la parte a corto plazo de los pagos aplazados en la compra de los cuatro edificios. Según las escrituras de compra de los edificios, el importe aplazado a 31 de diciembre de 2011 debería haber sido de 0,19M€ del

edificio Manuel Sancho. Sin embargo, la Fundación no pudo hacer frente a los plazos de pago pactados en la compra, por lo que a 31 de diciembre de 2011 quedaban 0,51 M€, que se desglosaban en 0,13 M€ del edificio Urrutia y 0,38 M€ de Manuel Sancho.

La regularización de los saldos de los préstamos hipotecarios correspondía a la diferencia entre el capital pendiente de amortizar y el saldo contable (véase el apartado 6.2.2.7).

6.2.2.9. Acreedores a corto plazo / Acreedores por actividades y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe durante el periodo fiscalizado es el siguiente:

Cuadro 22. Acreedores por actividades y otras cuentas a pagar. Ejercicios 2005-2011

Concepto	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Proveedores		1.445	673.568	17.451	17.454	17.702	35.093
Acreedores		994	3.540	2.440	4.732	7.500	21.438
Ingresos anticipados		440.000	558.572	-	-	-	-
Deudas entidades de crédito a corto plazo		54.960	88.618	-	-	-	-
Hacienda pública, acreedora		4.045	6.697	8.377	23.095	7.460	7.146
Total	*4.282	501.444	1.330.995	28.268	45.281	32.662	63.677

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas de la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

* No se dispone de información del detalle del ejercicio 2005.

A continuación se explican los conceptos más significativos de este epígrafe:

- El saldo de los proveedores a 31 de diciembre de 2007 corresponde, fundamentalmente, al pago aplazado a REGESA por la compra del edificio Travessera, 0,66 M€, cuya parte a largo plazo, es decir, 0,33 M€, se debería haber contabilizado dentro de Acreedores a largo plazo (véase el apartado 6.2.2.1).
- La cuenta Acreedores incluía los saldos pendientes de pago al final de cada ejercicio por la compra de suministros y la prestación de servicios propios de la actividad. El incremento del saldo en el ejercicio 2011 correspondía, fundamentalmente, a la contabilización de facturas de mantenimiento de los edificios de las viviendas de alquiler pendientes de recibir a 31 de diciembre por 9.012 €.
- El saldo de la cuenta Ingresos anticipados correspondía a las transferencias de capital del CCB (0,26 M€ de 2006 y 0,25 M€ de 2007) y de la Junta de Herencias de la Generalidad (0,18 M€ de 2006 y 0,31 M€ de 2007) que se aplicaron como subvención a

las compras de los edificios de los ejercicios 2007 y 2008 y, por lo tanto, contabilizado en el epígrafe Subvenciones de capital (véase el cuadro 18).

- Los saldos con la hacienda pública correspondían a los importes pendientes de pago a 31 de diciembre de cada ejercicio, por las retenciones practicadas en concepto de IRPF y por la Seguridad Social, principalmente. Además, en el ejercicio 2009, se incluyó el IBI del edificio de Manuel Sancho de 15.353 €.

La Fundación no ha facilitado las liquidaciones de IVA de los ejercicios 2006-2008. Por otra parte, el Impuesto de sociedades del ejercicio 2006 se presentó fuera de plazo.

6.2.2.10. *Periodificaciones a corto plazo*

En el epígrafe Periodificaciones a corto plazo se contabilizó el saldo pendiente de aplicación, a final de cada ejercicio, del Fondo de garantía de alquiler (véase el apartado 6.1.2.1), cuya evolución, desde su constitución, tanto para los ingresos como para los gastos, es la siguiente:

Cuadro 23. Evolución del Fondo de garantía desde su constitución

Ejercicio	Ingresos	Gastos	Saldo a 31 diciembre
2008	40.000	-	40.000
2009	20.000	881	59.119
2010	0	14.195	44.924
2011	0	27.654	17.270
Total	60.000	42.730	

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas de la Fundación.

La dotación al Fondo fue de 60.000 €: 40.000 € dotados en el ejercicio 2008 y 20.000 € en el ejercicio 2009. Los gastos correspondían a indemnizaciones pagadas a los arrendadores, y a gastos de procuradores y abogados. Durante el ejercicio, los gastos se contabilizan en cuentas del grupo 6. Al final de ejercicio, se hace un asiento para imputar estos gastos al Fondo, disminuyendo el Fondo de garantía contra una cuenta de ingresos.

La Fundación no recibió ninguna contraprestación económica por la gestión del Fondo de garantía de alquiler ni calculó el coste que representaba la prestación de este servicio.

6.2.3. *Cuenta de resultados abreviada*

La Cuenta de resultados abreviada de la Fundación de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre, de 2005 a 2007, es la siguiente:

Cuadro 24. Cuenta de resultados abreviada de la Fundación de los ejercicios 2005-2007

DEBE	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007
GASTOS	601	127.061	433.202
Gastos de personal	-	48.172	105.573
Sueldos, salarios y asimilados	-	37.923	81.991
Cargas sociales	-	10.249	23.582
Dotaciones por amortización del inmovilizado	601	20.087	74.743
Otros gastos de explotación	-	31.182	120.519
RESULTADOS POSITIVOS DE EXPLOTACIÓN	-	48.949	135.594
Gastos financieros y gastos asimilados	-	27.219	125.526
Gastos financieros	-	27.219	125.526
RESULTADOS POSITIVOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	21.744	37.659
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	401	6.841
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	4.181	0
RESULTADOS POSITIVOS ANTES DE IMPUESTOS	-	25.925	31.661
EXCEDENTE POSITIVO DEL EJERCICIO (AHORRO)	-	25.925	31.661

HABER	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007
INGRESOS	-	152.986	464.863
Ingresos por las actividades	-	148.390	436.429
Ingresos por ventas y prestaciones de servicios	-	61.508	285.566
Subvenciones oficiales a las actividades	-	80.681	127.028
Subvenciones, donaciones y legados imputados al resultado	-	6.201	23.835
RESULTADOS NEGATIVOS DE EXPLOTACIÓN	601	-	-
Ingresos financieros	-	13	27.590
Rendimientos financieros	-	13	27.590
Diferencias positivas de cambio	-	-	1
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	27.206	97.935
RESULTADOS NEGATIVOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	601	-	-
Ingresos extraordinarios	-	-	511
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-	4.582	332
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	-	5.998
RESULTADOS NEGATIVOS ANTES DE IMPUESTOS	601	-	-
EXCEDENTE NEGATIVO DEL EJERCICIO (DÉFICIT)	601	-	-

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de la Fundación.

Nota: Las cifras del ejercicio 2005 se han obtenido de la Cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2006.

La Cuenta de resultados abreviada de la Fundación de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre, de 2008 a 2011, es la siguiente:

Cuadro 25. Cuenta de resultados abreviada de la Fundación de los ejercicios 2008-2011

INGRESOS / GASTOS	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
1. Ingresos por las actividades	1.051.613	1.181.759	1.076.053	1.061.586
a) Ventas y prestaciones de servicios	687.508	788.241	772.440	799.671
b) Subvenciones oficiales a las actividades	364.105	393.518	303.613	261.915
6. Otros ingresos de las actividades	-	969	886	25.634
c) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	969	886	25.634
7. Gastos de personal	(147.500)	(155.608)	(153.845)	(88.114)
8. Otros gastos de explotación	(296.803)	(367.772)	(517.995)	(361.399)
a) Servicios exteriores				
Arrendamientos y cánones	-	-	(2.024)	(30)
Reparación y conservación	(129.448)	(153.236)	(232.364)	(97.756)
Servicios profesionales independientes	(79.286)	(77.976)	(85.755)	(88.266)
Transportes	(67)	-	-	-
Primas de seguros	(10.773)	(8.704)	(12.433)	(9.075)
Servicios bancarios y similares	(365)	(637)	(726)	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(41)	-	-	-
Suministros	(34.109)	(43.490)	(46.382)	(35.843)
Otros servicios	(11.852)	(6.512)	(24.031)	(18.332)
b) Tributos	(30.862)	(77.217)	(103.430)	(96.998)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones de la actividad	-	-	(10.850)	(15.099)
9. Amortización del inmovilizado	(202.561)	(234.040)	(233.960)	(234.702)
10. Subvenciones, donaciones y legados traspasados al resultado	72.542	87.410	89.575	97.041
13. Otros resultados	-	4.451	1.243	1.124
I. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	477.291	517.169	261.957	501.170
14. Ingresos financieros	13.718	368	82	513
15. Gastos financieros	(402.574)	(393.959)	(261.413)	(225.725)
II. RESULTADOS FINANCIEROS	(388.856)	(393.591)	(261.331)	(225.212)
III. RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	88.435	123.578	626	275.958
IV. RESULTADO DEL EJERCICIO	88.435	123.578	626	275.958

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de la Fundación.

6.2.3.1. Ventas por prestación de servicios

Dentro de Ventas por prestación de servicios se contabilizaban los ingresos de los recibos mensuales por el alquiler de las viviendas. El detalle, por promociones y años, es el siguiente:

Cuadro 26. Ingresos por promociones y años

Promoción	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Garcilaso	61.508	161.339	153.561	157.552	170.641	181.627
Travessera	-	124.227	159.445	162.260	166.210	178.189
Manuel Sancho	-	-	135.835	206.801	188.847	181.448
Urrutia	-	-	237.385	261.628	246.742	258.407
Otros ingresos	-	-	1.282	-	-	-
Total	61.508	285.566	687.508	788.241	772.440	799.671

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

Los ingresos por arrendamiento de las viviendas se incrementaron progresivamente durante los ejercicios 2006, 2007 y 2008 en función de la compra de los cuatro edificios, uno en 2006 (66 viviendas) y 2007 (62 viviendas) y dos en 2008 (98 y 72 viviendas), con un total de 298 viviendas. A partir de 2009 los ingresos se estabilizaron.

El administrador de fincas llevaba la gestión de las viviendas y se encargaba de la confección, emisión y cobro de los recibos de alquiler y de la recepción y pago de las facturas afectas a la explotación de los edificios, como son los suministros, el mantenimiento de los ascensores, la limpieza y las reparaciones de los edificios. Para cada una de las fincas emitía una liquidación mensual, de la cual no hay constancia de que fuera revisada a posteriori por la Fundación, e ingresaba el importe a cobrar por la Fundación mediante transferencia bancaria.

La selección del inquilino la realizaba el Consorcio de Vivienda de Barcelona,³ mediante una resolución del expediente de adjudicación por parte del gerente del Consorcio. La Fundación confeccionaba y firmaba el contrato de arrendamiento de vivienda de protección oficial, en el que entre otros aspectos se establecía la renta mensual a pagar, la fianza legal de un mes y la garantía complementaria de seis meses, y la duración del contrato, que era de cinco años. El importe de la renta mensual a pagar incluía tres conceptos:

Cuadro 27. Conceptos que forman la renta mensual

Concepto	Cálculo inicial	Actualización
Renta básica	Precio por metro cuadrado establecido en el Plan de vivienda de la Generalidad	Revisable anualmente en base al IPC de los doce meses anteriores
Cuotas complementarias	Gastos comunes, que incluyen, fundamentalmente, los suministros y la limpieza de los espacios comunes de los edificios	Corrección anual en función del coste real
IBI	Gasto del IBI según el coeficiente del piso sobre el total	Revisable según los incrementos anuales

Fuente: Elaboración propia.

3. El Consorcio de la Vivienda de Barcelona es un ente creado por la Generalidad de Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona, mediante la Ley 22/1998, del 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona, para la gestión conjunta de actividades y servicios en materia de vivienda pública en la ciudad de Barcelona. El Consorcio es el ente que regula la adjudicación de la vivienda protegida en la ciudad, de acuerdo con el criterio del registro único, a partir del cual se deben mejorar los procesos de información, gestión y transparencia en la adjudicación de las viviendas protegidas.

Las incidencias encontradas en la revisión de la confección de los recibos son las siguientes:

Cuadro 28. Incidencias encontradas en la revisión de la confección de los recibos mensuales de alquiler

Concepto	Incidencias
Renta básica	Falta el incremento del IPC en los recibos de 2010 de las siguientes promociones: - Travessera, en 32 de las 62 viviendas, un 51,6% del total - Manuel Sancho, en 21 de las 72 viviendas, un 28,7% del total
Cuotas complementarias	Para las cuatro promociones, la cuota complementaria aplicada a los recibos de los ejercicios 2009 y 2010 correspondía a la calculada a partir del coste anual del ejercicio 2007, sin la actualización a los gastos reales, tal como establece el contrato de alquiler.
	El importe de las cuotas complementarias aplicadas a los recibos mensuales no cubría el coste anual de los gastos comunes de los inmuebles, de los servicios de portería y limpieza y de los gastos de administración. El importe del déficit era de aproximadamente 25.000€ en el ejercicio 2009 y 54.000€ en 2010.
IBI	Para todas las promociones, no se cobraba el IBI durante el primer año de vigencia del contrato de alquiler. El número de viviendas afectadas por esta carencia en el ejercicio 2010 fueron: - Sagrera, 14 de los 66 pisos. - Travessera, 11 de los 62 pisos. - Urrutia, 13 de los 98 pisos. - Manuel Sancho, 10 de los 72 pisos, que correspondían a los nuevos contratos firmados en el ejercicio 2010.
	Los importes aplicados a los recibos de las viviendas alquiladas no hacen frente a la totalidad del importe del IBI. El importe del déficit era de aproximadamente 15.000€ en el ejercicio 2009 y 10.675 € en 2010.

Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión de los recibos mensuales de alquiler de 2010.

En las prórrogas y en la liquidación de los contratos de alquiler, hay que poner de manifiesto las siguientes incidencias:

Cuadro 29. Incidencias encontradas en la revisión de las prórrogas y liquidación de los contratos de alquiler

Concepto	Incidencias
Prórrogas de los contratos de alquiler	En los expedientes de prórroga de los contratos no hay ningún documento que acredite que se siguen manteniendo las condiciones del inquilino para acceder a un piso de protección oficial. Tampoco se actualizan las fianzas a partir de los importes actualizados de la renta mensual, tal como establece el artículo 36.3 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, ni se hace el cambio de nombre de las fianzas procedentes de REGESA.
Liquidación de los contratos de alquiler	No hay documentación sobre la liquidación con el arrendatario en la que se detalle el importe de la fianza a devolver menos los importes necesarios para cubrir los suministros pendientes de pago o los desperfectos de las viviendas, ni la firma del arrendatario de conformidad con esta y de la devolución de la garantía complementaria. Asimismo, en el 73,7% de las fianzas devueltas por la resolución de contratos falta cualquier tipo de documentación que permita comprobar que al arrendatario se le ha devuelto la fianza o la liquidación de esta.

Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión de los contratos de alquiler.

6.2.3.2. Subvenciones oficiales a las actividades

La cuenta Subvenciones oficiales a las actividades muestra los siguientes conceptos e importes:

Cuadro 30. Subvenciones oficiales a las actividades

Entidad/concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Ministerio de Fomento	-	24.963	103.028	290.105	291.578	247.186	217.120
CCB:							
Bolsa joven de vivienda	-	-	24.000	24.000	23.558	24.000	17.141
Fondo de garantía de alquiler	-	-	-	-	-	14.195	27.654
Sin convenio o similar	-	55.718	-	50.000	-	-	-
ADIGSA	-	-	-	-	78.382	18.232	-
Total	-	80.681	127.028	364.105	393.518	303.613	261.915

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

Ministerio de Fomento – Subvención de los préstamos por el alquiler protegido

El Ministerio de Fomento subvencionaba la cuota de los préstamos por la compra de los edificios de viviendas destinadas a alquiler de protección oficial (véase el apartado 6.2.2.7).

CCB

El CCB aportó 24.000 € anuales de 2007 a 2010, y 17.141 € en el año 2011 para la gestión de la Bolsa joven de vivienda (véase el apartado 6.1.2.1). Como se observa en el siguiente cuadro, en ninguno de los ejercicios los ingresos cubrían los gastos de este encargo:

Cuadro 31. Bolsa joven de vivienda

Ejercicio	Aportación	Gasto del responsable de la oficina	Otros gastos	Total gasto	Déficit
2007	24.000	18.788	6.728	25.516	(1.516)
2008	24.000	22.222	14.088	36.310	(12.310)
2009	24.000	26.203	-	26.203	(2.203)
2010	24.000	25.117	-	25.117	(1.117)
2011	17.141	22.897	-	22.897	(5.756)

Importes en euros.

Fuente: Liquidación anual de los gastos de la Bolsa joven de vivienda emitida por la Fundación.

Por otra parte, el CCB aportó 55.718 € en el ejercicio 2006 como transferencia de capital y 50.000 € en el ejercicio 2008 como transferencia corriente, bajo el concepto de aportación para funcionamiento. Aunque el primer importe fue transferido como transferencia de capital, como estos importes se destinaron a cubrir gastos del ejercicio, su contabilización se considera correcta.

El Fondo de garantía de alquiler se explica en el apartado 6.2.2.10.

ADIGSA⁴ – Programa de mediación para el alquiler social

El 11 de marzo de 2008 la Generalidad de Cataluña, mediante ADIGSA, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y la Fundación firmaron un convenio de colaboración y encargo de gestión para gestionar el Programa de mediación⁵ para el alquiler social en el municipio de Sant Adrià de Besòs. Este encargo se mantuvo durante los ejercicios 2008-2011.⁶ ADIGSA pagó el gasto originado por los servicios que preste el Ayuntamiento de acuerdo con una cantidad fija anual (15.000€ en los años 2008 y 2009 y 15.210€ en 2010 y 2011) y una cantidad variable, en función de los trámites y servicios realizados. Los importes pagados por ADIGSA fueron de 78.382€ en el ejercicio 2009, aunque correspondían al ejercicio 2009 y anteriores; 18.232€ en el ejercicio 2010, y 24.962€ en el ejercicio 2011. Esta última cantidad, del ejercicio 2011, se aplicó contablemente a Ingresos accesorios y otros de gestión corriente. La Fundación no calculó si estos ingresos cubrían los gastos que generaba la actividad.

6.2.3.3. Subvenciones, donaciones y legados traspasados a resultados

En el epígrafe Subvenciones, donaciones y legados traspasados a resultados se incluyó el traspaso a resultados de las subvenciones aplicadas a la compra de los edificios de alquiler (véase el apartado 6.2.2.6) en función de los años de amortización de los edificios objeto de la subvención. El detalle es el siguiente:

Cuadro 32. Subvenciones, donaciones y legados traspasados a resultados

Edificio	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Garcilaso	-	6.201	13.159	13.304	13.300	13.300	13.301
Travessera	-	-	10.676	17.697	17.690	19.117	22.296
Manuel Sancho	-	-	-	11.094	18.998	18.998	18.998
Urrutia	-	-	-	30.447	37.422	38.160	42.446
Total	-	6.201	23.835	72.542	87.410	89.575	97.041

Importes en euros

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

4. El 12 de noviembre de 2010 ADIGSA pasó a denominarse Agencia de la Vivienda de Cataluña.

5. El Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, regula el Programa de mediación para el alquiler social, que tiene por objeto incrementar el parque de viviendas que se destina a alquiler social para posibilitar el acceso a la vivienda de la población con ingresos bajos, mediante el establecimiento de un sistema de garantías públicas para los propietarios de viviendas desocupadas.

6. El Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, a través de la Fundación, se obliga a prestar, entre otras, las siguientes tareas para implementar en el municipio de Sant Adrià de Besòs el Programa de mediación para la vivienda de alquiler social del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalidad:

- Tareas de información sobre el programa de mediación para el alquiler social.
- Asesoramiento jurídico y técnico sobre la vivienda y la normativa aplicable a los contratos de alquiler.
- Conciliación entre la oferta y la demanda.
- Tramitación y gestión de las solicitudes de ayudas a inquilinos.
- Colaboración con ADIGSA en el seguimiento y valoración de la calidad de la gestión de la Bolsa de vivienda para el alquiler social.

6.2.3.4. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal durante los ejercicios fiscalizados es el siguiente:

Cuadro 33. Gastos de personal

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Sueldos	-	37.923	81.991	118.973	128.076	123.790	67.926
Gastos sociales y otros	-	10.249	23.582	28.527	27.532	30.055	20.188
Total	-	48.172	105.573	147.500	155.608	153.845	88.114

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

Los primeros trabajadores (un administrativo y un técnico) fueron contratados en el ejercicio 2006, año de la adquisición del primer edificio de viviendas de alquiler. En el ejercicio 2007 se contrató a una segunda administrativa para que realizara, fundamentalmente, las tareas de gestión de la Bolsa joven de vivienda en el municipio de Sant Adrià de Besòs. En el ejercicio 2008, se contrató al tesorero con una dedicación parcial de 9,75 horas a la semana.

A finales del ejercicio 2010 el tesorero fue baja voluntaria y en enero de 2011 uno de los administrativos también lo fue. A finales de 2011 la plantilla estaba formada por un administrativo y un técnico.

El convenio laboral aplicable al personal de la Fundación era el Convenio colectivo estatal para las empresas de gestión y mediación inmobiliaria.

En cuanto a la selección del personal, no existen expedientes de contratación del personal en los que conste el tipo de proceso selectivo realizado para la contratación de este. Por otra parte, los contratos del personal laboral están firmados por el secretario y no por el presidente, mientras que es este en quien el Patronato delegó la contratación, organización y dirección del personal.

En lo concerniente a los incrementos retributivos anuales, las fundaciones públicas están sujetas a los límites de incremento de la masa salarial que fija el artículo 22 de las leyes de presupuestos del Estado para los ejercicios 2009 a 2011. La única incidencia respecto a los incrementos retributivos fue el incremento de la masa salarial en términos homogéneos del ejercicio 2009, 4,1%, que fue por encima del límite del 3,0% establecido en la Ley de presupuestos de dicho ejercicio.

Retribuciones al tesorero

El 16 de diciembre de 2005 se nombró al tesorero, que también era miembro del Patronato, sin retribuciones. El 23 de enero de 2007 el tesorero cobró 4.200 € por la dedicación

especial en los trabajos de puesta en marcha de la entidad. La propuesta de pago fue firmada, sin fecha, por el presidente y el secretario. El 1 de enero de 2008, la Fundación lo contrató como coordinador con una dedicación de 9,75 horas semanales. El sueldo cobrado en el ejercicio 2009 (último en el que cobró doce meses) fue de 21.844 €.

Durante el ejercicio 2010 percibió 4.137 € en concepto de dietas, abonadas con carácter mensual e idéntico importe (376,55 €/mes), las cuales no estaban aprobadas por el órgano competente ni debidamente justificadas.

6.2.3.5. *Otros gastos de explotación*

Los otros gastos de explotación están formados por los siguientes conceptos:

Cuadro 34. Otros gastos de explotación

Concepto	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Arrendamientos y cánones	-	-	-	-	-	2.024	30
Reparación y conservación	-	9.099	34.518	129.448	153.236	232.364	97.756
Servicios profesionales independientes	-	17.080	61.345	79.286	77.976	85.755	88.266
Primas de seguros	-	-	2.276	10.773	8.704	12.433	9.075
Suministros	-	2.032	8.307	34.109	43.490	46.382	35.843
Otros servicios	-	2.409	5.248	12.325	7.149	24.757	18.332
Total servicios exteriores	-	30.620	111.694	265.941	290.555	403.715	249.302
Tributos	-	562	8.825	30.862	77.217	103.430	96.998
Deterioro y variación de provisiones	-	-	-	-	-	10.850	15.099
Total otros gastos de explotación	-	31.182	120.519	296.803	367.772	517.995	361.399

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

El principal gasto de la actividad de arrendamiento de viviendas es el del mantenimiento y reparación de los edificios, además de la limpieza de las partes comunes de los edificios y de suministros de electricidad y agua.

Durante los años fiscalizados, el importe de Servicios exteriores aumentó a medida que se fueron adquiriendo los edificios. El importe máximo de gasto fue en 2010, a causa de un fuerte incremento en los gastos de reparación y conservación de los edificios, de los desperfectos en las instalaciones de los edificios a causa de su uso. En el ejercicio 2011, la tendencia cambió al restringir los gastos de conservación y controlar los de suministros.

Servicios profesionales independientes

El detalle de Servicios profesionales independientes por ejercicios es el siguiente:

Cuadro 35. Servicios profesionales independientes

Concepto	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Administrador de fincas	2.514	19.322	36.765	34.648	37.136	37.706
Global Red, SL	2.764	4.188	3.082	7.309	8.973	-
V.P.P.	-	3.722	5.916	7.106	5.439	15.535
Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA	-	3.422	3.538	3.625	3.666	5.805
CCB	9.496	16.820	17.451	17.962	17.622	17.335
Tesorero	-	4.200	-	-	-	-
Otros	2.306	9.671	12.533	7.326	12.919	11.885
Total	17.080	61.345	79.285	77.976	85.755	88.266

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006-2011.

A continuación se explican los conceptos más significativos de este epígrafe:

- El gasto del administrador de fincas correspondía al 5% de la recaudación bruta mensual hasta 2008 y al 4% a partir de 2009. Por este servicio no se firmó ningún contrato.
- Los servicios que prestaba Global Red, SL eran los de la confección de la contabilidad y la presentación de las cuentas anuales, la confección y presentación de los impuestos y la Seguridad Social, y la asesoría fiscal. No se firmó ningún contrato por estos servicios.
- El gasto de V.P.P., persona física, correspondía a la facturación, a lo largo de los ejercicios por el seguimiento mensual de la Fundación en calidad de economista. No se firmó ningún contrato por la prestación de estos servicios.
- Los importes que se pagaban al CCB correspondían a los costes de los servicios que este prestaba en concepto de colaboración en la gestión ordinaria. Este servicio se prestaba desde la firma de un Convenio, el 9 de febrero de 2005, en el que el CCB asumía con sus equipos humanos y técnicos el funcionamiento de la Fundación, durante su constitución. Esta colaboración se incrementó a partir del ejercicio 2011, cuando se le encargó la tutela.

Del análisis realizado se desprende que faltaba abonar los siguientes gastos:

Cuadro 36. Costes de colaboración del CCB

Concepto	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Gastos generales (a)	7.230	7.498	8.432	9.675	8.798	10.103
Uso de espacios (alquiler) (b)	5.431	5.667	5.777	5.671	5.837	5.362
Personal del CCB (c)	-	-	-	-	-	41.682
Total	12.661	13.165	14.209	15.346	14.635	57.147

Importes en euros.

Fuente: Información facilitada por la Fundación.

Notas:

- Los gastos generales se han calculado a partir de los gastos generales del presupuesto liquidado del CCB y a partir de la superficie útil ocupada en la sede del CCB.
- El uso de espacios se ha calculado en función de los precios medios del alquiler de oficinas en el distrito de Ciutat Vella.
- Se incluyen los gastos de personal de cinco trabajadores en función del tiempo de dedicación.

Primas de seguros

Del análisis de los seguros hay que destacar, para los ejercicios 2007, 2008 y 2010, la falta de recibos que justifiquen el gasto contabilizado por 2.276 €, 1.544 € y 12.433 €, respectivamente, y el pago del seguro (mismo concepto) del edificio Garcilaso del periodo del 11 de mayo de 2009 al 11 de mayo de 2010 a dos compañías diferentes.

Por último, hay que mencionar que, salvo en el edificio de Manuel Sancho, los importes asegurados no cubrían el valor neto contable del edificio.

Tributos

Este concepto incluye, fundamentalmente, los IBI de los edificios, de los cuales la Fundación no ha facilitado los recibos de los ejercicios 2006 y 2007, por lo que la Sindicatura no ha podido validar esta cuenta para aquellos ejercicios.

6.2.3.6. Gastos financieros

El detalle de Gastos financieros es el siguiente:

Cuadro 37. Gastos financieros

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Intereses por hipotecas	-	27.219	125.526	402.574	354.983	230.878	205.046
Gastos financieros por actualizaciones de provisiones	-	-	-	-	38.976	30.535	20.679
Total	-	27.219	125.526	402.574	393.959	261.413	225.725

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas facilitadas por la Fundación de los ejercicios 2006 a 2011.

Los intereses de deudas por hipotecas correspondían a los intereses devengados por las hipotecas de la compra de las cuatro promociones.

Los gastos financieros por actualización de provisiones correspondían a los intereses implícitos asociados a la compra de las promociones del ejercicio 2008 a REGESA, según escrituras de compraventa.

6.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y DE LOS CONVENIOS DE LA FUNDACIÓN

6.3.1. Fiscalización de la contratación

6.3.1.1. Normativa aplicable

La normativa aplicable a la contratación se detalla en el volumen 2, apartado 3.3.1.1.

El 14 de noviembre de 2008 el Patronato de la Fundación aprobó las instrucciones internas de contratación, de acuerdo con el artículo 175 de la Ley de contratos del sector público (LCSP), si bien no firmó ningún contrato siguiendo estas instrucciones ni dispone de perfil del contratante.

6.3.1.2. *Muestra seleccionada para la fiscalización*

Además de los contratos de compra de los edificios firmados entre los ejercicios 2006 y 2008, se ha obtenido la relación de contratos vigentes, cinco en total, correspondientes a limpieza y mantenimiento de los edificios, que se han analizado. Además, para comprobar que no existían otros gastos con importes superiores a los que fijaba la normativa para ser contratados de forma directa, y que deberían haber sido licitados mediante un procedimiento de contratación de acuerdo con la normativa, se han revisado las cuentas de resultados de los ejercicios fiscalizados.

La relación de proveedores analizados es la siguiente:

Cuadro 38. Proveedores con un gasto superior a 13.500 € en los ejercicios 2006-2007 y 21.000 € en los ejercicios 2008-2011

Proveedor	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Finques Feliu	-	19.800	38.104	35.608	35.866	37.706
Solnet, SL	-	17.485	41.344	-	29.713	24.885
G.E. (persona física)	-	-	21.761	73.858	115.118	28.586
T.A. (persona física)	-	-	-	-	28.122	-

Importes en euros

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por la Fundación.

6.3.1.3. *Resultados de la fiscalización*

Las observaciones a la fiscalización realizada son las siguientes:

- Cuatro de los cinco contratos vigentes fueron firmados por el tesorero y no por el presidente, que es el órgano competente para hacerlo. El quinto no está firmado, aunque figura el sello de la Fundación.
- A partir del ejercicio 2008, todos los servicios correspondientes a la administración de fincas, el servicio de limpieza y las reparaciones, se deberían haber contratado siguiendo las instrucciones internas de contratación, tal como establece el artículo 175 de la LCSP.

6.3.2. *Fiscalización de los convenios de la Fundación*

Los convenios facilitados por la Fundación han sido los siguientes:

1. Convenio de 9 de febrero de 2005 con el CCB para poner en funcionamiento la Fundación.

2. Convenio con el CCB para gestionar la Bolsa joven de vivienda de Sant Adrià de Besòs. Ejercicios 2007-2011.
3. Convenio con ADIGSA de colaboración y encargo de gestión para la gestión del Programa de mediación para el alquiler social. Ejercicios 2008-2011.
4. Convenio con la Generalidad de Cataluña por el que la Fundación participa en el Sistema central de adquisiciones de bienes y servicios a partir del 22 de septiembre de 2011.

Los convenios 1, 2 y 3 se explican en los apartados 6.2.3.5, 6.1.2.1 y 6.2.3.2, mientras que el convenio número 4 no ha sido utilizado en el periodo fiscalizado.

6.4. VIABILIDAD DE LA FUNDACIÓN Y HECHOS POSTERIORES

El fondo de maniobra a 31 de diciembre de los diferentes ejercicios era el siguiente:

Cuadro 39. Fondo de maniobra a 31 de diciembre de los ejercicios 2006-2011

Concepto	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Activo corriente	960.530	975.259	129.419	254.427	128.205	311.907
Pasivo corriente	(501.444)	(1.330.995)	(966.885)	(1.235.714)	(1.288.555)	(956.823)
Fondo de maniobra	459.086	(355.736)	(837.466)	(981.287)	(1.160.350)	(644.916)

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir del Balance de la Fundación.

A partir del ejercicio 2007 el fondo de maniobra era negativo, en el ejercicio 2010 llegó a 1,16 M€ negativos, y en 2011 disminuyó hasta 0,64 M€ negativos, a causa, entre otras razones, de una transferencia de capital del CCB, de 0,52 M€. Las razones principales fueron la deuda con REGESA por el pago aplazado y vencido de la compra de los edificios, 0,51 M€ a 31 de diciembre de 2011, y el elevado peso de la deuda a corto plazo con las entidades financieras por la compra de los edificios, de aproximadamente 0,30 M€ anuales.

El detalle de las transferencias otorgadas por el CCB para la actividad ordinaria de la Fundación es el siguiente:

Cuadro 40. Transferencias recibidas del CCB

Concepto	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011	Total
Transferencias corrientes	60.300	0	50.000	0	0	0	110.300
Transferencias de capital	0	260.000	500.000	250.000	150.000	519.147	1.679.147
Total	60.300	260.000	550.000	250.000	150.000	519.147	1.789.447

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

En el análisis de la Cuenta de resultados se ha observado que la Fundación no cubría los gastos con los ingresos de las actividades ordinarias, y por eso fueron necesarias las aportaciones que cada año hizo el CCB. Por otra parte, como se ha puesto de manifiesto en la fiscalización, la Fundación estaba soportando gastos que no le correspondían, ya que no se estaban repercutiendo todos los gastos pagados por cuenta de los inquilinos. Esta falta de control hizo que los recibos de alquiler no cubrieran los gastos.

El 26 de enero de 2012, en previsión de una hipotética liquidación de la Fundación, el Patronato aprobó la modificación de los estatutos para ampliar las entidades beneficiarias del remanente patrimonial en una posible liquidación a otras fundaciones, a entidades sin ánimo de lucro con finalidades análogas, o a entidades públicas.

El 25 de febrero de 2013 la Fundación y REGESA convocaron una licitación pública para transmitir el derecho de superficie de las viviendas de protección oficial de la Fundación y de los aparcamientos de REGESA construidos bajo las fincas objeto de licitación. El 21 de marzo de 2013 se adjudicó la venta a Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, SAU por 9,58 M€, y el 15 de julio de 2013 el Patronato acordó la disolución de la Fundación.

Finalmente, el 11 de febrero de 2014 se elevaron a públicos los acuerdos del Patronato de 29 de enero de 2014, de aprobación de las cuentas formuladas por el órgano liquidador y de adjudicación del patrimonio remanente resultante del producto obtenido en la transmisión de las fincas, 1,76 M€ al CCB, que lo transferiría a REGESA para la construcción de la promoción Reina Amàlia.

6.5. CONCLUSIONES

6.5.1. Observaciones

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

Aspectos generales

1. La Fundación no fue un buen instrumento para gestionar las 298 viviendas de protección oficial, a causa de la falta de financiación adecuada por la compra de los edificios y por una gestión poco esmerada de la actividad de alquiler de viviendas que se ha puesto de manifiesto: en cuanto a los ingresos, en la falta de repercusión en los recibos a cobrar, de todos los posibles conceptos previstos, y en cuanto a los gastos, en la falta de un control efectivo de los gastos de mantenimiento y reparación de los edificios que, además, se han realizado sin ningún vínculo contractual ni procedimiento de contratación.

El 21 de marzo de 2013 se adjudicó la venta de las 298 viviendas a la sociedad Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, SAU por 9,58 M€, y el 15 de julio de 2013 el Patronato acordó la disolución de la Fundación. El 11 de febrero de 2014 se elevaron a públicos los acuerdos del Patronato de 29 de enero de 2014, de aprobación de las cuentas formuladas por el órgano liquidador y de adjudicación del patrimonio remanente resultante de la transmisión de las fincas, 1,76 M€ al CCB, que lo debía transferir a REGESA para la construcción de la promoción Reina Amàlia (véase el apartado 6.4).

2. La Fundación prestaba servicios adicionales de carácter residual como la gestión de la Bolsa joven de vivienda y el Programa de mediación para el alquiler social en el municipio de Sant Adrià de Besòs, por los que recibía una compensación económica. En el primer caso, esta compensación no cubría los costes de la prestación y, en el segundo caso, la Fundación no calculó si estos ingresos cubrían los gastos que generaba la actividad (véase el apartado 6.2.3.2). También gestionaba el Fondo de garantía de alquiler sin recibir compensación económica por el servicio prestado y sin calcular el coste que esta actividad le representaba (véase el apartado 6.2.2.10).
3. Toda la gestión vinculada al cobro de los alquileres y al pago de los gastos vinculados la hacía un administrador de fincas. La selección de los arrendatarios la hacía, en virtud de la normativa vigente, el Consorcio de Vivienda de Barcelona (véanse los apartados 6.1.2.1 y 6.2.3.1).

Gestión contable y gastos

4. La Fundación no rindió las cuentas de 2009 al Protectorado, a pesar de ser aprobadas por el Patronato el 16 de abril de 2010. En lo referente al presupuesto, faltaban la aprobación del ejercicio 2005 y la remisión al Protectorado del ejercicio 2006 (véase el apartado 6.1.3).⁷
5. El 21 de mayo de 2004, el Patronato facultó al presidente y al tesorero para que, indistintamente, y sin límite, pudieran gestionar las cuentas corrientes y disponer de sus fondos. La firma única e ilimitada para la disposición de los fondos de las cuentas bancarias es una debilidad importante de control interno (véase el apartado 6.2.2.4).
6. Se ha comprobado que en el ejercicio 2010 el tesorero ordenó transferencias de fondos de la Fundación a sus cuentas particulares, sin documentación soporte ni motivación económica, por 19.500 €. Posteriormente, en el mismo ejercicio, devolvió 28.500 €. Estos hechos podrían ser perseguidos administrativa y judicialmente. Esta afirmación se hace respecto a la posible existencia de indicios de responsabilidad, ya que la apreciación únicamente corresponde a la jurisdicción competente (véase el apartado 6.2.2.4).

7. Texto modificado a raíz de las alegaciones recibidas.

7. La gestión contable de la Fundación sufrió varias disfunciones generadas, principalmente, por la falta de unos circuitos adecuados de control y contabilización de sus actividades, y por la falta de un registro completo de arrendatarios.

En el ejercicio 2011, cuando la contabilidad pasó a manos del personal de la Fundación, supervisado por los técnicos del CCB, se encontraron irregularidades procedentes de años anteriores que se corrigieron en la contabilidad del ejercicio 2011 y que supusieron pérdidas de 28.795 €.

8. Las incidencias detectadas en la contabilización de la compra de los edificios son las siguientes (véase el apartado 6.2.2.1):

- La Fundación contabilizó los derechos de superficie cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Barcelona a REGESA, por 0,23 M€, mientras que estos derechos ya formaban parte del precio de venta de los edificios y, por lo tanto, ya estaban incluidos dentro del Inmovilizado material. Por lo tanto, el activo y el pasivo estaban sobrevalorados en 0,23 M€.
- La contabilización de los cuatro edificios se hizo en el momento de la escritura y no en el momento del contrato de compraventa, por lo que el activo a 31 de diciembre de 2006 y 2007 se encontraba infravalorado en 3,64 M€ y en 9,64 M€, respectivamente, y el beneficio de los ejercicios 2006, 2007 y 2008 estaba sobrevalorado en 21.143 €, 92.239 € y 32.796 €, respectivamente, por la falta de dotación a la amortización de los edificios.

9. Como resultado del trabajo de depuración de los saldos contables realizado por el CCB, se detectaron fianzas no contabilizadas a 31 de diciembre de 2011; en concreto, 44.704 € de fianzas a pagar, 41.567 € de fianzas a cobrar y 17.925 € de fianzas a cobrar de REGESA. Estas diferencias detectadas en el ejercicio 2011, y la falta de registros informáticos, ponen de manifiesto una grave falta de control interno en esta área y han hecho que la Sindicatura no haya podido validar la integridad de los saldos a 31 de diciembre de los ejercicios fiscalizados (véase el apartado 6.2.2.2).

10. La Fundación no ha facilitado las liquidaciones de IVA de los ejercicios 2006-2008 ni los recibos de IBI de los ejercicios 2006 y 2007 (véase el apartado 6.2.2.9 y 6.2.3.5).

11. En cuanto a los ingresos por alquileres, se han puesto de manifiesto varias incidencias como la falta de repercusión del IBI y del incremento del IPC en los recibos de alquiler de 2010 de dos promociones y la repercusión insuficiente de este en los recibos mensuales de 2009 y 2010, que supuso un déficit aproximado de 15.000 € y 10.675 €, respectivamente, y la falta de actualización de la cuota complementaria por los gastos de los ejercicios 2009 y 2010, que supuso un déficit aproximado de 25.000 € y 54.000 €, respectivamente (véase el cuadro 28 del apartado 6.2.3.1).

12. En los expedientes de prórroga de los contratos no había constancia de que se siguieran manteniendo las condiciones del inquilino para acceder a un piso de protección oficial. Asimismo, no se actualizaban las fianzas a partir de los importes actualizados de la renta mensual, en contra del artículo 36.3 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, ni se hacía el cambio de nombre de las fianzas de REGESA (véase el cuadro 29 del apartado 6.2.3.1).
13. No había documentación sobre la liquidación con el arrendatario en la que se detallara el importe de la fianza a devolver, los suministros pendientes de pago y/o los desperfectos de las viviendas, ni había la firma del arrendatario de conformidad con esta liquidación y de la devolución de la garantía complementaria. Asimismo, en el 73,7% de las fianzas devueltas por la resolución de contratos, falta cualquier tipo de documentación que permita comprobar que al arrendatario se le haya devuelto la fianza o la liquidación de esta (véase el cuadro 29 del apartado 6.2.3.1).
14. En los gastos de personal se ha observado que no existían expedientes de contratación de personal; que en el ejercicio 2009 la masa salarial en términos homogéneos se incrementó un 4,1%, por encima del límite del 3,0% establecido en la Ley de presupuestos de dicho ejercicio, y se han encontrado también varias incidencias respecto al tesorero en cuanto a dietas y retribuciones extraordinarias (véase el apartado 6.1.1.1).
15. A partir del ejercicio 2008, el servicio de administración de fincas, el servicio de limpieza y las reparaciones se deberían haber contratado siguiendo las instrucciones internas de contratación, tal como establece el artículo 175 de la LCSP (véase el apartado 6.3.1.3).

