

INFORME 8/2017

INSTITUTO
CATALÁN
DEL SUELO
EJERCICIOS
2010-2013

INFORME 8/2017

**INSTITUTO
CATALÁN
DEL SUELO**
EJERCICIOS
2010-2013

Edición: septiembre 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

MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretario general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

CERTIFICO:

Que en Barcelona, el día 9 de mayo de 2017, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, I. Sr. D. Jaume Amat Reyero, con la asistencia de los síndicos Sr. D. Andreu Morillas Antolín, Sr. D. Jordi Pons Novell, H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom, Sra. D^a Emma Balseiro Carreiras y Sr. D. Miquel Salazar Canalda, actuando como secretario el secretario general de la Sindicatura, Sr. D. Manel Rodríguez Tió, y como ponente el síndico Sr. D. Miquel Salazar Canalda, previa deliberación se acuerda aprobar el informe 8/2017, relativo al Instituto Catalán del Suelo, ejercicios 2010-2013.

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

Barcelona, 24 de mayo de 2017

[Firma]

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

Jaume Amat Reyero

ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	9
1. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. INFORME	11
1.1.1. Objeto y alcance	11
1.1.2. Metodología	12
1.2. ENTE FISCALIZADO	12
1.2.1. Antecedentes	12
1.2.2. Actividades y organización	13
1.2.3. Trabajos de control	17
2. FISCALIZACIÓN REALIZADA	17
2.1. RENDICIÓN DE CUENTAS	18
2.2. BALANCE.....	18
2.2.1. Inmovilizado intangible.....	23
2.2.2. Inmovilizado material: terrenos y construcciones	23
2.2.3. Inversiones inmobiliarias	24
2.2.4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.....	25
2.2.5. Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo	28
2.2.6. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo y deudores comerciales a corto plazo	28
2.2.7. Existencias	34
2.2.8. Otros créditos con las administraciones públicas	37
2.2.9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38
2.2.10. Fondos propios	38
2.2.11. Ajustes por cambios de valor	40
2.2.12. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	40
2.2.13. Provisiones a largo plazo y a corto plazo	42
2.2.14. Deudas a largo y a corto plazo (excepto fianzas y depósitos).....	42
2.2.15. Fianzas y depósitos.....	43
2.2.16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46
2.3. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	46
2.3.1. Importe neto de la cifra de negocios.....	49
2.3.2. Aprovisionamientos.....	51
2.3.3. Gastos de personal.....	52
2.4. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO	53
2.4.1. Ejercicios 2010, 2011 y 2012	55
2.4.2. Ejercicio 2013.....	58

2.5.	OTROS ASPECTOS DE LEGALIDAD	62
2.5.1.	Plazos de pago a los acreedores.....	62
2.5.2.	Transmisión de bienes del patrimonio público de suelo y vivienda.....	63
2.5.3.	Límites al endeudamiento a largo y a corto plazo	64
2.5.4.	Gastos de personal.....	65
2.5.5.	Dietas de asistencia al Consejo de Administración.....	67
2.5.6.	Gestión de fianzas de arrendamientos y suministros	67
2.5.7.	Contratos de seguro.....	69
2.6.	CONTRATACIÓN	69
2.6.1.	Legislación aplicable	69
2.6.2.	Universo de expedientes y selección de la muestra	70
2.6.3.	Observaciones resultantes de la fiscalización.....	74
2.7.	SEGUIMIENTO DE LAS OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES DE EJERCICIOS ANTERIORES	89
2.7.1.	Informe 10/2002-D: Área de fianzas, ejercicio 2000.....	90
2.7.2.	Informe 23/2006: Ejercicio 2003.....	94
2.7.3.	Informe 14/2007: Área de existencias, ejercicio 2004	99
3.	CONCLUSIONES	104
3.1.	OPINIÓN Y OBSERVACIONES.....	104
3.2.	RECOMENDACIONES	109
4.	ANEXOS.....	112
4.1.	CUENTAS ANUALES	112
4.2.	OTROS ANEXOS.....	113
4.2.1.	Liquidaciones presupuestarias de los ejercicios 2010, 2011, 2010 y 2013 a nivel de capítulos.....	113
4.2.2.	Muestra de contratos menores.....	129
5.	TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	136
5.1.	ALEGACIONES RECIBIDAS	136
5.2.	TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES	145

ABREVIACIONES

ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
AHC	Agencia de la Vivienda de Cataluña
ALI	Programa de enajenaciones de suelo
CPU	Cámaras de la Propiedad Urbana
DOG	Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña
GEEC	Gestor Electrónico de Expedientes de Contratación
IIC	Instrucciones internas de contratación
INCASÒL	Instituto Catalán del Suelo
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
LCSP	Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público
M€	Millones de euros
PCAP	Pliego de cláusulas administrativas particulares
PPT	Pliego de prescripciones técnicas
REURSA	Remodelacions Urbanes, SA
TRLCSP	Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de contratos del sector público
VPO	Viviendas de protección oficial

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

La Sindicatura de Cuentas, como órgano fiscalizador del sector público de Cataluña, de acuerdo con la normativa vigente y en cumplimiento de su Programa anual de actividades, emite este informe de fiscalización de regularidad relativo al Instituto Catalán del Suelo (INCASÒL), correspondiente a los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013.

La fiscalización de regularidad incluye la revisión de las cuentas anuales del INCASÒL de dichos ejercicios para verificar que se presentan según el marco normativo de información financiera aplicable y, en particular, según los principios y criterios contables que contiene. También incluye la comprobación de que durante el periodo fiscalizado el INCASÒL ha desarrollado su actividad de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

La fiscalización financiera corresponde a la del último ejercicio objeto del informe, el ejercicio 2013. De los ejercicios anteriores se revisa el cumplimiento de la obligación de rendir cuentas y la opinión de la auditoría externa y se analiza la evolución de las partidas más importantes del Balance y Cuenta de pérdidas y ganancias, y la Liquidación presupuestaria. Además, para todos los ejercicios la fiscalización de la legalidad incluye la comprobación de los principales preceptos contables, fiscales, presupuestarios y de funcionamiento aplicables al INCASÒL y los correspondientes a los procedimientos de contratación.

Las cuentas anuales fiscalizadas fueron aprobadas por los órganos competentes en el plazo establecido y, de acuerdo con la normativa aplicable,¹ incluyen el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo, el Estado de liquidación del presupuesto y la Memoria.

Aunque el ámbito temporal de este informe han sido los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013, cuando se ha considerado necesario para completar el trabajo, se ha ampliado a periodos anteriores y posteriores.

Las conclusiones del informe incluyen la opinión de fiscalización sobre las Cuentas anuales del ejercicio 2013 y para todo el periodo fiscalizado las observaciones más significativas, los incumplimientos normativos y las recomendaciones sobre mejoras en la gestión de las actividades desarrolladas por la entidad en algunos de los aspectos que se han puesto de manifiesto durante la realización del trabajo.

1. Real decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan general de contabilidad así como el Plan general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña aprobado en orden de 28 de agosto de 1996 por el Departamento de Economía y Finanzas, cuando proceda.

1.1.2. Metodología

El trabajo de fiscalización se ha llevado a cabo de acuerdo con los principios y las normas internacionales de fiscalización del sector público generalmente aceptados y ha incluido todas aquellas pruebas, de cumplimiento y sustantivas, que se han considerado necesarias para obtener evidencias suficientes y adecuadas para poder expresar las conclusiones que se exponen en el informe.

El INCASÒL sometió a auditoría financiera sus cuentas anuales de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 (véase el epígrafe 1.2.3).

Se ha tenido acceso a los trabajos y a las pruebas que dan soporte a la elaboración de los informes de auditoría, y se han realizado las pruebas adicionales que se han estimado necesarias en relación con determinadas cuentas y masas patrimoniales del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

El último informe de fiscalización de regularidad del INCASÒL emitido por la Sindicatura de Cuentas es el informe 23/2006, correspondiente al ejercicio 2003. Además, la Sindicatura ha emitido los siguientes informes puntuales: el informe 10/2002-D, ejercicio 2000, referido a la gestión de las fianzas, y el informe 14/2007, Evaluación de los procedimientos internos en el área de existencias, ejercicio 2004. De los tres informes se ha efectuado el seguimiento de las recomendaciones (véase el epígrafe 2.7, Seguimiento de las observaciones y/o recomendaciones de ejercicios anteriores).

1.2. ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes

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

El Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto,² por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo reconoce al INCASÒL en su artículo 16.3 como entidad urbanística especial de la Generalidad de Cataluña.

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

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

Por el artículo 21 del Decreto ley 4/2010, de 3 de agosto, de medidas de racionalización y simplificación de la estructura del sector público de la Generalidad de Cataluña, se modifica el artículo 3.1 de la Ley 4/2000 para atribuir al INCASÒL las funciones propias de la entidad Remodelacions Urbanes, SA (REURSA), de la que era accionista al 100% y que se absorbe en el ejercicio 2011 para dar cumplimiento a dicho Decreto ley.

Por el artículo 74.5) de la Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos, se modifica el artículo 12 de su ley de creación y se establece que el INCASÒL, en el desarrollo de sus funciones tiene la condición de medio propio instrumental y de servicio técnico de la Administración de la Generalidad y de los entes, organismos y entidades que dependen de ella y que tienen la consideración de poderes adjudicadores de acuerdo con la normativa de contratación.

En enero de 2013, el Consejo de Administración aprobó un plan económico y de viabilidad financiera para el periodo 2013-2016.

El INCASÒL está adscrito al Departamento de Territorio y Sostenibilidad.³

1.2.2. Actividades y organización

1.2.2.1. Actividades

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley 4/1980,⁴ de creación del INCASÒL, su objeto social es la promoción de suelo urbanizado, el fomento de la vivienda y la gestión de equipamientos públicos, con la finalidad de atender necesidades colectivas, remodelaciones urbanas, creación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y equipamientos. Además, el artículo 1 también establece lo siguiente:

3. Denominación establecida por el Decreto 200/2010, de 27 de diciembre. Con anterioridad se denominaba Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

4. Artículo modificado por las leyes 4/2000, de 26 de mayo; 21/2001, de 28 de diciembre, y 5/2012, de 20 de marzo.

- El INCASÒL debe promover las actuaciones necesarias, tanto en el aspecto organizativo como en el funcional, para permitir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para impedir la especulación y favorecer la efectividad del derecho de disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- El INCASÒL, como instrumento de política de suelo y vivienda, es la administración urbanística actuante mediante la cual la Generalidad ejerce sus competencias de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
- El objetivo del INCASÒL es la promoción de suelo urbanizado, el fomento de las actividades económicas y de la vivienda y la gestión de equipamientos públicos, todo ello con la finalidad de atender necesidades colectivas, remodelaciones urbanas, creación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y equipamientos.

Las funciones se establecen en el artículo 3 de dicha Ley y son las siguientes:

- a) Programar actuaciones de promoción de suelo urbanizable y remodelaciones urbanas.
- b) Promover, tanto de manera directa como convenida, viviendas públicas y la rehabilitación o remodelación de estas.
- c) Gestionar operaciones de remodelación o rehabilitación de viviendas.
- d) Programar y ejecutar actuaciones de rehabilitación de cascos antiguos.
- e) Gestionar planes y programas de actuación cuya finalidad sea la remodelación o renovación urbana.
- f) Redactar los instrumentos urbanísticos que se deban desarrollar directamente por medio del INCASÒL o bien con la colaboración de este.
- g) Ejercer la gestión urbanística en ejecución de planes, propios o asumidos como tales, por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos por la legislación urbanística. En el desarrollo de esta actividad debe asumir la calidad de Administración actuante si así lo establece el plan que se ejecuta, con los derechos y los deberes que la normativa urbanística le otorga.
- h) Redactar, tramitar y aprobar proyectos de reparcelación, compensación y urbanización, en las actuaciones que asuma en calidad de Administración actuante.

- i) Estudiar y difundir nuevas técnicas de intervención en núcleos urbanos para facilitar su remodelación o rehabilitación.
- j) Formar especialistas en gestión urbanística.
- k) Adquirir suelo, incluso mediante expropiación forzosa, como beneficiario, de terrenos destinados a la creación de suelo urbanizado, la formación de reservas de suelo, la promoción de vivienda pública, la creación de dotaciones y equipamientos, zonas verdes y espacios libres o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico. La potestad de expropiar corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas (DPTOP).
- l) Redactar proyectos de edificación.
- m) Enajenar, permutar y ceder terrenos y edificios de su propiedad.
- n) Constituir, transmitir, modificar y extinguir los derechos de hipoteca, superficie, censos, servidumbres y, en general, cualquier derecho real sobre los terrenos y las edificaciones que son propiedad del INCASÒL.
- o) Proteger y defender su patrimonio.
- p) Arrendar bienes muebles e inmuebles.
- q) Ejercer la gestión de las fianzas de arrendamiento de fincas urbanas y del Registro de fianzas de los contratos de alquiler, de acuerdo con las disposiciones vigentes.
- r) Cualquier otra que le encomiende la ley o el Gobierno de la Generalidad.
- s) Promover y gestionar equipamientos públicos.

1.2.2.2. Organización

El INCASÒL se rige por los siguientes órganos: el Consejo de Administración y el director o directora.

La composición del Consejo de Administración del INCASÒL en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 ha sido la siguiente:

Cuadro 1. Consejo de Administración del INCASÒL

Miembros del Consejo	2010	2011	2012	2013
Presidencia	<p>Consejero de Política Territorial y Obras Públicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Joaquim Nadal Farreras (hasta diciembre de 2010)** <p>Consejero de Medio Ambiente y Vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Francesc Baltasar Albesa (hasta diciembre de 2010)** 	<p>Consejero de Territorio y Sostenibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lluís Miquel Recoder Miralles (desde diciembre de 2010) 	<p>Consejero de Territorio y Sostenibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lluís Miquel Recoder Miralles (hasta diciembre de 2012) 	<p>Consejero de Territorio y Sostenibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santi Vila Vicente (desde marzo de 2013)
Vicepresidencia*	<p>Departamento de Política Territorial y Obras Públicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oriol Nel·lo Colom <p>Departamento de Medio Ambiente y Vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carme Trilla Bellart 			
Vocales	<p>Departamento de Medio Ambiente y Vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eduard Pallejà Sedó - Joaquim Gascó Palacín <p>Departamento de Política Territorial y Obras Públicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carmina Llumà Ras - Joan Llorc Corbella - Pere Solà Busquets 	<p>Departamento de Territorio y Sostenibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pau Villòria Sistach - Francesc Damià Calvet Valera - Carles Sala Roca - Esther Morales Miguel - Agustí Serra Monté - Jaume Fornt Paradell - Leonard Carcolé Galea - Isidre Gavin Valls 	<p>Departamento de Territorio y Sostenibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pau Villòria Sistach - Francesc Damià Calvet Valera - Carles Sala Roca - Esther Morales Miguel - Agustí Serra Monté - Jaume Fornt Paradell - Leonard Carcolé Galea - Isidre Gavin Valls 	<p>Departamento de Territorio y Sostenibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pau Villòria Sistach - Ricard Font Hereu - Carles Sala Roca - Xavier Ludevid Massana - Agustí Serra Monté - Jaume Fornt Paradell - Isidre Gavin Valls - Jordi Agustí Vergés
	<p>Departamento de Economía y Finanzas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Francesc Xavier Padrós Castillón 	<p>Departamento de Economía y Conocimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antoni Castellà Clavé 	<p>Departamento de Economía y Conocimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antoni Castellà Clavé 	<p>Departamento de Economía y Conocimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antoni Castellà Clavé
	<p>Departamento de Innovación, Universidades y Empresa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antoni Soy Casals 	<p>Departamento de Empresa y Empleo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Joan Sureda Martínez 	<p>Departamento de Empresa y Empleo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Joan Sureda Martínez 	<p>Departamento de Empresa y Empleo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antoni M. Grau Costa
	<p>Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Francesc Simó de la Asunción 	<p>Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Joan Cañada Campos 	<p>Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Joan Cañada Campos 	<p>Departamento de Gobernación y Relaciones Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Joan Cañada Campos
	<p>Departamento de Acción Social y Ciudadanía:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Josep Viñas Xifra 	<p>Departamento de Bienestar y Familia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Francesca Violant Cervera Godia 	<p>Departamento de Bienestar y Familia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Francesca Violant Cervera Godia 	<p>Departamento de Bienestar y Familia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ramón Terrassa Cusí
Director	Miquel Bonilla Ruiz	Josep Anton Grau Reinés (desde enero de 2011)	Josep Anton Grau Reinés	Francesc Damià Calvet Valera (desde enero de 2013)
Secretaria	Isabel Barquet Anell	Isabel Barquet Anell	Isabel Barquet Anell	Isabel Barquet Anell

* Pese a no distinguir la figura de la vicepresidencia en la Memoria, sí que lo hacen en las actas del Consejo de Administración.

** Copresidencia.

De acuerdo con la ley de creación el director es nombrado por el Gobierno y es el órgano ejecutivo que dirige el funcionamiento, ostenta su representación y ejerce las funciones específicas que determine el estatuto de régimen interior del Instituto.

En el ejercicio 2011 y en el ejercicio 2013 se nombró a nuevos directores que realizaron cambios en el organigrama para adaptarlo a los nuevos planes directivos.

Los cambios más significativos en el organigrama que se han producido en este periodo son:

- Los departamentos de Dirección de Patrimonio, Dirección Técnica de Suelo y Dirección Técnica de Vivienda, que hasta 2010 estaban bajo la Dirección General, en el ejercicio 2011 pasan a estar bajo el control de dos subdirecciones: Subdirección de Suelo y Vivienda y Subdirección Comercial de Patrimonio y se crea la figura de la Dirección Técnica que es un cargo intermedio entre la Dirección General y los departamentos técnicos.
- El Departamento Económico y Financiero se amplía en el año 2012 con la creación de la Coordinación de Control Presupuestario y Participadas y con la inclusión de la Coordinación de Fianzas que hasta entonces había estado bajo la Dirección.

1.2.3. Trabajos de control

Las cuentas anuales del INCASÒL de los ejercicios 2010 a 2013 han sido auditadas por Serrat Auditors, SL. Los informes de los cuatro ejercicios expresan una opinión modificada con una limitación al alcance por no disponer de un informe de experto independiente en relación con la valoración de las existencias, ya que estas representan aproximadamente el 60% de su activo (véase el anexo 4.1).

La Intervención General de la Generalidad de Cataluña no ha emitido ningún informe de auditoría ni ningún dictamen de diagnóstico financiero en relación con las cuentas del INCASÒL correspondientes a estos cuatro ejercicios. El último informe de diagnóstico económico-financiero realizado data del 25 de octubre de 2010 y corresponde al año 2009 y abarca la revisión del cumplimiento de la legalidad de las áreas más significativas y concluye con una serie de observaciones y recomendaciones que se han tenido en cuenta en la fiscalización realizada por la Sindicatura de Cuentas.

2. FISCALIZACIÓN REALIZADA

En este capítulo se presentan los resultados de la fiscalización realizada de acuerdo con el alcance descrito en el epígrafe 1.1.1.

En primer lugar se hace referencia a la rendición de cuentas efectuada por el INCASÒL y, posteriormente, en los epígrafes 2.2, 2.3 y 2.4 se analizan, respectivamente, el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la Liquidación del presupuesto correspondiente al ejercicio 2013.

En posteriores epígrafes se hace el análisis de diferentes aspectos de cumplimiento de la legalidad (véase el epígrafe 2.5) y se presentan los resultados de la fiscalización de la contratación (véase el epígrafe 2.6).

2.1. RENDICIÓN DE CUENTAS

El INCASÒL ha enviado en plazo a la Intervención General de la Generalidad las cuentas y la documentación anexa requerida, dando cumplimiento al artículo 71.4 del Texto refundido de finanzas públicas de Cataluña.

Se ha cumplido con la rendición a la Sindicatura de Cuentas, aunque se ha efectuado fuera de plazo para los cuatro ejercicios. Cabe decir, sin embargo, que INCASÒL no ha enviado las cuentas de la empresa EQUACAT, SA en la que participa al 50% y tampoco de REURSA (participada al 100%) para el ejercicio 2010.

2.2. BALANCE

A continuación se presenta el Balance a 31 de diciembre de 2010, 2011, 2012 y 2013. A efectos comparativos también se presenta el correspondiente al 31 de diciembre de 2009:

Cuadro 2. Balance de situación a 31 de diciembre de 2010, 2011, 2012 y 2013

ACTIVO	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variación 2009/2010	Variación 2010/2011	Variación 2011/2012	Variación 2012/2013
A) ACTIVO NO CORRIENTE	769.217.292	878.179.764	894.783.595	810.338.814	775.394.590	108.962.472	16.603.831	(84.444.781)	(34.944.224)
I. Inmovilizado intangible	5.046.774	5.299.015	4.075.551	2.934.669	1.840.736	252.241	(1.223.464)	(1.140.883)	(1.093.932)
2. Concesiones de explotación	1.010.146	987.986	833.583	814.457	795.331	(22.160)	(154.403)	(19.126)	(19.126)
5. Aplicaciones informáticas	4.036.627	4.311.029	3.241.968	2.120.212	1.045.406	274.402	(1.069.061)	(1.121.757)	(1.074.806)
II. Inmovilizado material	30.167.469	34.297.354	5.935.007	5.523.133	605.922	4.129.885	(28.362.348)	(411.873)	(4.917.212)
1. Terrenos y construcciones	28.557.568	33.150.573	4.976.812	4.872.665	117.080	4.593.005	(28.173.761)	(104.147)	(4.755.585)
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.609.901	1.146.781	958.195	650.468	488.842	(463.120)	(188.586)	(307.726)	(161.627)
III. Inversiones inmobiliarias	449.897.419	577.144.230	629.228.997	572.403.374	566.259.217	127.246.811	52.084.767	(56.825.624)	(6.144.157)
2. Inmuebles en arrendamiento	427.126.713	554.622.730	606.956.704	550.380.287	544.378.022	127.496.017	52.333.974	(56.576.417)	(6.002.264)
3. Inmovilizado cedido en explotación	22.770.707	22.521.500	22.272.294	22.023.087	21.881.195	(249.206)	(249.206)	(249.206)	(141.892)
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	21.451.187	28.183.154	27.792.349	30.616.781	31.329.213	6.731.967	(390.805)	2.824.432	712.432
1. Participaciones en empresas del grupo y asociadas	1.356.581	1.356.581	1.295.581	1.295.581	1.295.581	0	(61.000)	0	0
2. Aportaciones a juntas y consorcios	20.094.606	26.826.573	26.496.768	29.321.200	30.033.632	6.731.967	(329.805)	2.824.432	712.432
V. Inversiones financieras a largo plazo	98.348.664	84.894.936	81.902.304	65.382.204	53.999.473	(13.453.728)	(2.992.632)	(16.520.100)	(11.382.731)
1. Participaciones en otras empresas	81.450	81.450	81.450	81.450	81.450	0	0	0	0
2. Préstamos concedidos	61.909.925	53.009.955	55.264.332	51.218.153	43.832.212	(8.899.971)	2.254.377	(4.046.179)	(7.385.940)
5. Depósitos y fianzas	9.333.042	9.331.076	8.587.880	11.438	11.438	(1.966)	(743.195)	(8.576.443)	0
6. Otras inversiones financieras	27.024.247	22.472.456	17.968.642	14.071.164	10.074.373	(4.551.791)	(4.503.815)	(3.897.478)	(3.996.791)
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	164.305.780	148.361.075	145.849.387	133.478.652	121.360.029	(15.944.704)	(2.511.688)	(12.370.735)	(12.118.623)
1. Deudores por ventas de vivienda	93.204.643	86.086.402	82.037.032	89.776.083	83.608.289	(7.118.241)	(4.049.370)	7.739.051	(6.167.794)
2. Deudores suelo, naves y locales	22.968.765	15.821.613	19.662.030	12.127.647	11.359.405	(7.147.153)	3.840.417	(7.534.383)	(768.242)
3. Deudores por convenios	48.132.372	46.453.061	44.150.325	31.574.922	26.392.335	(1.679.311)	(2.302.735)	(12.575.403)	(5.182.587)

ACTIVO	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variación 2009/2010	Variación 2010/2011	Variación 2011/2012	Variación 2012/2013
B) ACTIVO CORRIENTE	1.784.528.699	1.801.577.805	1.746.813.288	1.739.170.046	1.700.726.160	17.049.106	(54.764.517)	(7.643.243)	(38.443.886)
II. Existencias	1.645.053.863	1.650.867.100	1.561.334.604	1.564.772.818	1.524.923.201	5.813.237	(89.532.496)	3.438.214	(39.849.617)
3. Productos en curso	1.400.658.213	1.343.572.788	1.227.225.612	1.152.770.819	1.100.919.745	(57.085.425)	(116.347.176)	(74.454.793)	(51.851.074)
4. Productos terminados	235.424.312	291.780.739	318.528.149	396.144.762	408.228.463	56.356.427	26.747.410	77.616.614	12.083.701
6. Anticipos a proveedores	8.971.338	15.513.573	15.580.843	15.857.236	15.774.992	6.542.235	67.270	276.393	(82.243)
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	114.247.886	96.120.948	148.899.756	134.689.106	142.826.858	(18.126.938)	52.778.808	(14.210.650)	8.137.753
1. Deudores por ventas y convenios	16.150.029	21.768.864	65.373.852	52.359.861	70.619.768	5.618.836	43.604.988	(13.013.991)	18.259.907
2. Deudores empresas grupo	0	0	1.271.935	1.832.679	1.271.132	0	1.271.935	560.744	(561.547)
3. Deudores varios	15.296.047	24.523.765	10.744.560	13.035.141	17.586.767	9.227.718	(13.779.206)	2.290.582	4.551.626
4. Personal	153.967	122.754	99.695	67.894	78.841	(31.213)	(23.059)	(31.801)	10.947
5. Otros créditos con las administraciones públicas	82.647.843	49.705.565	71.409.715	67.393.530	53.270.351	(32.942.278)	21.704.150	(4.016.184)	(14.123.180)
V. Inversiones financieras a corto plazo	13.415.089	12.186.323	10.869.995	12.911.207	13.313.809	(1.228.766)	(1.316.328)	2.041.212	402.602
1. Deudores por préstamos	13.415.089	12.186.323	10.869.995	12.786.207	13.313.809	(1.228.766)	(1.316.328)	1.916.212	527.602
5. Otros activos financieros	0	0	0	125.000	0	0	0	125.000	(125.000)
VI. Periodificaciones a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.811.862	42.403.434	25.708.934	26.796.915	19.662.292	30.591.573	(16.694.500)	1.087.981	(7.134.624)
1. Tesorería corporativa Generalidad de Cataluña	3.500.872	23.087.624	16.774.967	19.134.249	5.546.489	19.586.752	(6.312.657)	2.359.282	(13.587.760)
2. Tesorería	8.310.990	19.315.810	8.933.967	7.662.666	14.115.803	11.004.820	(10.381.843)	(1.271.301)	6.453.137
TOTAL ACTIVO (A+B)	2.553.745.991	2.679.757.570	2.641.596.883	2.549.508.859	2.476.120.750	126.011.578	(38.160.686)	(92.088.024)	(73.388.110)

PASIVO	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variación 2009/2010	Variación 2010/2011	Variación 2011/2012	Variación 2012/2013
A) PATRIMONIO NETO	581.666.138	584.348.561	518.289.975	460.639.537	416.772.168	2.682.423	(66.058.586)	(57.650.438)	(43.867.370)
A-1) FONDOS PROPIOS	406.283.047	362.420.178	282.667.577	234.430.429	181.430.583	(43.862.869)	(79.752.601)	(48.237.148)	(52.999.846)
I. Financiación transferida	164.714.737	165.684.737	165.743.632	165.743.632	165.743.632	970.000	58.895	-	-
II. Financiación presupuestaria Generalidad	173.190.473	174.390.473	175.990.473	177.108.951	177.108.951	1.200.000	1.600.000	1.118.477	-
III. Reservas	73.308.843	73.308.843	73.581.218	79.476.848	79.476.848	-	272.376	5.895.630	-
2. Otras reservas	73.308.843	73.308.843	73.581.218	79.476.848	79.476.848	-	272.376	5.895.630	-
V. Resultados de ejercicios anteriores	29.971.406	(4.931.005)	(55.618.927)	(120.467.141)	(187.899.001)	(34.902.411)	(50.687.921)	(64.848.214)	(67.431.860)
1. Remanente	34.778.351	34.778.351	34.778.351	34.778.351	34.778.351	-	-	-	-
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(4.806.945)	(39.709.356)	(90.397.278)	(155.245.492)	(222.677.352)	(34.902.411)	(50.687.921)	(64.848.214)	(67.431.860)
VII. Resultado del ejercicio	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)	(11.130.458)	(30.995.951)	9.596.959	14.432.014
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	-	(1.811.450)	(2.697.646)	(3.223.621)	(1.909.121)	(1.811.450)	(886.196)	(525.975)	1.314.500
2. Operaciones cobertura	-	(1.811.450)	(2.697.646)	(3.223.621)	(1.909.121)	(1.811.450)	(886.196)	(525.975)	1.314.500
A-3) SUBV., DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	175.383.090	223.739.833	238.320.044	229.432.729	237.250.706	48.356.742	14.580.212	(8.887.315)	7.817.977
1. Subvenciones de suelo	12.146.792	12.002.252	10.803.393	7.790.674	7.293.174	(144.540)	(1.198.859)	(3.012.719)	(497.500)
2. Subvenciones de vivienda	112.861.096	149.483.177	171.663.378	183.703.462	192.156.647	36.622.082	22.180.201	12.040.084	8.453.185
3. Subvenciones de inversiones gestionadas	50.375.203	62.254.403	55.853.273	37.938.593	37.800.885	11.879.200	(6.401.131)	(17.914.679)	(137.708)

PASIVO	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variación 2009/2010	Variación 2010/2011	Variación 2011/2012	Variación 2012/2013
B) PASIVO NO CORRIENTE	1.738.706.945	1.892.054.175	1.957.633.889	1.918.695.886	1.865.161.250	153.347.230	65.579.714	(38.938.003)	(53.534.636)
I. Provisiones a largo plazo	15.118.942	15.428.430	13.720.844	11.633.341	12.804.410	309.488	(1.707.585)	(2.087.504)	1.171.069
4. Otras provisiones	15.118.942	15.428.430	13.720.844	11.633.341	12.804.410	309.488	(1.707.585)	(2.087.504)	1.171.069
II. Deudas a largo plazo	1.723.588.004	1.876.625.746	1.943.913.045	1.907.062.545	1.852.356.840	153.037.742	67.287.299	(36.850.500)	(54.705.705)
2. Deudas con entidades de crédito	750.251.436	847.759.082	853.911.367	792.592.209	706.031.380	97.507.647	6.152.285	(61.319.158)	(86.560.829)
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	949.012.545	999.046.487	1.046.481.713	1.072.494.226	1.105.192.131	50.033.942	47.435.227	26.012.513	32.697.905
4. Derivados	-	1.811.450	2.697.646	3.223.621	1.909.121	1.811.450	886.196	525.975	(1.314.500)
5. Otros pasivos financieros	24.324.023	28.008.727	40.822.318	38.752.489	39.224.208	3.684.704	12.813.591	(2.069.830)	471.719
C) PASIVO CORRIENTE	233.372.909	203.354.833	165.673.019	170.173.436	194.187.332	(30.018.076)	(37.681.815)	4.500.417	24.013.896
II. Provisiones a corto plazo	206.636	11.048	1.269.005	-	2.725.052	(195.588)	1.257.957	(1.269.005)	2.725.052
III. Deudas a corto plazo	81.074.816	88.708.123	74.374.488	89.961.645	91.637.261	7.633.307	(14.333.635)	15.587.157	1.675.616
2. Préstamos y otras deudas financieras	81.074.816	88.708.123	67.368.371	86.691.816	88.537.238	7.633.307	(21.339.752)	19.323.444	1.845.422
5. Otros pasivos financieros	-	-	7.006.117	3.269.830	3.100.023	-	7.006.117	(3.736.287)	(169.806)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	152.091.458	114.635.663	90.029.526	80.211.791	99.825.018	(37.455.795)	(24.606.137)	(9.817.735)	19.613.228
1. Proveedores	113.038.180	49.532.668	21.935.569	17.908.461	27.862.988	(63.505.512)	(27.597.099)	(4.027.108)	9.954.527
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	26.555.702	26.384.890	24.204.038	26.179.017	26.555.702	(170.811)	(2.180.852)	1.974.979
3. Acreedores varios	19.984.152	17.110.697	19.463.976	18.211.657	19.067.255	(2.873.455)	2.353.279	(1.252.319)	855.598
4. Personal	786.082	758.453	532.941	473.331	472.895	(27.629)	(225.511)	(59.610)	(436)
5. Otras deudas con las administraciones públicas	1.396.465	2.610.692	6.939.707	3.160.324	8.755.845	1.214.228	4.329.014	(3.779.383)	5.595.521
6. Anticipos por operaciones de compra	16.886.580	18.067.452	14.772.443	16.253.980	17.487.018	1.180.872	(3.295.009)	1.481.537	1.233.038
VI. Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	2.553.745.991	2.679.757.570	2.641.596.883	2.549.508.859	2.476.120.750	126.011.578	(38.160.686)	(92.088.024)	(73.388.110)

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales del INCASÓL de los ejercicios 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013.

El Balance del INCASÒL se incrementó en el ejercicio 2010 en 126,01 M€ y ascendió a un importe total de 2.679,76 M€, mientras que en los ejercicios sucesivos (2011, 2012 y 2013) presenta disminuciones de 38,16 M€, 92,09 M€ y 73,39 M€, respectivamente.

En este epígrafe se presenta el análisis de las variaciones más significativas y de los hechos más relevantes que afectan a las diferentes masas del activo y pasivo en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 y, en su caso, se señalan las incidencias observadas.

2.2.1. Inmovilizado intangible

En esta cuenta se incluyen los programas de *software*. El saldo a 31 de diciembre de 2013 disminuyó un 63,53% respecto al saldo a 31 de diciembre de 2009.

En el ejercicio 2008 se inició el proyecto de implementación de un nuevo sistema informático de gestión integral. Este programa empezó a funcionar en el ejercicio 2010, pero debido a la política de contención de gasto no se ha llegado a integrar todos los módulos de gestión como era el objetivo inicial. Dado que no se activaron importes significativos, la amortización del 25% disminuyó fuertemente los saldos.

2.2.2. Inmovilizado material: terrenos y construcciones

Este concepto del inmovilizado material presenta en el periodo 2009-2013 una reducción de 33,03 M€, casi un 99,59%. Esta variación se debe principalmente al hecho de que en el año 2011 se traspasaron al epígrafe de Existencias los importes activados a partir de 2008 correspondientes a las inversiones en lo que debía ser el nuevo edificio corporativo del INCASÒL.

El traspaso a la partida de existencias: naves en curso fue de 22,47 M€ en concepto de Suelo propio y de 5,60 M€ en concepto de Edificio de uso propio. Con este traspaso se contabilizó una pérdida por deterioro de 6,10 M€ a raíz de una tasación pericial de la construcción y de los terrenos. Esta tasación la realizó la Unidad de Mercados, Territorio y Adquisiciones del INCASÒL (véanse los epígrafes 2.2.7 y 2.3.1).

Asimismo, en el ejercicio 2013 se traspasaron a la partida de existencias unos locales comerciales situados en la calle Viladomat, ya que en este ejercicio se formalizó una operación de arrendamiento a terceros con opción de compra por valor de 4,80 M€.

El INCASÒL tiene contratados seguros que dan cobertura razonable a su patrimonio.

2.2.3. Inversiones inmobiliarias

El INCASÒL contabiliza dentro de este epígrafe aquellos edificios e instalaciones que se dedican a la actividad de alquiler. Este saldo se incrementó en un 25,86% en 2013 respecto a los importes contabilizados en el ejercicio 2009.

El incremento responde a la política de fomento de la vivienda (plan de choque) llevada a cabo conjuntamente con la Agencia de la Vivienda de Cataluña (AHC), según las directrices del departamento responsable. Así, los ingresos por arrendamiento se incrementaron en un 78,39% en el mismo periodo (2009-2013) (véase el epígrafe 2.3.1).

Hasta el ejercicio 2011 la subcuenta de Inmuebles en arrendamiento recogía a final de año todos aquellos inmuebles que estaban arrendados a terceros, lo que suponía realizar anualmente un número considerable de traspasos entre la cuenta de Existencias y la de Inversiones inmobiliarias. En el año 2012 se cambió el criterio y se contabilizaron los bienes según la calificación original de construcción, por venta o alquiler y así se reducen al máximo los traspasos.

Se ha observado que en la Memoria de los cuatro ejercicios fiscalizados estos movimientos se tratan como altas y bajas, aunque se explica en el redactado que los movimientos son debidos a traspasos.

En los ejercicios fiscalizados la única operación que no corresponde a un traspaso era la formalización de la transmisión en el ejercicio 2012 de un derecho de superficie por cincuenta años por un valor neto contable de 2,44 M€. Respecto al procedimiento utilizado en este derecho de superficie no se cumplió con el artículo 169 del Texto refundido de la Ley de urbanismo al no publicarse en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Barcelona. La Sindicatura entiende que se limitó la concurrencia.

En la fiscalización se han identificado cincuenta y seis construcciones por un valor de activación de 154,42 M€ sin que hubiera ningún terreno activado en relación con estas construcciones; en algunos casos es correcto ya que la activación corresponde a derechos de vuelo y los terrenos eran propiedad de la Generalidad, pero en otros se trata de donaciones gratuitas de terrenos en las que el INCASÒL había construido y quedaban, por lo tanto, pendientes la valoración y la activación del terreno. Se deberían revisar estos cincuenta y seis elementos uno por uno y hacer una estimación apropiada del valor del suelo pendiente de activación.

Dentro de los Inmuebles en arrendamiento también se contabilizaron una serie de equipamientos (centros cívicos, centros de atención primaria, comisarías, etc.) adquiridos a GISA en el año 2002 y alquilados a la Generalidad en el mismo acto.⁵

5. A raíz de las alegaciones se ha eliminado el último punto de este párrafo.

Casi el 90% de los Inmuebles en arrendamiento están gestionados por la AHC y es esta la que contrata y gestiona los contratos de seguro de las viviendas que posteriormente refactura al INCASÒL.

De este inmovilizado se ha cedido la explotación gratuitamente a EQUACAT, SA (participada en un 50% por INCASÒL y en un 50% por la Secretaría General del Deporte de la Generalidad de Cataluña) y este activo recoge el valor tanto del terreno como de la construcción del canal de piragüismo, y también de un inmueble en Badalona que está cedido de forma temporal y gratuita a un centro de trabajo sin ánimo de lucro que da trabajo a personas discapacitadas.

Las inversiones inmobiliarias son consideradas como una unidad generadora de efectivo; aun así la entidad no calcula anualmente su posible deterioro.

2.2.4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

En esta cuenta se registran las participaciones en empresas y las aportaciones a juntas y consorcios.

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas incluían hasta el ejercicio 2011 la participación del INCASÒL en las entidades EQUACAT, SA (participada al 50%) y REURSA (participado al 100%). De acuerdo con lo establecido en el Decreto ley 4/2010, de 3 de agosto, de medidas de racionalización y simplificación de la estructura del sector público de la Generalidad de Cataluña, en fecha 6 de junio de 2011 la Junta General de Accionistas acordó la disolución sin liquidación de REURSA mediante la transmisión global de activos y pasivos al INCASÒL. Debido a ello el saldo de Participaciones en empresas del grupo se redujo en 61.000 €.

Las aportaciones a juntas y consorcios son las que hace el INCASÒL a estas entidades para los desarrollos urbanísticos de suelo industrial y residencial. Estas participaciones se establecen, en el caso de los consorcios urbanísticos, a partes iguales con los ayuntamientos al 50%.

Durante el periodo fiscalizado estas aportaciones se incrementaron en un 50% y pasaron de 20,10M€ en el ejercicio 2009 a 30,03M€ en 2013. Este incremento se ha concentrado principalmente en el ejercicio 2010 por una aportación de 4,74 M€ al Consorcio de la Gran Via-L'Hospitalet y en 2012 por varias aportaciones, entre las que destacan la aportación de 753.581 € al Consorcio de L'Eixample Nord (Vilanova i la Geltrú), la aportación de 685.000 € al Consorcio de Can Filuà y la aportación de 755.790 € al Consorcio de Rocarodona.

A 31 de diciembre de 2013 el INCASÒL tenía participaciones en dieciséis entidades.

La entidad calcula la posible depreciación de las aportaciones según las cuentas anuales de los consorcios del ejercicio anterior. Aunque el Consejo de Administración del INCASÒL aprobó en fecha 10 de diciembre de 2010 un manual contable para consorcios urbanísticos como marco de referencia para la preparación de las cuentas anuales de los consorcios en los que este participa, las entidades presentaron las cuentas tarde y tres de ellas no las presentaron porque no tenían actividad.⁶

El cálculo realizado por la Sindicatura de Cuentas a 31 de diciembre de 2013 con las cuentas anuales de las entidades a la misma fecha (31 de diciembre de 2013) ha detectado un defecto de provisión de un máximo de 8,51 M€. ⁷ Hay que decir, sin embargo, que a efectos del cálculo de la provisión se debería analizar la previsión de recuperación de cada uno de los proyectos.

En el cuadro 3 en la página siguiente se presentan las participaciones en los consorcios y juntas con su valoración y cálculo del deterioro.

A 31 de diciembre de 2013 cinco de estos consorcios no tenían actividad y estaban pendientes de liquidación. Durante los ejercicios 2014 y 2015 se han liquidado tres de ellos, quedando pendiente de liquidación la Junta de Compensación de Pla de la Bruguera y La Guardiola.

6. Las últimas cuentas anuales presentadas de estas tres entidades son las siguientes: en 2004 del Consorcio Sector Est, en 2008 del Consorcio de L'Aigüeta y en 2009 del Consorcio Les Camposines.

7. Este cálculo se ha realizado con las cuentas anuales de 2004 del Consorcio Sector Est, las cuentas anuales de 2008 del Consorcio de L'Aigüeta y las cuentas anuales de 2009 del Consorcio Les Camposines.

Cuadro 3. Aportaciones a juntas y consorcios

Aportaciones a juntas y consorcios	Cuentas anuales	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado	Valor de la participación a 31.12.2013	%	Valoración de la participación	Dotación	Deterioro
Junta de Compensación del Plan de la Bruguera *					60,10				(60,10)
Mas Lluhí *	2013	666,59	81,12	(20,97)	88,87	50	363,37		0,00
Sector Este (Ayuntamiento de Pallejà) *	2004	1.898,85	724,89	0,00	64,43	50	1.311,87	45,40	0,00
L'Aigueta	2008	(4,00)	0,00	(2,00)	120,20	50	(3,00)		(120,20)
Gran Via – Hospitalet	2013	11.525,00	19.468,00	898,00	9.736,85	50	15.945,50		0,00
Colonia Güell	2013	329,45	0,00	(48,25)	983,84	50	140,60	837,00	(6,24)
Centro Direccional	2013	56.037,87	696,05	1.890,73	348,03	50	29.312,33		0,00
Eixample Norte (Vilanova)	2013	(5,69)	2.225,05	6,17	2.232,73	50	1.112,77		(1.119,97)
Eixample Norte (El Prat de Llobregat)	2013	0,00	3.220,53	0,00	1.835,53	50	1.610,27		(225,27)
Ca l'Alemany	2013	328,00	(575,05)	5.421,99	1.669,39	50	2.587,47		0,00
Mas Les Vinyes	2013	0,00	595,39	0,00	462,00	50	297,70		(164,31)
Can Filuà	2013	(219,48)	7.837,85	(127,52)	7.859,64	50	3.745,43		(4.114,21)
La Guardiola *	2013	0,00	0,00	0,00		50	0,00		0,00
Polígono industrial Les Camposines *	2009	0,00	396,00	0,00	396,00	50	198,00		(198,00)
Rocarodona – Olvan	2013	(91,49)	4.791,48	(80,39)	4.791,48	50	2.309,80		(2.481,68)
Badalona (Estrella – Sant Crist)	2013	0,00	381,00	0,00	267,36	50	190,50		(76,86)
Total		-	-	-	30.033,63	-	59.122,58	882,40	(8.506,74)

Importes en miles de euros.

Fuente: Sindicatura de Cuentas de Cataluña.

* Sin actividad.

2.2.5. Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo

El saldo global de las inversiones financieras a largo y corto plazo se redujo en un 39,8% durante el periodo fiscalizado ya que no se formalizaron préstamos de importes significativos y el saldo vivo de los préstamos antiguos se fue recuperando.

Respecto a los préstamos concedidos, estos presentan a 31 de diciembre de 2013 un saldo a largo plazo de 43,83 M€ y a corto plazo de 13,31 M€. Se trata principalmente de préstamos realizados a terceros dentro del marco de promoción de la vivienda y de protección social. En la revisión se ha detectado que el aplicativo con el que se controlan estos préstamos no está ligado a la contabilidad ni técnica ni conceptualmente ya que los diferentes tipos de préstamos están agrupados de diferente forma y la exportación de los datos se realiza manualmente después de varias operaciones de adaptación.

También cabe señalar que dentro del saldo a corto plazo están incluidas las cuotas morosas, es decir, aquellas vencidas y no cobradas. Estas suponen un 55,81% del saldo a corto plazo y son principalmente deudas del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona y de la entidad Vimusa (Habitatges Municipals de Sabadell, SA) que se han ido recuperando en los ejercicios 2013 y 2014. Asimismo, se ha detectado un saldo a largo plazo de 127.064€ por un préstamo realizado a la AHC por la recompra de dos créditos inmobiliarios que no ha tenido movimiento durante el periodo fiscalizado.

El saldo de Depósitos y fianzas se reduce en el ejercicio 2012 en 8,58 M€ por la cancelación de la operación de cesión de la cartera de clientes formalizada en septiembre del año 1996 que se detalla en la nota de Deudores (epígrafe 2.2.6). Este importe fijo, establecido por contrato, correspondía al importe de recompra de las cuotas de la cartera de vivienda que vencen entre el año 15,75 (15 años y 9 meses) y el año 20.

Dentro de Otras inversiones financieras hay dos créditos a la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana por encargo de la Generalidad en los ejercicios 2003 y 2005. Estos créditos se recuperan mediante aportaciones anuales de la Generalidad y, para poder concederlos, el INCASÒL tuvo que pedir dos préstamos con entidades bancarias. Respecto al crédito del ejercicio 2003 queda pendiente de cobro de la Generalidad un importe de 783.787€ a causa de las retenciones presupuestarias del ejercicio 2012, mientras que la deuda con la entidad bancaria ya está totalmente pagada. El préstamo de 2005 tiene todavía un saldo a cierre del ejercicio 2013 de 9,29 M€ y el saldo acreedor con la entidad bancaria es de 8,35 M€. La diferencia se debe a una retención presupuestaria del ejercicio 2012 de importe 935.789€. A 31 de diciembre de 2013 debería estar clasificado a corto plazo el importe a cobrar durante el ejercicio 2014 que asciende a 2,70 M€.

2.2.6. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo y deudores comerciales a corto plazo

Dentro de la cuenta de Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo y de las cuentas de Deudores por ventas y convenios, Deudores empresas del grupo y Deudores varios

(Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo) del Activo corriente se contabilizan todos los saldos deudores por la actividad propia del INCASÒL, ya sean por ventas de vivienda, por ventas de suelo y naves o deudores por convenios con la Generalidad, ayuntamientos o entidades municipales.

Se observa que los saldos a largo plazo se han reducido en un 26,14% entre los ejercicios 2009 a 2013 como consecuencia de la disminución de la actividad, mientras que la parte contabilizada a corto plazo ha crecido en más de un 184,52%, pasando de 31,45 M€ en el ejercicio 2009 a 89,48 M€ en 2013. Este incremento de las partidas a corto plazo se explica por dos motivos:

- A partir del ejercicio 2011 la partida de deudores por reparcelaciones se ha incrementado un 64,53%, ya que ha pasado de 16,35 M€ en el año 2011 a 26,90 M€ en el año 2013.
- Los saldos deudores vencidos gestionados por la AHC han pasado de 5,41 M€ en 2009 a 15,36 M€ en el ejercicio 2013.

Las incidencias más significativas detectadas se detallan en los siguientes subepígrafes.

2.2.6.1. Deudores por ventas de vivienda

Los Deudores por ventas de vivienda corresponden principalmente a los saldos deudores a largo plazo gestionados por la AHC:⁸

Cuadro 4. Deudores por venta de vivienda

Concepto	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
1. Operación de cesión de cartera	4.537	4.537	24.620	24.620
2. Recompra de impagados de la cesión de cartera	12.565	12.895	-	-
3. Deudores por ventas AHC	64.644	62.033	59.806	54.054
4. Otros deudores	4.340	2.572	5.350	4.934
Total	86.086	82.037	89.776	83.608

Importes en miles de euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del INCASÒL.

1) Operación de cesión de cartera

En octubre del año 1996 se firmó una operación de cesión⁹ de cartera por veinte años con cinco entidades bancarias, siendo Société Générale la entidad que encabezó la operación.

8. De conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ley 13/2009, las actividades y funciones de la empresa Administraci , Promoció i Gestio, SA (ADIGSA), entre ellas la gestión y la administración del parque inmobiliario del INCASÒL, pasan a ser asumidas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña (AHC).

Las relaciones entre ADIGSA e INCASÒL se detallaron ampliamente en el informe 11/2005 de la Sindicatura de Cuentas, referido a los ejercicios 2001 y 2002.

La operación incluía una parte de las deudas aplazadas de la cartera de viviendas de promoción pública que se habían contraído antes del ejercicio 1996 y que había gestionado ADIGSA (ahora AHC). Así pues, las entidades financieras adquirieron a cambio de un precio (92,06 M€, valor actual de la cartera cedida descontado a un 9,145%) los derechos de cobro de 7.373 préstamos hipotecarios de viviendas de promoción pública cuyo titular es el INCASÒL.

Esta operación de cesión implicó, a la fecha de firma del contrato, una minoración en el importe global de los deudores del INCASÒL de 200,86 M€ que era el importe total de los vencimientos cedidos por veinte años, de los cuales 124,93 M€ correspondían a principal y 75,93 M€ a los intereses del precio aplazado (ya que se trataba de ventas aplazadas a treinta años). El coste financiero de la operación fue de 30,67 M€ que se contabilizaron en el activo como gastos a distribuir y se iban imputando a gasto financiero anualmente hasta el año 2008 en el que, en aplicación del Plan general de contabilidad de 2007, se cancelaron contra reservas de primera implantación.

Asimismo el INCASÒL, a partir del mes de octubre de 1997, estaba obligado a recomprar cualquier préstamo que tuviera nueve o más recibos mensuales impagados, ingresando el importe del 95% del principal pendiente de vencimiento.

En el contrato original también se pactó una cláusula denominada Protección del crédito según la cual en el año 15,75 (a los 15 años y 9 meses) se podría rescindir la operación y recuperar el valor pendiente de cobro de la cartera. Esta cláusula obligaba a mantener un importe dentro de la cuenta de depósitos y fianzas que correspondía al VAN (Valor actual neto calculado con un interés de un 9,145%) de las cuotas de la cartera de vivienda vendida entre el año 15,75 y el año 20. El importe se cuantificó en 8,58 M€ (véase la nota en el epígrafe 2.2.5, Inversiones financieras).

La cartera cedida la debía seguir gestionando la AHC (antigua ADIGSA), la cual liquidaría con las entidades financieras y con el INCASÒL los diferentes conceptos que generarán la actuación (comisión de un 5%, cobros efectuados a pagar a las entidades financieras, amortizaciones anticipadas, etc.). Estos importes el INCASÒL los fue contabilizando en cuentas de balance acreedoras y deudoras sin pasar por la cuenta de resultados (a excepción de las comisiones de la AHC y de los intereses de la operación).

Los 15,75 años se cumplieron en junio de 2012 y el INCASÒL decidió recuperar la titularidad de los cobros pendientes, tal como permitía la cláusula de protección de crédito. Así pues, se contabilizó, por una parte, la parte de la cartera recuperada (los cobros aplazados entre los años 15,75 y 20), lo que incrementó la cuenta de Operación de cesión de cartera en 20,08 M€, y, por otra parte, la cancelación de las cuentas de balance, de las deudas morosas recuperadas y de la cláusula de protección del crédito, que supuso un incremento de reservas por importe de 5,90 M€ (véase el epígrafe 2.2.10, Fondos propios).

9. Véase el informe 55/1998-D, relativo a ADIGSA, ejercicio 1997.

Globalmente, la operación por el INCASÒL se resume en la obtención de una financiación de 92,06 M€ en el año 1996 con un coste financiero durante quince años de 24,77 M€ (30,67 M€-5,90 M€), lo que aproximadamente sería un interés anual inferior a un 2%.

El saldo pendiente no varió en los ejercicios 2012 y 2013, ya que no se reclasifica la parte a corto plazo de la deuda y los cobros de este saldo se recogieron a corto plazo sin diferenciarlos del resto de los cobros gestionados por la AHC; esto supone que no hay un control adecuado respecto a la evolución de estas deudas.

2) Recompra de impagados de la cesión de cartera

Los 12,89 M€ registrados a 31 de diciembre de 2011 corresponden al 95% de los préstamos que durante los quince años que duró la cesión de cartera tuvieron nueve o más recibos mensuales impagados y fueron recomprados por la entidad. Con la operación de recompra estos saldos pasaron a integrar las cuentas con la AHC.

3) Deudores por ventas de la AHC

El saldo corresponde a la parte a largo plazo de las ventas de inmuebles gestionadas por la AHC.

Los saldos con la AHC a corto plazo están contabilizados dentro de Deudores por ventas y Convenios a corto plazo y son los siguientes:

Cuadro 5. Saldos con la AHC

Concepto	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
AHC varios	2.175	1.614	1.736	1.455
AHC subrogación	(9.775)	(256)	(436)	(435)
AHC vencidos	7.197	8.839	11.915	15.358
AHC corto plazo	5.866	7.385	6.264	5.668
Liquidación anual con la AHC	4.789	15.649	(406)	1.323
Total	10.252	33.231	19.073	23.369

Importes en miles de euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del INCASÒL.

El importe pendiente como AHC subrogación a 31 de diciembre de 2013 corresponde a unas diferencias en las subrogaciones de hipotecas que finalmente no asumió el INCASÒL con el que se deberían cancelar y sacarlas del Balance.

Los saldos de AHC vencidos son la subcuenta a la que se van traspasando los recibos vencidos y los cobros informados por la AHC mensualmente. Corresponde a los recibos vencidos no cobrados principalmente de deudores por viviendas de protección oficial

(VPO), que no están dotados y se considera que son deudas avaladas por el valor de los inmuebles. Respecto a la conciliación anual de este importe con la AHC se debe decir que esta informa de impagados por importe de 11,88 M€, con lo que se detecta una diferencia de 3,47 M€ que se explica en parte por el saldo arrastrado entre las entidades de diferencias históricas (véase el cuadro 6).

Respecto a la liquidación anual con la AHC el saldo a 31 de diciembre de 2013 debería haber sido de 584.259 €, la diferencia corresponde a 739.248 € de facturas pendientes de recibir correctamente contabilizadas dentro de una cuenta 4009 genérica.

Aunque la AHC envía mensualmente varios ficheros que se descargan automáticamente al sistema del INCASÒL, en la liquidación de final de año siempre hay diferencias. Una parte de estas diferencias son temporales y resueltas por las partes en diferentes ejercicios y otras se arrastran históricamente en las liquidaciones anuales.

En el año 2008 el INCASÒL encargó a una empresa de auditoría un trabajo para identificar las causas que generaban estas diferencias. El estudio concluyó que un modelo basado en explotaciones independientes, heterogéneas y descoordinadas de una misma base de datos, que después deben ser conciliadas, no es adecuado para garantizar el correcto control de las operaciones. En el estudio se proponía reformar el modelo de manera que los datos que envía ADIGSA (ahora AHC) sean incorporados sin ninguna variación a la contabilidad del INCASÒL. Asimismo, la empresa auditora realizó en el mismo año 2008 un informe para ADIGSA para identificar exactamente las diferencias que se arrastraban de ejercicios anteriores. Estas se cuantificaron en 3,82 M€ a favor del INCASÒL, pero a fecha de realización de este informe todavía no habían sido regularizadas por ninguna de las dos partes.

Las diferencias acumuladas hasta el año 2013 entre la AHC y el INCASÒL fueron las siguientes:

Cuadro 6. Diferencias entre la AHC y el INCASÒL

Concepto	Diferencia a 31.12.2013	
Diferencias hasta el ejercicio 2008	3.818.908	Saldos a favor del INCASÒL
Diferencias hasta el ejercicio 2012	(2.152.870)	Saldos a favor de la AHC
Diferencias del ejercicio 2013	1.281.160	Saldos a favor del INCASÒL
Total	2.947.198	

Importes en euros.

Fuente: Liquidación AHC a 31 de diciembre de 2013.

Las relaciones con la AHC (desde su origen como ADIGSA) no han sido formalizadas ni definidas de forma precisa.

Es a partir de 2014 cuando se formalizan estas relaciones. A raíz del Acuerdo firmado el 30 de julio de 2014, el INCASÒL encarga a la AHC las funciones relativas a la administración

y gestión del patrimonio inmobiliario, funciones de inspección y de control de la ocupación y el uso y funciones para la adecuación, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de este patrimonio. Por Acuerdo de 3 de marzo de 2015, que complementa el anterior, INCASÒL encarga a la AHC la administración, comercialización y gestión de locales, aparcamientos no vinculados y viviendas no calificadas de su titularidad.

4) Otros deudores

Este saldo representa principalmente la deuda con el INCASÒL por ventas propias de VPO a largo plazo. A corto plazo el saldo a 31 de diciembre era de 1,68 M€ y se han detectado saldos morosos¹⁰ no provisionados por importe de 853.460 €, aunque 711.301 € eran con la empresa Vimutesa y se arrastraban desde el ejercicio 1985, 100.691 € eran del año 2009 con el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat y 41.468 € corresponden a varios deudores con una antigüedad de 2009.

2.2.6.2. Deudores de suelo, naves y locales

El saldo a largo plazo ascendía a 11,36 M€ y a corto plazo a 44,23 M€.

El saldo a corto plazo de estos deudores incluye las cuotas facturadas y no cobradas por los gastos de parcelación y de mantenimiento que se facturan a los propietarios de los terrenos. A 31 de diciembre de 2013 estas sumaban un total de 26,90 M€, de los cuales un importe de 24,23 M€ se encontraba vencido y no cobrado (principalmente en situación de dación en pago; se detectan también casos de concurso de acreedores pero son los menos). En su mayor parte son cuotas de fecha anterior al ejercicio 2010 y tienen sobre ellos la garantía del terreno.

Asimismo, se han detectado dos saldos anteriores al ejercicio 2012 y formalizados con empresas privadas que presentan indicios de morosidad, ya que a la fecha de este informe no se habían cobrado. Estos saldos, por importes de 748.054 € y 159.794 €, se deberían haber provisionado en el ejercicio 2013.

2.2.6.3. Deudores por convenios

Del saldo correspondiente a 31 de diciembre de 2013, que ascendía a 26,39 M€, destaca un importe deudor de 12,65 M€ correspondiente al adelanto por parte del INCASÒL de

10. Saldos facturados en ejercicios anteriores a 2012 y no cobrados a la fecha de este informe.

subvenciones concedidas por la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana a los beneficiarios de ayudas a la rehabilitación de viviendas con patologías. El saldo no varía desde el ejercicio 2009 y a la fecha de este informe no se han recuperado los importes.

Dentro de estos también se ha detectado un saldo antiguo con indicios de morosidad de 1,11 M€, de los cuales 828.973 € corresponden a una deuda con una empresa privada y el resto eran saldos muy antiguos con varios deudores, principalmente ayuntamientos.

2.2.6.4. Deudores varios

Dentro de esta cuenta a corto plazo se recogen deudores por otras operaciones. Sobre el saldo de 17,59 M€ a 31 de diciembre de 2013 se han realizado pruebas de cobros posteriores y a fecha del informe de fiscalización había saldos vencidos no cobrados por un importe de 6,04 M€, de los cuales 3,76 M€ corresponden a una empresa privada, y el resto, a saldos con entidades públicas.

Un 23% del total de los saldos deudores por operaciones propias del INCASÒL, tanto a largo como a corto plazo, que aparecen en el Balance a 31 de diciembre de 2013 presentaban indicios de morosidad, si bien no se dotaron porque eran deudas contraídas con administraciones o entidades públicas o bien porque están avalados.

2.2.7. Existencias

El importe de las existencias se redujo en un 7,30% entre los ejercicios 2009 y 2013.

La actividad del INCASÒL durante este periodo se centró en la finalización de las actuaciones iniciadas y en curso así como en la promoción de las actuaciones finalizadas.

Los productos en curso se redujeron en un 21,40%; pasaron de 1.400,66 M€ en 2009 a 1.100,92 M€ en 2013 por el traspaso de la vivienda en curso a producto terminado, por la falta de nuevas inversiones y por el incremento de las provisiones por depreciación de suelo realizadas.

Los productos terminados se incrementaron en un 73,40% entre 2009 y 2013. El incremento más significativo se registró en la partida de vivienda gestionada por la AHC.

En el epígrafe 2.7.3 del informe se ha incluido el seguimiento realizado de las observaciones y recomendaciones del informe 14/2007, Evaluación de los procedimientos internos en el área de existencias, ejercicio 2004.

Los resultados de la revisión de esta área se presentan en los siguientes subepígrafes.

2.2.7.1. *Producto en curso*

Hay que distinguir: suelo; naves y edificaciones, y núcleos y actuaciones gestionadas.

Suelo

En este apartado es preciso hacer referencia a la operación de permuta de Platja Llarga.

El año 2006 el INCASÒL firmó un acuerdo con la entidad Subirats Berenguer Immobiliària, SA que preveía que el INCASÒL permutaría, en un plazo de tiempo determinado, unos terrenos propiedad de la inmobiliaria, conocidos como Platja Llarga, situados en la playa de Vilanova i la Geltrú, por parcelas propias situadas en todo el territorio.

La permuta se valoró inicialmente en 71,31 M€ y, posteriormente, en el año 2010, por acuerdo entre las partes y con el objeto de adecuar la valoración a la del mercado, se corrigió su valor por el deterioro del valor de los terrenos a 58,93 M€.

Los terrenos que el INCASÒL adquirió en esta operación estaban destinados a ser recalificados como terrenos protegidos, por lo que simultáneamente se firmó con el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú un compromiso para trasladar la edificabilidad de los terrenos de Platja Llarga a otro lugar de la ciudad, concretamente a L'Eixample Nord.

Como aparte de esta operación se permutó durante el ejercicio 2012 el edificio corporativo del INCASÒL por un valor final de 22,22 M€, que suponía un 37,70% del valor de los terrenos de Platja Llarga (véase el epígrafe 2.3.1 del informe).

La fecha límite para realizar la permuta será el 31 de diciembre de 2016. A la fecha de redacción de este informe (marzo de 2017) quedaba por permutar un 42,92% de la operación. Los terrenos permutados están contabilizados como suelo producto en curso.

Es preciso decir, respecto a L'Eixample Nord, que todavía no está redactado su planeamiento urbanístico, por lo que la Sindicatura cuestiona si es razonable el valor activado de estas existencias, 33,64 M€ (el 57,08% restante) que corresponden a unos terrenos a la espera de ser recalificados como espacio natural protegido y cuya edificabilidad se trasladará a unos terrenos que no tienen todavía el planeamiento urbanístico definido.

Naves y edificaciones

En el año 2011 se incrementaron las existencias de Naves y edificaciones en curso en 22,00 M€ a raíz del traspaso que se hizo, desde el epígrafe de Inmovilizado material (véase el epígrafe 2.2.2 del informe), de los importes activados en la construcción de lo que debería haber sido el edificio corporativo del INCASÒL. Se traspasaron 28,07 M€ a existencias

en curso (Naves y edificaciones) y se contabilizó un deterioro de 6,10 M€. La diferencia de 35.270€ eran otros gastos ligados al edificio corporativo que se activaron también como existencias en curso. Durante el año 2012 se activaron 21.313€ más.

En el mismo ejercicio 2012 se realizó una operación de permuta del edificio corporativo en curso por unos terrenos situados en Vilanova (véase la permuta de Platja Llarga dentro del apartado de Suelo, de este mismo epígrafe). La operación supuso la baja de naves y edificaciones en curso por importe de 22,02 M€ y la activación por el mismo importe de los terrenos permutados en Suelo en curso (véase el epígrafe 2.3.1 del informe, en el que se describe la permuta del edificio corporativo).

Núcleos y actuaciones gestionadas

El INCASÒL contabiliza dentro de Núcleos y actuaciones gestionadas en curso¹¹ toda la inversión realizada en base a encargos de la Generalidad que se financian principalmente por transferencias del Departamento de Territorio y Sostenibilidad (se trata de obras de rehabilitación del patrimonio histórico, cascos antiguos y otros, principalmente actuaciones de la Ley de barrios) así como de las obras realizadas por los consorcios y por las Áreas Residenciales Estratégicas (ARES)¹² que se financian con cuotas de reparcelación y aprovechamientos urbanísticos.

Las ARES suponen más de un 50% del saldo de Núcleos y actuaciones gestionadas en curso. Estas se empezaron a activar en el año 2007 y en el año 2009 se hizo patente que una parte de estos importes no se llegaría a recuperar, ya que no se desarrollaron los proyectos urbanísticos correspondientes. El INCASÒL comunicó esta situación al Departamento de Territorio y Sostenibilidad y a partir del ejercicio 2011 se empezaron a transferir fondos desde el Departamento para financiar aquellas actuaciones que se habían descartado.

Del saldo total de Núcleos y actuaciones gestionadas en curso a 31 de diciembre de 2013, 33,43 M€, el importe activado en concepto de ARES fue de 18,09 M€, lo que suponía un 54,11% del total del saldo. De este importe la entidad estimaba que 3,74 M€ no se recuperarían y se deberían compensar mediante transferencias.

Entre los ejercicios 2011 y 2014 se recuperaron estos importes mediante transferencias de la Generalidad.

11. Hasta el año 2009 estas inversiones se contabilizaban en el Activo no corriente dentro del epígrafe de Inmovilizado material. Se traspasaron a Existencias por indicación del Informe de diagnóstico económico-financiero del año 2009 realizado por la Intervención General.

12. Promovidas por la Administración de la Generalidad se regulan en la Disposición adicional única del Decreto 1/2007. Son actuaciones de interés supramunicipal en las que el INCASÒL actúa como administración actuante junto con los ayuntamientos. Su finalidad es la de adelantarse a la demanda de áreas residenciales en el tiempo y urbanizar y equipar zonas en desarrollo para las que no existe demanda.

2.2.7.2. *Producto terminado*

En la auditoría externa correspondiente a las cuentas anuales de 2010 se detectó un defecto en el cálculo de la provisión anual por deterioro del suelo en venta parado por importe de 4,93 M€. En el año 2011 se realizó el ajuste correspondiente contra Resultados negativos de ejercicios anteriores (véase el epígrafe 2.2.10). En este mismo año 2011 se varió el criterio para calcular este tipo de deterioro: hasta 2010 se dotaba un 10% por año de inmovilización del suelo hasta llegar a un máximo de un 40%, mientras que a partir de 2011 se deterioraba a partir del segundo año de inmovilización del suelo directamente un 20% y anualmente se incrementa en un 10% hasta llegar a un máximo de un 40% a los tres años. El deterioro se actualizaba anualmente para todas las actuaciones.

Asimismo existe una provisión por la parte de la superficie protegida del Parque Natural de Gallecs por importe de 19,15 M€ a 31 de diciembre de 2013 que corresponde casi al 95% del valor de la actuación.

2.2.7.3. *Aspectos generales de las existencias*

En cuanto a las existencias en general, hay que hacer la siguiente observación:

El aplicativo informático que la entidad utiliza para controlar las existencias, implementado en el año 2010 y basado en un *software* estándar, no tiene integrado en su proceso el cómputo de las provisiones por inmovilización de existencias. Sería deseable que este proceso de cómputo de provisiones estuviera sincronizado con la contabilidad, recogiendo así, de forma global, toda la información de cada actuación, ya sea de suelo o de vivienda.

Se han detectado diferencias no significativas entre el inventario de existencias y la contabilidad que se deberían regularizar.

2.2.8. *Otros créditos con las administraciones públicas*

La evolución hasta el ejercicio 2013 fue de una reducción de los importes en un 35,54% respecto al saldo del ejercicio 2009. Se debe decir, sin embargo, que el saldo del ejercicio 2009 incluía dos saldos que lo incrementaban anormalmente: una subvención por importe de 10,20 M€ del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y un IVA diferido por importe de 7,66 M€ (ambos cancelados a 31 de diciembre de 2010).

El saldo más significativo anualmente corresponde al saldo pendiente de cobro por subvenciones de las administraciones públicas, principalmente de la Generalidad. A 31 de diciembre de 2013 era de 46,29 M€, lo que suponía un 86,90% del saldo total.

Cuadro 7. Saldo pendiente de cobro por subvenciones a 31 de diciembre de 2013

Antigüedad del saldo	Saldo pendiente de cobro	Organismo
Saldos antiguos provisionados	1.540.988	Saldos provisionados con Ayuntamiento Barcelona e Instituto Geomática
2009 y anterior	4.419.534	Departamento de Medio Ambiente y Vivienda
2010	13.940.700	Dirección General de Arquitectura y Vivienda
2011	20.635.383	Dirección General de Arquitectura y Vivienda
2012	556.000	Dirección General de Arquitectura y Vivienda
2013	5.198.083	Dirección General de Arquitectura y Vivienda
Total	46.290.688	

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del INCASÒL.

A la fecha de redacción de este informe el saldo pendiente de cobro era de 11,00 M€.

2.2.9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Desde 2007 el INCASÒL está adherido al sistema de gestión de tesorería (*cash pooling*) de la Generalidad de Cataluña. Este saldo se recoge en el epígrafe Tesorería corporativa de la Generalidad de Cataluña que mantiene un saldo deudor al cierre de cada ejercicio.

De acuerdo con el convenio que regula el *cash pooling*, los traspasos al *cash pooling* se realizan manualmente, entre las cuentas operativas de la entidad y la cuenta tesorera del *cash pooling*, es decir, no se hace una orden diaria automática de traspaso de los saldos deudores y acreedores de estas cuentas, sino que es el departamento financiero del INCASÒL el que traspasa manualmente los importes según las necesidades de Tesorería. De acuerdo con el mismo convenio, el traspaso de saldos (arrastre) se realiza de manera diaria y automática por los saldos que el INCASÒL traspasa de las cuentas operativas a dicha cuenta tesorera del *cash pooling*.

El saldo de las cuentas bancarias no adheridas al *cash pooling* se recoge en Tesorería e incluye principalmente las cuentas de la operativa de fianzas así como de cobro de subvenciones del Estado.

Las variaciones de estas cuentas dependen exclusivamente de los cobros recibidos al final de cada ejercicio de subvenciones y fianzas.

2.2.10. Fondos propios

Durante el periodo fiscalizado los Fondos propios se redujeron en un 55,34%, principalmente por la acumulación de resultados negativos.

El primer ejercicio con resultado negativo fue 2008. Hasta el año 2009 se iban aplicando a ingresos de explotación subvenciones genéricas vinculadas a la actividad de vivienda,

procedentes de los presupuestos de la Generalidad de Cataluña de ejercicios anteriores. En el año 2009 se agotaron estas subvenciones.

Los resultados negativos históricos teniendo en cuenta este hecho hubieran sido los siguientes:

Cuadro 8. Evolución de los resultados negativos

Concepto	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Resultado del ejercicio	4.641.454	0	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)
Subvenciones genéricas aplicadas	0	23.583.390	12.805.451	0	0	0	0
Resultado sin subvenciones genéricas	4.641.454	(23.583.390)	(47.707.862)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)

Importes en euros.

Fuente: Informe de Intervención General INCASÒL 2009.

Se debe resaltar que el análisis de la situación financiera de la entidad para los ejercicios sometidos a esta fiscalización no muestra desequilibrios significativos en los estados financieros, con la excepción de Fondos de maniobra negativos en los ejercicios 2010 y 2013, si no se tuviera en cuenta la cifra de existencias (que se podría considerar de baja rotación). En todo caso el INCASÒL pudo hacer frente a sus pasivos a corto plazo sin incidencias.

Los resultados de los ejercicios 2014 y 2015 presentaron una ligera mejora, ya que las pérdidas de 2014 fueron de 42,42 M€ y las de 2015 de 35,38 M€.

Las variaciones más significativas son las siguientes:

- Durante el ejercicio 2011 se incrementó el saldo de los Resultados negativos de ejercicios anteriores en 4,66 M€ principalmente por el error detectado en el cálculo de la provisión de suelo en venta parado del ejercicio 2010 que se ajustó a 2011 (véase el epígrafe 2.2.7.2, Producto terminado).
- En el año 2012 se redujo el saldo de los Resultados negativos de ejercicios anteriores en 12,18 M€, por la anulación de los gastos contabilizados en ejercicios anteriores en virtud del uno por ciento cultural.¹³

Respecto a la reserva del uno por ciento cultural, el INCASÒL inicia, a partir del ejercicio 2000, unos asientos contables que generaban un gasto consistente en el 1% de la inversión realizada en el ejercicio anterior del total de las adjudicaciones que superaban el importe de 601.012,10 €. Por este mismo concepto y por el mismo importe se contabilizaba una subvención pendiente de recibir del Departamento de Territorio y Sostenibilidad, ya que este realizaba a través del INCASÒL las actuaciones destinadas a la

13. Dentro de las medidas de fomento y difusión del patrimonio cultural catalán, se establece el llamado uno por ciento cultural, previsto en el artículo 57 de la Ley 9/1993, de 30 de septiembre, y regulado mediante el Decreto 175/1994.

ejecución de proyectos de restauración y conservación del patrimonio catalán. Periódicamente se firmaban unos documentos de protocolo para detallar las actuaciones que se llevarían a cabo. El primer protocolo firmado fue para el periodo 1997-1998 y el último protocolo firmado es para el periodo 2009-2011.

Desde el inicio en el año 1997 hasta diciembre de 2010 el Departamento de Territorio y Sostenibilidad no retribuyó los costes de la gestión realizada por el INCASÒL en el ámbito de cascos antiguos, costes que se incorporaron a la Cuenta de pérdidas y ganancias del INCASÒL, sin contrapartida de financiación. Por lo tanto y para reflejar la situación real en el Balance, se regularizaron en el año 2012 estos asientos realizados desde el ejercicio 2000.

- En el ejercicio 2012 el saldo de Reservas se incrementó en 5,90M€ a raíz de la recuperación de la operación de cesión de cartera (véase el epígrafe 2.2.6, Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo y Deudores comerciales a corto plazo).

Se ha revisado la aprobación del resultado del ejercicio anualmente por el Consejo de Administración. Esta aprobación se realiza genéricamente refiriéndose a las cuentas del ejercicio y no mencionaba el resultado concreto aprobado ni ningún anexo de las cuentas aprobadas.

2.2.11. Ajustes por cambios de valor

Estos ajustes corresponden a Operaciones de cobertura con signo negativo en el Patrimonio neto. También, hay que tener en cuenta el mismo concepto con signo positivo en Derivados en el pasivo no corriendo dentro del epígrafe Deudas a largo plazo.

La imputación con signo negativo al Patrimonio neto corresponde a la valoración del importe al que el INCASÒL debería hacer frente para liquidar, a cierre del ejercicio y de manera anticipada, las operaciones de cobertura vivas. Esta imputación al patrimonio neto resulta del cálculo del valor actual de los flujos a pagar o a cobrar previstos a futuro en relación con estas operaciones de cobertura o derivados.

El índice cubierto es el euríbor a tres meses. Teniendo en cuenta que este índice está en valores muy bajos desde el ejercicio 2008, la Sindicatura considera que la entidad debería plantearse la recuperación de los *swaps*. El importe pagado en concepto de intereses por *swaps* durante el periodo fiscalizado fue de 4,40M€.

2.2.12. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

El INCASÒL recibe anualmente las transferencias consignadas presupuestariamente para financiar la parte de construcción de vivienda social así como los encargos de inversiones gestionadas y también otros convenios específicos.

El saldo de Subvenciones recoge las transferencias pendientes de aplicación a 31 de diciembre. La aplicación de estas, siempre que hayan sido cobradas, se realiza según la naturaleza de la acción subvencionada; así, si están ligadas a la construcción de vivienda en venta, la aplicación se realiza en función del grado de realización de las promociones; si están ligadas a edificios de alquiler social, se realiza en función de la amortización de los activos; si son subvenciones para urbanización de suelo y para industrialización, la aplicación a la Cuenta de pérdidas y ganancias de este tipo de subvención se realiza en función del grado de realización de las ventas y se aplica el importe justificado durante cuatro años a partir del ejercicio en que se pone a la venta la actuación.

El saldo por subvenciones a 31 de diciembre de 2013 se incrementó en un 35,28% respecto al ejercicio 2009, principalmente por el incremento de las subvenciones de vivienda ligadas al alquiler social y a la remodelación de barrios.

La evolución de los importes de las subvenciones fue la siguiente:

Cuadro 9. Subvenciones

Concepto	2009	2010	2011	2012	2013
Subvenciones de suelo	12.147	12.002	10.804	7.791	7.293
Subvenciones de vivienda	112.861	149.483	171.663	183.703	192.157
Otras de vivienda	24.150	27.957	31.031	33.072	36.146
Venta	1.421	3.089	3.454	3.553	3.500
Alquiler	81.076	110.361	130.135	129.379	132.445
Remodelación de barrios	6.214	8.076	7.043	17.699	20.066
Subvenciones de inversiones gestionadas	50.375	62.255	55.853	37.939	37.801
Total	175.383	223.740	238.320	229.433	237.2516

Importes en miles de euros.

Fuente: Balance del INCASÒL.

En cuanto a las subvenciones de vivienda hay que decir lo siguiente:

- Dentro de Otras de vivienda las subvenciones corresponden a las acciones a desarrollar en el barrio de Estació de Sallent. Se empezarán a aplicar cuando se finalice la acción.
- Los saldos por Remodelación de barrios de 2012 y 2013 corresponden a los importes que se habían transferido de acuerdo con el convenio firmado con la AHC durante el ejercicio 2012 y ampliado en 2013. Estos importes se aplicarán a medida que finalicen las obras.
- Las subvenciones dirigidas a la construcción de vivienda de alquiler se incrementaron en un 63,36% por el incremento de la actividad del alquiler en este periodo.

2.2.13. Provisiones a largo plazo y a corto plazo

Los saldos por provisiones a largo plazo recogen principalmente las provisiones por litigios originados por las actividades propias del INCASÒL, principalmente por reclamaciones de cuantías por expropiación de terrenos. El importe de la provisión corresponde al 40% de la diferencia entre el importe de la expropiación realizada por la entidad (en nombre del Departamento de Territorio y Sostenibilidad) y el importe determinado en la decisión del Jurado Provincial de Expropiación y otras instancias judiciales. También, se provisionan el 100% de las sentencias en firme, desfavorables a los intereses del INCASÒL, derivadas de demandas por este concepto.

Los saldos a corto plazo corresponden a las provisiones por terminaciones de obra. A 31 de diciembre de 2013 el importe ascendía a 2,72 M€. Esta provisión se realiza por determinadas ventas en las que el INCASÒL tenía la obligación de finalizar una serie de obras. Es el importe estimado de los gastos que faltarían por contabilizar en la parte no vendida de la actuación.

A fecha de redacción de este informe (marzo de 2017) la Sindicatura no tiene conocimiento de hechos significativos no provisionados a fecha 31 de diciembre de 2013.

2.2.14. Deudas a largo y a corto plazo (excepto fianzas y depósitos)

Las deudas con entidades de crédito corresponden a los préstamos que financian las actuaciones de suelo y vivienda y los encargos. Estas se van incrementando desde el año 2009 hasta ascender en el año 2011 a 969,10 M€ (un 36,69% del pasivo). Este incremento del endeudamiento fue necesario para continuar con las actuaciones iniciadas y con los encargos de obras de la Generalidad en compensación con la bajada de los ingresos propios y de las transferencias.

El endeudamiento en los años posteriores a 2011 se fue reduciendo, tal como se observa en el siguiente cuadro:

Cuadro 10. Evolución de la deuda financiera

Concepto	2011	2012	2013
Deudas con entidades de crédito	853.911	792.592	706.031
Otros pasivos financieros	40.823	38.752	39.225
Total a largo plazo	894.734	831.344	745.256
Deudas con entidades de crédito	67.368	86.692	88.537
Otros pasivos financieros	7.006	3.270	3.100
Total a corto plazo	74.374	89.962	91.637
Total endeudamiento	969.108	921.306	836.893

Importes en miles de euros.

Fuente: Cuentas anuales del INCASÒL.

La entidad contabiliza los préstamos que tienen gastos de formalización más significativos, que suponen un 26,07% del saldo pendiente a 31 de diciembre de 2013, aplicando el

método de interés efectivo. Vistos los recursos desproporcionados que se debían destinar para recalcular en cada ejercicio este método, no se aplica al resto de los préstamos.

Los Otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2013 corresponden a una deuda a largo plazo transformable en subvención, según sea el resultado de la actuación, que corresponde a la aportación de la Agencia de Residuos de Cataluña por la compra de terrenos de la actuación de Fonts de l'Abella por importe de 1,24 M€ y el resto, a préstamos sin intereses concedidos por la Secretaría de Vivienda y Medio Ambiente con dos objetos:

- 40,30 M€ en cumplimiento del Acuerdo de Gobierno de 19 de octubre de 2010 para atender los compromisos económicos derivados del Convenio entre la Generalidad de Cataluña, el Ayuntamiento de Sallent, el Instituto Catalán del Suelo y la Asociación de Vecinos del Barrio de Estació de fecha 23 de marzo de 2009. A 31 de diciembre de 2013 el saldo pendiente era de 29,08 M€.
- 12,00 M€ en cumplimiento del Acuerdo de Gobierno de 23 de noviembre de 2010 para atender las necesidades de tesorería derivadas del programa de Remodelación de barrios. No se ha empezado a amortizar.

Estos préstamos se compensaban con transferencias de la Secretaría de Vivienda y Medio Ambiente.

2.2.15. Fianzas y depósitos

De acuerdo con el artículo 3, apartado 1, de la Ley de creación, el INCASÒL debe ejercer la gestión de las fianzas de arrendamiento de fincas urbanas y del Registro de fianzas de los contratos de alquiler, de acuerdo con las disposiciones vigentes.¹⁴

Respecto a la gestión de las fianzas, la Sindicatura emitió el informe 10/2002, en el que se fiscalizaban los importes vinculados a la operativa de fianzas para el ejercicio 2000 así como la gestión llevada a cabo respecto a las fianzas de arrendamiento de fincas urbanas y al Registro de fianzas de los contratos de alquiler, además de las fianzas de las compañías suministradoras de servicios (agua, gas y electricidad). El seguimiento de las observaciones realizadas en este informe se incluye en el epígrafe 2.7.1.

En este apartado se muestran las observaciones detectadas en el análisis contable, mientras que en el epígrafe 2.5.6, Gestión de las fianzas de arrendamiento y suministros, se presentan aquellas derivadas de la fiscalización de la legalidad.

14. El marco normativo que regula estas funciones es el siguiente:

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU).
- Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.
- Decreto 147/1997, de 10 de junio, por el que se regula el Registro de fianzas.

El importe contabilizado a 31 de diciembre de 2013 era de 1.105,19 M€ y corresponde a:

- Las fianzas depositadas por alquiler de viviendas por importe de 779,24 M€
- Los conciertos de fianzas por importe de 323,84 M€
- Los depósitos de Avalloguer¹⁵ por importe de 2,11 M€

También hay que tener en cuenta que dentro del epígrafe de Acreedores varios (Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar) se incluye el saldo de la cuenta 550-60 Depósitos-Fianzas con un saldo de 3,65 M€ que se utiliza como cuenta puente entre las cuentas bancarias en las que se ingresan las fianzas y las cuentas de fianzas definitivas. Esta cuenta debería presentar el mismo saldo que existe en las cuentas bancarias de recaudación de fianzas.

La evolución de los importes fue creciente de forma proporcional durante el periodo fiscalizado, con la excepción de los depósitos de Avalloguer que pasaron de 4.730 € en 2010 a 1,15 M€ en el ejercicio 2011.

Se debe destacar que el INCASÒL no realiza una estimación de la parte a corto plazo a devolver en concepto de devolución de fianzas.

En la revisión de esta área se han puesto de manifiesto varias incidencias que se exponen a continuación.

Respecto a las fianzas depositadas por alquiler de viviendas

Como ya se ha dicho en informes anteriores de la Sindicatura de Cuentas, el papel de fianzas emitido por el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) hasta el año 1982 fue trasladado al INCASÒL por el Real decreto 2626/82 sin ninguna valoración, por lo que no se incluyó en la contabilidad. Aun así, los importes que el INCASÒL va devolviendo de este papel se recuperan mediante aportaciones del Ministerio de Fomento, el cual anualmente envía a un inspector de tributos a revisar el papel cancelado para aprobar después la compensación. Los importes pendientes a 31 de diciembre de 2013 por este concepto eran de 99.130,72 € y se cobraron íntegramente durante los ejercicios 2014 y 2015.

El papel emitido por el INCASÒL y por las Cámaras de la Propiedad Urbanas (CPU) durante los ejercicios 1982 a 1998¹⁶ sí que estaba valorado y contabilizado por importe de 23,71 M€ a 31 de diciembre de 2013. La devolución de estos importes se controla me-

15. El Decreto 54/2008 establece un régimen de coberturas de cobro de rentas de los contratos de alquiler de viviendas. El INCASÒL es el organismo de la Generalidad que dispone del Registro de contratos de alquiler y es designado en el mismo decreto como gestor de la tramitación y reconocimiento del Avalloguer. El Departamento de Territorio y Sostenibilidad prevé en sus presupuestos la consignación de crédito suficiente para atender los pagos que haya efectuado el INCASÒL a raíz de la aplicación de este decreto.

16. En el año 1998 se dejó de emitir papel de fianzas.

diante un listado en el que aparecen los datos básicos iniciales del contrato, pero se debe decir que estos eran limitados ya que, por ejemplo, no incluyen información sobre el arrendatario o el inquilino (nombre, documento nacional de identidad, etc.).

Respecto a los conciertos de fianzas

El artículo 11 del Decreto 147/1997 establece el Régimen de concierto al que pueden acceder los propietarios y profesionales dedicados a la administración de fincas y que depositan en cada operación un número elevado de fianzas. Además, el artículo 4 de la Ley 13/1996 establece que las fianzas que las empresas de suministros y servicios exigen a sus abonados para la formalización de los contratos de alta de suministro que afectan a sus fincas urbanas se deben acoger al régimen de concierto obligatoriamente.

El concierto presenta dos aspectos que benefician a los arrendatarios y a los profesionales:

- Simplificación y concentración en el tiempo de la tramitación de los depósitos, dado que pueden realizar declaraciones trimestrales del global de las altas y bajas de fianzas del trimestre.
- Disposición del 10% del total del importe a depositar en el INCASÒL, es decir, del total de las fianzas a depositar en cada operación. Se les permite ingresar solo el 90%.

Respecto al saldo a 31 de diciembre de 2013 se ha detectado una diferencia entre los controles extracontables que lleva el Departamento de Fianzas y el importe que aparece en contabilidad. La diferencia era de 438.503€ de más en la contabilidad y se arrastra desde el ejercicio 1997.

El artículo 14.3 del Decreto 147/1997 establece que el INCASÒL puede ceder una cuantía no superior al 10% a los titulares de los conciertos para satisfacer la devolución de las fianzas que les sean exigidas. El INCASÒL, en los convenios firmados con el Colegio de Administradores, ha establecido históricamente este porcentaje en el 10%. Este 10% no está avalado ni asegurado de ninguna forma, lo que supone un riesgo para el INCASÒL, ya que este sería el responsable subsidiario de devolver la fianza al inquilino en caso de que el titular del concierto no hiciera la devolución.

De hecho, en mayo de 2015 el INCASÒL ha tenido que asumir por este concepto un total de 97.148€ correspondiente a los certificados de descubierto de cuatro administradores insolventes.

El importe depositado por conciertos a 31 de diciembre de 2013 era de 323,84 M€.

Respecto a la cuenta 550-60

Se ha detectado una diferencia entre la cuenta 550-60 y el saldo de las cuentas bancarias utilizadas para la recaudación de las fianzas de 315.506€. La Sindicatura considera que los saldos bancarios son correctos, ya que se han conciliado sin incidencias, con lo cual el

saldo acreedor estaba minorado en el Balance por este importe. La diferencia se arrastró en todo el periodo fiscalizado.

Respecto al Avalloguer

El saldo a 31 de diciembre de 2013 corresponde a las transferencias recibidas del Departamento de Territorio y Sostenibilidad y de la AHC pendientes de liquidar contra las coberturas del Avalloguer a terceros.

Desde su aplicación se recibieron y liquidaron los siguientes importes en concepto de Avalloguer:

Cuadro 11. Avalloguer

Año	Aportaciones del Departamento de Territorio y Sostenibilidad	Aportaciones de la AHC	Total aportaciones	Total Avalloguer pagado	Saldo acumulativo Avalloguer
2009	100	0	100	(11)	89
2010	400	0	400	(484)	5
2011	1.000	800	1.800	(651)	1.153
2012	1.078	1.646	2.723	(1.151)	2.726
2013	1.331	0	1.331	(1.947)	2.110
Total	3.909	2.446	6.354	(4.244)	2.110

Importes en miles de euros.

Fuente: INCASÒL.

2.2.16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El saldo de esta cuenta se redujo en un 34,36% globalmente desde el ejercicio 2009 al ejercicio 2013.

Esta reducción se concentra en los saldos por operaciones comerciales (incluidos los saldos con empresas del grupo), los cuales se redujeron en un 52,19%, y está en consonancia con la fuerte disminución del saldo de aprovisionamientos que se redujo en un 87,57% en el mismo periodo (véase el cuadro núm. 12).

La fiscalización de los acreedores ha puesto en evidencia diferencias en el corte de operaciones debido a que las facturas deben ser aprobadas por los técnicos previamente a ser contabilizadas. Así a 31 de diciembre de 2013 se han detectado 559.193€ de facturas devengadas durante el año 2013 y contabilizadas en el ejercicio 2014.

2.3. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

A continuación se presenta la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013. A efectos comparativos se presenta también la correspondiente al ejercicio 2009.

Cuadro 12. Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013

INGRESOS Y GASTOS	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variación 2009/2010	Variación 2010/2011	Variación 2011/2012	Variación 2012/2013
A) OPERACIONES CONTINUADAS									
1. Importe neto de la cifra de negocios	94.012.223	136.545.738	119.466.069	94.286.698	76.793.723	42.533.515	(17.079.669)	(25.179.370)	(17.492.975)
a) Ventas	65.851.410	58.529.454	61.887.887	44.771.428	21.358.433	(7.321.956)	3.358.433	(17.116.459)	(23.412.995)
b) Ingresos por arrendamientos	16.996.130	23.844.592	26.133.544	28.426.509	30.319.467	6.848.462	2.288.952	2.292.966	1.892.958
c) Prestaciones de servicios	11.164.683	54.171.692	31.444.638	21.088.761	25.115.823	43.007.009	(22.727.054)	(10.355.877)	4.027.062
2. Variación de existencias	195.317.549	3.849.010	(99.642.086)	(43.101.816)	(34.534.093)	(191.468.540)	(103.491.096)	56.540.270	8.567.723
3. Trabajos realizados para el activo	722.912	5.685.429	845.975	1.155.461	342.179	4.962.517	(4.839.454)	309.486	(813.282)
4. Existencias incorporadas al inmovilizado	106.516.055	139.841.787	78.621.209	23.449.412	5.892.398	33.325.732	(61.220.578)	(55.171.796)	(17.557.014)
5. Aprovisionamientos	(366.323.390)	(264.099.858)	(95.027.958)	(77.002.310)	(45.532.431)	102.223.532	169.071.900	18.025.648	31.469.879
a) Consumo	(133.578.277)	(93.897.391)	(15.941.784)	(31.676.463)	(11.599.243)	39.680.886	77.955.607	(15.734.679)	20.077.219
c) Trabajos realizados por otras empresas	(219.569.481)	(163.843.272)	(53.035.357)	(28.799.538)	(23.431.167)	55.726.208	110.807.916	24.235.818	5.368.371
d) Deterioro de existencias	(13.175.632)	(6.359.195)	(26.050.818)	(16.526.309)	(10.502.020)	6.816.438	(19.691.623)	9.524.509	6.024.289
6. Otros ingresos de explotación	30.130.258	12.080.302	5.266.160	11.065.250	12.093.705	(18.049.956)	(6.814.143)	5.799.090	1.028.455
a) Ingresos accesorios y de gestión corriente	4.088.604	3.262.143	2.868.038	4.859.053	2.969.529	(826.461)	(394.106)	1.991.015	(1.889.523)
b) Subvenciones de suelo	211.875	79.509	550.730	3.245.345	1.036.000	(132.366)	471.221	2.694.616	(2.209.345)
c) Subvenciones vivienda	25.377.121	8.697.220	839.249	878.815	6.463.045	(16.679.900)	(7.857.971)	39.566	5.584.230
d) Otras subvenciones	452.658	41.430	1.008.143	2.082.037	1.625.130	(411.228)	966.713	1.073.893	(456.906)
7. Gastos de personal	(28.264.606)	(25.752.131)	(26.611.224)	(25.528.225)	(16.580.097)	2.512.475	(859.093)	1.082.999	8.948.128
a) Sueldos, salarios y similares	(22.613.656)	(20.262.800)	(20.866.005)	(21.085.247)	(13.027.159)	2.350.855	(603.205)	(219.242)	8.058.088
b) Cargas sociales	(5.650.950)	(5.489.330)	(5.745.219)	(4.442.978)	(3.552.938)	161.620	(255.889)	1.302.241	890.040
8. Otros gastos de explotación	(47.833.448)	(35.513.116)	(38.224.576)	(30.244.573)	(29.071.704)	12.320.333	(2.711.460)	7.980.003	1.172.869
a) Servicios exteriores	(21.327.157)	(19.010.685)	(17.110.218)	(14.469.847)	(11.951.582)	2.316.472	1.900.466	2.640.372	2.518.264
b) Tributos	(21.689.820)	(13.532.138)	(13.109.745)	(10.957.238)	(11.570.792)	8.157.682	422.393	2.152.508	(613.555)
c) Pérdidas deterioro y variaciones provisiones por operaciones comerciales	785.967	195.588	(957.957)	1.269.005	(2.718.498)	(590.379)	(1.153.545)	2.226.962	(3.987.503)
d) Otros gastos de gestión corriente	(371.906)	(390.487)	(1.619.407)	(2.568.025)	(2.722.323)	(18.581)	(1.228.920)	(948.618)	(154.298)
e) Subvenciones de explotación	(5.230.532)	(2.775.394)	(5.427.248)	(3.518.468)	(108.508)	2.455.138	(2.651.854)	1.908.780	3.409.960

INGRESOS Y GASTOS	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variación 2009/2010	Variación 2010/2011	Variación 2011/2012	Variación 2012/2013
9. Amortización del inmovilizado	(10.372.476)	(14.863.100)	(14.546.387)	(14.514.694)	(13.655.561)	(4.490.623)	316.713	31.693	859.133
10. Imputación subvenciones inmovilizado no financiero	1.252.430	1.148.506	2.963.482	2.777.316	1.881.525	(103.924)	1.814.976	(186.166)	(895.791)
11. Variación de provisiones	(1.124.068)	(309.488)	1.707.585	2.087.504	(1.171.069)	814.580	2.017.073	379.918	(3.258.573)
12. Deterioro y resultado venta inmovilizado	(3.381)	0	29.381	(260.678)	6.619	3.381	29.381	(290.059)	267.297
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(25.969.943)	(41.386.921)	(65.152.370)	(55.830.654)	(43.534.807)	(15.416.978)	(23.765.449)	9.321.716	12.295.847
13. Ingresos financieros	8.787.929	13.562.876	9.468.343	7.549.500	6.738.805	4.774.947	(4.094.533)	(1.918.842)	(810.695)
a) De particip. en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	52.044	4.428.559	50	55	15.385	4.376.515	(4.428.509)	5	15.331
b) De valores negociables y créditos inmuebles	8.735.885	9.134.317	9.468.293	7.549.446	6.723.420	398.432	333.976	(1.918.847)	(826.026)
14. Gastos financieros	(17.891.069)	(17.891.440)	(21.164.622)	(19.099.683)	(16.052.019)	(372)	(3.273.181)	2.064.939	3.047.664
16. Deterioro y resultado ventas instrumentos financieros	170.671	(317.384)	(180.171)	(51.024)	(151.825)	(488.055)	137.213	129.147	(100.802)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(8.932.468)	(4.645.948)	(11.876.449)	(11.601.206)	(9.465.040)	4.286.520	(7.230.501)	275.243	2.136.167
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)	(11.130.458)	(30.995.951)	9.596.959	14.432.014
17. Impuesto sobre beneficios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)	(11.130.458)	(30.995.951)	9.596.959	14.432.014
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)	(11.130.458)	(30.995.951)	9.596.959	14.432.014

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales del INCASÒL de 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013.

En este epígrafe se hace el análisis de las variaciones interanuales más significativas y de los hechos más relevantes que afectan a las diferentes tipologías de ingresos y gastos en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 y, en su caso, se señalan las incidencias observadas.

2.3.1. Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios del INCASÒL entre los ejercicios 2009 y 2013 se redujo globalmente en un 18,32% y la concentración más significativa ha pasado de las Ventas de suelo y vivienda a Ingresos por arrendamientos y también por prestaciones de servicios.

La parada de las ventas tanto de suelo como de vivienda en este periodo llevó al INCASÒL a reforzar otras actividades que antes del ejercicio 2010 eran consideradas como secundarias; así ha hecho políticas activas en el ámbito de los arrendamientos y prestación de servicios.

De la revisión efectuada se desprenden las siguientes observaciones:

Ventas de suelo y vivienda

Estas ventas están sometidas a la legislación que regula las transmisiones de bienes del patrimonio público establecidas en la Ley de patrimonio y en el Texto refundido de la Ley de urbanismo. En el epígrafe 2.5.2 de este informe se presentan el trabajo realizado así como las observaciones detectadas en la revisión de estos aspectos legales.

En cumplimiento del artículo 170 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, los contratos de enajenaciones de suelo, tanto residencial como industrial, o de servicios han incluido cláusulas resolutorias¹⁷ para preservar ciertos derechos del patrimonio público. La redacción particular del INCASÒL de estas cláusulas establece que, en caso de que estas se incumplieran y se resolviera el contrato, el comprador tendría derecho a la devolución del 70% del importe base pagado hasta la cancelación (devolución del importe base más el IVA, pero no de los intereses). En fecha 29 de mayo de 2013 el Consejo de Administración del Instituto acordó reducir del 70% al 50% el importe a devolver al adjudicatario así como ejercer esta potestad de forma muy limitada.

En el periodo fiscalizado se han detectado tres contratos resueltos en aplicación de las cláusulas resolutorias y correspondientes a operaciones realizadas durante los ejercicios

17. Estas cláusulas están definidas en el artículo 170 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, que aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo (en vigor desde el 4 de agosto de 2010). Previamente se aplicaba el artículo 163 del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, que aprobaba el anterior Texto refundido (la aprobación del nuevo Texto refundido no varió el contenido del artículo).

2006, 2007 y 2008 y que se han minorado de los ingresos de los ejercicios 2010 y 2012. El importe global cancelado fue de 8,46 M€ (que corresponde al 70% de los importes base cobrados más el IVA).

No se ha detectado ninguna otra resolución de contrato significativa que afecte al periodo fiscalizado hasta la fecha de redacción de este informe (marzo de 2017).

Ventas de naves

El ejercicio 2012 presenta un saldo de 22,41 M€ que corresponde fundamentalmente a la operación de permuta de lo que debía ser el edificio corporativo del INCASÒL (véase los epígrafes 2.2.2 y 2.2.7).

La entidad desde el ejercicio 2008 activaba en inmovilizado en curso un terreno y construcciones situadas en la Fira de Barcelona (L'Hospitalet de Llobregat) de la que tenía que ser la nueva sede social del INCASÒL.

En el ejercicio 2011, con la caída de las ventas y con pérdidas acumuladas desde 2009 se decidió comercializar la acción y seguir con la opción de alquiler de la sede corporativa¹⁸.

La Unidad de Mercado, Territorio y Adquisiciones del INCASÒL realizó una tasación del edificio a medio construir para fijar un precio para la comercialización. El valor en curso activado era de 28,07 M€ y la tasación con fecha 10 de noviembre de 2011 fijó el valor del suelo más el valor del vuelo en 15,78 M€. Finalmente el valor en contabilidad se ajustó al valor de licitación que fue de 22,00 M€, con el correspondiente deterioro.

Los importes activados se traspasaron a existencias por valor de 28,07 M€ menos el deterioro por importe de 6,10 M€. En Existencias en curso se activaron también 35.270 € de otros gastos ligados al edificio corporativo, un total de 22,00 M€.

El 25 de noviembre de 2011 se publicaron los anuncios correspondientes en el Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat y en dos diarios de máxima difusión, aunque no se publicó en ningún momento el precio de venta del edificio.

Según el expediente revisado por la Sindicatura, solo se recibió una oferta que consistía en ejecutar parte de un acuerdo de permuta que el INCASÒL había alcanzado en el año 2006 con una entidad privada (véase la permuta de Platja Llarga en el epígrafe 2.2.7).

18. En enero del ejercicio 2013, el INCASÒL trasladó su sede a un nuevo edificio de alquiler situado en la misma calle Còrsega, en los números 273-279.

Así pues, el edificio corporativo del INCASÒL se permutó durante el ejercicio 2012 por un valor final de 22,22 M€, que suponía un 37,70% del valor de los terrenos de Platja Llarga (véase el epígrafe 2.2.7).

El INCASÒL contabiliza las permutas utilizando las cuentas de ventas y compras, sin que afecten a la cuenta de resultados, así que en el epígrafe Compra de suelo del ejercicio 2012 también se reflejaba esta operación. El efecto global sobre los Fondos propios de la operación de venta del edificio corporativo fue de reconocimiento de una pérdida de 5,90 M€ (diferencia entre el importe activado inicial de 28,07 M€ más las activaciones posteriores de importe total de 56.584 € menos el precio de permuta de 22,22 M€).

Ingresos por arrendamientos

Esta cuenta incluye principalmente:

- Los ingresos por viviendas de alquiler social que gestiona la AHC (el 81,12% del saldo a 31 de diciembre de 2013 corresponde a este concepto).
- El alquiler a la Generalidad de aquellos equipamientos adquiridos por el INCASÒL en el año 2002 (descritos en el epígrafe 2.2.2, Inmovilizado material: Terrenos y construcciones). El importe ingresado en el ejercicio 2013 por alquiler de equipamientos ha sido de 3,20 M€.
- El importe del alquiler de activos gestionados por el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona. La liquidación con este se realiza con un año de retraso de forma que en el año 2013 se estaban contabilizando los importes del año 2012.

Respecto a la gestión de la AHC, tanto de venta como de alquiler, la documentación física relativa a estas ventas se encuentra ubicada en sus oficinas.

2.3.2. Aprovisionamientos

El INCASÒL contabiliza las compras de suelo y vivienda, las obras y honorarios de construcción y el deterioro de las existencias dentro del saldo de aprovisionamientos.

Como ya se ha comentado, la actividad del INCASÒL durante el periodo fiscalizado se limitó a finalizar las actuaciones ya iniciadas y a cumplir con los encargos de la Generalidad. Esto se refleja en la reducción a la baja de los saldos, un 87,57% desde 2009 a 2013, dándose la bajada más significativa del ejercicio 2010 a 2011, que fue de un 64,02%.

No se han detectado incidencias significativas en la revisión de esta área.

2.3.3. Gastos de personal

El análisis del cumplimiento de la legalidad en relación con los gastos de personal se presenta en el epígrafe 2.5.4, Gastos de personal.

A continuación se presenta el análisis de las variaciones interanuales de este gasto en el periodo fiscalizado.

Ejercicio 2010

De 2009 a 2010 los gastos de personal pasaron de 28,26 M€ a 25,75 M€. El decremento de 2,51 M€ representa un 8,88% y se explica principalmente por la aplicación del Decreto ley 3/2010, de 29 de mayo, de medidas urgentes de contención del gasto, que establecía una reducción, desde junio de 2010, del 5% de la masa salarial para el personal laboral y funcionario. Pero además hay que tener en cuenta el descenso de la plantilla media, que había sido de 492 empleados en 2009, mientras que ha sido de 476 empleados en 2010. Esta reducción de la plantilla fue consecuencia, básicamente, de la reducción de contratos temporales y en prácticas.

Ejercicio 2011

De 2010 a 2011 los gastos de personal pasaron de 25,75 M€ a 26,61 M€, produciéndose un incremento de 859.093 €. La explicación de este incremento obedece a dos hechos:

- Al cumplimiento del Decreto ley 4/2010, de 3 de agosto, de medidas de racionalización y simplificación de la estructura del sector público de la Generalidad, por el que se produjo la transmisión global de activos y pasivos de la sociedad mercantil Remodelacions Urbanes, SA,¹⁹ lo que supuso la incorporación de 38 personas a la plantilla.
- Al cumplimiento de la Instrucción 1/2011 de Función Pública²⁰ por la que el INCASÒL rescindió el contrato laboral por causas objetivas a 22 trabajadores en fecha 22 de marzo de 2011. Esta decisión fue anulada por el Juzgado de lo Social de Barcelona núm. 12 en fecha 13 de diciembre de 2011. La resolución judicial obligó al INCASÒL a pagar una indemnización como salario de tramitación a los trabajadores afectados, que se

19. Véase el epígrafe 1.2.1.

20. Instrucción 1/2011 de Función Pública para la aplicación de las medidas específicas en materia de personal previstas en el Decreto 109/2011, de 11 de enero, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga de los presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2010, mientras no sean vigentes los de 2011.

Para las entidades del sector público se establece que deben comunicar a la Secretaría de Administración y Función Pública que a fecha 30 de junio de 2011 han reducido el gasto de personal en un 6%, y en un 5%, el de sus efectivos de personal.

calculó en función de la antigüedad y de los días de indemnización (se descontó la indemnización ya pagada a cada trabajador). El importe pagado por este concepto fue de 538.735 €.

Ejercicio 2012

En este ejercicio los gastos de personal se reducen hasta los 25,53 M€, lo que supone una reducción de un 4,07% respecto a los del ejercicio 2011. En el ejercicio 2012 se aprobó el Real decreto ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad que, adaptado a Cataluña mediante el Acuerdo de Gobierno de 24 de julio de 2012, supuso la supresión de la paga extraordinaria del mes de diciembre de 2012 para el conjunto del sector público.

Como hecho significativo hay que destacar que el Instituto presentó en fecha 29 de mayo de 2012 un expediente de regulación de empleo (ERE núm. 1688/12) que suponía el despido de 203 trabajadores, por concurrencia de causas económicas, organizativas y de producción.

Después del periodo de consultas, este ERE terminó afectando a 170 trabajadores, que representan un 34,70% de la plantilla definitiva al cierre de 2011. Se registraron las indemnizaciones al personal despedido por importe de 4,26 M€. La plantilla pasó de 490 a 314 trabajadores a 31 de diciembre de 2012 (la plantilla media pasó de 475 a 402).

Tanto el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña como la Sala de lo Social del Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de diciembre de 2012 y de 18 de noviembre de 2014, respectivamente, ratificaron esta actuación.

Ejercicio 2013

En este ejercicio la reducción del gasto de personal fue del 35,05%. Así se pasó de 25,53 M€ en el año 2012 a 16,58 M€ en el año 2013. Las causas de este decremento son la reducción de la plantilla de 314 a 310 trabajadores (la plantilla media ha pasado de 402 a 311 empleados).

2.4. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

Las leyes de presupuestos de la Generalidad de Cataluña previeron para el INCASÒL unos ingresos y gastos de 521,84 M€ para el ejercicio 2010, de 315,42 M€ para el ejercicio 2011 y de 273,67 M€ para los ejercicios 2012 y 2013, este último prorrogado.

El presupuesto aprobado para 2013 (prórroga de 2012) supone un decremento del 62,98% respecto al presupuesto aprobado para el ejercicio 2009 (739,41 M€). La evolución a la

baja obedece principalmente a la reducción en los ingresos procedentes de enajenación de inversiones reales y a la disminución de la financiación. La crisis estructural, inmobiliaria y financiera se hizo más patente durante el ejercicio 2010 y se agravó en los ejercicios posteriores y en el caso del INCASÒL afectó a su ingreso principal, la venta de suelo industrial, del que obtenía los recursos con los que financiaba parte de la actividad de promoción de vivienda protegida (actividad principal del INCASÒL).

En los ejercicios 2010 y 2011 el Instituto obtuvo un resultado presupuestario positivo (46,69 M€ y 66,99 M€), mientras que en 2012 y 2013 este resultado es negativo (20,60 M€) y (29,40 M€), respectivamente.

El INCASÒL presenta la liquidación con el mismo grado de detalle con el que se aprueba por la Ley de presupuestos de cada ejercicio (programa, capítulo presupuestario, artículo, concepto y aplicación).

Los tres programas presupuestarios en los que se distribuye y se aprueba el presupuesto a nivel de gasto son los siguientes:

- Programa 431, Vivienda, para la promoción de vivienda social mediante la urbanización de suelo residencial, construcción de viviendas y cooperación con promotores privados.
- Programa 432, Barrios y cascos antiguos, para licitar, ejecutar, financiar y entregar las obras a los entes locales propietarios de los bienes patrimoniales o espacio urbano, de acuerdo con la coordinación con la Dirección General de Arquitectura y Paisaje y la Dirección General de Patrimonio Cultural, para preservar el Patrimonio Histórico y los Cascos Antiguos.
- Programa 543, Ordenación y promoción del suelo y edificios industriales y servicios, para facilitar la implantación de empresas y actividades económicas mediante políticas que permitan hacer un producto con más valor añadido, más competitivo y ajustado a las necesidades de la demanda.

Los gastos presupuestados por programas en este periodo son los siguientes:

Cuadro 13. Presupuesto aprobado por programas

Programa	Gastos 2010		Gastos 2011		Gastos 2012		Gastos 2013 *	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
431. Vivienda	383,55	73,50	203,08	64,38	164,47	60,10	164,47	60,10
432. Barrios y cascos antiguos	28,6	5,48	19,32	6,12	11,50	4,20	11,50	4,20
543. Ordenación y promoción de suelo	109,7	21,02	93,02	29,50	97,70	35,70	97,70	35,70
Total	521,84	100,00	315,42	100,00	273,67	100,00	273,67	100,00

Importes en millones de euros.

* 2013 prorrogado del ejercicio 2012.

Los gastos ejecutados por programas en este periodo son:

Cuadro 14. Presupuesto ejecutado por programas

Programa	Gastos 2010		Gastos 2011		Gastos 2012		Gastos 2013 *	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
431. Vivienda	288,94	71,98	159,98	65,44	125,4	54,45	105,76	51,01
432. Barrios y cascos antiguos	20,86	5,20	15,63	6,40	11,02	4,78	8,58	4,14
543. Ordenación y promoción de suelo	91,63	22,82	68,86	28,16	93,89	40,77	93,00	44,85
Total	401,43	100,00	244,47	100,00	230,31	100,00	207,34	100,00

Importes en millones de euros.

* Presupuesto inicial 2013 prorrogado del ejercicio 2012.

El programa de Vivienda es el que representa un mayor gasto presupuestario y el que más ha visto reducida su dotación a lo largo de los ejercicios fiscalizados. Las proporciones de cada programa sobre el total presupuestado se mantienen prácticamente iguales dentro del presupuesto ejecutado cada año.

Las liquidaciones de los presupuestos de los ejercicios 2011, 2012 y 2013 han sido enviadas a la Intervención General el 27 de abril de 2012, el 29 de abril de 2013 y el 29 de abril de 2014, respectivamente, junto con toda la documentación requerida en las instrucciones conjuntas del Departamento de Economía y Finanzas y de la Dirección de Patrimonio de 15 de julio de 2009. Para el ejercicio 2010 tenemos constancia de su presentación correcta pero no se ha dispuesto de la fecha de envío.

Las liquidaciones presupuestarias de los cuatro ejercicios fiscalizados, tal como las ha presentado el Instituto, se presentan en el anexo 4.2.1.

2.4.1. Ejercicios 2010, 2011 y 2012

En los tres ejercicios los importes iniciales se corresponden con los que fueron aprobados en las correspondientes leyes de presupuestos. Se ha efectuado la conciliación de los importes liquidados (ingresos y gastos corrientes) con los de los ingresos y gastos de la Cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el resultado de esta comprobación satisfactorio para los tres ejercicios.

En estos tres ejercicios los resultados presupuestarios han sido los siguientes:

- En 2010 los derechos liquidados ascienden a 448,11 M€ y las obligaciones reconocidas a 401,43 M€, lo que da un Resultado presupuestario positivo del ejercicio de 46,69 M€.
- En 2011 los derechos liquidados ascienden a 311,47 M€ y las obligaciones reconocidas a 244,47 M€, lo que da un Resultado presupuestario positivo del ejercicio de 66,99 M€.
- En 2012 los derechos liquidados ascienden a 209,71 M€ y las obligaciones reconocidas a 230,31 M€, lo que da un Resultado presupuestario negativo del ejercicio de (20,60 M€).

El grado de ejecución ha sido el siguiente:

- En 2010, el grado de ejecución del presupuesto de ingresos fue de un 85,87% y el de los gastos fue de un 76,92%.
- En 2011, el grado de ejecución del presupuesto de ingresos fue de un 97,66% y el de los gastos fue de un 76,65%.
- En 2012, el grado de ejecución del presupuesto de ingresos fue de un 76,63% y el de gastos fue de un 84,15%.

Las desviaciones más significativas en 2010, 2011 y 2012 se producen, básicamente, en los mismos capítulos de ingresos y gastos y también prácticamente por los mismos motivos.

Así, en cuanto a los ingresos:

- Capítulo 6, Enajenación de inversiones reales: Las partidas de enajenación de bienes naturales y de enajenación de edificios han experimentado una disminución en la ejecución respecto a lo presupuestado por la caída de la demanda de suelo para actividades económicas y por las dificultades para adjudicar vivienda protegida a causa de la fuerte bajada de los precios de mercado de la vivienda libre y dificultades con las entidades financieras para las subrogaciones hipotecarias.
- Capítulo 5, Ingresos patrimoniales: Este capítulo se empieza a liquidar por encima de lo presupuestado a partir de 2011, principalmente por el incremento del ingreso procedente de Alquileres y bienes inmuebles. La potenciación de otras líneas de negocio alternativas a la venta, como el alquiler de vivienda, es una de las acciones que se determina dentro del Plan de empresa 2011-2014 con la nueva dirección. Hay que tener en cuenta también el Plan de choque impulsado por la Agencia de la Vivienda de Cataluña para favorecer el alquiler social de las viviendas que forman parte del patrimonio del INCASÒL. Las dos medidas básicas de este Plan de choque son la reconversión de viviendas de compraventa en alquiler con opción de compra y la rebaja de los alquileres para situarlos en posición competitiva de mercado.
- Capítulo 7, Transferencias de capital: Hay que destacar que este capítulo en 2012 se ha liquidado por encima de lo presupuestado como consecuencia del convenio firmado entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el INCASÒL, de regulación de las transferencias para destinar a remodelación de barrios durante el año 2012. El convenio es de fecha 12 de abril de 2012.
- Capítulo 8, Activos financieros: Hay que destacar la baja ejecución de este capítulo en el ejercicio 2012 (un 42,9%) por la minoración de las aportaciones procedentes de la Generalidad, y porque tampoco se han recuperado los importes presupuestados para la recuperación de las aportaciones de los consorcios (gastos varios asumidos en nombre de los consorcios).

- Capítulo 9, Pasivos financieros: En este capítulo y en concreto para el ejercicio 2012 la ejecución en un 57% viene dada porque la entidad presupuestó un préstamo para refinanciar la deuda del ejercicio, ya que se preveían tensiones de tesorería y finalmente este no se dispuso y por el hecho de que no se ha alcanzado la cifra presupuestada para el ejercicio de las fianzas recibidas.

En cuanto a los gastos:

- Capítulo 1, Personal: La disminución en esta partida respecto a los importes inicialmente presupuestados es consecuencia, en 2010, de la aplicación del Acuerdo de Gobierno de 1 de junio de 2010, que modifica el Decreto ley 3/2010, de 29 de mayo, de medidas urgentes de contención del gasto y en materia fiscal para la reducción del déficit público. Según este Acuerdo se deberían reducir en un 5% las retribuciones tanto del personal laboral como del funcionario, así como los sueldos de alta dirección en un escalado comprendido entre un 15% y un 8%. La desviación también fue debida a la minoración de los importes de las dietas de asistencia al Consejo en un 10% (regulado por el Acuerdo de Gobierno de 1 de junio de 2010) y por la reducción en las aportaciones de planes de pensiones.

En 2011, la evolución de este capítulo se ve afectada por la dinámica de reducción de los gastos de personal iniciada en 2010 (reducción de salarios, no sustitución de las bajas) y por la eliminación de los altos cargos de REURSA, importe que se había incluido vía modificación. Durante el ejercicio se aprobó la Instrucción 1/2011 de 8 de febrero de 2011 aprobada por el Departamento de Gobernación y Relaciones Institucionales y el Departamento de Economía y Conocimiento. Esta, en su punto 6, establece que a fecha 30 de junio de 2011 se debería reducir el gasto de su personal en un 6%. Esto motivó la decisión de la dirección de despedir a veintidós personas en el mes de marzo de 2011. Este hecho, sin embargo, no tuvo un gran impacto en el presupuesto, ya que veinte de ellas tuvieron que ser readmitidas en virtud de una sentencia judicial durante el mismo ejercicio, que también obligó al INCASÒL a abonarles los salarios dejados de percibir desde la fecha del despido hasta la fecha de la readmisión.

- Capítulo 2, Compras de bienes y servicios: Hay que destacar las desviaciones en los siguientes conceptos:
 - Estudios y trabajos técnicos: Las obligaciones reconocidas en estos ejercicios han sido inferiores a los gastos presupuestados, ya que en el ejercicio 2010 se aprobó el Acuerdo de Gobierno de la Generalidad de 9 de diciembre por el que se establecía el Protocolo de actuación en el ámbito de la Administración de la Generalidad de Cataluña y de su sector público en relación con la contratación de estudios y dictámenes.
 - Prestaciones de servicios con medios ajenos a entidades de la Generalidad: Dentro de este epígrafe se recogen las comisiones que ADIGSA factura por las ventas que realiza por cuenta del INCASÒL. La bajada de estas ventas durante estos ejercicios

respecto a las presupuestadas provocó la rebaja de los costes presupuestados vinculados a ellas. En 2011, sin embargo, estos gastos se presupuestaron a la baja teniendo en cuenta la disminución de la actividad en general y se ejecutaron finalmente por encima de lo presupuestado por la consecución del objetivo de los capítulos 5 y 6 de ingresos (concretamente en los epígrafes de Alquiler de bienes inmuebles y Enajenación de inversiones reales) que supusieron un incremento en las gestiones realizadas por ADIGSA.

- Capítulo 6, Inversiones reales: En estos ejercicios las inversiones en terrenos y bienes naturales y las inversiones en edificios fueron inferiores a las previstas. Esto es debido a la voluntad de destinar los recursos de la entidad exclusivamente a finalizar las inversiones que estaban comprometidas de ejercicios anteriores. Además, se ha hecho un esfuerzo de contención afectado por el Acuerdo de Gobierno de 1 de junio de 2010 que exige la ralentización de las inversiones por el 10% de su valor.
- Capítulo 9, Pasivos financieros: Hay que destacar en 2012 el incremento de la cancelación de préstamos y otros créditos en euros de entes fuera del sector público a largo plazo, que a pesar de estar presupuestados por 72,20 M€ se reconocieron obligaciones por importe de 84,73 M€. La variación más significativa se da dentro del programa 543 por el hecho de amortizar anticipadamente un préstamo que se ha refinanciado. Este préstamo, firmado con Catalunya Caixa el 16 de junio de 2009 de nominal 25,00 M€ para financiar la compraventa de las parcelas que alojarían el Centro Direccional de Cerdanyola del Vallès, se amortizó totalmente (capital pendiente a fecha de cancelación de 20,84 M€) en fecha 14 de junio de 2012 con la firma de uno nuevo con nuevas fechas de vencimiento y nuevas condiciones financieras.

En cuanto a las modificaciones, es preciso decir que durante el ejercicio 2011 se modifica en 3,51 M€ el presupuesto inicial del INCASÒL, tanto en lo relativo a los ingresos como a los gastos del programa 431, Vivienda, por la incorporación del presupuesto inicial de REURSA. Así se da cumplimiento a la Disposición adicional primera del Decreto 4/2010, de 3 de agosto, de medidas de racionalización y simplificación de la estructura del sector público de la Generalidad de Cataluña, por la que se acuerda la disolución de REURSA y su integración en el INCASÒL.

Respecto al análisis general de las liquidaciones presupuestarias, cabe decir que la entidad no tiene aprobadas por el Consejo de Administración unas bases de ejecución del presupuesto, para identificar en la liquidación del presupuesto las modificaciones que responden a Acuerdos de Gobierno, encargos o leyes así como para establecer los límites y autorizaciones pertinentes para aquellas desviaciones que son propias de la actividad económica.

2.4.2. Ejercicio 2013

El Estado de la liquidación del presupuesto del INCASÒL del ejercicio 2013 se muestra a continuación, resumido por capítulos (véase la liquidación desglosada en el anexo 4.2.1):

Cuadro 15. Liquidación del presupuesto 2013

Ingresos	Consignación inicial (A)	Modificaciones (B)	Consignación definitiva (C=A+B)	Derechos reconocidos (D)	Estado de ejecución	
					Importe (E=C-D)	% (F=Dx100/C)
3. Tasas y otros ingresos	2.829.097	0	2.829.097	4.101.832	(1.272.735)	145,0
5. Ingresos patrimoniales	31.374.917	0	31.374.917	37.329.852	(5.954.935)	119,0
6. Enajen. inversiones reales	70.935.809	0	70.935.809	42.653.949	28.281.860	60,1
7. Transferencias de capital	17.452.291	0	17.452.291	26.021.365	(8.569.074)	149,1
8. Activos financieros	25.081.373	0	25.081.373	7.641.129	17.440.244	30,5
9. Pasivos financieros	126.000.000	0	126.000.000	60.188.630	65.811.370	47,8
Total ingresos	273.673.487	0	273.673.487	177.936.757	95.736.730	65,0

Gastos	Consignación inicial (A)	Modificaciones (B)	Consignación definitiva (C=A+B)	Obligaciones reconocidas (D)	Estado de ejecución	
					Importe (E=C-D)	% (F=Dx100/C)
1. Personal	27.265.150	0	27.265.150	16.519.481	10.745.669	60,6
2. Compra de bienes y servicios	24.565.494	0	24.565.494	16.348.848	8.216.646	66,6
3. Gastos financieros	21.863.430	0	21.863.430	15.082.336	6.781.094	69,0
4. Transferencias corrientes	20.000	0	20.000	108.508	(88.508)	542,5
6. Inversiones	117.595.951	0	117.595.951	44.703.299	72.892.652	38,0
7. Transferencias de capital	0	0	0	0	0	-
8. Activos financieros	3.453.960	0	3.453.960	4.801.676	(1.347.716)	139,0
9. Pasivos financieros	78.909.502	0	78.909.502	109.775.321	(30.865.819)	139,1
Total gastos	273.673.487	0	273.673.487	207.339.469	66.334.018	75,8
Resultado presupuestario					(29.402.712)	

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas a partir de la Liquidación del presupuesto del ejercicio 2013 del INCASÒL.

Los importes del presupuesto inicial que constan en la liquidación del presupuesto por programa, capítulo, concepto y aplicación presupuestaria se corresponden con los que fueron aprobados mediante la Ley 1/2012, de 22 de febrero, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña. Los presupuestos del ejercicio 2012 se prorrogaron para 2013 mediante el Decreto 170/2012 de la Generalidad de Cataluña (posteriormente modificado por el Decreto 164/2013, de 14 de mayo, y por el Acuerdo de Gobierno de 27 de agosto de 2013 sobre el límite del crédito prorrogado, límite que el INCASÒL cumple).

Los derechos liquidados ascendían a 177,94 M€ y las obligaciones reconocidas a 207,34 M€, lo que da un Resultado presupuestario negativo del ejercicio de (29,40 M€).

Se ha efectuado la conciliación de los importes liquidados (ingresos y gastos corrientes) con los de los ingresos y gastos de la Cuenta de pérdidas y ganancias. El resultado de esta comprobación ha sido satisfactorio.

Debido a que en el ejercicio 2013 se trata de un presupuesto prorrogado, las desviaciones de la ejecución respecto al presupuesto inicial, sobre todo en los ingresos, son más acusadas.

Ejecución del presupuesto de ingresos del ejercicio 2013

El grado de ejecución del presupuesto de ingresos es de un 65%. Las principales desviaciones respecto a los importes iniciales fueron las siguientes:

- Capítulo 5, Ingresos patrimoniales: El incremento de 5,95 M€ por encima de lo presupuestado se debe, igual que en los ejercicios 2011 y 2012, al incremento de la partida de alquiler de bienes inmuebles (ejecutada en un 123,78%). Las medidas del Plan de choque de vivienda aplicadas supusieron incrementar la proporción de inmuebles dedicados a la actividad de alquiler así como rebajar los precios para situarlos en una posición más competitiva de mercado.
- Capítulo 6, Enajenación inversiones reales: Los derechos reconocidos de este capítulo fueron 28,28 M€ menores de los presupuestados fruto de una disminución de 33,67 M€ respecto a las previsiones de enajenación de terrenos y bienes naturales y de 9,09 M€ en la enajenación de edificios y otras construcciones.

La principal bajada correspondió a las enajenaciones de suelo para actividad económica y se ve en parte compensada por el incremento en 15,22 M€ de lo liquidado respecto a lo previsto en enajenación de otro inmovilizado material. Esto responde al hecho de que se pusieron al día, durante el ejercicio, todas las cuotas urbanísticas a las que el INCASÒL tenía derecho por los convenios de los que forma parte integrante.

- Capítulo 7, Transferencias de capital: De una previsión inicial de 17,45 M€ se liquidan derechos por 26,02 M€. El incremento procede del convenio entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el INCASÒL para la regulación de transferencias por destinar a la remodelación de barrios en el año 2013 (3,50 M€ según el convenio), de los 2,00 M€ de la adenda del mismo convenio con la Agencia de la Vivienda para 2012, que quedó pendiente de contabilizar, y de las subvenciones concedidas por la misma entidad en concepto de promotores de vivienda pública.
- Capítulo 8, Activos financieros: El bajo cumplimiento de este capítulo, con un presupuesto de 25,08 M€ y una ejecución de 7,64 M€, se explica porque no hubo las recuperaciones de las aportaciones de los consorcios y por la minoración de las aportaciones de la Generalidad.
- Capítulo 9, Pasivos financieros: Este capítulo se presupuestó en 126,00 M€ y se cierra con 60,19 M€. Esta disminución respecto a las previsiones se justifica por la no disposición de los Préstamos de fuera del sector público y por no alcanzar la cifra presupuestada de Fianzas recibidas (que aunque superó lo ejecutado en 2012 fue insuficiente para llegar al importe presupuestado para 2012 que fue demasiado optimista).

No obstante, hubo un incremento de los préstamos del sector público a largo plazo de 25,10 M€, sin el cual la ejecución de este capítulo todavía habría sido más baja. De estos,

20,00 M€ corresponden a un préstamo firmado con la Generalidad de Cataluña en fecha 11 de abril de 2013 y con vencimiento el 11 de diciembre de 2013 para financiar transitoriamente la amortización de un préstamo formalizado con una entidad financiera.

Ejecución del presupuesto de gastos del ejercicio 2013

El grado de ejecución del presupuesto de gastos fue de un 75,8%. Las principales desviaciones respecto a los importes iniciales fueron las siguientes:

- Capítulo 1, Personal: Este capítulo supone un grado de ejecución del 60,6%. La razón de esta desviación fue que con fecha de 29 de mayo de 2012 el INCASÒL presentó un expediente de regulación de empleo (núm. 1688/12) que terminó afectando a ciento setenta trabajadores.

También, se debe tener en cuenta el efecto del Acuerdo de Gobierno 19/2013, de 26 de febrero, que reducía retribuciones en una paga extraordinaria (en 2012 también se recortó una paga extra mediante el Real decreto ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, pero tampoco se había presupuestado con el que las dos pagas extras estaban incluidas dentro del capítulo 1 presupuestado).

El bajo grado de ejecución del presupuesto de las indemnizaciones del personal de las empresas públicas fue el resultado de la aplicación del presupuesto prorrogado, ya que 2012 es el ejercicio en que se materializó el expediente de regulación de empleo (ERE).

- Capítulo 2, Compras de bienes y servicios: El total del capítulo 2 pasa de los 24,57 M€ previstos en el presupuesto inicial a una ejecución de 16,35 M€. Las principales desviaciones son las siguientes:
 - Otros alquileres y cánones de terrenos: el INCASÒL cambió su sede social en fecha 19 de septiembre de 2012 y el alquiler de las nuevas instalaciones es más bajo, por lo que se reduce sustancialmente el gasto por este concepto.
 - Tributos: la desviación de un 57,2% se explica por la caída de la prorrata del IVA como consecuencia de la bajada de la actividad.
 - Trabajos técnicos: La contratación de estudios y dictámenes se redujo a consecuencia del Acuerdo de Gobierno de 9 de diciembre de 2010, en el que se establecía el protocolo de actuación en el ámbito de la Administración de la Generalidad de Cataluña y de su sector público en relación con la contratación de estudios y dictámenes.
- Capítulo 3, Gastos financieros: Los gastos financieros se ejecutaron en un 68,9% respecto a lo que estaba previsto en el presupuesto; esto se explica por dos movimientos

opuestos: una disminución de 8,71 M€ en Intereses de préstamos en euros a largo plazo fuera del sector público como consecuencia de la reducción de los tipos de interés, compensada en parte por un incremento de 1,30 M€ de las comisiones y otros gastos bancarios.

- Capítulo 6, Inversiones: De los 117,60 M€ presupuestados se han ejecutado 44,70 M€, es decir, un 38%. La actividad del INCASÒL se limita a ir finalizando inversiones comprometidas en ejercicios anteriores y a compensar precios de antiguas expropiaciones a consecuencia de resoluciones judiciales.
- Capítulo 9, Pasivos financieros: Se liquidaron 109,77 M€ de los 78,91 M€ previstos. De esta desviación de 30,86 M€, 20,00 M€ corresponden a un préstamo firmado con la Generalidad de Cataluña en fecha 11 de abril de 2013 y con vencimiento el 11 de diciembre de 2013 para financiar transitoriamente la amortización de un préstamo formalizado con Bankia.

2.5. OTROS ASPECTOS DE LEGALIDAD

En este epígrafe se presenta el resultado de la fiscalización de los siguientes aspectos: los plazos de pago a los acreedores, la transmisión de bienes del patrimonio público, los límites de endeudamiento a largo y a corto plazo, los incrementos interanuales de los gastos de personal, las dietas de asistencia al Consejo de Administración y otras y la normativa de fianzas.

2.5.1. Plazos de pago a los acreedores

La Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, determina unos periodos máximos de pago según el ejercicio, a contar desde la fecha de certificación o factura.

La comprobación de los plazos de pago se ha hecho a partir de los expedientes de contratos menores fiscalizados (véase el epígrafe 2.6.3.5). La revisión ha sido de 245 facturas correspondientes a los menores seleccionados de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 por un importe total de 1,05 M€ y que hacen referencia a 112 expedientes. Debido a que la recepción de las facturas no se formaliza de forma homogénea con la firma y fecha de aprobación del responsable, se ha considerado como fecha de certificación la fecha del sello de registro de entrada.

Al analizar la documentación incluida en la muestra, se han detectado tres facturas sin sello de registro de entrada que no se han incluido, once facturas emitidas en el ejercicio 2014 y una emitida en el ejercicio 2015 de cuya fecha de pago no tenemos constancia.

El resultado de la revisión se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro 16. Morosidad de operaciones comerciales

Concepto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Importe de la muestra	177.556	538.862	144.316	120.382	59.644	13.075	1,053.835
Importe pagado fuera del plazo legal	109.362	474.028	68.990	114.801	59.364	*	826.545
% no pagado en plazo	61,59	87,97	47,80	95,36	99,53	*	78,43

Importes en euros.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas según la documentación fiscalizada.

* No se ha podido verificar la fecha de pago de la factura.

2.5.2. Transmisión de bienes del patrimonio público de suelo y vivienda

Se ha analizado el cumplimiento de la legalidad para las ventas efectuadas por el INCASÒL.

Respecto a los expedientes de venta del ejercicio 2013, se han seleccionado doce expedientes de dos tipologías de venta:²¹ seis expedientes de ventas de suelo industrial y seis expedientes de ventas de locales y aparcamientos libres.

Las ventas de suelo se rigen por los artículos 168 y 169 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo (en vigor a partir del 4 de agosto de 2010).²² También, es de aplicación el Decreto legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña (artículos 13 y 18).

Las ventas de locales y aparcamientos libres están reguladas por el Decreto 351/95, de 28 de diciembre, de enajenación de locales comerciales y plazas de aparcamiento propiedad del INCASÒL (DOGC núm. 2164 de 5 de febrero de 1996).

De la revisión de los seis expedientes de venta de suelo industrial, es preciso decir que uno de ellos no corresponde a una venta, sino que se trata de una permuta. De los otros cinco que se adjudican mediante concurso, en uno no se ha cumplido el requisito del anuncio previo en los dos diarios de más difusión de la comarca y en el tablón de anuncios del ayuntamiento del municipio al que pertenece (véase el epígrafe 2.3.1).

Respecto a los dos expedientes de venta de locales y a los cuatro expedientes de venta de aparcamientos hay que decir que en ninguno de ellos se ha encontrado evidencia de la

21. El resto de las tipologías de venta del INCASÒL son: Vivienda protegida, que se rige por el Decreto 13/2010 del Plan para el derecho a la vivienda 2009-2012 (no se revisa ya que la gestión es de la AHC), y Expropiaciones, que se rigen por la Ley 16/1954, de expropiación forzosa (INCASÒL hace de intermediario ya que desde el año 2000 no tiene potestad para expropiar).

22. Hasta esta fecha era de aplicación el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.

publicación del anuncio de enajenación, tal como se exige por el Decreto 351/95.²³

Cabe destacar que en los pliegos o documento de información no se hace mención de la posibilidad de interponer recursos en vía administrativa (hasta la firma del contrato) o por la legislación civil (a partir de la firma).

2.5.3. Límites al endeudamiento a largo y a corto plazo

Las leyes de presupuestos establecen anualmente unos límites al endeudamiento vivo dispuesto, tanto a largo plazo como a corto plazo, cuyo cumplimiento se analiza a continuación.

Límite al endeudamiento a largo plazo

La Ley 25/2009, de 23 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad para 2010, autorizaba al INCASÒL a hacer uso del endeudamiento a largo plazo, en cualquier modalidad, con la limitación de que el saldo de la deuda viva a plazo de reembolso superior a un año a 31 de diciembre de 2010 no superara un límite fijado en un importe de 911,30 M€. La Ley 6/2011, de 27 de julio, de presupuestos de la Generalidad para 2011 establece la limitación de este saldo de deuda viva a largo plazo a 31 de diciembre de 2011 en 974,00 M€. La Ley 1/2012, de 22 de febrero, de presupuestos de la Generalidad para el ejercicio 2012, prorrogada para 2013, limitaba el saldo de la deuda viva a largo plazo al del cierre del ejercicio 2011, es decir, a los 974,00 M€.

El endeudamiento a largo plazo en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 ascendió a 903,63 M€, 914,69 M€, 816,65 M€ y 777,72 M€, respectivamente. Así en ninguno de los ejercicios se superó el límite máximo establecido en la Ley de presupuestos correspondiente.

Límite al endeudamiento a corto plazo

Las leyes de presupuestos para los ejercicios 2010, 2011, 2012, esta última prorrogada para 2013, limitan el saldo de deuda viva a corto plazo al cierre de cada uno de los ejercicios al 20% del estado de gastos de su presupuesto.

Además, para los ejercicios 2011, 2012 y 2013 se autoriza al INCASÒL a formalizar operaciones de endeudamiento con plazo de reembolso igual o inferior a un año por un importe equivalente al 10% del total de los depósitos líquidos de las fianzas que administra, en cumplimiento del artículo 7 de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la

23. El Decreto 351/95 en el artículo 1 establece: Los locales comerciales y las plazas de aparcamiento del Instituto Catalán del Suelo construidos con la finalidad de devolverlos al tráfico jurídico privado no vinculados a las actuaciones de vivienda pública, se podrán enajenar a título oneroso directamente, garantizando los principios de publicidad y concurrencia de ofertas.

Ley 24/1991, de la vivienda, en cuanto al mantenimiento en disponibilidades líquidas del 10% como garantía de devolución de los depósitos de fianzas inmobiliarias que administra.

Con ello los límites de endeudamiento vivo a corto plazo son, para 2010: 104,37 M€, para 2011: 63,08 M€, para 2012: 54,73 M€ y para 2013: 54,73 M€. En los cuatro ejercicios fiscalizados se ha comprobado que no se han superado estos límites.

En cuanto al endeudamiento adicional con el límite del 10% de los depósitos líquidos de las fianzas, es preciso decir que en 2010 se formalizó una póliza por importe superior a este límite con la correspondiente autorización por Acuerdo de Gobierno de 2 de noviembre de 2010, aunque esta previsión de endeudamiento adicional se contempla por primera vez en la Ley de presupuestos para 2011.

2.5.4. Gastos de personal

El marco legal respecto a los gastos de personal en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 es el que se menciona a continuación:

- Para el ejercicio 2010:
 - La Ley 25/2009, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2010, aprobó un aumento, desde enero de 2010, del 0,3% de la masa salarial del personal laboral y funcionario y no preveía ninguna variación de las retribuciones del personal directivo.
 - El Decreto ley 3/2010, de medidas urgentes de contención del gasto, estableció una reducción, desde junio de 2010, del 5% de la masa salarial del personal laboral y del 8%, 10% o 15% del sueldo del personal directivo según un escalado de los niveles retributivos. De estas reducciones se exceptúa la paga extraordinaria de junio que se cobra entera.
- Para el ejercicio 2011:
 - La Ley 6/2011, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2011, aprobó mantener los mismos sueldos que los existentes desde junio de 2010, tanto para el personal laboral y funcionario como para el directivo.
 - El Acuerdo de Gobierno de 15 de noviembre de 2011 suprimió la paga extraordinaria del mes de diciembre de 2011 para los órganos superiores, los altos cargos y otro personal directivo de la Generalidad de Cataluña.
- Para el ejercicio 2012:
 - La Ley 1/2012, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2012, aprobó

mantener los mismos sueldos que los existentes en 2011, tanto para el personal laboral y funcionario como para el directivo.

- El Real decreto ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria, y el Acuerdo de Gobierno de 24 de julio de 2012 supusieron la supresión de la paga extraordinaria del mes de diciembre de 2012 para el conjunto del sector público.
- Para el ejercicio 2013:
 - La Ley 1/2012, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2012, ha sido prorrogada para el conjunto de 2013 y, por lo tanto, se mantuvieron los mismos sueldos que los existentes en 2012, tanto para el personal laboral y funcionario como para el directivo.
 - El Acuerdo de Gobierno de 26 de febrero de 2013 estableció la reducción de las retribuciones del personal laboral, funcionario y de altos cargos en una paga extraordinaria.

Al personal del INCASÒL le es de aplicación el Convenio único VI de personal laboral de la Generalidad (excepto para los directivos no altos cargos, cuyo sueldo se establece por el Consejo de Administración, y para los altos cargos que se regulan por el Decreto 243/2004 de la Generalidad y el Real decreto 1382/1985, del Estado). Respecto a este convenio se aprobaron varios pactos de empresa, entre los ejercicios 2004 y 2008, que establecían aportaciones sociales, jubilaciones parciales y cambios de nivel y bloque profesional que incrementan los importes especificados por el Convenio único. Estos pactos se acordaron sin el requisito previo de informe favorable conjunto del departamento competente en materia de función pública (Subcomisión de Retribuciones de la Comisión de Coordinación Corporativa hasta 2011 y a partir de 2011 de la Comisión de Retribuciones y Gastos de Personal) y del Departamento de Economía y Conocimiento previsto en el artículo 25 de la Ley 3/2000, de 19 de mayo, de presupuestos de la Generalidad para 2000, y reproducido en las posteriores Leyes de presupuestos de la Generalidad.

El INCASÒL aplicó los preceptos normativos que mantienen los sueldos y que suprimían pagas extraordinarias. A pesar de ello, debido en parte a los cambios de nivel y bloque profesional mencionados en el párrafo anterior, se ha observado que hay un incremento de gasto de 201.006 € en 2010 y de 113.632 € en 2013.

De la revisión de las retribuciones de los altos cargos durante el periodo fiscalizado hay que mencionar los siguientes aspectos:

- El director del INCASÒL desde el 1 de enero de 2007 al 20 de enero de 2011 ha visto incrementado su sueldo durante este plazo por encima de lo establecido en las leyes de presupuestos, ya que su contrato establecía que sería revisado anualmente con lo que las partes acuerden. También, es necesario mencionar que el contrato inicial de alta dirección, de fecha 21 de diciembre de 2006, se modificó con efectos retroactivos en fecha 16 de noviembre de 2010 en un contrato laboral general, a raíz de la observación

del informe de Intervención del ejercicio 2009 respecto a que en aplicación del Decreto 243/2004 no se formalizarán contratos laborales de alta dirección a los cargos ejecutivos cuyo nombramiento corresponda al Gobierno de la Generalidad.

2.5.5. Dietas de asistencia al Consejo de Administración

El Acuerdo de Gobierno de 7 de noviembre de 2000 autorizó los derechos de asistencia al Consejo de Administración, importes que fueron actualizados por el Acuerdo de Gobierno de 6 de marzo de 2001, con lo cual resultó un importe por asistencia y miembro de 613,03€.

Este importe se redujo hasta 551,73€ en aplicación de la reducción del 10% previsto en el Acuerdo de Gobierno de 1 de junio de 2010.

El INCASÒL contabiliza dentro del epígrafe de Sueldo y salarios las dietas que se pagaban al director del INCASÒL y en Servicios exteriores, dentro de los Otros gastos de explotación, el resto de las dietas pagadas.

Se han revisado todas las actas del Consejo de Administración que afectan al periodo fiscalizado y se ha comprobado satisfactoriamente que todos los asistentes estuvieron autorizados de forma expresa. Es preciso decir, sin embargo, que se han encontrado diferencias entre la información extraída de las actas formalizadas en cada ejercicio y el gasto contabilizado y pagado sin que estas se hubieran justificado. Concretamente, en cada ejercicio se contabilizó menos gasto, ya fuera por diferencias entre el número de reuniones contabilizadas o por diferencias entre los derechos de asistencia contabilizados:

Según los responsables del INCASÒL las diferencias son debidas a sesiones no remuneradas (por ser una sesión virtual o bien sesión extraordinaria), lo que ya fue comunicado a los asistentes.

2.5.6. Gestión de fianzas de arrendamientos y suministros

El marco normativo en cuanto a la gestión de las fianzas de arrendamientos y suministros es el siguiente:

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU).
- Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.
- Decreto 147/1997, de 10 de junio, por el que se regula el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y el depósito de fianzas.

En la fiscalización de esta área se han puesto de manifiesto las siguientes observaciones que afectan al cumplimiento de este marco legal aplicable:

- Según el artículo 4 de la Ley 13/1996 y el artículo 1.2 del Decreto 147/97 las empresas de suministros y servicios que afectan a fincas urbanas deben depositar en el INCASÒL un importe por fianza formalizada con sus clientes. Este importe se cuantificó en un mínimo de 12€ en la Disposición transitoria primera del Decreto 147/97.

El saldo total depositado correspondiente a los conciertos que se gestionan en concepto de fianzas de suministro y servicios asciende a 31 de diciembre de 2013 a la cantidad de 148,93 M€, importe que refleja que no se está cumpliendo siempre con esta obligación.

- El artículo 7.2 de la Ley 13/1996 establece que se creará una Comisión específica en el seno del Consejo Asesor de la Vivienda para controlar el destino de los fondos recibidos en concepto de fianzas a los objetos concretos que determina la ley. El destino de estos fondos deben ser las inversiones para la promoción pública de vivienda con una atención especial a las promociones en régimen de alquiler, así como actuaciones directas en cascos antiguos o sujetas a un proceso de renovación urbana.

A la fecha de redacción de este informe esta Comisión no se ha creado. Tampoco se tiene conocimiento de que hubiera un órgano similar que efectúe el control sistemático del destino de estos fondos.

Es necesario resaltar que el INCASÒL no aplica una contabilidad analítica para realizar un seguimiento de cómo y dónde se han invertido los fondos de fianzas.

- La Ley 13/1996 en el artículo 7.1 establece que, del importe de las fianzas depositadas, el INCASÒL debe reservar un importe no inferior al 10% para garantizar la correcta cancelación de las fianzas recibidas. En los mismos términos se expresa el Decreto 147/97 en los artículos 33 y 34. En la Ley de presupuestos de la Generalidad para el ejercicio 2011 y posteriores se autoriza al INCASÒL a realizar operaciones de endeudamiento a corto plazo, teniendo en cuenta el límite de este 10% (véase el epígrafe 2.5.3, Límites al endeudamiento a largo y a corto plazo).

En cuanto al cumplimiento de reserva del 10%, si se tienen en cuenta las pólizas de tesorería que formaliza anualmente el INCASÒL (debidamente autorizadas por el Departamento de Economía), se ha detectado que en el ejercicio 2013 faltarían 5,90 M€ para llegar al 10%.

Para el resto de los ejercicios no se ha detectado incidencia.

- El artículo 24 del Decreto 147/97 establece que el gerente del INCASÒL debe nombrar entre los funcionarios del cuerpo superior de la Administración de la Generalidad de Cataluña adscritos a los Servicios de Fianzas el personal encargado de realizar la actividad inspectora y matiza que los funcionarios tienen la consideración de agentes de la autoridad y podrán solicitar el apoyo de cualquier otra autoridad. La función inspectora en el INCASÒL es realizada por personal laboral. Esto contradice el artículo 9 del Estatuto básico del empleado público (EBEP) que establece la reserva funcional funcional según la cual las funciones que implican el ejercicio de autoridad y la salva-

guardia de intereses generales del Estado o de las administraciones públicas deben ser forzosamente realizadas por empleados que tengan la consideración de funcionarios.

- Desde el ejercicio 1997 una entidad bancaria ha prestado el servicio de registro de fianzas. La relación entre el INCASÒL y la entidad financiera se formalizó después de licitar un procedimiento negociado sin publicidad en el año 1997 y un procedimiento abierto en el año 2006.

Los contratos firmados a raíz de estas adjudicaciones excedieron ampliamente los plazos establecidos en la normativa de contratos para los contratos de servicios. Estos contratos se firmaron con un plazo máximo de cuatro años, pero el primero tuvo una duración de nueve años y el segundo de ocho años. El importe facturado en concepto de estos dos contratos superó los 3 M€.

En el año 2014 se licitó otro concurso que quedó desierto y se ha seguido ofreciendo este servicio por la entidad financiera que ya lo prestaba hasta fecha de hoy. En la actualidad, sin embargo, este servicio se ha reducido considerablemente, ya que se ofrece también la opción de registro telemático.

2.5.7. Contratos de seguro

Los contratos de seguro del inmovilizado deben ser autorizados por la Dirección General de Patrimonio según el artículo 36 del Texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña. El primer informe solicitado a esta Dirección General es del ejercicio 2014.

2.6. CONTRATACIÓN

2.6.1. Legislación aplicable

El INCASÒL en materia de contratación se rige, hasta diciembre de 2011, por la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de contratos del sector público (LCSP) y, desde el 16 de diciembre de 2011, por el Real decreto legislativo 3/2011, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de contratos del sector público (TRLCSF).

La entidad, en el periodo fiscalizado, era considerada como poder adjudicador no Administración pública.²⁴

La entidad, en cumplimiento de la normativa, aplicó a los contratos no sujetos a legislación armonizada las Instrucciones internas de contratación (IIC) aprobadas en febrero de 2009 y revisadas en mayo y noviembre de 2011.

24. Desde el 18 de febrero de 2015, el INCASÒL se considera poder adjudicador Administración pública como consecuencia de su clasificación como Administración pública a efectos SEC.

2.6.2. Universo de expedientes y selección de la muestra

La fiscalización de la contratación ha consistido, por una parte, en la revisión de las IIC para comprobar que los procedimientos contemplados garantizan el cumplimiento efectivo de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad de trato y, por otra, en el análisis de los procedimientos de contratación utilizados para una muestra de los expedientes de contratos adjudicados en el periodo fiscalizado. El análisis también incluye el seguimiento de la ejecución en lo relativo a coste y plazo.

Con este objetivo se ha seleccionado una muestra de expedientes de contratación a partir de los archivos que recogen los listados de los expedientes de contratos adjudicados en el periodo fiscalizado.

En el siguiente cuadro se presenta un resumen del universo de contratos con los principales datos que se han obtenido de dichos archivos:

Cuadro 17. Universo de contratos

Tipología según procedimiento	Número de expedientes					Importe adjudicado				
	2010	2011	2012	2013	Total	2010	2011	2012	2013	Total
Abierto	9	12	11	9	41	3.472.590	3.433.821	5.921.122	4.091.625	16.919.158
Negociado sin publicidad	56	58	48	44	206	6.496.933	4.549.687	3.870.771	4.618.809	19.536.200
Derivado de acuerdo marco	2	5	2	1	10	1.662.931	2.480.828	516.500	364.450	5.024.709
Restringido	0	1	0	0	1	0	170.000	0	0	170.000
Total contratos adjudicados	67	76	61	54	258	11.632.454	10.634.336	10.308.393	9.074.884	41.650.067

Importes en euros, IVA excluido.

Fuente: Elaboración propia.

De los doscientos cincuenta y ocho contratos adjudicados, ciento dieciocho corresponden a obras por importe de 28,58 M€, ciento treinta y dos son servicios por importe de 10,83 M€ y ocho son contratos de suministros por importe de 2,24 M€.

Además, el INCASÒL tramitó los siguientes contratos menores:

Cuadro 18. Universo de contratos menores

Tipología según procedimiento	Número de expedientes					Importe adjudicado				
	2010	2011	2012	2013	Total	2010	2011	2012	2013	Total
Menores	3.926	3.816	2.647	1.828	12.217	*13.909.050	7.492.778	4.752.410	3.107.750	29.261.988

Importes en euros, IVA excluido.

Fuente: Elaboración propia.

* En el ejercicio 2010 se realiza el primer traspaso de datos a un nuevo aplicativo informático basado en un *software* estándar y se produjeron errores que desvirtúan parcialmente este total. De los 13,9 M€ se deberían restar 1,60 M€ que no corresponden a contratación menor y 1,80 M€ que corresponden a un contrato abierto de limpieza y sus prórrogas y a cuotas urbanísticas de entidades de conservación.

Para obtener una muestra diversificada se han considerado diferentes criterios de selección en función de los siguientes aspectos: contratos con importes más significativos, contratos según el procedimiento de adjudicación y concentración por proveedores y concepto.

Como resultado de esta selección, la muestra, con un total de veintiocho contratos que ascienden a un importe de 11,89M€, que representa el 28,55% del importe total adjudicado, está formada por los siguientes expedientes:

Cuadro 19. Muestra de contratos

Tipología según procedimiento	Número de expedientes					Importe adjudicado				
	2010	2011	2012	2013	Total	2010	2011	2012	2013	Total
Abierto	0	1	3	6	10	0	385.572	2.644.709	3.633.257	6.663.538
Negociado sin publicidad	2	4	3	7	16	247.272	663.545	174.826	2.064.866	3.150.509
Derivado de acuerdo marco	0	2	0	0	2	0	2.071.201	0	0	2.071.201
Restringido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total muestra	2	7	6	13	28	247.272	3.120.318	2.819.535	5.698.123	11.885.248

Importes en euros, IVA excluido.

Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la contratación menor, la muestra resultante es la siguiente:

Cuadro 20. Muestra de contratos menores

Tipología según procedimiento	Número de expedientes					Importe adjudicado				
	2010	2011	2012	2013	Total	2010	2011	2012	2013	Total
Menores	65	24	17	12	118	311.061	567.388	222.161	98.757	1.199.367

Importes en euros, IVA excluido.

Fuente: Elaboración propia.

Esta muestra representa un 4,10% sobre los 29,26 M€ del total importe tramitado mediante contratación menor en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013.

Adicionalmente, respecto a la contratación menor, se han revisado aquellos conceptos y/o proveedores en los que se ha observado una elevada concentración, que podría poner en duda el procedimiento de contratación utilizado. Así, se han validado los procedimientos utilizados en la contratación de determinados servicios recurrentes, lo que ha supuesto una revisión adicional de 1.118 expedientes. Las observaciones resultantes se detallan en el epígrafe 2.6.3.5.

El detalle de los expedientes de contratación menor seleccionados, por su volumen, se presenta en el Anexo 4.2.2.

El detalle de los contratos seleccionados es el siguiente:

Cuadro 21. Selección de contratos

Id.	Adjudicatario	Tipo de contrato	Normativa de aplicación	Fecha adjudicación	Importe adjudicado	Concepto
Expedientes adjudicados por el procedimiento abierto						
1	UTE Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	Obras	IIC	Nov. 2012	2.044.475,87	Construcción de 28 viviendas en el bloque O, escalera C, en Badalona.
2	Can Claus Agroserveis, SL	Servicios	SARA	Julio 2013	1.188.000,00	Mantenimiento y conservación de fincas del INCASÒL situadas en la Zona IV de Cataluña: Conca de Barberà, Alt Camp, Terra Alta, Ribera d'Ebre, Priorat, Baix Camp, Tarragonès, Baix Ebre y Montsià
3	Construccions Rubau, SA	Obras	IIC	Marzo 2013	1.136.290,06	Construcción de 13 viviendas, Trinitat Nova, Barcelona. Escalera A, 1ª fase, bloque D
4	Can Claus Agroserveis, SL	Servicios	SARA	Julio 2013	440.000,00	Mantenimiento y conservación de fincas del INCASÒL situadas en la Zona I de Cataluña: Alt Empordà, Baix Empordà, Barcelonès, Garrotxa, Pla de l'Estany, Gironès, Osona, Ripollès, Selva, Vallès Oriental y Vallès Occidental
5	Natur Grup Integral, SL	Obras	IIC	Marzo 2011	385.572,32	Arreglo de la calle Enrajolat y su entorno en Tarragona
6	De Solà-Parés, SL	Servicios	SARA	Julio 2013	357.142,86	Mantenimiento y conservación de fincas del INCASÒL situadas en la Zona II de Cataluña: Berguedà, Solsona, Bages, Alt Urgell, Anoia, Baix Llobregat, Alt Penedès, Baix Penedès, Cerdanya, Garraf y Segarra
7	De Solà-Parés, SL	Servicios	SARA	Julio 2013	356.824,27	Mantenimiento y conservación de fincas del INCASÒL situadas en la Zona III de Cataluña: Vall d'Aran, Pallars Sobirà, Alta Ribagorça, Pallars Jussà, Noguera, Urgell, Segrià y Garrigues
8	Construcciones Fusté, SA	Obras	IIC	Agosto 2012	325.089,40	Pavimentación de casco antiguo, 2ª fase
9	Teyco, SL	Obras	IIC	Mayo 2012	275.143,44	Restauración del Castillo de Montsoriu, fase IV, en Arbúcies
10	Eumogràfic, SAU	Servicios	IIC	Abril 2013	155.000,00	Servicios para el diseño, construcción, montaje y supervisión
Expedientes adjudicados por el procedimiento negociado						
11	Construccions Rubau, SA	Obras	IIC	Oct. 2013	1.875.658,27	Construcción de 25 viviendas en el barrio de Trinitat Nova en Barcelona
12	Teyco, SL	Obras	IIC	Junio 2011	299.490,02	Construcción de 7 viviendas en la calle Alta Cortada en Manlleu
13	Teyco, SL	Obras	IIC	Junio 2011	220.369,52	Construcción de 7 viviendas en la calle Miriana en Manlleu
14	Natur Grup Integral, SL	Obras	IIC	Sept. 2010	162.827,50	Urbanización de núcleo urbano 1ª fase, en la calle Escorrals en Castellfollit
15	Natur Grup Integral, SL	Obras	IIC	Marzo 2011	93.110,30	Drenaje de aguas pluviales en Riu Clar en Tarragona
16	Natur Grup Integral, SL	Obras	IIC	Agosto 2010	84.444,94	Estación sísmica y permanente GPS VAST en el municipio de Vielha e Mijaran

Id.	Adjudicatario	Tipo de contrato	Normativa de aplicación	Fecha adjudicación	Importe adjudicado	Concepto
17	M.S.H.	Servicios	IIC	Nov. 2013	60.000,00	Control de patrimonio vacío: bloques 37, 40 y 41 del barrio de Sant Roc en Badalona
18	J.M.R.C.	Servicios	IIC	Julio 2013	60.000,00	Reparación de averías y resolución de incidencias en el patrimonio del INCASÒL. Zona: Barcelonès Occidental
19	De Solà-Parés, SL	Servicios	IIC	Marzo 2012	58.310,00	Trabajos de gestión agrícola en fincas del INCASÒL situadas en la Zona II de Cataluña: Berguedà, Solsona, Bages, Alt Urgell, Anoia, Baix Llobregat, Alt Penedès, Baix Penedès, Cerdanya, Garraf y Segarra
20	De Solà-Parés, SL	Servicios	IIC	Marzo 2012	58.310,00	Trabajos de gestión agrícola en fincas del INCASÒL situadas en la Zona III de Cataluña: Vall d'Aran, Pallars Sobirà, Alta Ribagorça, Pallars Jussà, Noguera, Pla d'Urgell, Segrià y Garrigues
21	Can Claus Agroserveis, SL	Servicios	IIC	Marzo 2012	58.206,00	Trabajos de gestión agrícola en fincas del INCASÒL situadas en la Zona IV de Cataluña: Conca de Barberà, Alt Camp, Terra Alta, Ribera d'Ebre, Priorat, Baix Camp, Tarragonès, Baix Ebre y Montsià
22	Eumogràfic, SAU	Servicios	IIC	Abril 2011	50.575,00	Diseño, construcción, montaje y supervisión del <i>stand</i> de la Generalidad de Cataluña en el salón Construmat 2011 en Barcelona
23	J.M.R.	Servicios	IIC	Oct. 2013	22.229,46	Servicios de control de calidad y dirección de las obras de construcción del bloque D, de 103 viviendas, escalera B, 2ª fase
24	L.L.A.	Servicios	IIC	Oct. 2013	20.000,00	Dirección de las obras de construcción del bloque D, de 103 viviendas, en el barrio de Trinitat Nova de Barcelona. 2ª fase, escalera B
25	J.M.R.	Servicios	IIC	Marzo 2013	15.477,87	Control de calidad y dirección de las obras de construcción del bloque D, de 103 viviendas, en el barrio de Trinitat Nova de Barcelona. 1ª fase, escalera A
26	L.L.A.	Servicios	IIC	Abril 2013	11.500,00	Dirección de las obras de construcción de 13 viviendas en la escalera A, 1ª fase, bloque D en el barrio de Trinitat Nova de Barcelona
Expedientes adjudicados por el procedimiento derivado de acuerdo marco						
27	Endesa Energía, SA	Servicios	Derivado acuerdo marco	Nov. 2011	1.707.033,16	Suministro de energía eléctrica (Lote 4, sublote 8)
28	Endesa Energía, SA	Servicios	Derivado acuerdo marco	Nov. 2011	364.168,00	Suministro de energía eléctrica (Lote 4, sublote 10)
Total					11.885.248,26	

Importes en euros e IVA excluido.

La muestra de los contratos menores seleccionados, por su volumen, se presenta en el anexo 4.2.2.

2.6.3. Observaciones resultantes de la fiscalización

Las observaciones se diferencian en los siguientes epígrafes por la temática. Así: Observaciones realizadas a las bases de datos de la contratación, a las Instrucciones internas de contratación, a los expedientes tramitados por procedimiento abierto y por procedimiento negociado, a los contratos menores, a los contratos derivados de acuerdos marco y a los convenios.

2.6.3.1. Observaciones a las bases de datos de contratación

Las observaciones son las siguientes:

- La base de datos facilitada se ha obtenido de una extracción que la entidad realiza del Gestor Electrónico de Expedientes de Contratación (GEEC). Del mismo GEEC se ha realizado una extracción de las modificaciones de los contratos aprobadas durante el periodo fiscalizado, pero no así de las prórrogas, cuya información la entidad no ha podido agrupar de forma sistemática en un listado descriptivo. Tanto la revisión de las prórrogas como la de las modificaciones se han realizado a partir de la información y documentación encontrada en los expedientes seleccionados de la muestra.
- La base de datos correspondiente a 2010 no incluye un contrato de limpieza adjudicado por procedimiento abierto que ascendía a 627.830 € ni las prórrogas 2012 (280.039 €) y 2013 (245.886 €), porque por error se trató como un pedido y no se incluyó en el GEEC.²⁵
- La entidad no dispone de una base de datos exclusiva de contratos menores. La información de la que dispone es la extracción de los pedidos de compras que se gestionaban por el sistema del nuevo aplicativo basado en un *software* estándar y que no se integraban en el GEEC. Debido a este hecho, la base de datos facilitada a la Sindicatura recoge como menores pedidos de gasto no sometidos a la normativa de contratación, como son los gastos de combustible, anuncios en el DOGC, notarios y procuradores por un importe de 1,60 M€.
- El Departamento de Servicios Generales del INCASÒL, de forma autónoma, había realizado pedidos de gasto que no se habían comunicado al Departamento de Contratación. En aplicación de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, que establece que se deben comunicar todos los contratos menores a la Plataforma de contratación pública, estos pedidos fueron detectados por el Departamento de Contratación a mediados del ejercicio 2015. Los importes contratados durante el plazo fiscalizado (627.541 €) se han añadido a la base de datos inicial.

25. Aunque el gasto correspondiente a las prórrogas se imputó contablemente dentro del ejercicio correspondiente.

2.6.3.2. Observaciones a las Instrucciones internas de contratación

Las IIC fueron aprobadas por el Consejo de Administración del INCASÒL el 26 de febrero de 2009 y modificadas, posteriormente, por acuerdos del Consejo de Administración de 31 de mayo de 2011 y de 4 de noviembre de 2011.

Es preciso decir que, dado que a partir del 18 de febrero de 2015 el INCASÒL pasa a aplicar íntegramente el TRLCSP, las observaciones que se señalan a continuación no se incorporan al capítulo de Conclusiones y tampoco se hacen recomendaciones sobre ellas.

Del trabajo realizado se hacen las siguientes observaciones, que afectan por igual al contenido de las tres versiones de las IIC analizadas.²⁶

- Las IIC no se actualizaron para adecuarlas a los cambios normativos introducidos con la entrada en vigor del TRLCSP. Aunque en la disposición final segunda de las IIC se establece que las modificaciones de la Ley de contratos del sector público realizadas por una disposición legal estatal o comunitaria quedarán automáticamente incorporadas en todo lo que afecte a los contratos no sujetos a regulación armonizada objeto de las presentes instrucciones, para garantizar el principio de transparencia que requiere el artículo 191 del TRLCSP sería conveniente introducir los cambios legislativos que afectaran a las IIC.
- Las Instrucciones no regulaban específicamente la obligatoriedad de justificar las necesidades previas a satisfacer por el contrato. La utilización eficiente de los fondos destinados a la contratación debería constar específicamente documentada en los expedientes.
- La motivación de la resolución de adjudicación solo se preveía para las adjudicaciones por concurso abierto y restringido. Las IIC deberían haber establecido que las resoluciones especificaran de forma clara la motivación de la adjudicación, sea cual fuere el procedimiento utilizado.
- Las IIC incluían la cláusula núm. 34.4.7, por la que se reservaba la adjudicación del contrato a las condiciones o requisitos que el INCASÒL pudiera establecer a la vista de las ofertas, con el objeto de completarlas u homogeneizarlas. Esta cláusula añadía un margen de discrecionalidad al órgano de contratación que claramente, en caso de aplicarla, vulneraría la libre competencia.
- Respecto a la publicidad de las adjudicaciones se establecía que el INCASÒL garantizaría el respeto total al principio de publicidad en todas aquellas actuaciones que realizara para asegurar el conocimiento de los procedimientos y de los contratos formalizados por importe superior a 50.000 €, según establece el artículo 175 c) de la LCSP. A

26. Se han hecho las referencias al TRLCSP de acuerdo con el cual las IIC se deberían haber actualizado.

pesar de ello no se establecía un plazo máximo para publicar las adjudicaciones, lo que sería adecuado en cumplimiento de los principios de transparencia y publicidad.

- Las IIC permitían utilizar el procedimiento negociado sin publicidad por razón del importe cuando se trataba de contratos de obras hasta 350.000 €, que en opinión de la Sindicatura es demasiado elevado. Durante el periodo fiscalizado se adjudicaron treinta y siete contratos por importe de 9,47 M€ dentro de este tramo superior a los 200.000 €, lo que supone un 31% del total de los contratos de obras adjudicados.
- La redacción de las IIC daba a la negociación un carácter potestativo, mientras que la ley y la jurisprudencia de los diferentes órganos jurisdiccionales establecían claramente la obligación de negociar y de justificar mediante esta negociación la elección del procedimiento negociado, que deberá ser, en todo caso, un procedimiento extraordinario.
- Las IIC no preveían la solicitud de ofertas adicionales en caso de que alguna de las tres empresas invitadas no presentara oferta y limitaban el número de ofertas a tres, sin prever que en determinados procedimientos pudiera ser conveniente solicitar más ofertas.
- En cuanto a las modificaciones, no había una regulación específica prevista. En defecto de esta se debe tomar como referencia los supuestos y límites del TRLCSP aplicables a los entes públicos, como salvaguardia de los principios de publicidad y concurrencia. No obstante, las IIC deberían haber hecho constar expresamente el procedimiento de modificación de los contratos y sus requisitos o bien la remisión a la ley.
- Respecto a las prórrogas, el contenido del artículo 9 de las IIC se debería haber completado en el sentido de que el contrato puede prever una o varias prórrogas, siempre que sus características permanezcan inalterables durante su duración y la concurrencia para su adjudicación se haya hecho teniendo en cuenta la duración máxima del contrato, incluidos los periodos de prórroga.

2.6.3.3. Observaciones a los expedientes adjudicados por el procedimiento abierto

En las observaciones se distingue entre los contratos regulados por las IIC y los contratos sujetos a regulación armonizada (SARA).

Procedimientos abiertos adjudicados de acuerdo con las IIC

De los seis contratos seleccionados, los expedientes 1, 3, 5, 8, 9 son contratos de obras y el expediente 10 es de servicios.

Las incidencias detectadas son las siguientes:

- Precio estimado del contrato

Los contratos de los expedientes 1 y 3, se adjudicaron según los requisitos y en los términos autorizados por el artículo 171.c del TRLCSP, de forma que las obras sucesivas de estos contratos se pudieran adjudicar al mismo contratista mediante procedimientos negociados. No obstante, no se computaron en la cuantía total del contrato el importe de las nuevas obras (véase el expediente 11 en relación con el expediente 3).

Si se hubiera tenido en cuenta la cuantía de la totalidad del proyecto, dicho contrato habría estado sujeto a la Ley de contratos y no a las IIC.

Además, en el DOUE no se ha indicado la posibilidad de adjudicar las fases posteriores del contrato mediante procedimientos negociados, aspecto requerido para estos supuestos.

- Valoración de las ofertas

En todos los expedientes revisados, los criterios técnicos de adjudicación regulados en los pliegos de cláusulas administrativas eran muy genéricos (aunque en los expedientes 1 y 3 solo se puede hacer la anterior afirmación respecto al apartado que regula la valoración de la memoria y el programa de trabajo), contraviniendo lo dispuesto en el artículo 31 de las IIC que establece que los criterios de valoración de las ofertas, los subcriterios, si procede, y su ponderación se determinarán en los pliegos de cláusulas particulares o bases.

Por otra parte, en los expedientes 1 y 3, los pliegos de cláusulas administrativas particulares (PCAP) prevén fórmulas discontinuas para la puntuación de la propuesta económica.

Además, en los expedientes 5, 8 y 9 la fórmula para calcular las ofertas desproporcionadas parece bastante compleja. En el expediente 9 se excluyó una de las ofertas como desproporcionada y después de constatar el error de apreciación se readmitió y esta empresa resultó ser la adjudicataria.

- Mejoras

En los expedientes 8, 9 y 10 la regulación de las mejoras en los PCAP como criterio de adjudicación es muy genérica. El artículo 34.3.2 de las IIC dispone que cada licitador puede presentar variantes o mejoras, siempre y cuando estén adecuadamente especificadas y diferenciadas en los pliegos de cláusulas administrativas.

Así, la doctrina de las juntas consultivas ha establecido que los pliegos deben identificar la prestación en todos sus elementos, indicar si se admiten variantes y mejoras y, si es así, sobre qué materia deben recaer, cuáles son sus requisitos, los límites, las modalidades y los aspectos del contrato sobre los que se admiten.

En el expediente 10 se atribuyen a las mejoras o variantes hasta 30 puntos sobre 100 y los pliegos no identifican los aspectos del objeto del contrato sobre los que pueden recaer, ni los requisitos y criterios de puntuación ni su ponderación.

- Mesa de Contratación

En ninguno de los expedientes revisados consta la constitución de la Mesa de Contratación con la correspondiente identificación de sus miembros, ni su publicación en el perfil del contratante. Aunque, posteriormente, en las actas de apertura de comprobación de los requisitos previos de las empresas licitadoras sí que se detalla su composición.

- Modificaciones

Los expedientes 8 y 10 prevén una serie de modificaciones cualitativas que no están suficientemente detalladas en los PCAP y el expediente 5 prevé una cláusula de modificación del contrato muy genérica.

Por otra parte, en los expedientes 1 y 3, las modificaciones no se regulan en los PCAP, sino en el contrato.

Puesto que las IIC no regulan las modificaciones, se debería haber aplicado lo dispuesto en el artículo 106 del TRLCSP que establece que las modificaciones se deben prever de forma clara, precisa e inequívoca en los PCAP o en el anuncio de licitación. Así, las condiciones de la eventual modificación deben precisarse con detalle suficiente para permitir a los licitadores su valoración a efectos de formular su oferta para garantizar los principios de igualdad de trato de los licitadores y el principio de transparencia.

También hay que resaltar que en el expediente 3, aunque la modificación no tiene efectos económicos, el importe en el que se incrementan y disminuyen las partidas es significativo (400.362,94 €)

- Duración de los contratos

En los expedientes 3, 5, 8 y 9 se concedieron prórrogas sin que los PCAP hayan establecido ninguna previsión al respecto en contra de lo dispuesto en el artículo 9 de las IIC.

Además, en los expedientes 3 y 9, se aprobaron las prórrogas una vez vencido el plazo de vigencia del contrato.

En el expediente 10, los PCAP no regulan con claridad la duración del contrato, ya que establecen que el servicio se preste hasta una fecha determinada, mientras que en el

anexo del modelo de oferta económica se incluye un plazo de ejecución del contrato a determinar por el licitador en contra de lo dispuesto en el artículo 9 de las IIC.

Respecto al expediente 1, es preciso decir que se excedió el plazo de ejecución en aproximadamente dos meses sin la debida aprobación de una prórroga.

- Garantías

En los expedientes 5 y 8 se incumple el plazo para devolver la garantía definitiva de acuerdo con lo dispuesto en los PCAP.

En el expediente 10, de acuerdo con el artículo 30 de las IIC y el artículo 9 del PCAP, el adjudicatario pidió prestar la garantía definitiva mediante retención en el precio del contrato. A pesar de ello, el departamento económico-financiero no efectuó la correspondiente retención.

En los expedientes 1 y 3, no consta la fecha de presentación de la garantía definitiva.

- Adjudicación

En la revisión del expediente 9 se ha detectado que el contrato se adjudicó a una empresa que, según la documentación que consta en el expediente fiscalizado, no reunía la puntuación máxima para ser adjudicataria. Con posterioridad, la entidad aportó un cuadro de valoraciones en el que quedaba justificada la adjudicación a esta empresa, siendo este el cuadro del que dispuso la Mesa de Contratación.²⁷

Hay que decir, sin embargo, que ni en el informe de valoración de las ofertas ni en ningún otro documento se justifica el cambio de puntuación de 0,50 puntos al alza en la valoración técnica correspondiente a la relación de maquinaria, medios auxiliares y personal previsto en la obra, que es lo que hizo que esta empresa fuera finalmente la adjudicataria.

La irregularidad descrita podría dar lugar a hechos perseguibles administrativa y judicialmente. Esta afirmación se hace con todas las reservas y poniendo de manifiesto que solo se hace respecto a la posible existencia de indicios, ya que la apreciación únicamente corresponde a la jurisdicción competente.

- Motivación

En todos los expedientes revisados, las resoluciones de adjudicación no están suficientemente motivadas. Además, en los expedientes 1 y 3, no hay constancia de la notificación de adjudicación a los licitadores.

27. A raíz de las alegaciones se ha modificado este párrafo.

- Certificaciones finales de obra y liquidación

En los expedientes 8 y 9, no se cumplió el plazo de tres meses que debe transcurrir entre el acta de recepción de la obra y la certificación final de obra, según lo dispuesto en el artículo 235 del TRLCSP al que se remiten los PCAP.

En el expediente 10, relativo a un contrato cuyo objeto es el diseño, la construcción, el montaje, el desmontaje y la supervisión de los stands de la Generalidad de Cataluña en determinados salones durante el año 2013, consta un presupuesto global de 198.500€ sin el detalle del coste presupuestado por cada stand. La liquidación final se aprobó con un decremento de 16.902,50€ respecto al importe adjudicado sin que se especificara a qué corresponde este importe.

Procedimientos abiertos por los contratos SARA

Los cuatro expedientes seleccionados (expedientes 2, 4, 6 y 7) son contratos de servicios adjudicados en 2013 y tienen por objeto el mantenimiento de fincas del INCASÒL en todo el territorio de Cataluña, que se divide en cuatro zonas a efectos de esta contratación.

Este mismo servicio se prestó durante el ejercicio 2012 pero mediante la adjudicación de contratos negociados (expedientes 19, 20 y 21). Estos adjudicatarios han estado prestando el mismo servicio, desde 2009 uno de ellos, y desde 2011, otro.

Las incidencias detectadas en la revisión son las siguientes:

- Objeto del contrato

El objeto de los cuatro expedientes es el mismo: los trabajos agrícolas y de mantenimiento y conservación de las fincas del INCASÒL referidos a cada una de las cuatro zonas en las que se divide el territorio a efectos de la contratación. No obstante, el objeto del contrato no se determina con precisión. Los PCAP y los Pliegos de prescripciones técnicas (PPT) de los cuatro expedientes son genéricos ya que, a pesar de detallarse los trabajos agrícolas a realizar y los precios unitarios de cada uno de los trabajos, no se especifican las parcelas concretas sobre las que se deben efectuar los servicios.

- Valoración de las ofertas

En todos los expedientes revisados se establecen criterios de adjudicación que no se pueden considerar como tales:

- La disponibilidad suficiente de maquinaria y personal son criterios de solvencia técnica.

- La valoración de la implantación geográfica no puede ser considerada como criterio de adjudicación. Aunque, de manera excepcional, se podría admitir este criterio cuando estuviera íntimamente vinculado al objeto del contrato, por tratarse de una circunstancia que por sí misma y de manera objetiva conllevara una mejor proposición y presumiblemente una mejor ejecución. En estos expedientes no queda acreditado que se mejore la ejecución del contrato.

Además, los informes de valoración de las ofertas técnicas no están debidamente motivados.

- Mejoras

En los cuatro expedientes se establecen como criterio de adjudicación las mejoras adicionales propuestas por los empresarios, sin que los PCAP identifiquen la prestación en todos sus elementos, indicando si se admiten variantes y mejoras y, si es así, sobre qué materia deben recaer, cuáles son sus requisitos, los límites, modalidades y aspectos del contrato sobre los que se admiten. Por lo tanto, la regulación de las mejoras en los PCAP como criterio de adjudicación es muy genérica.

- Mesa de Contratación

En ninguno de los expedientes revisados consta la constitución de la Mesa con la correspondiente identificación de sus miembros, ni de su publicación en el perfil del contratante. Aunque, posteriormente, en las actas de apertura de las ofertas técnicas y económicas sí que se detalla su composición.

- Garantías

En todos los expedientes revisados, la garantía se prestó mediante el sistema de retención en el precio, según lo establecido en el contrato, pero esta condición no se hizo constar en los pliegos.

- Motivación

La notificación de la resolución de adjudicación a los licitadores no adjudicatarios no recoge la información requerida en el artículo 151 del TRLCSP.

- Publicación

Respecto al expediente 7 no hay evidencia en el expediente de la publicación de la adjudicación en el DOUE, aunque hay el formulario del envío.

- Documentación del expediente

En general el envío de documentación se hace mediante correo electrónico y no se deja constancia en el expediente, por lo que no se acreditan ni las fechas de envío ni las de recepción. Respecto a las notificaciones de la adjudicación, a pesar de estar firmadas electrónicamente, no hay constancia de la fecha de envío y tampoco del acuse de recibo.

- Ejecución del contrato

Los expedientes 2, 4 y 7 se ejecutaron y se facturaron por debajo del importe adjudicado y por debajo del umbral fijado para las ofertas desproporcionadas. En el caso del expediente 2 una de las ofertas fue considerada baja desproporcionada y se excluyó de la licitación.

En los 3 expedientes la variación fue superior al 10% respecto al precio de adjudicación. Según los responsables, se redujo el volumen en la prestación del servicio.

Es necesario hacer mención de que estos contratos se han prorrogado en el ejercicio 2015 por los mismos importes de adjudicación.

2.6.3.4. Observaciones a los expedientes adjudicados por el procedimiento negociado

Las observaciones a resaltar resultantes de la fiscalización de los expedientes del 11 al 26 son las siguientes:

- Objeto del contrato

En los expedientes 18, 19, 20 y 21, no se especifican las fincas objeto del contrato de servicios, con lo cual la Sindicatura de Cuentas considera que faltaría información esencial.

- Valoración de las ofertas

En los expedientes 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 y 21, los criterios técnicos y económicos de adjudicación son muy genéricos y no se establece cómo se efectuará su valoración; en los expedientes 18 y 22, los criterios técnicos de adjudicación son muy genéricos; y en lo relativo al expediente 11, no consta la carta de invitación en la que se deberían especificar los criterios de adjudicación, según lo dispuesto en las IIC.

En algunos expedientes se establecieron criterios de adjudicación que no se pueden considerar como tales:

- En el expediente 22, el criterio de la experiencia contrastada en la construcción de stands de ferias y exposiciones hay que considerarlo como un criterio de solvencia y no de adjudicación.
- En los expedientes 19, 20, 21 y 22, el criterio del equipo de trabajo se puede considerar un criterio de adjudicación, siempre y cuando se exijan unos mínimos en la fase de acreditación de la solvencia y lo que se valore sea el mayor número de medios materiales y personales adicionales, lo que no sucede en estos expedientes.
- En los expedientes 19, 20 y 21, los criterios de las instalaciones situadas en la zona, su estado y superficie son condiciones de arraigo territorial y no pueden ser considerados como criterio de adjudicación. Aunque, de manera excepcional, se podría admitir este criterio cuando estuviera íntimamente vinculado al objeto del contrato, por tratarse de una circunstancia que por sí misma y de manera objetiva conllevara una mejor proposición y presumiblemente una mejor ejecución. En estos expedientes no queda acreditado que se mejore la ejecución del contrato.
- En los expedientes 19, 20 y 21, el criterio de otras cualidades del empresario es indeterminado y no refleja qué es lo que se debe puntuar.
- En los expedientes 23, 24, 25 y 26, la anualidad y volumen de obra dirigida de características similares y, en el 18, la lista de trabajos similares no pueden considerarse un criterio de adjudicación, ya que se trata de un criterio de solvencia técnica. Igualmente, en los expedientes 23, 24, 25 y 26, los medios técnicos y materiales disponibles para la ejecución del contrato son un criterio de solvencia.
- En el expediente 17, el criterio de adjudicación es únicamente económico. Cuando se trata de servicios relacionados con la vigilancia y seguridad, se recomienda que el precio tenga una ponderación de entre el 51 y 70%.²⁸

Por otra parte, en el expediente 18, se prevé una fórmula discontinua para la puntuación de la propuesta económica.

- Mejoras

En los expedientes 14, 16 y 22 se establecen como criterio de adjudicación las mejoras adicionales propuestas por los empresarios u otras mejoras sin ninguna especificación más, y en los expedientes 12, 13 y 15 los PCAP especifican las mejoras a valorar, pero no se establece su ponderación. Asimismo, en los seis expedientes mencionados el peso dado a las mejoras va del 20% al 40%, lo que la Sindicatura considera excesivo.

28. Código de buenas prácticas en la contratación pública del servicio de vigilancia y seguridad aprobado por la Generalidad de Cataluña el 22 de diciembre de 2011.

- Modificaciones

En los expedientes 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25 y 26 los PCAP prevén unas modificaciones muy genéricas y, en el caso del expediente 11, no se prevén en los pliegos, sino en el mismo contrato.

- Duración de los contratos

En los expedientes 11, 12, 13, 14, 15 y 16, se concedieron prórrogas sin que estuvieran previstas en los pliegos. Hay que tener en cuenta, además, que en los expedientes 12, 13, 15 y 16 el plazo de ejecución era uno de los criterios de adjudicación.

Además, en los expedientes 12 y 13, se solicitaron prórrogas una vez vencido el contrato.

- Negociación y ofertas

En los expedientes 11 y del 17 al 26 no se señalan los aspectos susceptibles de negociación y tampoco consta que haya habido negociación de las condiciones del contrato por parte del órgano de contratación.

Además, en muchos expedientes no hay documentación que permita validar la fecha en la que se presentaron las ofertas y, en concreto, el expediente 17 no contiene la única oferta presentada que además resultó ser la adjudicataria.

- Motivación

En los expedientes 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26, no hay una correcta motivación de la adjudicación.

- Liquidación

En los expedientes 11, 12, 16, 19, 20, 21 y 22 se incumple el plazo previsto en los PCAP para la devolución de la garantía.

2.6.3.5. Observaciones a los expedientes de contratos menores

Las IIC del INCASÒL preveían la contratación menor de obra por importes inferiores a 50.000 euros y de suministros y servicios por importes inferiores a 18.000 euros, importes iguales a los previstos en la normativa de contratación.

De los 118 expedientes revisados de contratos menores, cinco se anularon sin llevarse a cabo y uno correspondía a un acuerdo de expropiación forzosa, con lo cual la revisión real ha sido de 112 expedientes.

A continuación se presentan las observaciones detectadas en la fiscalización de estos contratos, cuya relación se encuentra en el Anexo 4.2.2:

- Aprobación del gasto:

En cuanto a la aprobación del gasto, se ha detectado lo siguiente:

- Los expedientes que van del 6 al 24, excepto los expedientes 12 y 13 correspondientes a ensayos de control de calidad de obras, se ejecutaron de acuerdo con unas aprobaciones de gasto muy antiguas. Así, el caso más significativo es el expediente 16 en el que la aprobación del gasto es de 1995. Igualmente, en el caso de los expedientes del 66 al 74, excepto los expedientes 72 y 73, hay aprobaciones de gasto del año 2007 o anteriores.
 - El expediente 48 es del ejercicio 2010 y corresponde a la dirección de unas obras de rehabilitación, cuya facturación se realizó en el ejercicio 2013.
 - El expediente 51, correspondiente al control técnico de una póliza de garantía decenal de daños a la edificación, se ejecutó en el ejercicio 2012 de acuerdo con una aprobación del gasto de 2008.
 - Los expedientes de control de calidad 95, 97 y 99 se ejecutaron con aprobaciones de gasto de los ejercicios 2006 y 2008.
 - El expediente 108, correspondiente a la recogida de papel y tóner durante el ejercicio 2014, se realiza en base a una oferta económica hecha para el ejercicio 2010.
- Tramitación del expediente

Hay veintinueve contratos en los que no consta ningún documento que se pueda considerar documento acreditativo de aprobación del gasto (expedientes 13, 32, 34, 38, 63, 64, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 96, 98, 102, 104, 105, 107, 118).

En cinco de los contratos menores de obras (expedientes 102, 103, 104, 105 y 107) no consta que se haya pedido el presupuesto correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 111.2 del TRLCSP (artículo 95 de la LCSP).

- Fraccionamiento

En la realización del trabajo se han detectado las siguientes incidencias:

- Los expedientes 1, 4 y 5 (por importe de 49.890 €, 38.301 €, y 1.217 €, respectivamente) recaen sobre el mismo objeto (acabados de una misma construcción) y fueron adjudicados a la misma empresa dentro de un periodo de 4 meses.
- Los contratos menores de servicios (control de calidad) de los expedientes 7, 10, 15, 19, 21 y 22 que conjuntamente ascienden a 42.430 €, corresponden al mismo concepto y fueron adjudicados a la misma empresa, excediendo así el límite para la contratación menor.
- Los expedientes del 57 al 61 se han encargado a la misma empresa entre los meses de febrero y mayo y todos ellos corresponden a servicios de dirección de obra y coordinación de seguridad y salud de diferentes fases de la misma obra por un importe total de 31.849 €, excediendo el límite para la contratación menor de servicios.
- Los expedientes 63 y 64 (por importe de 16.900 € y 13.798 € respectivamente) facturados el mismo día y con el mismo concepto superan conjuntamente el límite para la contratación de menores de servicios.
- Los expedientes del 75 al 77 corresponden a mensualidades de servicios de prevención y exámenes de salud del personal, respectivamente, y el importe conjunto es de 23.703 €. Parecen servicios susceptibles de contratarse conjuntamente.
- Los expedientes 93 y 94, de 17.500 € y 3.395 € respectivamente, eran facturados por el mismo proveedor el mismo día (servicios relacionados con la modificación de un proyecto constructivo).
- Los expedientes del 108 al 113 corresponden al servicio de recogida periódica de papel y tóner y ascienden a un importe muestreado en el ejercicio 2010 de 20.083 € y han sido adjudicados a la misma empresa.

Estas incidencias relacionadas con los objetos de los contratos, los importes, las fechas o los tipos de contratos suponen un incumplimiento de lo establecido en el artículo 86, apartado 2, del TRLCSP y, en consecuencia, se considera que hubo un fraccionamiento indebido del contrato.

Cabe señalar, además, que en relación con los expedientes del 75 al 77 y del 108 al 113, se utilizó la contratación menor para la adquisición de servicios para atender a necesidades de carácter recurrente, periódico o permanente. Según el informe 14/2014 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Generalidad de Cataluña,

este no es el mecanismo más adecuado y conforme a la normativa en materia de contratación pública para cubrir este tipo de necesidad.

- Recepción de los servicios

Aunque todos los expedientes revisados contienen la factura correspondiente, se ha detectado que frecuentemente no consta la validación del técnico (o responsable) ni la fecha que acredite la recepción del objeto del contrato. Asimismo en dos de los expedientes revisados se han detectado tres facturas en las que tampoco constaba el sello de la entrada en el registro (expedientes 9 y 58).

Concentración de contratos menores por tipología de bienes y servicios

La fiscalización de la contratación menor se ha ampliado con el objeto de identificar posibles fraccionamientos, con un alcance de 1.118 contratos. La revisión ha consistido exclusivamente en la verificación de los conceptos detallados en los listados y en contrastar los datos con la persona responsable de la contratación para llegar a conclusiones objetivas. En algunos casos se ha pedido documentación soporte.

Las observaciones detectadas son las siguientes:

- Respecto a la contratación de servicios de seguridad

Durante el periodo fiscalizado se ha observado una contratación menor por importe global de 1,12M€, cuyo objeto está relacionada con el ámbito de la seguridad y, además, en un 60% con una misma compañía.

- Respecto a la contratación de los servicios informáticos

La contratación menor de los servicios relacionados con los gastos de servicios informáticos y *software* ascendía en el periodo analizado a un importe de 868.174€. La contratación de estos servicios se gestionó casi exclusivamente a lo largo de los ejercicios 2010 a 2013 con uso de la contratación menor y de manera muy dispersa con un número elevado de proveedores. Se debe resaltar, sin embargo, que se identifica una reducción progresiva en el tiempo de estos contratos como consecuencia de la integración del INCASÒL dentro del proyecto TIC de la Generalidad que preveía la centralización de todos los servicios informáticos de su sector público y en el que se integró el INCASÒL durante el ejercicio 2015.

- Respecto a la contratación de los servicios de alquiler de fotocopiadoras

Entre 2010 y 2013 se ha observado una concentración de contratos menores con un mismo proveedor y con conceptos que hacen referencia a servicios de alquiler y mantenimiento de fotocopiadoras por importe de 383.422€.

2.6.3.6. Observaciones a los expedientes de los contratos derivados de acuerdo marco

Los dos expedientes revisados se adjudicaron en el año 2011 como derivados del Acuerdo marco de la Generalidad 2008/3. Este Acuerdo marco, cuyo objeto era el suministro de energía eléctrica en los bienes de dominio público de los departamentos de la Generalidad de Cataluña y sector público vinculante o dependiente, lo adjudicó la Comisión Central de Suministros de la Generalidad el 29 de octubre de 2008, entrando en vigor el 8 de enero de 2009 y prorrogable anualmente hasta cuatro años. Se aprobaron dos prórrogas, la primera hasta el 9 de enero de 2011 y la segunda hasta el 9 de enero de 2012.

Los expedientes 27 y 28 del cuadro 25 se adjudicaron mediante subasta electrónica, concretamente utilizando la PECAP (Plataforma electrónica de contratación de las administraciones públicas).

La documentación incluida en los expedientes no permite verificar la publicación en el perfil del contratante de la adjudicación de ninguno de los dos contratos.

2.6.3.7. Observaciones a los expedientes de prórrogas

Tal como se ha dicho en el epígrafe 2.6.3.1, no se han seleccionado expedientes de prórrogas, ya que el INCASÒL no dispone de una base de datos que los diferencie del resto de los contratos, pero se ha procedido al análisis de las prórrogas correspondientes a los contratos incluidos en la muestra.

De los expedientes seleccionados se han revisado las siguientes prórrogas: nueve prórrogas correspondientes a ocho contratos abiertos y ocho prórrogas correspondientes a siete contratos negociados.

De los 10 expedientes abiertos de la muestra, ocho se prorrogaron (expedientes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9), uno de ellos dos veces (expediente 3).

De los 16 expedientes negociados de la muestra siete se prorrogaron (expedientes 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 18), uno de ellos dos veces (expediente 12).

De la revisión efectuada hay que señalar que los expedientes 3, 5, 8 y 9, adjudicados por procedimiento abierto, y los expedientes 11, 12, 13, 14, 15 y 16, adjudicados por procedimiento negociado, se prorrogaron sin que esta posibilidad estuviera prevista en los pliegos.

2.6.3.8. Observaciones a la revisión de los convenios

El INCASÒL no dispone de una base de datos con los importes valorados de los convenios y de las adendas de convenios firmados anualmente. El INCASÒL ha facilitado a la Sindicatura de Cuentas un listado con los convenios firmados durante los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013.

Este listado contiene la siguiente información: objeto del convenio, fecha de aprobación y partes firmantes del convenio. Los convenios firmados fueron de 213, 36, 43 y 18 en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013, respectivamente. Se ha observado que la mayor parte de los convenios firmados por el INCASÒL en este periodo eran de naturaleza urbanística (265); por lo tanto, estaban excluidos de la normativa de contratos.

2.6.3.9. Comunicación al Registro público de contratos

De acuerdo con la normativa vigente, de los 146 expedientes de la muestra seleccionada se debía haber comunicado al Registro público de contratos un total de 28, ya que el resto estaría exento de ello por no superar el límite para ser calificado como contratos menores, así como sus prórrogas y modificaciones.

De la revisión realizada hay que señalar que todos los expedientes seleccionados se han comunicado, pero para 14 la comunicación se ha efectuado fuera de plazo (expedientes 1, 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 27 y 28).

En lo que atañe a las 9 prórrogas revisadas de expedientes adjudicados por procedimiento abierto, 6 se han comunicado fuera de plazo.

En cuanto a las 8 prórrogas revisadas de expedientes adjudicados por el procedimiento negociado, dos no se han comunicado y cuatro lo han sido fuera de plazo.

2.7. SEGUIMIENTO DE LAS OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES DE EJERCICIOS ANTERIORES

Las últimas fiscalizaciones del INCASÒL realizadas por la Sindicatura de Cuentas fueron el informe 14/2007, evaluación de los procedimientos internos en el área de existencias, el informe 23/2006, de fiscalización del ejercicio 2003, y el informe 10/2002-D, informe específico realizado sobre el área de fianzas del INCASÒL.

De estos informes se ha hecho el seguimiento del cumplimiento de las recomendaciones, que detallamos en los siguientes apartados.

2.7.1. Informe 10/2002-D: Área de fianzas, ejercicio 2000

El alcance material del informe 10/2002-D fue la fiscalización de la actuación del INCASÒL referida a la gestión de las fianzas de arrendamiento de fincas urbanas y del Registro de fianzas de los contratos de alquiler, además de las fianzas de las compañías suministradoras de servicios (agua, gas y electricidad), que se encontraba centralizada en el Departamento de Fianzas del INCASÒL. Se formularon varias observaciones y recomendaciones cuyo seguimiento se analiza a continuación:

Cuadro 22. Seguimiento de las observaciones y recomendaciones del informe 10/2002, relativo al ejercicio 2000, fianzas

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
1. En relación con la fiscalización de legalidad, de funcionamiento y de gestión de los circuitos y procedimientos de las actividades del departamento de fianzas		
1.1. Conveniencia de la agilización del circuito y de los procedimientos implantados en relación con los depósitos de fianzas constituidos por medio de ingreso directo, realizada a través de las CPU (Cámaras de la Propiedad Urbana), de forma que las entidades financieras, una vez que hubieran recibido la documentación, la enviaran de manera directa al INCASÒL.	Sí	Se ha continuado haciendo de la misma manera, ya que ahorra mucho trabajo al INCASÒL que los datos de los contratos los registren las CPU. En el año 2006 se firmó un nuevo convenio con las CPU que establecía que cobrarían la comisión en proporción a los contratos registrados correctamente.
1.2. Respecto al circuito y los procedimientos referentes a la devolución de los depósitos constituidos por ingreso directo, entendemos que sería necesario que el INCASÒL exigiera a las CPU unos resúmenes de control de los talones emitidos para que el Departamento de Fianzas llevara a cabo verificaciones físicas y otras validaciones específicas de dicho talones.	Sí	A raíz del informe de la Sindicatura de Cuentas se comunicó a las CPU que no podían realizar más esta transacción y se dejó de hacer durante el ejercicio 2003. El INCASÒL, vía transferencia bancaria, es el único que realiza devoluciones de las fianzas realizadas por ingreso directo.
1.3. Cancelación y devolución de los depósitos constituidos hasta 1997 por el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) y por el INCASÒL: Devolución del papel de fianzas. Aplicación de controles más directos, ya sea para evitar posibles duplicidades en la cancelación del papel de fianzas, o bien para verificar que los datos presentados en el Modelo-5 referentes al papel de fianzas (tipo, detalle y numeración) coinciden con el papel de fianzas presentado a cancelación. Sus sistemas no son operativos y debe confiar en los controles realizados por las CPU.	No	Este hecho continúa igual, pero según la entidad el riesgo sobre esta debilidad está más controlado ya que: Respecto al papel emitido por el INV no existe forma de controlar la parte que queda pendiente, o si ya se había devuelto este papel, etc. pero anualmente el importe que se devuelve por este concepto es auditado y devuelto al INCASÒL por el Ministerio de Fomento. Respecto al papel emitido por el INCASÒL desde el año 1997 a 1982 (que incluye el que emitieron las CPU) sí que se hizo un trabajo de recopilación del papel vendido con el que identificaban el contrato y el importe, pero no a la persona. Con este soporte podían controlar el papel de fianzas devuelto. De forma que, como mínimo, pueden controlar posibles falsificaciones de papel de fianzas.

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>1.6. Convenio de colaboración con las CPU:</p> <p>1.6.1. Es necesaria una actualización general del Convenio de colaboración entre las CPU y el INCASÒL firmado en 1983. Además, la actualización debería sustituir las referencias al papel de fianzas, ya que este papel deja de emitirse desde 1998.</p> <p>1.6.2. En ciertos casos la que recibe el ingreso es la CPU pero en otros es directamente la entidad financiera aunque, posteriormente, la CPU realice una tarea de introducción de datos. En este caso, el INCASÒL paga a la CPU una comisión del 4% sobre el total de los ingresos directos, independientemente de que la CPU no sea la que haya tramitado el ingreso del depositario. Sería necesario que en el futuro el INCASÒL aclarara con las CPU si el pago se hace por el servicio de introducción de datos, independientemente de quién tramite el ingreso del depósito.</p> <p>1.6.3. Aunque está prevista la participación de las CPU en los procedimientos referentes a los Conciertos, en la práctica estas no participan en ningún momento; a pesar de ello el INCASÒL está pagando a las CPU una comisión del 4% sobre el total de los ingresos netos procedentes de las liquidaciones trimestrales de los Conciertos cuando las CPU no están realizando ninguna gestión al respecto. Esta cuestión también se debería revisar en el futuro.</p> <p>1.6.4. El convenio vigente en 2001 establecía que las CPU cobrarían un porcentaje del 20% sobre los recargos de demora. A pesar de ello no se está produciendo ya que las CPU no participan en el procedimiento de control. Entendemos que este hecho se debería puntualizar en una futura actualización del convenio.</p>	<p>Sí</p> <p>Sí</p> <p>Sí</p> <p>Sí</p>	<p>En el año 2006 se firmó un nuevo convenio (de hecho son 10 convenios, uno por cada parte del territorio), actualizando estos aspectos.</p> <p>Posteriormente se han firmado convenios en los años 2007, 2009 y 2014.</p> <p>En el Convenio firmado en 2006 (y posteriores) se establece que las cámaras cobrarán según los datos que hayan grabado (concretamente según el núm. de errores en la grabación de los datos).</p> <p>Ya antes del Convenio de 2006 se dejó de pagar este porcentaje, ya que realmente no aportaban nada al circuito porque los titulares de los Conciertos llevaban toda la documentación a la entidad financiera y esta la enviaba al INCASÒL.</p> <p>En el Convenio firmado en 2006 y posteriores ya no se recoge este punto.</p>
<p>2. En relación con la fiscalización económica y financiera de las cuentas contables y masas patrimoniales relacionadas con los depósitos de fianzas</p>		
<p>2.1. Acreedores a largo plazo por depósitos de fianzas recibidos: La principal magnitud del Balance relacionada con los depósitos de fianzas se encuentra en el pasivo como Acreedores a largo plazo y concretamente en la cuenta de Fianzas y depósitos recibidos. Los principales aspectos observados son los siguientes:</p> <p>2.1.1. El papel estatal, es decir, el emitido por el INV como apoyo de las fianzas depositadas hasta 1982, no queda reflejado contablemente en dicha cuenta, ya que no existe una estimación fiable. El traspaso se hizo mediante el RD 2626/82 pero no había ninguna valoración.</p> <p>2.1.2. El INCASÒL imputa y clasifica todo el importe acreedor por depósitos de fianzas en el largo plazo, ya que no se puede saber cuánto tiempo durará cada contrato de alquiler y, por lo tanto, cuando le será solicitada la devolución de cada una de las fianzas que tiene en depósito. Entendemos que la evolución histórica debería servir al INCASÒL para diferenciar qué parte se debería haber clasificado a 31 de diciembre a corto plazo.</p>	<p>No</p> <p>No</p>	<p>Este hecho continúa igual.</p> <p>Este hecho continúa igual. No se diferencia la parte a corto plazo a 31 de diciembre.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>2.1.3. La evolución de los depósitos de fianzas entre 1982 y 2000 presenta en general una evolución creciente ejercicio tras ejercicio, lo que, aparte del incremento del valor de los alquileres, representa un mayor número de fianzas depositadas en el INCASÒL. Con todo, los representantes del INCASÒL estiman que del total de los alquileres de viviendas y locales los que tienen depositada la fianza representarían un 35%.</p>	Sí	<p>Observamos que entre los ejercicios 2009 y 2013 estos importes se han incrementado en un 16%, aunque según la entidad no se llega a un 70% del mercado total ni en viviendas ni en locales (en viviendas sobre un 50%).</p> <p>El incremento de estos registros de fianzas fue debido al Avalloguer, aprobado por el Decreto de 28 de agosto de 2008 y que supone la garantía de recibir unos determinados meses de alquiler en caso de que el inquilino no haya pagado los alquileres y el propietario tenga una sentencia judicial a su favor.</p>
<p>2.2. Otras cuentas del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias.</p> <p>2.2.1. Deudores varios: Esta cuenta recoge a 31 de diciembre de 2000 un importe de 530 MPTA referente a aportaciones para provisiones de fondos del INCASÒL a las CPU a fin de que estas puedan hacer frente a las devoluciones que realizan por cuenta del INCASÒL. Entendemos que, dado que estos fondos aportados por el INCASÒL a las CPU no serán devueltos si no disminuye claramente la operativa de las CPU en cuanto a devoluciones, no deberían imputarse como deudores a corto plazo formando parte del activo circulante, sino dentro del inmovilizado como unos deudores a largo plazo o como depósitos constituidos por el INCASÒL.</p>	Sí	<p>En el ejercicio 2003, en que se comunicó a las CPU que no estaban autorizadas a devolver los importes de fianzas, se acabó con esta práctica. Durante el periodo fiscalizado no existen depósitos por este concepto.</p>
<p>2.3. Destino de los recursos obtenidos por fianzas recibidas en depósitos:</p> <p>La Ley 13/1996 establece el destino que el INCASÒL debe dar a las fianzas recibidas en depósito y especifica que las destinará a inversiones para la construcción pública de viviendas con una atención especial a las promociones en régimen de alquiler, y a actuaciones directas en cascos antiguos o sujetas a un proceso de renovación urbana. También establece que, en todo caso, el INCASÒL debe reservar un importe no inferior al 10% de estos recursos para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las devoluciones consiguientes que procedan. De la misma manera se expresan los artículos 33 y 34 del Decreto 147/1997 en los que, además, se establece que el INCASÒL puede invertir hasta el 90% de los depósitos recibidos.</p> <p>2.3.1. El artículo 7.2 de la Ley establece que en el seno del Consejo Asesor de la Vivienda hay que crear una comisión específica que haga el seguimiento de las inversiones que se efectúen con los fondos procedentes de los depósitos de las fianzas.</p>	No	<p>Los responsables de la entidad no tienen ninguna información al respecto de la creación de esta Comisión ni que desde el Departamento de Territorio y Sostenibilidad se realice este seguimiento.</p>

2.7.2. Informe 23/2006: Ejercicio 2003

El informe 23/2006, relativo al ejercicio 2003, es el último informe de regularidad emitido por la Sindicatura de Cuentas sobre el INCASÒL. En este informe se formularon varias observaciones y recomendaciones referidas a la fiscalización económico-financiera, fiscalización presupuestaria y fiscalización de la contratación, cuyo seguimiento se analiza a continuación:

Cuadro 23. Seguimiento de las observaciones y recomendaciones del informe 23/2006, relativo al ejercicio 2003

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
1. Fiscalización económico-financiera		
1.1. Las inversiones realizadas en inmuebles arrendados por el INCASÒL se deben adecuar a los coeficientes razonables desde un punto de vista económico, o bien a los coeficientes que resulten de adecuar la vida útil al tiempo restante hasta al fin del contrato de arrendamiento.	Sí	No se han detectado incidencias.
1.2. La Sindicatura cuestiona si corresponde al INCASÒL la adquisición de equipamientos de la Generalidad de Cataluña para finalidades de índole educativa y sanitaria y de seguridad para después arrendarlos a la propia Generalidad, aunque este ampliara su objeto social incorporando la actividad de gestión de equipamientos.	No	El INCASÒL continúa alquilando estos equipamientos adquiridos en el ejercicio 2002 a la Generalidad de Cataluña.
1.3. Respecto a la documentación revisada sobre las aportaciones realizadas a juntas y consorcios: Habría que llevar un mayor control interno sobre estas aportaciones y los documentos contables y de tesorería justificativos. La entidad no dispone de la información referente a los estados financieros de algunas de estas juntas y consorcios y, por lo tanto, no podemos asegurar que el valor de estas participaciones sea correcto. Falta uniformidad de criterios a la hora de contabilizar estas aportaciones. Unas veces se contabilizan como gastos y otras como inversiones financieras. También se ha detectado la activación de aportaciones realizadas en ejercicios anteriores que se habían contabilizado como gastos.	Sí Sí	En el ejercicio 2010 se aprobó por parte del Consejo de Administración del INCASÒL un manual contable para los consorcios urbanísticos. No obstante, las cuentas anuales de estos llegan con retraso. No hemos detectado incidencias respecto a estas dos observaciones.
1.4. Respecto al análisis detallado de los saldos a cobrar/pagar con ADIGSA, así como otros aspectos relacionados con ADIGSA: La documentación de todas las actuaciones llevadas a cabo en nombre del INCASÒL debería estar en los servicios del INCASÒL y, por lo tanto, ADIGSA debería hacer periódicamente el traspaso de toda la documentación que pertenece al INCASÒL.	No	La documentación la continúa gestionando la antigua ADIGSA, ahora la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>Hay saldos a cobrar y a pagar con ADIGSA (a 31 de diciembre de 2003 que ascienden a 46,11 M€ y 5,89 M€, respectivamente), en concepto de ventas aplazadas de viviendas (saldo deudor) y de gastos ocasionados por el mantenimiento del patrimonio (saldo acreedor) del ejercicio 2000 y anteriores que se quedan inmovibles hasta que se practique la liquidación definitiva a ADIGSA.</p> <p>Dentro del epígrafe de Ingresos a distribuir en varios ejercicios del pasivo del balance se incluyen 93,86 M€ correspondientes a los intereses producto de las condiciones de aplazamiento de las ventas de viviendas de promoción pública gestionadas, principalmente, por ADIGSA. La Sindicatura entiende que se debe practicar la liquidación de los saldos antiguos (anteriores a 2001) cuanto antes mejor, así como calcular el importe correspondiente a los intereses devengados no traspasados a resultados para reflejarlo en los estados financieros.</p> <p>Los saldos deudores y acreedores con ADIGSA generados a partir del 1 de enero de 2001 (Deudores cuenta número 4330 y Acreedores cuenta número 412), así como los ingresos y gastos de cada ejercicio, se deberían contrastar con los estados financieros de ADIGSA. Por este motivo, se recomienda que anualmente se solicite la confirmación de estos importes a ADIGSA, como procedimiento de control interno.</p>	<p>No</p> <p>Sí</p> <p>No</p>	<p>Aunque en 2008 se encargaron dos informes a entidades privadas con la intención de emplear estas diferencias, las entidades continúan arrastrando diferencias conciliatorias históricas.</p> <p>En aplicación del nuevo Plan general de contabilidad de 2007.</p> <p>Aunque se realiza una conciliación anual entre ambas entidades y el saldo de liquidación, que sería la cuenta 4339, no existe una conciliación convencional de todos los saldos del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias con identificación de las cuentas.</p>
<p>1.5. Incidencias en el área de existencias:</p> <p>Las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler figuran registradas en el apartado de existencias del balance. Estos activos, de acuerdo con lo establecido en el Plan general contable para empresas inmobiliarias, deberían figurar en el apartado de inmovilizado material. Además, en lo concerniente a las existencias de inmuebles, el valor de las construcciones debe figurar separadamente del valor de los terrenos en la Memoria.</p> <p>La provisión por reclamaciones al Jurado Provincial de Expropiación se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones por riesgos y gastos.</p> <p>La provisión del suelo en curso parado (42,35 M€ a 31 de diciembre 2003) se debería cuantificar de una manera más precisa y esmerada. Se entiende que si una actuación está parada en su fase de producción no significa que automáticamente pierda valor.</p>		<p>Véase el seguimiento del informe 14/2007, punto 2.7.3.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>En lo referente a la provisión por pérdidas de valor de suelo en venta, de importe 8,21 M€, a 31 de diciembre 2003, se entiende que el suelo en venta ya está valorado a precio de adquisición/producción o de mercado, el menor, con lo cual ya se ha incorporado esta depreciación. Por lo tanto, la Sindicatura considera que es excesiva y se debería retroceder.</p>		
<p>1.6. La Sindicatura recomienda la mejora de los sistemas de control y gestión de morosos, y para todos los saldos que presentan problemas de morosidad se debería dotar, si procede, una provisión para cubrir este riesgo:</p> <p>Deudores por convenios (saldo a 31 de diciembre de 2003 de 21,55 M€): se han detectado saldos impagados hasta llegar a un 5,08% del saldo total (importe de 1,10 M€).</p> <p>Deuda a cobrar del Ayuntamiento de Barcelona por 0,52 M€, que se originó en el año 1990.</p> <p>Deuda pendiente de cobro desde el año 2000 del Consorcio Instituto de Geomática por 1,02 M€.</p>	No	<p>Del total saldo deudor a 31.12.13 un 24% presenta riesgo de morosidad, a pesar de haber sido contraído por administraciones o entidades públicas en su mayor parte.</p>
<p>1.7. La Sindicatura considera que se deberían traspasar a pérdidas y ganancias las subvenciones de vivienda procedentes del Estado hasta el año 1999 (incluido) pendientes de aplicar y que están contabilizadas en Ingresos a distribuir en varios ejercicios.</p>	Sí	<p>A fecha del informe se han aplicado íntegramente.</p>
<p>1.8. Se han detectado diferencias de conciliación en la circularización de los proveedores y acreedores efectuada por los auditores externos:</p> <p>Facturas no conciliadas por un importe de 3,80 M€, de las cuales un total de 2,26 M€ corresponde a facturas con antigüedad superior a 60 días que en algunos casos excede el año. La entidad debería contactar con los proveedores para aclarar estas diferencias.</p> <p>El resto (1,53 M€) corresponde a facturas con una antigüedad inferior a 60 días que el INCASÒL no ha contabilizado porque las facturas todavía no han llegado físicamente al área económica y financiera (las tienen retenidas los técnicos para confirmar los datos con los proveedores). Se debería haber contabilizado una provisión por facturas pendientes de recibir.</p>	<p>Sí</p> <p>Parcialmente</p>	<p>No se han detectado incidencias similares.</p> <p>Se ha mejorado en el control, pero aun así se ha detectado una incidencia en el corte de operaciones a 31 de diciembre de 2013 por importe de 559.193,43 euros.</p>
2. Fiscalización presupuestaria		
<p>2.1. El presupuesto inicial de la liquidación presupuestaria del INCASÒL no coincide con el presupuesto publicado en la Ley de presupuestos.</p>	Sí	<p>Para los cuatro ejercicios fiscalizados los importes del presupuesto inicial se corresponden con los que fueron aprobados mediante la Ley de Presupuestos de la Generalidad de Cataluña del año correspondiente.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>2.2. El presupuesto definitivo del INCASÒL no es consecuencia de las modificaciones presupuestarias acordadas por el Gobierno, sino que son consecuencia de las revisiones realizadas internamente por la entidad sobre el presupuesto inicial. Así pues, el grado de ejecución de los presupuestos se debería presentar y analizar en comparación con el presupuesto inicial.</p>	No	<p>La entidad no tiene aprobadas por el Consejo de Administración unas bases de ejecución del presupuesto, según las cuales identificar en la liquidación del presupuesto las modificaciones que responden a Acuerdos de Gobierno, encargos o leyes, así como establecer los límites y autorizaciones pertinentes para aquellas desviaciones propias de la actividad económica.</p>
<p>2.3. Dado que en las diferentes sesiones de los consejos de administración mantenidas durante el año se analizan las desviaciones presupuestarias, sería recomendable elaborar un informe-resumen de las desviaciones más significativas del ejercicio y de su justificación.</p>	Sí	<p>Se hacen anualmente sesiones de seguimiento del presupuesto.</p>
<p>3. Fiscalización de la contratación</p>		
<p>3.1. Respecto a la adjudicación de los expedientes:</p> <p>Es necesario que en las adjudicaciones por el procedimiento abierto en las que no se pide garantía provisional, el INCASÒL comunique el resultado de la adjudicación a todos los licitadores participantes y no únicamente al adjudicatario. El sistema actual de información mediante la página web no excluye el requisito legal de la notificación por un sistema que deje constancia de la recepción.</p> <p>Se han detectado algunos expedientes adjudicados por el procedimiento negociado en los que la adjudicación se ha hecho directamente sin solicitar la oferta de como mínimo tres proveedores.</p> <p>En algunos expedientes, siendo obligatoria la publicidad de la licitación en el DOGC o en el BOE, esta no se ha realizado o se ha hecho fuera de plazo.</p> <p>Se ha observado cierta falta de documentación que debería constar en los expedientes de contratación: justificante conforme las empresas licitadoras han presentado la información requerida en el pliego de cláusulas administrativas, informes de supervisión de proyectos, pliego de prescripciones técnicas particulares del contrato adjudicado, documentación referida a la apertura de pliegos, etc.</p>	<p>No</p> <p>Sí</p> <p>Sí</p> <p>Sí</p>	<p>Continúa vigente.</p> <p>De la revisión de 16 expedientes negociados adjudicados en los años 2010 a 2013 en ninguno de ellos hemos detectado esta incidencia.</p> <p>Hemos encontrado publicadas todas las licitaciones de los expedientes revisados en los diarios en que esta es obligatoria; sin embargo, en algunos casos estas publicaciones presentan deficiencias.</p> <p>En los expedientes de contratación consta toda la documentación, incluido un certificado conforme las empresas licitadoras han presentado la información requerida en el pliego de cláusulas. A partir de 2010 el INCASÒL utiliza el Gestor Electrónico de Expedientes de Contratación (GEEC), pero no integra la totalidad de la documentación en este aplicativo, parte de la misma se encuentra archivada en carpetas físicas.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>3.2. Respecto a la ejecución material, cumplimiento de plazos y ejecución económica:</p> <p>Se han observado algunos casos en que el acta de replanteo de las obras se ha hecho fuera del plazo legalmente establecido y también algún caso en que la recepción de la obra se ha hecho con posterioridad al plazo de un mes establecido por la normativa.</p> <p>En los contratos de asistencia técnica revisados no se ha visto ningún acta de recepción o informe final de seguimiento.</p> <p>En cuanto al cumplimiento de plazos, es preciso que la entidad aplique las cláusulas de penalización o bien de resolución, cuando el incumplimiento es por causa del contratista, lo que actualmente no hace.</p> <p>En cuanto a la ejecución económica, en algunos contratos de obra no se ha efectuado la liquidación final de la obra, y en todos ellos se han producido incrementos respecto al presupuesto de ejecución previsto en el contrato en torno al 10%. La justificación que se da no queda suficientemente acreditada.</p>	<p>Parcialmente</p> <p>Sí</p> <p>No</p> <p>Sí</p>	<p>Esta incidencia solo se ha encontrado en un expediente de los revisados.</p> <p>No se han detectado incidencias.</p> <p>Continúa vigente.</p> <p>No se han detectado incidencias.</p>
<p>3.3. Respecto al Pliego de cláusulas administrativas particulares para la adjudicación de contratos de ejecución de obras por procedimiento abierto y concurso, hay que adecuar el Pliego de cláusulas a la normativa comunitaria de manera que el resultado de las obras anteriores con el INCASÒL no se incluya como criterio de valoración para la adjudicación.</p>	<p>Sí</p>	<p>Aunque en los pliegos ya no se incluye como criterio de valoración para la adjudicación los resultados de las obras anteriores con el INCASÒL, en 3 de los expedientes abiertos SARA revisados correspondientes al mantenimiento de las fincas se ha valorado este aspecto dentro de las mejoras adicionales presentadas.</p>
<p>3.4. Respecto a la constancia en el Registro público de contratos se ha detectado que no todos los contratos adjudicados se han comunicado a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y la comunicación de los que lo han sido, se ha hecho fuera de plazo.</p>	<p>No</p>	<p>Todos los contratos fiscalizados se han comunicado al Registro público de contratos, pero de los 26 contratos, entre abiertos y negociados, 14 se han comunicado dentro de plazo y 12 fuera de este. En cuanto a las modificaciones y prórrogas referidas a estos mismos contratos, se producen 24 en total, de las cuales 2 no se comunican, 9 se comunican en plazo y 13 fuera de plazo.</p>
<p>3.5. Respecto a la contratación de bienes y servicios no relacionados directamente con las obras se recomienda que este tipo de contratación se centralice en un solo departamento que gestione las necesidades del INCASÒL tanto en la compra de mobiliario, material y otros gastos generales como en la contratación de servicios de limpieza, mantenimiento, etc., y que lo haga siguiendo el procedimiento aplicable de acuerdo con lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas (TRLCAP).</p>	<p>Parcialmente</p>	<p>Toda la contratación, excepto la menor, se supervisa por el departamento de contratación. Según los responsables, para el ejercicio 2016 la entidad ha puesto los medios para que todo esté bajo la supervisión del Departamento de Contratación.</p>

2.7.3. Informe 14/2007: Área de existencias, ejercicio 2004

En el informe 14/2007 se analizó el sistema de valoración de las existencias establecido por el INCASÒL para el ejercicio 2004.

Se formularon varias recomendaciones cuyo seguimiento se analiza a continuación:

Cuadro 24. Seguimiento de las observaciones y recomendaciones del informe 14/2007, relativo al ejercicio 2004

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
1. Circuito de las aplicaciones informáticas que intervienen en la valoración de las existencias		
<p>1.1. El INCASÒL debería disponer de una base de datos patrimonial única e integral en la que los usuarios introdujeran la información relacionada con el patrimonio basándose en unos criterios fijados previamente homogéneos para todos los departamentos del Instituto.</p>	<p>Parcialmente</p>	<p>Respecto a la parte de Suelo, desde el ejercicio 2004 se ha mejorado la aplicación Catálogo que funciona como un inventario de todas las actuaciones. Actualmente (ejercicio 2015) se pueden consultar todas las actuaciones de suelo con la información homogeneizada, incluidos planeamientos y reparcelaciones. Este ERP se sustituirá por el Inventario patrimonial a finales del ejercicio 2016 que es más ágil e intuitivo para consultar y que integrará la parte de vivienda.</p> <p>Respecto a la parte de Vivienda se utilizaba la aplicación GOH (Gestión de obras de vivienda), pero no era una base de datos completa y fiable ya que había actuaciones que se controlaban aparte. En el ejercicio 2005 se confeccionó una base de datos ACCES manualmente en la que se incluyeron todas las acciones de vivienda. Actualmente esta base de datos se actualiza automáticamente en lo que respecta a los datos de AHC y, para el resto, manualmente.</p> <p>En cada cierre de año se guardan una foto del archivo, que incluye los datos básicos de la acción (valor de la acción y valor de venta en caso de que se haya vendido.)</p> <p>La aplicación Inventario patrimonial constituirá una verdadera base de datos única e integral, pero su utilización no está prevista hasta finales 2016, principios de 2017; aun así, para los ejercicios fiscalizados se había mejorado en la sistematización y acceso de la información respecto al ejercicio 2004 ya que se disponía de dos bases de datos que comprendían todas las actuaciones, una para suelo y la otra para vivienda.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>1.2. Habría que diseñar una base de datos específica para los gastos introducidos en la aplicación DESP para disponer de mayor información, ya que vienen a ser gastos habituales de las actuaciones.</p> <p>La aplicación de gastos DESP se creó inicialmente para registrar aquellos gastos poco habituales a asociados a las actuaciones. En la práctica, una gran parte de los gastos de las actuaciones se registran en DESP. La Sindicatura considera que muchos de estos gastos se deberían poder introducir en las bases de datos de OBI (Adquisiciones de suelo), GUR (Gestión de obras de urbanización) u OBH (Seguimiento de obras de vivienda), o bien se debería diseñar una base de datos específica para este tipo de gastos, para disponer de mayor información, ya que vienen a ser gastos habituales de las actuaciones.</p>	Sí	<p>Tanto para suelo como para vivienda, desde 2010, año en que se implementó un nuevo aplicativo informático basado en un <i>software</i> estándar en la actividad, la entrada de la información económica se hace vía pedido en el que se va entrando todo el gasto, de cualquier naturaleza, dentro de la actuación correspondiente.</p> <p>Desde esta implantación, los aplicativos OBI, GUR, OBH y DESP solo los utilizan a los técnicos.</p>
<p>1.3. Como se decía en el informe 11/2005 de los ejercicios 2001 y 2002, la Sindicatura considera insuficientes las aplicaciones informáticas utilizadas para la valoración de las existencias de viviendas, dado el volumen de datos e información relativos a este concepto.</p>	Parcialmente	<p>La entidad ha mejorado este aspecto en parte, respecto al ejercicio 2004, al crear el archivo de Acces. No obstante, hasta que se implante la aplicación Inventario patrimonial no se puede afirmar que este punto se haya alcanzado.</p>
<p>1.4. La información relativa a las ventas de suelo y de locales de existencias de suelo (EXI) se ha contrastado con la información del programa de enajenaciones (ALI). Es preciso señalar que los criterios que utiliza el Área de Ventas de Suelo para valorar los diferentes terrenos no siempre son los mismos y el Área Económica y Financiera debe revisar cada cambio y realizar ajustes cuando procede. Habría que unificar los criterios.</p>	Sí	<p>Respecto a Suelo y vivienda el problema persiste: desde el departamento de contabilidad se revisan individualmente todos los cambios que afectan a los valores de las actuaciones, ya que cualquier cambio de ALI se comunica al departamento de contabilidad.</p> <p>Entendemos que la operativa en este sentido es razonable, ya que ALI es el aplicativo de ventas que funciona como catálogo de ventas para los técnicos. No siempre este cambio es definitivo y es por eso que en contabilidad se revisan individualmente las variaciones para modificar o no el precio vía variación de existencias. No se han detectado incidencias en este sentido.</p>
2. Procedimiento para el cálculo de la valoración de las existencias		
<p>2.1. En cuanto al suelo, hay que hacer las siguientes observaciones:</p> <p>2.1.1. En la muestra seleccionada de existencias de suelo, el importe total de las ventas por actuación según la información contable no coincide con el importe total de las ventas reflejado en existencias. Sería preciso revisar los datos sobre ventas de las actuaciones con más antigüedad para corregir posibles errores.</p>	Sí	<p>Actualmente esta discrepancia no se puede producir, ya que el nuevo aplicativo integra todos los módulos. Las diferencias detectadas en el informe 2004 correspondían a incidencias históricas producidas en los ejercicios 1990 y 1994, debidas a prácticas que ya en el año 2004 no se realizaban.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>2.1.2. La estimación del valor de las parcelas libres de suelo no se actualiza de forma regular. De hecho, el valor de estas parcelas se actualiza cuando pasan de suelo en curso a suelo terminado. Así pues, las actuaciones que pasan largos periodos sin venderse pueden estar infravaloradas, teniendo en cuenta la evolución de los precios del suelo en Cataluña.</p> <p>El aumento de su valor se refleja en el ejercicio en que son vendidas. Esto supone un incumplimiento del principio de correlación de ingresos y gastos y una valoración de las existencias de suelo temporalmente incorrecta.</p> <p>Sería necesario actualizar periódicamente el valor de las actuaciones que se encuentran inmovilizadas.</p>	Sí	<p>Actualmente estas actuaciones sí que actualizan su valor vía ALI; en todo caso, si no se venden, habrán depreciado su valor y esta depreciación se ha contabilizado correctamente vía provisión, ya que esta se realiza automáticamente (10% por cada ejercicio parado).</p>
<p>2.1.3. El gasto para la urbanización del terreno se incorpora al 100% y se va minorando conforme se van recibiendo las cuotas de los diferentes propietarios.</p> <p>En el sistema de cooperación, el INCASÒL ejecuta las obras de urbanización que son a cargo de los propietarios. Este sistema requiere la reparcelación de terrenos y el INCASÒL, cuando obra como administración actuante, se encarga de cobrar a los propietarios las cuotas de urbanización.</p> <p>La Sindicatura considera que solo se debería incorporar como más coste de las existencias la parte de los costes que corresponden al INCASÒL en lugar de incorporar la totalidad de los costes de urbanización y posteriormente minorarlos en función de los ingresos recibidos de los propietarios. El sistema seguido por el INCASÒL se podría considerar adecuado si en lugar de incorporar las cuotas cobradas (criterio de caja) incorporara las cuotas devengadas.</p>	Sí	<p>Desde el ejercicio 2006 se incorporan las cuotas devengadas.</p>
<p>2.1.4. En el cálculo de costes indirectos del suelo, obviamente todos los costes indirectos del periodo no son imputables al suelo, razón por la cual se aplica un porcentaje del 60%, que refleja, según la entidad, el peso del área del suelo respecto a la actividad total del INCASÒL. Según el INCASÒL este porcentaje se aplica al menos desde el ejercicio 1996.</p> <p>Este porcentaje no se revisa anualmente. Sería necesario fijar un criterio para su cálculo y aplicarlo cada año.</p> <p>Además, hay que señalar que en el cálculo de los costes indirectos se incluyen ingresos relacionados con la actividad del área del suelo que la Sindicatura no considera razonable incluir.</p>	Sí	<p>Desde el ejercicio 2005 anualmente la entidad revisa el importe a repercutir de costes indirectos tanto por suelo como por viviendas.</p> <p>Ya no se incorpora el 60% como porcentaje fijo, sino que se recalcula anualmente.</p> <p>No se han detectado incidencias en la revisión.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
<p>2.2. En cuanto a las viviendas, las observaciones son las siguientes:</p> <p>2.2.1. Es preciso señalar que ADIGSA no proporciona la información relativa al destino de las viviendas libres, es decir, si están destinadas al alquiler o a la venta. Por esta razón, en la valoración de las viviendas, todas las viviendas libres se tratan como destinadas a la venta, valorándolas a precio de mercado o a coste de producción, el menor de ambos, cuando, si fueran destinadas a alquilar, se deberían valorar siempre a coste de producción.</p> <p>La Sindicatura considera que esta información es necesaria para hacer un cálculo más esmerado del valor de las existencias.</p> <p>2.2.2. Bajo el concepto de Ventas posibles locales se incluye el valor estimado según los técnicos de los locales libres (asimilable al del mercado) y el precio de venta de los locales vendidos. El valor de los locales libres no se actualiza regularmente, solo cuando pasan de vivienda en curso a terminado. Igual que en el caso del suelo, puede haber locales infravalorados, sobre todo aquellos que están un largo período hasta su venta.</p> <p>Habría que actualizar periódicamente el valor de los locales terminados en venta.</p> <p>2.2.3. La documentación referente a las escrituras de compraventa de viviendas se encuentra ubicada en las dependencias de ADIGSA. La Sindicatura considera que, periódicamente, ADIGSA debería hacer el traspaso de la documentación que pertenece al INCASÒL.</p> <p>2.2.4. Las actuaciones de vivienda en régimen de alquiler figuran registradas en el apartado de existencias del balance. Estos activos, de acuerdo con lo establecido en el Plan general contable para empresas inmobiliarias, deberían figurar en el apartado de inmovilizado material.</p> <p>2.2.5. Las existencias de viviendas se valoran a coste de producción, el cual se determina añadiendo al precio de adquisición del suelo y a los costes de construcción de las viviendas otros costes directamente imputables. Puesto que los márgenes de venta son mayoritariamente negativos, no se añaden los costes indirectos.</p> <p>La Sindicatura considera que se deberían imputar estos costes indirectos a efectos de conocer el coste real de estas actuaciones.</p>	<p>Sí</p> <p>No aplicable</p> <p>No</p> <p>Sí</p> <p>Sí</p>	<p>Con la creación de la base de datos Accés de vivienda en 2005 se empezó a informar del destino de cada actuación y valorarla según su naturaleza. De hecho en 2012 se contabilizaron ya separadamente las actuaciones, y según sean de alquiler o de venta se contabilizan como Inversiones inmobiliarias o como Existencias.</p> <p>A partir del ejercicio 2011 todas las viviendas destinadas a alquiler se valoran a precio de producción.</p> <p>Hasta el ejercicio 2015 el parque inmobiliario ha ido perdiendo valor, con lo cual entendemos que este hecho no es aplicable.</p> <p>No se ha hecho ninguna actuación al respecto.</p> <p>En el ejercicio 2010 ya se contabilizaban según este parámetro las viviendas del parque inmobiliario, según si se alquilaban o estaban a la venta. En el año 2012 se decidió contabilizar dentro del epígrafe de Inversiones inmobiliarias todas las viviendas cuyo destino sea el alquiler y dentro de Existencias todas las cuyo destino sea la venta, independientemente de que puntualmente se alquilen.</p> <p>En el año 2010 ya se consideran los costes indirectos dentro de la valoración de las viviendas.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
2.2.6. El Plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias (PGCEI) establece que, respecto a las existencias de inmuebles, el valor de las construcciones debe figurar separadamente del valor de los terrenos en la Memoria, desglose que no hace el INCASÒL.	Sí	Las memorias de los ejercicios que son objeto de fiscalización incluyen los terrenos separadamente.
<p>2.3. En cuanto a otros costes, hay que hacer la siguiente observación:</p> <p>2.3.1. Hay otros costes correspondientes a obras posteriores a la venta, como por ejemplo el ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras pueden realizarse una vez que ya se ha vendido la actuación de suelo o vivienda. Por esta razón hay actuaciones 100% vendidas a las que todavía se imputan costes. Estos costes ya no pueden formar parte del valor de las existencias y se contabilizan directamente en gastos. Para una correcta correlación entre ingresos y gastos se debería dotar una provisión durante el período de vida de la actuación, ya que el INCASÒL conoce con antelación que los tendrá que realizar.</p>	Sí	En el ejercicio 2010 se empieza a provisionar de cada venta la parte de costes, según PAIF, que faltaría asumir. Estas son las Provisiones por finalizaciones de obra que se contabilizan a corto plazo, ya que se producirán como máximo durante el año siguiente a la venta.
3. Procedimientos y criterios aplicados para el cálculo de la provisión por depreciación de las existencias:		
3.1. La provisión para reclamaciones al Jurado Provincial de Expropiación se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones por riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2004 asciende a 2,03M€). Además, esta provisión debería ser, en lugar del 20% de la diferencia entre el importe de la expropiación realizada por el INCASÒL y el importe determinado por el Jurado Provincial de Expropiación, el resultado de un análisis individualizado para cada caso.	Sí	<p>Esto ya se hace de esta manera desde 2010.</p> <p>Existe relación con los Servicios Jurídicos y se provisiona efectivamente realizando un seguimiento individual de las reclamaciones.</p>
3.2. La provisión para el mantenimiento de locales también se debería reclasificar en el epígrafe de Provisiones por riesgos y gastos (el importe a 31 de diciembre de 2004 asciende a 1,26M€).	No	La provisión para el mantenimiento de locales se continúa contabilizando como menos Existencias, ya que en el contexto económico el valor de activación se ha visto deteriorado.
3.3. La provisión del suelo en curso parado (45,15M€ a 31 de diciembre 2004) se debería cuantificar de una manera más precisa y esmerada.	No	La provisión del suelo en curso parado se continúa calculando bajo los mismos parámetros.
<p>3.4. En lo que atañe a la provisión por pérdidas de valor de suelo en venta, de importe 7,11 M€ a 31 de diciembre 2004, la Sindicatura considera que el suelo en venta ya está valorado a precio de adquisición/producción o de mercado, el menor, con lo cual ya está incorporando esta depreciación. Por otra parte, puesto que se ha comprobado que el valor del suelo en venta no se actualiza de forma regular, lo que indica que el valor de las parcelas libres puede estar infravalorado, esta provisión reduce aún más su valor.</p> <p>Sería preciso realizar cálculos más esmerados y, además, tener el apoyo de una valoración técnica.</p>	No	<p>La provisión del suelo en venta se continúa calculando bajo los mismos parámetros.</p> <p>La crisis inmobiliaria ha afectado principalmente al suelo no urbano de forma que el riesgo a evaluar ha sido que los valores no estén por encima de los de mercado.</p>

Recomendación	Recomendación aplicada	Comentario
3.5. El programa informático EXI debería incorporar las correcciones valorativas relativas a la pérdida de valor de las existencias. Actualmente estas provisiones se calculan de manera extracontable.	No	Las provisiones se continúan calculando manualmente.
3.6. Finalmente, hay que añadir que en el cálculo de las provisiones de suelo en curso, la entidad minoró la provisión resultante en una cantidad igual a la subvención recibida de la Dirección General de Urbanismo de la Generalidad. La Sindicatura considera que el hecho de haber recibido subvenciones de suelo no tiene relación con el aumento o reducción de las provisiones de existencias de suelo.	Sí	No se ha detectado esta práctica en el periodo fiscalizado.

3. CONCLUSIONES

3.1. OPINIÓN Y OBSERVACIONES

Opinión

De acuerdo con el objeto, el alcance y la metodología utilizada en este informe, detallados en la introducción, la opinión de la Sindicatura es que, excepto por los posibles efectos de la limitación descrita en la observación 1 y por los hechos descritos en las observaciones 2, 3, 4 y 6, las cuentas anuales expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del INCASÒL a 31 de diciembre de 2013, y también de los resultados, de los flujos de efectivo y de la liquidación presupuestaria correspondientes al ejercicio anual finalizado en aquella fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable y, en particular, con los principios y criterios contables que contiene.

1. En el año 2006 el INCASÒL formalizó una operación de permuta por valor de 58,93 M€ con una fecha límite para su ejecución que finaliza el 31 de diciembre de 2016. Respecto a esta operación, a 31 de diciembre de 2013 se activaron 33,64 M€ que correspondían a terrenos que están pendientes de ser recalificados como espacios naturales. El Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú se comprometió a trasladar la edificabilidad de Platja Llarga (terreno que adquirió el INCASÒL a raíz de la operación de permuta) a un polígono en desarrollo llamado L'Eixample Nord, que a fecha de este informe no tiene el planeamiento urbanístico definido. No se ha podido validar la valoración de este activo a la fecha de cierre del ejercicio 2013 (véase el epígrafe 2.2.7.1).
2. La aportación que el INCASÒL mantenía en juntas de compensación y consorcios a 31 de diciembre de 2013 estaba valorada en 30,03 M€. El importe activado, atendiendo a

la valoración neta contable, debería minorarse en un importe máximo de 8,51 M€. Cabe decir, sin embargo, que dada la singularidad de las entidades participadas, a efectos del cálculo de la provisión, se debería analizar de manera individualizada la previsión de recuperación de cada uno de los proyectos (véase el epígrafe 2.2.4).

3. Respecto a las operaciones mantenidas con la AHC, a 31 de diciembre de 2013 se arrastraban diferencias a favor del INCASÒL por importe de 2,95 M€. Parte de estas diferencias eran temporales y se fueron compensando en el tiempo, pero otras (anteriores al ejercicio 2008) no están conciliadas entre las partes, a pesar de haber encargado dos estudios para identificarlas y saber sus causas (véase el epígrafe 2.2.6.1).
4. De los Deudores a 31 de diciembre de 2013 un 23,0% del saldo había vencido hacía un año o más. De este porcentaje un 2,6% correspondía a deudas con entidades privadas, un 11,5% a deudas vencidas por cuotas de reparcelación de propietarios que ofrecieron sus terrenos en dación de pago, un 7,3% a deudas vencidas y no cobradas gestionadas por AHC y un 1,6% a deudas con entidades públicas. Al menos, las deudas con entidades privadas, que ascendían a 5,5 M€, deberían haber sido provisionados (véanse los epígrafes 2.2.6.2, 2.2.6.3 y 2.2.6.4).
5. [...] ²⁹
6. A 31 de diciembre de 2013 consta un saldo pendiente de cobro por subvenciones por importe de 46,29 M€. De este saldo, 4,42 M€ son saldos anteriores a 2009 y a la fecha de finalización de este informe todavía quedan pendientes 4,39 M€. Sería necesario regularizar estos saldos tan antiguos de dudosa cobrabilidad (véase el epígrafe 2.2.8).

Otras observaciones

Observaciones relativas a los estados financieros

7. La cuenta de Deudores por ventas de AHC incluía un importe acreedor de 435.870 € correspondiente a unas diferencias en las subrogaciones de hipotecas que finalmente, en el año 2012, asumió un tercero, con lo cual se deberían retroceder y llevar contra resultados (véase el epígrafe 2.2.6.1).
8. A 31 de diciembre de 2013 se debería reclasificar a corto plazo el importe de 2,70 M€ que corresponde a la parte de los créditos a la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana que se recuperará en 2014 mediante aportaciones de la Generalidad (véase el epígrafe 2.2.5).
9. En la revisión de los saldos de la cuenta de conciertos de fianzas se ha identificado una diferencia entre el control extracontable que lleva el Departamento de Fianzas y la

29. A raíz de las alegaciones se ha eliminado la observación número 5.

contabilidad, que se arrastra desde 1997, de importe 438.503€ de más en la contabilidad. Al mismo tiempo se ha detectado en la cuenta 550-60 (que la entidad utiliza como cuenta puente hasta que se identifica que la fianza se ha realizado/depositado correctamente) una diferencia en menos de 315.506€ respecto al importe en la cuenta bancaria que origina el asiento. La Sindicatura entiende que estos 315.506€ forman parte de los 438.503€ y que se deberían reclasificar de la cuenta 180 de fianzas a la cuenta 550-60, quedando un importe de 122.997€ pendientes de identificar por la entidad (véase el epígrafe 2.2.15).

10. El resultado presupuestario del ejercicio 2012 y 2013 era negativo. Dicho saldo manifiesta la incapacidad de los derechos reconocidos del ejercicio para atender las obligaciones generadas y, por lo tanto, una ejecución contraria al principio de estabilidad presupuestaria.

Observaciones relativas a otros aspectos de la legalidad

11. En ejercicios previos a los fiscalizados (entre los años 2004 y 2008) se aprobaron varios pactos de empresa que establecían mejoras (aportaciones sociales, jubilaciones parciales y cambios de nivel) respecto al Convenio único VI de personal de la Generalidad aplicable al personal laboral del INCASÒL sin la solicitud del preceptivo informe favorable del departamento correspondiente en materia de Función Pública y del Departamento de Economía. Por este motivo, aunque la entidad aplicó los preceptos normativos en materia de personal en los cuatro ejercicios, en los ejercicios 2010 y 2013 se ha detectado un incremento de gasto de 201.006€ y 113.632€, respectivamente (véase el epígrafe 2.5.4).
12. En varias operaciones de venta revisadas correspondientes al ejercicio 2013 no se cumplieron los requerimientos de publicidad establecidos por el artículo 169 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo (véase el epígrafe 2.5.2).
13. No se ha creado una Comisión externa, como determina la Ley 13/1996, del registro y depósito de fianzas, para controlar el destino de los fondos recibidos en concepto de fianzas a los objetos concretos que determina esta Ley. Tampoco existe una contabilidad analítica para poder analizar el destino de estos fondos (véase el epígrafe 2.5.6).
14. Para garantizar la correcta devolución de las fianzas, de acuerdo con el artículo 7.1 de la Ley 13/1996, el INCASÒL debe mantener sin disponer un importe igual al 10% del total depositado en concepto de fianzas. En el ejercicio 2013, teniendo en cuenta tanto el efectivo como las pólizas de tesorería no dispuestas, no se llegó a este 10% (véase el epígrafe 2.5.6).
15. El INCASÒL contrató en el año 1997 los servicios de registro de fianzas con la Caixa. Esta contratación se articuló mediante un procedimiento negociado y, posteriormente, en el ejercicio 2006, se hizo un concurso abierto cuya adjudicataria también fue la Caixa. Estos dos contratos superaron con creces los plazos de adjudicación iniciales que eran de 4 años (véase el epígrafe 2.5.6).

16. Los contratos de seguros no fueron autorizados previamente por la Dirección General de Patrimonio, como se requiere en el artículo 36 del Texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña. El primer informe se pidió por la contratación de los seguros del ejercicio 2014 (véase el epígrafe 2.5.7).

Observaciones relativas a la contratación

17. [...] ³⁰

Expedientes adjudicados por el procedimiento abierto (epígrafe 2.6.3.3)

18. Los expedientes 1 y 3 (regulados por las LIC) se sujetan al artículo 171.c) del TRLCSP para poder adjudicar las fases posteriores del contrato al mismo contratista mediante un procedimiento negociado. Para que esta previsión sea correcta, el precio estimado del contrato debería haber abarcado todas las fases posteriores que incluía el proyecto y de acuerdo con el importe resultante se debería haber adjudicado con plena sujeción a la Ley de contratos.
19. El objeto de los cuatro expedientes abiertos adjudicados en 2013 (2, 4, 6 y 7) no se determina con precisión, ya que el objeto era genérico e igual para los cuatro. Así, falta el detalle de las parcelas concretas que se incluían en cada contrato. Además, con este mismo objeto se han revisado en la muestra tres expedientes más (expedientes 19, 20 y 21 por importe de 174.826 €) adjudicados mediante procedimiento negociado durante el ejercicio 2012 a los mismos adjudicatarios.
20. En la revisión del expediente 9 se ha detectado que el contrato se adjudicó a una empresa que según la documentación que consta en el expediente fiscalizado no reunía la puntuación máxima para ser adjudicataria. Posteriormente, la entidad aporta un cuadro de valoraciones en el que queda justificada la adjudicación a esta empresa, siendo este el cuadro del que dispuso la Mesa de Contratación.³¹ Hay que decir, sin embargo, que ni en el informe de valoración de las ofertas ni en ningún otro documento se justifica el cambio de puntuación de 0,50 puntos al alza en la valoración técnica correspondiente a la relación de maquinaria, medios auxiliares y personal previsto en la obra, que es lo que hacía que esta empresa fuera finalmente la adjudicataria.

La irregularidad descrita podría dar lugar a hechos perseguibles administrativa y judicialmente. Esta afirmación se hace con todas las reservas y poniendo de manifiesto que solo se hace respecto a la posible existencia de indicios, ya que la apreciación únicamente corresponde a la jurisdicción competente.

30. A raíz de las alegaciones se ha eliminado la observación número 17.

31. A raíz de las alegaciones se ha modificado la observación número 20.

21. Los criterios técnicos de adjudicación en casi todos los expedientes revisados adjudicados por procedimiento abierto y sujetos a las LIC no están suficientemente detallados ni ponderados en los pliegos de cláusulas administrativas. Tampoco se incluyen dentro de los pliegos los subcriterios que se utilizan a menudo en los informes de valoración.
22. En los expedientes adjudicados por procedimiento abierto sujetos a la Ley se han valorado como criterios de adjudicación criterios que bien son de solvencia técnica bien son criterios de implantación geográfica, que no se pueden considerar como criterios de adjudicación.
23. En la valoración de las ofertas de los expedientes 2, 4, 6, 7, 8, 9 y 10 se consideraron mejoras, sin que estas estuvieran adecuadamente especificadas en los pliegos: no se especifican los aspectos del contrato sobre los que pueden recaer, ni los requisitos ni su ponderación. En el expediente 10 se han puntuado las mejoras hasta 30 puntos de 100.
24. En cinco expedientes abiertos regulados por las LIC (expedientes 1, 3, 5, 8 y 9) se alargó de manera indebida la duración del contrato. En todos los expedientes a excepción del 1 se concedieron prórrogas sin que estas estuvieran previstas en los pliegos de cláusulas. En el expediente 1, aunque la prórroga estaba prevista, no se aprobó formalmente. Sin embargo, cabe mencionar que el precio de adjudicación del contrato no varió en ningún caso y que la duración del contrato no era un criterio de adjudicación de los contratos.

Expedientes adjudicados por el procedimiento negociado (epígrafe 2.6.3.4)

25. En diez expedientes de los revisados (12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 y 22) los criterios de adjudicación tanto técnicos como económicos son muy genéricos.
26. En nueve expedientes de los revisados (18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26) se hicieron valoraciones con criterios que no se pueden considerar como criterios de adjudicación, bien por tratarse de criterios de solvencia, bien por tratarse de criterios no admitidos.
27. En seis expedientes (12, 13, 14, 15, 16 y 22) las mejoras previstas en los pliegos son muy genéricas, no se especifican o no se prevé su ponderación. En el informe de valoración de estos expedientes las mejoras se puntuaron entre un 20% y un 40%, lo que es excesivo en opinión de la Sindicatura de Cuentas.
28. Se aprobaron prórrogas no previstas en los pliegos en seis expedientes (11, 12, 13, 14, 15 y 16). Hay que resaltar que, a pesar de no variar el precio de los contratos, en los expedientes 12, 13, 15 y 16 el plazo presentado en la oferta había sido uno de los criterios de adjudicación.
29. Solo en cinco de los expedientes revisados (12, 13, 14, 15 y 16) los pliegos hacen constar cuáles serán los criterios objeto de negociación, pero no se ha dejado constancia de esta negociación en ninguno de los expedientes.

Expedientes de contratos menores (epígrafe 2.6.3.5)

30. No figura la aprobación del gasto o bien esta no es correcta en sesenta y dos expedientes de los revisados (6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 34, 38, 48, 51, 53, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 104, 105, 107, 108 y 118).
31. Se ha observado la utilización de la contratación menor para contratar servicios de carácter recurrente y previsible (reprografía, informática y seguridad).

También en algunas adquisiciones de bienes y servicios mediante la contratación menor, se han detectado determinadas incidencias relacionadas con los objetos de los contratos, los importes y las fechas que suponen un incumplimiento del artículo 86, apartado 2, del TRLCSP y, en consecuencia, se considera que ha habido un fraccionamiento indebido.

Registro público de contratos (epígrafe 2.6.3.9)

32. De los veintiocho expedientes que se debían haber comunicado al Registro de contratos, en catorce la comunicación se ha hecho fuera de plazo. Respecto a las diecisiete prórrogas revisadas de los mismos contratos, dos no se han comunicado y diez se han comunicado fuera de plazo.

3.2. RECOMENDACIONES

Recomendaciones relativas a las cuentas anuales

Inversiones inmobiliarias (epígrafe 2.2.3)

1. Hay que detallar separadamente en la Memoria las altas y bajas del ejercicio de lo que son los traspasos realizados entre la cuenta de existencias y la de Inversiones inmobiliarias.
2. Dado que las Inversiones inmobiliarias son consideradas como una unidad generadora de efectivo, el INCASÒL debería calcular anualmente el posible deterioro de estos activos.
3. En cuanto al inmovilizado cedido en explotación a la empresa EQUACAT, es necesario que el INCASÒL se plantee la conveniencia de adecuar su contabilización a las previsiones del Plan general de contabilidad pública.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (epígrafe 2.2.4)

4. La entidad participa como administración actuante en juntas de compensación y consorcios, algunos de los cuales no tienen actividad. La liquidación de estas queda pen-

diente año tras año, hecho que retrasa la recuperación de las posibles inversiones o saldos deudores. Sería necesario revisar anualmente el estado de situación de las juntas y consorcios en los que participa el INCASÒL y efectuar las oportunas liquidaciones.

Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo (epígrafe 2.2.5)

5. La información que proporciona la herramienta informática que se utiliza para la gestión de los préstamos concedidos se debería actualizar para relacionarla o bien equipararla al máximo con la información contable, de manera que los valores activados en la contabilidad se puedan validar automáticamente y que el apoyo no sean principalmente los archivos de Excel.

Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo y deudores comerciales a corto plazo (epígrafe 2.2.6)

6. Los importes recuperados de la operación de cesión de la cartera en el ejercicio 2012 no se reclasifican anualmente a corto plazo ni se contabilizan contra la misma cuenta los cobros correspondientes, con lo cual el saldo a 31 de diciembre de 2013 no ha variado respecto al de 2012. Los cobros de estas deudas se actualizan mensualmente en la cuenta de AHC vencidos. Es preciso que el INCASÒL contabilice estos cobros en las cuentas correspondientes.
7. La conciliación con la AHC se debería hacer mensualmente de todos los saldos acreedores y deudores así como del volumen de operaciones y esta conciliación debería presentar solo diferencias temporales. Además, la documentación soporte debería estar también en el INCASÒL y no solo en la AHC.

Por los Acuerdos de 30 de julio de 2014 y de 3 de marzo de 2015 se ha establecido el marco escrito en el que se detallan las relaciones entre el INCASÒL y la AHC y los criterios a seguir y las obligaciones de cada una de las partes en las diferentes actuaciones que se llevan a cabo en relación con la vivienda.

Los saldos morosos dotados no se identifican fácilmente ya que no siempre están reclasificados en cuentas identificadoras de saldos morosos (por ejemplo la cuenta 435 aconsejada por el PGC). Incluso en algunos casos se encuentran en epígrafes deudores diferentes, lo que dificulta su identificación.

Se recomienda que se contabilicen todos los saldos morosos en una cuenta 435 o similar y que esta se mantenga cuadrada con la Provisión por morosidad.

Existencias (epígrafe 2.2.7)

8. El actual sistema informático de gestión integral que gestiona el área de existencias mediante la Gestión de activos fijos no es una solución especializada para la propia actividad del INCASÒL, sino una adaptación de un sistema que gestiona activos fijos.

Además, no trata la contabilización de las correcciones valorativas de forma automatizada. A pesar de la mejora operada desde 2004, hay que desarrollar la parte especializada en las existencias, ya que estas suponen en torno al 60% del activo.

9. La dotación de las provisiones de existencias se realiza en parte automáticamente, siguiendo unos criterios homogéneos en el tiempo y basados en la experiencia, y en parte a partir del seguimiento individual de las acciones y de las causas particulares que afecten a cada acción. La Sindicatura de Cuentas recomienda que estas provisiones anuales no automáticas queden documentadas y justificadas formalmente. Como se ha dicho en el punto 8 anterior, sería conveniente que el aplicativo se desarrolle para poder incorporar el cálculo de las correcciones valorativas.

Ajustes por cambios de valor (epígrafe 2.2.11)

10. La entidad tiene contratados dos *swaps* formalizados en los años 2003 y 2009 para cubrir el riesgo de subidas del tipo de interés en dos préstamos bancarios, que están referenciados al euríbor a tres meses. A fecha de realización de este informe este índice presenta valores por debajo del cero, con lo cual el INCASÒL debe asumir una carga financiera importante (4,40M€, en el periodo fiscalizado). Habría que plantearse la cancelación anticipada de estas operaciones.

Fianzas y depósitos (epígrafes 2.2.15 y 2.5.6)

11. El importe de las fianzas a devolver a corto plazo no es fácilmente previsible, pero habría que plantearse realizar estimaciones basadas en la evolución histórica de devolución de los últimos ejercicios, para que el pasivo a corto plazo sea el más parecido posible a la imagen fiel.
12. Los importes depositados por los titulares de los conciertos exponen el INCASÒL a un riesgo no cubierto por el 10% del importe de las fianzas depositadas. Se recomienda que se actualice el convenio firmado con el Colegio de Administradores de Fincas con el objetivo de reducir este riesgo, como por ejemplo la constitución de avales.
13. El saldo total depositado correspondiente a los conciertos que se gestionan en concepto de fianzas de suministro y servicios asciende a 31 de diciembre de 2013 a la cantidad de 148,93M€, importe que refleja que no se está cumpliendo siempre con esta obligación. Sería conveniente que se controlara estrechamente el cumplimiento de estas obligaciones de las compañías suministradoras de cara a que se pueda realizar el mandato de la ley.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

14. Dado que, de acuerdo con el procedimiento interno establecido, las facturas deben ser aprobadas por los técnicos antes de ser contabilizadas, se detectan anualmente irre-

gularidades en el corte de operaciones. La entidad debería contabilizarlas dentro de la cuenta 4009 como paso previo a la autorización y, una vez aprobada la factura, reclasificarla en la cuenta de proveedor correspondiente (véase el epígrafe 2.2.16).

Importe neto de la cifra de negocios (epígrafe 2.3.1)

15. Como ya se ha recomendado en informes anteriores de la Sindicatura de Cuentas, la documentación de todas las actuaciones en nombre del INCASÒL que lleva a cabo la AHC debería estar físicamente en el INCASÒL y no en la Agencia, para tener un mayor control y una disposición inmediata.

Recomendaciones relativas a las liquidaciones presupuestarias

16. El Consejo de Administración debería aprobar anualmente unas bases de ejecución del presupuesto, según las cuales establecer las autorizaciones necesarias para aprobar las modificaciones, reclasificaciones y otras desviaciones respecto al presupuesto inicial.

Recomendaciones relativas a la contratación

17. La entidad debería mejorar ciertos aspectos respecto a la integridad y a la formalización de los expedientes de contratación, como son: la constitución y nombramiento de los miembros de la Mesa de Contratación; la redacción de los pliegos de forma más exhaustiva detallando el objeto del contrato, los criterios de adjudicación con los subcriterios, si procede, y su ponderación; sería preciso dar preponderancia a los criterios que hagan referencia al objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos; el detalle, descripción y ponderación de las mejoras que serán admitidas; las causas concretas de modificación; el registro con fecha de todas las comunicaciones con los licitadores; la motivación de la adjudicación; la correcta recepción de los servicios con firma y fecha del responsable técnico del contrato y la devolución de las garantías en tiempo adecuado.
18. La utilización de la contratación menor debería ser residual. La Sindicatura de Cuentas recomienda incluir la contratación de los servicios y obras recurrentes y necesarios característicos de la actividad del INCASÒL así como aquellos servicios que van ligados a la infraestructura de cualquier entidad (limpieza, fotocopias, mensajería, etc.) dentro de la planificación de concursos de cada ejercicio.

4. ANEXOS

4.1. CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales junto con los informes de auditoría están publicadas en el sitio web de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña (www.sindicatura.cat).

4.2. OTROS ANEXOS**4.2.1. Liquidaciones presupuestarias de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 a nivel de capítulos****Cuadro 25. Liquidación del presupuesto del ejercicio 2010**

INGRESOS	Presupuesto inicial	Derechos/obligaciones	Variación %
10. Sobre la renta	0,00		
11. Sobre el capital	0,00		
1. IMPUESTOS DIRECTOS	0,00	0,00	
20. Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	0,00		
21. Sobre el valor añadido	0,00		
22. Sobre consumos específicos	0,00		
29. Impuestos extinguidos	0,00		
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00	0,00	
30. Venta de bienes	0,00		
31. Prestación de servicios	0,00		
32. Tasas	0,00		
34. Otros tributos	0,00		
36. Contribuciones especiales	0,00		
38. Reintegros	0,00		
39. Otros ingresos	909.588,01	2.322.812,36	155,4
3. TASAS, VENTA DE BIENES Y SERVICIOS Y OTROS INGRESOS	909.588,01	2.322.812,36	155,4
40. Del sector público estatal	0,00		
41. De la Administración de la Generalidad	0,00		
42. Del SCS, ICS e ICASS	0,00		
43. De entidades autónomas de la Generalidad	0,00	41.429,77	
44. De otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00		
45. De comunidades autónomas	0,00		
46. De entes y corporaciones locales	0,00		
47. De empresas privadas	0,00		
48. De familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00		
49. Del exterior	0,00		
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	41.429,77	
51. Intereses de anticipos, préstamos y pólizas de crédito	6.571.663,74	9.008.452,57	37,1
52. Intereses de depósito	25.000,00	91.561,74	266,2
53. Otros ingresos financieros	139.550,00	4.428.559,25	3.073,5
54. Ingresos patrimoniales no financieros	26.056.092,40	24.818.225,30	(4,8)
5. INGRESOS PATRIMONIALES	32.792.306,14	38.346.798,86	16,9
OPERACIONES CORRIENTES	33.701.894,15	40.711.040,99	20,8

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

INGRESOS	Presupuesto inicial	Derechos/ obligaciones	Variación %
60. Enajenación de terrenos y bienes naturales	76.882.586,00	22.357.420,71	(70,9)
61. Enajenación de edificios y otras construcciones	92.586.022,87	36.172.033,38	(60,9)
62. Enajenación de maquinaria, instalaciones y utillaje	0,00		
63. Enajenación de material de transporte	0,00		
64. Enajenación de mobiliario y enseres	0,00		
65. Enajenación de equipos de proceso de datos y telecomunicaciones	0,00		
66. Enajenación de bienes destinados al uso general	49.643.830,01	35.236.999,56	(29,0)
67. Enajenación de otro inmovilizado material	11.650.600,29	14.791.710,42	27,0
68. Enajenación de inmovilizado inmaterial y reintegros	0,00		
69. Aportaciones por actuaciones realizadas por cuenta de la Generalidad, sus entidades y otras administraciones	0,00		
6. ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	230.763.039,17	108.558.164,07	(53,0)
70. Del sector público estatal	10.200.000,00	10.919.296,63	7,1
71. De la Administración de la Generalidad	16.093.222,61	47.991.593,68	198,2
72. Del SCS, ICS e ICASS	0,00		
73. De entidades autónomas de la Generalidad	0,00		
74. De otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00		
75. De comunidades autónomas	0,00		
76. De entes y corporaciones locales	0,00		
77. De empresas privadas	0,00		
78. De familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00		
79. Del exterior	0,00	72.249,06	
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	26.293.222,61	58.983.139,37	124,3
OPERACIONES DE CAPITAL	257.056.261,78	167.541.303,44	(34,8)
OPERACIONES NO FINANCIERAS	290.758.155,93	208.252.344,43	(28,4)
80. Reintegro de deuda	0,00		
81. Reintegro de préstamos y anticipos	4.578.227,88	4.848.847,85	5,9
82. Devolución de depósitos y fianzas	0,00		
83. Aportaciones de capital y otros fondos propios a entidades del sector público y otras participadas	13.781.241,98	10.052.527,40	(27,1)
84. Otras aportaciones de capital y otros fondos propios	0,00		
85. Enajenación de valores mobiliarios	0,00		
86. Realización de otras inversiones financieras	0,00		
87. Remanentes de tesorería de ejercicios anteriores	0,00		
89. Otras variaciones de activos financieros	1.290.501,00	40.562,00	(96,9)
8. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	19.649.970,86	14.941.937,25	(24,0)
90. Deuda pública en euros	0,00		
91. Préstamos en euros	160.928.892,31	174.401.221,97	8,4
92. Deuda pública y préstamos en divisas	0,00		
93. Fianzas y depósitos recibidos	50.500.000,00	50.518.020,16	0,0
95. Otras variaciones de pasivos financieros	0,00		
9. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	211.428.892,31	224.919.242,13	6,4
OPERACIONES FINANCIERAS	231.078.863,17	239.861.179,38	3,8
TOTAL	521.837.019,10	448.113.523,81	(14,1)

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

GASTOS	Presupuesto inicial	Derechos/obligaciones	Variación %
10. Altos cargos	0,00	0,00	
11. Personal eventual	0,00	0,00	
12. Personal funcionario	314.703,09	267.251,00	(15,1)
13. Personal laboral	23.656.207,51	19.488.056,38	(17,6)
15. Incentivos al rendimiento y actividades extraordinarias	572.762,07	459.593,99	(19,8)
16. Seguros y cotizaciones sociales	4.929.394,40	4.898.004,84	(0,6)
17. Pensiones y otras prestaciones sociales	70.104,82	47.899,08	(31,7)
1. REMUNERACIONES DEL PERSONAL	29.543.171,89	25.160.805,29	(14,8)
20. Alquileres y cánones	2.173.000,00	2.021.440,06	(7,0)
21. Conservación y reparación	1.090.410,13	487.233,34	(55,3)
22. Material, suministros y otros	14.792.652,53	12.985.401,52	(12,2)
23. Indemnizaciones por razón del servicio	844.952,21	584.541,62	(30,8)
24. Gastos de publicaciones	0,00	9.102.221,97	
25. Prestación de servicios con medios ajenos	12.136.141,01		
2. GASTOS CORRIENTES DE BIENES Y SERVICIOS	31.037.155,88	25.180.838,51	(18,9)
30. Gastos financieros de la deuda pública en euros	0,00		
31. Gastos financieros de los préstamos en euros	23.823.866,77	16.821.782,00	(29,4)
32. Gastos financieros de la deuda pública en divisas	0,00		
33. Gastos financieros de los préstamos en divisas	0,00		
34. Otros gastos financieros	62.862,40	479.567,84	662,9
3. GASTOS FINANCIEROS	23.886.729,17	17.301.349,84	(27,6)
40. Al sector público estatal	0,00		
41. A la Administración de la Generalidad	0,00		
42. Al SCS, ICS e ICASS	0,00		
43. A entidades autónomas de la Generalidad	0,00		
44. A otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00		
45. A comunidades autónomas	0,00		
46. A entes y corporaciones locales	0,00		
47. A empresas privadas	0,00		
48. A familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	1.183.708,03	1.098.739,90	(7,2)
49. Al exterior	0,00		
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.183.708,03	1.098.739,90	(7,2)
50. Fondo de contingencia	0,00		
5. FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	
OPERACIONES CORRIENTES	85.650.764,97	68.741.733,54	(19,7)

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

GASTOS	Presupuesto inicial	Derechos/ obligaciones	Variación %
60. Inversiones en terrenos y bienes naturales	107.391.060,39	79.932.788,32	(25,6)
61. Inversiones en edificios y otras construcciones	156.298.877,24	176.058.833,42	12,6
62. Inversiones en maquinaria, instalaciones y utillaje	0,00		
63. Inversiones en material de transporte	6.000,00	0,00	(100,0)
64. Inversiones en mobiliario y enseres	95.000,00	42.850,14	(54,9)
65. Inversiones en equipos de proceso datos y telecomunicaciones	100.000,00	22.616,53	(77,4)
66. Inversiones en bienes destinados al uso general	19.158.212,95	10.791.609,63	(43,7)
67. Inversiones en otro inmovilizado material	0,00		
68. Inversiones en inmovilizado inmaterial	2.800.000,00	757.157,79	(73,0)
6. INVERSIONES REALES	285.849.150,58	267.605.855,83	(6,4)
70. Al sector público estatal	0,00		
71. A la Administración de la Generalidad	0,00		
72. Al SCS, ICS e ICASS	0,00		
73. A entidades autónomas de la Generalidad	0,00		
74. A otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00		
75. A comunidades autónomas	0,00		
76. A entes y corporaciones locales	982.350,00	0,00	(100,0)
77. A empresas privadas	0,00		
78. A familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00		
79. Al exterior	0,00		
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	982.350,00	0,00	(100,0)
OPERACIONES DE CAPITAL	286.831.500,58	267.605.855,83	(6,7)
OPERACIONES NO FINANCIERAS	372.482.265,55	336.347.589,37	(9,7)
80. Adquisición de deuda en euros	0,00		
81. Adquisición de deuda en divisas	0,00		
82. Concesión de préstamos y anticipos al sector público	2.564.186,60	2.672.191,83	4,2
83. Concesión de préstamos y anticipos fuera del sector público	0,00		
84. Constitución de depósitos y fianzas	0,00	484.078,57	
85. Adquisición de participaciones en sociedades con carácter temporal	0,00		
87. Aportaciones de capital y otros fondos propios a entidades del sector público y a otras participadas	9.633.670,00	7.900.866,05	(18,0)
89. Otras variaciones de activos financieros	0,00		
8. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	12.197.856,60	11.057.136,45	(9,4)
90. Amortización deuda pública en euros	0,00		
91. Amortización préstamos en euros	137.156.896,95	54.022.050,29	(60,6)
92. Amortización deuda pública en divisas	0,00		
93. Amortización préstamos en divisas	0,00		
94. Devolución de fianzas y depósitos	0,00		
95. Otras variaciones de pasivos financieros	0,00		
9. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	137.156.896,95	54.022.050,29	(60,6)
OPERACIONES FINANCIERAS	149.354.753,55	65.079.186,74	(56,4)
TOTAL	521.837.019,10	401.426.776,11	(23,1)

Importes en euros.

Nota: Extraído de la Liquidación del presupuesto del ejercicio 2010 del INCASÒL.

Cuadro 26. Liquidación del presupuesto del ejercicio 2011

INGRESOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/obligaciones	Ejec. %
10. Sobre la renta			0,00		
11. Sobre el capital			0,00		
1. IMPUESTOS DIRECTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20. Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados			0,00		
21. Sobre el valor añadido			0,00		
22. Sobre consumos específicos			0,00		
29. Impuestos extinguidos			0,00		
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30. Venta de bienes			0,00		
31. Prestación de servicios		2.896.300,00	2.896.300,00	0,00	0,00
32. Tasas			0,00		
34. Otros tributos			0,00		
36. Contribuciones especiales			0,00		
38. Reintegros			0,00		
39. Otros ingresos	1.816.974,23		1.816.974,23	3.586.546,35	197,4
3. TASAS, VENTA DE BIENES Y SERVICIOS Y OTROS INGRESOS	1.816.974,23	2.896.300,00	4.713.274,23	3.586.546,35	76,1
40. Del sector público estatal			0,00		
41. De la Administración de la Generalidad			0,00		
42. Del SCS, el ICS y el ICASS			0,00		
43. De entidades autónomas de la Generalidad			0,00	8.143,21	-
44. De otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas			0,00		
45. De comunidades autónomas			0,00		
46. De entes y corporaciones locales			0,00		
47. De empresas privadas			0,00		
48. De familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos			0,00		
49. Del exterior			0,00		
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	0,00	0,00	8.143,21	-
51. Intereses de anticipos, préstamos y pólizas de crédito	5.858.375,73		5.858.375,73	7.687.427,04	131,2
52. Intereses de depósito	25.000,00		25.000,00	59.194,35	236,8
53. Otros ingresos financieros			0,00		-
54. Ingresos patrimoniales no financieros	21.973.697,47		21.973.697,47	25.997.568,33	118,3
5. INGRESOS PATRIMONIALES	27.857.073,20	0,00	27.857.073,20	33.744.189,72	121,1
OPERACIONES CORRIENTES	29.674.047,43	2.896.300,00	32.570.347,43	37.330.736,07	114,6

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

INGRESOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/obligaciones	Ejec. %
60. Enajenación de terrenos y bienes naturales	34.629.642,21		34.629.642,21	29.127.658,31	84,1
61. Enajenación de edificios y otras construcciones	24.712.558,03		24.712.558,03	32.760.229,12	132,6
62. Enajenación de maquinaria, instalaciones y utillaje			0,00		
63. Enajenación de material de transporte			0,00		
64. Enajenación de mobiliario y enseres			0,00		
65. Enajen. equipos proceso datos y telecomunicaciones			0,00		
66. Enajenación de bienes destinados al uso general	4.999.007,14		4.999.007,14	6.101.510,43	122,1
67. Enajenación de otro inmovilizado material	11.509.118,76	617.000,00	12.126.118,76	7.485.928,32	61,7
68. Enajenación de inmovilizado inmaterial y reintegros			0,00	141.850,83	
69. Aportaciones por actividades realizadas por cuenta de la Generalidad, sus entidades y otras administraciones			0,00		
6. ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	75.850.326,14	617.000,00	76.467.326,14	75.617.177,01	98,9
70. Del sector público estatal			0,00		
71. De la Administración de la Generalidad	22.400.928,54		22.400.928,54	46.459.014,47	207,4
72. Del SCS, el ICS y el ICASS			0,00		
73. De entidades autónomas de la Generalidad			0,00		
74. De otras entidades del sector público, de universidades públicas y de otras entidades participadas			0,00		
75. De comunidades autónomas			0,00		
76. De entes y corporaciones locales	62.296,60		62.296,60	62.296,60	100,0
77. De empresas privadas			0,00		
78. De familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00		0,00		
79. Del exterior			0,00	86.932,15	-
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	22.463.225,14	0,00	22.463.225,14	46.608.243,22	207,5
OPERACIONES DE CAPITAL	98.313.551,28	617.000,00	98.930.551,28	122.225.420,23	123,5
OPERACIONES NO FINANCIERAS	127.987.598,71	3.513.300,00	131.500.898,71	159.556.156,30	121,3
80. Reintegro de deuda			0,00		
81. Reintegro de préstamos y anticipos	4.858.166,50		4.858.166,50	4.876.531,76	100,4
82. Devolución de depósitos y fianzas			0,00		
84. Aportaciones de capital y otros fondos propios a entidades del sector público y otras participadas	5.075.267,21		5.075.267,21	3.694.711,21	72,8
84. Otras aportaciones de capital y otros fondos propios			0,00		
85. Enajenación de valores mobiliarios			0,00		
86. Realización de otras inversiones financieras			0,00		
87. Remanentes de tesorería de ejercicios anteriores			0,00		
89. Otras variaciones de activos financieros	1.066.225,00		1.066.225,00	1.056.681,78	99,1
8. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	10.999.658,71	0,00	10.999.658,71	9.627.924,75	87,5
90. Deuda pública en euros			0,00		
91. Préstamos en euros	124.436.684,66		124.436.684,66	94.193.959,04	75,7
92. Deuda pública y préstamos en divisas			0,00		
93. Fianzas y depósitos recibidos	52.000.000,00		52.000.000,00	48.086.560,18	92,5
95. Otras variaciones de pasivos financieros			0,00		
9. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	176.436.684,66	0,00	176.436.684,66	142.280.519,22	80,6
OPERACIONES FINANCIERAS	187.436.343,37	0,00	187.436.343,37	151.908.443,97	81,0
TOTAL	315.423.942,08	3.513.300,00	318.937.242,08	311.464.600,27	97,7

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

GASTOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presupuesto	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
10. Altos cargos			0,00		
11. Personal eventual			0,00		
12. Personal funcionario	289.526,84		289.526,84	216.366,45	74,7
13. Personal laboral	20.053.668,79	1.490.000,00	21.543.668,79	20.116.613,50	93,4
15. Incentivos al rendimiento y actividades extraordinarias	515.485,86		515.485,86	386.561,86	75,0
16. Seguros y cotizaciones sociales	4.849.807,53	430.000,00	5.279.807,53	5.334.366,95	101,0
17. Pensiones y otras prestaciones sociales	1.968.540,96		1.968.540,96	146.463,14	7,4
1. REMUNERACIONES DEL PERSONAL	27.677.029,98	1.920.000,00	29.597.029,98	26.200.371,90	88,5
20. Alquileres y cánones	2.139.962,87	190.000,00	2.329.962,87	2.013.620,99	86,4
21. Conservación y reparación	435.100,00	85.000,00	520.100,00	337.794,91	64,9
22. Material, suministros y otros	15.334.595,50	469.000,00	15.803.595,50	12.718.245,18	80,5
23. Indemnizaciones por razón del servicio	644.485,00	72.000,00	716.485,00	515.246,36	71,9
24. Gastos de publicaciones			0,00		
25. Prestación de servicios con medios ajenos	7.848.595,81	160.000,00	8.008.595,81	7.850.706,31	98,0
2. GASTOS CORRIENTES DE BIENES Y SERVICIOS	26.402.739,18	976.000,00	27.378.739,18	23.435.613,75	85,6
30. Gastos financieros de la deuda pública en euros			0,00		
31. Gastos financieros de los préstamos en euros	19.716.525,09		19.716.525,09	19.357.933,28	98,2
32. Gastos financieros de la deuda pública en divisas			0,00		
33. Gastos financieros de los préstamos en divisas			0,00		
34. Otros gastos financieros	496.755,55	300,00	497.055,55	1.044.214,66	210,1
3. GASTOS FINANCIEROS	20.213.280,64	300,00	20.213.580,64	20.402.147,94	100,9
40. Al sector público estatal			0,00		
41. A la Administración de la Generalidad			0,00		
42. Al SCS, ICS e ICASS			0,00		
43. A entidades autónomas de la Generalidad y otras entidades participadas			0,00		
45. A comunidades autónomas					
46. A entes y corporaciones locales					
47. A empresas privadas					
48. A familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	814.111,00		814.111,00	275.995,85	33,9
49. Al exterior					
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	814.111,00	0,00	814.111,00	275.995,85	33,9
50. Fondo de contingencia			0,00		
5. FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	0,00	0,00	-
OPERACIONES CORRIENTES	75.107.160,80	2.896.300,00	78.003.460,80	70.314.129,44	90,1

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

GASTOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presupuesto	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
60. Inversiones en terrenos y bienes naturales	57.701.333,41		57.701.333,41	25.400.493,69	44,0
61. Inversiones en edificios y otras construcciones	76.813.967,33	605.000,00	77.418.967,33	47.900.122,29	61,9
62. Inversiones en maquinaria, instalaciones y utillaje			0,00		
63. Inversiones en material de transporte			0,00		
64. Inversiones en mobiliario y enseres	95.000,00	5.000,00	100.000,00	20.388,59	20,4
65. Inv. equipos de proceso datos y telecomunicaciones	180.000,00		180.000,00	7.820,75	4,3
66. Inversiones en bienes destinados al uso general	10.959.639,88		10.959.639,88	8.939.688,88	81,6
67. Inversiones en otro inmovilizado material					
68. Inversiones en inmovilizado inmaterial	600.000,00	7.000,00	607.000,00	66.052,00	10,9
6. INVERSIONES REALES	146.349.940,62	617.000,00	146.966.940,62	82.334.566,20	56,0
70. Al sector público estatal			0,00		
71. A la Administración de la Generalidad			0,00		
72. Al SCS, ICS e ICASS			0,00		
73. A entidades autónomas de la Generalidad			0,00		
74. A otras entidades del sector público, a universidades públicas y a otras entidades participadas			0,00		
75. A comunidades autónomas			0,00		
76. A entes y corporaciones locales	618.742,30		618.742,30	595.433,83	96,2
77. A empresas privadas			0,00		
78. A familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos			0,00		
79. Al exterior			0,00		
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	618.742,30	0,00	618.742,30	595.433,83	96,2
OPERACIONES DE CAPITAL	146.968.682,92	617.000,00	147.585.682,92	82.930.000,03	56,2
OPERACIONES NO FINANCIERAS	222.075.843,72	3.513.300,00	225.589.143,72	153.244.129,47	67,9
80. Adquisición de deuda en euros			0,00		
81. Adquisición de deuda en divisas			0,00		
82. Concesión préstamos y anticipos al sector público	2.112.274,23		2.112.274,23	942.496,44	44,6
83. Concesión préstamos y anticipos de fuera del sector público			0,00		
84. Constitución de depósitos y fianzas			0,00	590.333,65	
85. Adquisiciones de participaciones en sociedades con carácter temporal			0,00		
87. Aportaciones de capital y otros fondos propios a entidades del sector público y a otras participadas	5.105.360,50		5.105.360,50	761.091,46	14,9
89. Otras variaciones de activos financieros			0,00		
8. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	7.217.634,73	0,00	7.217.634,73	2.293.921,55	31,8
90. Amortización deuda pública en euros			0,00		
91. Amortización préstamos en euros	86.130.463,63		86.130.463,63	88.934.767,19	103,3
92. Amortización deuda pública en divisas			0,00		
93. Amortización préstamos en divisas			0,00		
94. Devolución de fianzas y depósitos			0,00		
95. Otras variaciones de pasivos financieros			0,00		
9. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	86.130.463,63	0,00	86.130.463,63	88.934.767,19	103,3
OPERACIONES FINANCIERAS	93.348.098,36	0,00	93.348.098,36	91.228.688,74	97,7
TOTAL	315.423.942,08	3.513.300,00	318.937.242,08	244.472.818,21	76,7

Importes en euros.

Fuente: Extraído de la Liquidación del presupuesto del ejercicio 2011 del INCASÒL.

Cuadro 27. Liquidación del presupuesto del ejercicio 2012

INGRESOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
10. Sobre la renta	0,00				
11. Sobre el capital	0,00				
1. IMPUESTOS DIRECTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20. Transm. patrimoniales y actos jurídicos documentados	0,00				
21. Sobre el valor añadido	0,00				
22. Sobre consumos específicos	0,00				
29. Impuestos extinguidos	0,00				
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30. Venta de bienes	0,00				
31. Prestación de servicios	0,00				
32. Tasas	0,00				
34. Otros tributos	0,00				
36. Contribuciones especiales	0,00				
38. Reintegros	0,00				
39. Otros ingresos	2.829.096,61	0,00	2.829.096,61	3.074.135,09	108,7
3. TASAS, VENTA DE BIENES Y SERVICIOS Y OTROS INGRESOS	2.829.096,61	0,00	2.829.096,61	3.074.135,09	108,7
40. Del sector público estatal	0,00		0,00		
41. De la Administración de la Generalidad	0,00		0,00		
42. Del SCS, ICS e ICASS	0,00		0,00		
43. De entidades autónomas de la Generalidad	0,00		0,00		-
44. De otras entidades del sector público, de universidades públicas y de otras entidades participadas	0,00		0,00		
45. De comunidades autónomas	0,00		0,00		
46. De entes y corporaciones locales	0,00		0,00		
47. De empresas privadas	0,00		0,00		
48. De familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00		0,00		-
49. Del exterior	0,00		0,00	0,00	-
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00				
51. Intereses de anticipos, préstamos y pólizas de crédito	6.854.593,55	0,00	6.854.593,55	6.293.852,79	91,8
52. Intereses de depósito	25.000,00	0,00	25.000,00	33.798,91	135,2
53. Otros ingresos financieros	0,00			54,83	
54. Ingresos patrimoniales no financieros	24.495.323,47	0,00	24.495.323,47	30.497.299,40	124,5
5. INGRESOS PATRIMONIALES	31.374.917,02	0,00	31.374.917,02	36.825.005,93	117,4
OPERACIONES CORRIENTES	34.204.013,63	0,00	34.204.013,63	39.899.141,02	116,7

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

INGRESOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
60. Enajenación de terrenos y bienes naturales	51.862.873,24	0,00	51.862.873,24	31.310.049,50	60,4
61. Enajenación de edificios y otras construcciones	12.258.415,06	0,00	12.258.415,06	16.461.378,98	134,3
62. Enajenación de maquinaria, instalaciones y utillaje	0,00		0,00		
63. Enajenación de material de transporte	0,00		0,00		
64. Enajenación de mobiliario y enseres	0,00				
65. Enajen. equipos proceso datos y telecomunicaciones	0,00				
66. Enajenación de bienes destinados al uso general	2.187.301,95	0,00	2.187.301,95	1.285.376,39	58,8
67. Enajenación de otro inmovilizado material	4.627.218,42	0,00	4.627.218,42	11.419.764,87	246,8
68. Enajenación de inmovilizado inmaterial y reintegros	0,00				
69. Aportaciones por actuaciones realizadas por cuenta de la Generalidad, sus entidades y otras administraciones	0,00		0,00		
6. ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	70.935.808,67	0,00	70.935.808,67	60.476.569,74	85,3
70. Del sector público estatal	0,00				
71. De la Administración de la Generalidad	17.452.290,67	0,00	17.452.290,67	14.597.500,49	83,6
72. Del SCS, ICS e ICASS	0,00				
73. De entidades autónomas de la Generalidad	0,00				
74. De otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00				
75. De comunidades autónomas	0,00			11.400.000,01	-
76. De entes y corporaciones locales	0,00				
77. De empresas privadas	0,00				
78. De familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00				
79. Del exterior	0,00				
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	17.452.290,67	0,00	17.452.290,67	25.997.500,50	149,0
OPERACIONES DE CAPITAL	88.388.099,34	0,00	88.388.099,34	86.474.070,23	97,8
OPERACIONES NO FINANCIERAS	122.592.112,97	0,00	122.592.112,97	126.373.211,25	103,1
80. Reintegro de deuda	0,00				
81. Reintegro de préstamos y anticipos	4.947.684,71	0,00	4.947.684,71	4.504.361,28	91,0
82. Devolución de depósitos y fianzas	0,00				
83. Aportaciones de capital y otros fondos propios a entidades del sector público y otras participadas	9.387.141,58	0,00	9.387.141,58	6.243.517,40	66,5
84. Otras aportaciones de capital y otros fondos propios	0,00				
85. Enajenación de valores mobiliarios	0,00				
86. Realización de otras inversiones financieras	0,00				
87. Remanentes de tesorería de ejercicios anteriores	0,00				
89. Otras variaciones de activos financieros	10.746.547,00		10.746.547,00	24.773,69	0,2
8. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	25.081.373,29	0,00	25.081.373,29	10.772.652,37	43,0
90. Deuda pública en euros	0,00				
91. Préstamos en euros	70.000.000,00	0,00	70.000.000,00	45.405.412,11	64,9
92. Deuda pública y préstamos en divisas	0,00				
93. Fianzas y depósitos recibidos	56.000.000,00	0,00	56.000.000,00	27.163.122,17	48,5
95. Otras variaciones de pasivos financieros	0,00				
9. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	126.000.000,00	0,00	126.000.000,00	72.568.534,28	57,6
OPERACIONES FINANCIERAS	151.081.373,29	0,00	151.081.373,29	83.341.186,65	55,2
TOTAL	273.673.486,26	0,00	273.673.486,26	209.714.397,9	76,6

Importes en euros.

Fuente: Extraído de la Liquidación del presupuesto del ejercicio 2012 del INCASÒL.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

GASTOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
10. Altos cargos	0,00		0,00	0,00	
11. Personal eventual	0,00		0,00	0,00	
12. Personal funcionario	236.080,38		236.080,38	167.683,30	71,0
13. Personal laboral	22.638.321,03		22.638.321,03	20.910.418,48	92,4
15. Incentivos al rendimiento y actividades extraordinarias	39.622,23		39.622,23	7.145,32	18,0
16. Seguros y cotizaciones sociales	4.351.126,80		4.351.126,80	4.430.487,15	101,8
17. Pensiones y otras prestaciones sociales	0,00		0,00	0,00	
1. REMUNERACIONES DEL PERSONAL	27.265.150,44	0,00	27.265.150,44	25.515.734,25	93,6
20. Alquileres y cánones	2.164.101,76		2.164.101,76	1.888.681,94	87,3
21. Conservación y reparación	430.100,00		430.100,00	435.788,35	101,3
22. Material, suministros y otros	14.752.334,54		14.752.334,54	7.914.207,67	53,6
23. Indemnizaciones por razón del servicio	275.913,00		275.913,00	105.295,19	38,2
24. Gastos de publicaciones	0,00		0,00	0,00	
25. Prestación de servicios con medios ajenos	6.943.044,84		6.943.044,84	7.279.348,44	104,8
2. GASTOS CORRIENTES DE BIENES Y SERVICIOS	24.565.494,14	0,00	24.565.494,14	17.623.321,59	71,7
31. Gastos financieros de los préstamos en euros	21.114.985,10		21.114.985,10	17.140.714,39	81,2
32. Gastos financieros de la deuda pública en divisas	0,00		0,00	0,00	
33. Gastos financieros de los préstamos en divisas	0,00		0,00	0,00	
34. Otros gastos financieros	748.444,44		748.444,44	1.552.985,55	207,5
3. GASTOS FINANCIEROS	21.863.429,54	0,00	21.863.429,54	18.693.699,94	85,5
40. Al sector público estatal	0,00		0,00	0,00	
41. A la Administración de la Generalidad	0,00		0,00	0,00	
42. Al SCS, ICS e ICASS	0,00		0,00	0,00	
43. A entidades autónomas de la Generalidad	0,00		0,00	0,00	
44. A otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00		0,00	0,00	
45. A comunidades autónomas	0,00		0,00	0,00	
46. A entes y corporaciones locales	0,00		0,00	0,00	
47. A empresas privadas	0,00		0,00	0,00	
48. A familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	20.000,00		20.000,00	609.291,84	-
49. Al exterior	0,00		0,00	0,00	
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	20.000,00	0,00	20.000,00	609.291,84	-
50. Fondo de contingencia	0,00				
5. FONDO DE CONTINGENCIA	0,00				
OPERACIONES CORRIENTES	73.714.074,12	0,00	73.714.074,12	62.442.047,62	84,7

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

GASTOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
60. Inversiones en terrenos y bienes naturales	61.363.906,52		61.363.906,52	36.566.233,33	59,6
61. Inversiones en edificios y otras construcciones	50.250.093,76		50.250.093,76	28.606.486,98	56,9
62. Inversiones en maquinaria, instalaciones y utillaje	0,00				
63. Inversiones en material de transporte	0,00				
64. Inversiones en mobiliario y enseres	95.000,00		95.000,00	20.585,33	21,7
65. Inv. en equipos proceso datos y telecomunicaciones	180.000,00		180.000,00	7.638,80	4,2
66. Inversiones en bienes destinados al uso general	5.256.950,29		5.256.950,29	3.594.956,80	68,4
67. Inversiones en otro inmovilizado material	0,00				
68. Inversiones en inmovilizado inmaterial	0,00		450.000,00	22.600,00	5,0
6. INVERSIONES REALES	117.145.950,57	0,00	117.595.950,57	68.795.901,24	58,5
70. Al sector público estatal	0,00		0,00	0,00	
71. A la Administración de la Generalidad	0,00		0,00	0,00	
72. Al SCS, ICS e ICASS	0,00		0,00	0,00	
73. A entidades autónomas de la Generalidad	0,00		0,00	0,00	
74. A otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00		0,00	0,00	
75. A comunidades autónomas	0,00		0,00	0,00	
76. A entes y corporaciones locales	0,00		0,00	2.619.176,29	-
77. A empresas privadas	0,00		0,00	0,00	
78. A familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00		0,00	290.000,00	
79. Al exterior	0,00		0,00	0,00	-
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00	2.909.176,29	-
OPERACIONES DE CAPITAL	117.145.950,57	0,00	117.595.950,57	71.705.077,53	61,0
OPERACIONES NO FINANCIERAS	190.860.024,69	0,00	191.310.024,69	134.147.125,15	70,1
80. Adquisición de deuda en euros	0,00				
81. Adquisición de deuda en divisas	0,00				
82. Concesión préstamos y anticipos al sector público	0,00				
83. Concesión préstamos y anticipos fuera del sector público	385.352,12		385.352,12	1.170.552,80	303,8
84. Constitución de depósitos y fianzas	0,00		0,00	1.150.609,12	-
85. Adquisición de participaciones en sociedades con carácter temporal	0,00				
87. Aportaciones de capital y otros fondos propios a entidades del sector público y a otras participadas	3.068.607,43		3.068.607,43	2.900.229,96	94,5
89. Otras variaciones de activos financieros	0,00		0,00	0,00	
8. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	3.453.959,55		3.453.959,55	5.221.391,88	151,2
90. Amortización deuda pública en euros	0,00		0,00	0,00	
91. Amortización préstamos en euros	78.909.502,02		78.909.502,02	90.919.196,00	115,2
92. Amortización deuda pública en divisas	0,00		0,00	0,00	
93. Amortización préstamos en divisas	0,00		0,00	0,00	
94. Devolución de fianzas y depósitos	0,00		0,00	0,00	
95. Otras variaciones de pasivos financieros	0,00		0,00	0,00	
9. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	78.909.502,02	0,00	78.909.502,02	90.919.196,00	115,2
OPERACIONES FINANCIERAS	82.363.461,57	0,00	82.363.461,57	96.140.587,88	116,7
TOTAL	273.223.486,26	0,00	273.673.486,26	230.287.713,03	84,1

Importes en euros.

Nota: Extraído de la Liquidación del presupuesto del ejercicio 2012 del INCASÒL.

Cuadro 28. Liquidación del presupuesto del ejercicio 2013

INGRESOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
10. Sobre la renta	0,00				
11. Sobre el capital	0,00				
1. IMPUESTOS DIRECTOS	0,00				
20. Transmisiones patrim. y actos jurídicos documentados	0,00				
21. Sobre el valor añadido	0,00				
22. Sobre consumos específicos	0,00				
29. Impuestos extinguidos	0,00				
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00				
30. Venta de bienes	0,00				
31. Prestación de servicios	0,00				
32. Tasas	0,00				
34. Otros tributos	0,00				
36. Contribuciones especiales	0,00				
38. Reintegros	0,00				
39. Otros ingresos	2.829.096,61	0,00	2.829.096,61	4.101.831,59	145,0
3. TASAS, VENTA DE BIENES Y SERVICIOS Y OTROS INGRESOS	2.829.096,61	0,00	2.829.096,61	4.101.831,59	145,0
40. Del sector público estatal	0,00				
41. De la Administración de la Generalidad	0,00				
42. Del SCS, ICS e ICASS	0,00				
43. De entidades autónomas de la Generalidad	0,00				
44. De otras entidades del sector público, de universidades públicas y de otras entidades participadas	0,00				
45. De comunidades autónomas	0,00				
46. De entes y corporaciones locales	0,00				
47. De empresas privadas	0,00				
48. De familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00				
49. Del exterior	0,00				
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00				
51. Intereses de anticipos, préstamos y pólizas de crédito	6.854.593,00	0,00	6.854.593,00	5.983.795,53	87,3
52. Intereses de depósito	25.000,00	0,00	25.000,00	23.495,77	94,0
53. Otros ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	15.385,33	-
54. Ingresos patrimoniales no financieros	24.495.323,47	0,00	24.495.323,47	31.307.175,26	127,8
5. INGRESOS PATRIMONIALES	31.374.916,47	0,00	31.374.916,47	37.329.851,89	119,0
OPERACIONES CORRIENTES	34.204.013,08	0,00	34.204.013,08	41.431.683,48	121,1

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

INGRESOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
60. Enajenación de terrenos y bienes naturales	51.862.873,24	0,00	51.862.873,24	18.191.128,16	35,1
61. Enajenación de edificios y otras construcciones	12.258.415,06	0,00	12.258.415,06	3.167.305,03	25,8
62. Enajenación de maquinaria, instalaciones y utillaje	0,00				
63. Enajenación de material de transporte	0,00				
64. Enajenación de mobiliario y enseres	0,00				
65. Enajen. equipos proceso datos y telecomunicaciones	0,00				
66. Enajenación de bienes destinados al uso general	2.187.301,95	0,00	2.187.301,95	1.545.454,92	70,7
67. Enajenación de otro inmovilizado material	4.627.218,42	0,00	4.627.218,42	19.750.060,87	426,8
68. Enajenación inmovilizado inmaterial y reintegros	0,00				
69. Aportaciones por actuaciones realizadas por cuenta de la Generalidad, sus entidades y otras administraciones	0,00				
6. ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	70.935.808,67	0,00	70.935.808,67	42.653.948,98	60,1
70. Del sector público estatal	0,00				
71. De la Administración de la Generalidad	17.452.290,67	0,00	17.452.290,67	16.233.512,17	93,0
72. Del SCS, ICS e ICASS	0,00		0,00		
73. De entidades autónomas de la Generalidad	0,00				
74. De otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00	0,00	0,00	9.787.853,10	-
75. De comunidades autónomas	0,00				
76. De entes y corporaciones locales	0,00				
77. De empresas privadas	0,00				
78. De familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00				
79. Del exterior	0,00				
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	17.452.290,67	0,00	17.452.290,67	26.021.365,27	149,1
OPERACIONES DE CAPITAL	88.388.099,34	0,00	88.388.099,34	68.675.314,25	77,7
OPERACIONES NO FINANCIERAS	122.592.112,42	0,00	122.592.112,42	110.106.997,73	89,8
80. Reintegro de deuda	0,00				
81. Reintegro de préstamos y anticipos	4.947.684,71	0,00	4.947.684,71	7.297.300,89	147,5
82. Devolución de depósitos y fianzas	0,00				
83. Aportaciones de capital y otros fondos propios a entidades del sector público y otras participadas	9.387.141,58	0,00	9.387.141,58	0,00	0,0
84. Otras aportaciones de capital y otros fondos propios	0,00				
85. Enajenación de valores mobiliarios	0,00				
86. Realización de otras inversiones financieras	0,00				
87. Remanentes de tesorería de ejercicios anteriores	0,00				
89. Otras variaciones de activos financieros	10.746.547,00	0,00	10.746.547,00	343.827,92	3,2
8. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	25.081.373,29	0,00	25.081.373,29	7.641.128,81	30,5
90. Deuda pública en euros	0,00				
91. Préstamos en euros	70.000.000,00	0,00	70.000.000,00	25.543.461,56	36,5
92. Deuda pública y préstamos en divisas	0,00				
93. Fianzas y depósitos recibidos	56.000.000,00	0,00	56.000.000,00	34.645.168,53	61,9
95. Otras variaciones de pasivos financieros	0,00				
9. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	126.000.000,00	0,00	126.000.000,00	60.188.630,09	47,8
OPERACIONES FINANCIERAS	151.081.373,29	0,00	151.081.373,29	67.829.758,90	44,9
TOTAL	273.673.485,71	0,00	273.673.485,71	177.936.756,63	65,0

Importes en euros.

Nota: Extraído de la Liquidación del presupuesto del ejercicio 2013 del INCASÒL.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

GASTOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
10. Altos cargos	0,00		0,00	0,00	
11. Personal eventual	0,00		0,00	0,00	
12. Personal funcionario	236.080,38		236.080,38	169.528,00	71,8
13. Personal laboral	22.638.321,03		22.638.321,03	12.852.023,30	56,8
15. Incentivos al rendimiento y actividades extraordinarias	39.622,23		39.622,23	5.600,76	14,1
16. Seguros y cotizaciones sociales	4.351.126,80		4.351.126,80	3.492.322,23	80,3
17. Pensiones y otras prestaciones sociales	0,00		0,00	0,00	
1. REMUNERACIONES DEL PERSONAL	27.265.150,44	0,00	27.265.150,44	16.519.474,29	60,6
20. Alquileres y cánones	2.164.101,76		2.164.101,76	1.114.668,14	51,5
21. Conservación y reparación	430.100,00		430.100,00	961.384,61	223,5
22. Material, suministros y otros	14.752.334,54		14.752.334,54	7.848.563,45	53,2
23. Indemnizaciones por razón del servicio	275.913,00		275.913,00	68.856,24	25,0
24. Gastos de publicaciones	0,00		0,00	0,00	
25. Prestación de servicios con medios ajenos	6.943.044,84		6.943.044,84	6.355.375,50	91,5
2. GASTOS CORRIENTES DE BIENES Y SERVICIOS	24.565.494,14	0,00	24.565.494,14	16.348.847,94	66,6
30. Gastos financieros de la deuda pública en euros	0,00		0,00	0,00	
31. Gastos financieros de los préstamos en euros	21.114.985,10		21.114.985,10	12.741.058,18	60,3
32. Gastos financieros de la deuda pública en divisas	0,00		0,00	0,00	
33. Gastos financieros de los préstamos en divisas	0,00		0,00	0,00	
34. Otros gastos financieros	748.444,44		748.444,44	2.341.278,07	312,8
3. GASTOS FINANCIEROS	21.863.429,54	0,00	21.863.429,54	15.082.336,25	69,0
40. Al sector público estatal	0,00		0,00	0,00	
41. A la Administración de la Generalidad	0,00		0,00	0,00	
42. Al SCS, ICS e ICASS	0,00		0,00	0,00	
43. A entidades autónomas de la Generalidad	0,00		0,00	0,00	
44. A otras entidades del sector público, universidades públicas y otras entidades participadas	0,00		0,00	0,00	
45. A comunidades autónomas	0,00		0,00	0,00	
46. A entes y corporaciones locales	0,00		0,00	0,00	
47. A empresas privadas	0,00		0,00	0,00	
48. A familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	20.000,00		20.000,00	108.508,24	542,5
49. Al exterior	0,00		0,00	0,00	
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	20.000,00	0,00	20.000,00	108.508,24	542,5
50. Fondo de contingencia	0,00				
5. FONDO DE CONTINGENCIA	0,00				
OPERACIONES CORRIENTES	73.714.074,12	0,00	73.714.074,12	48.059.166,72	65,2

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

GASTOS	Presupuesto inicial	Modificaciones presup.	Presupuesto definitivo	Derechos/ obligaciones	Ejec. %
60. Inversiones en terrenos y bienes naturales	61.363.906,52		61.363.906,52	20.577.043,49	33,5
61. Inversiones en edificios y otras construcciones	50.250.093,76		50.250.003,76	21.924.985,09	40,9
62. Inversiones en maquinaria, instalaciones y utillaje	0,00		0,00	0,00	
63. Inversiones en material de transporte	0,00		0,00	0,00	
64. Inversiones en mobiliario y enseres	95.000,00		95.000,00	14.654,56	15,4
65. Inv. equipos de proceso datos y telecomunicaciones	180.000,00		180.000,00	46.585,30	25,9
66. Inversiones en bienes destinados al uso general	5.256.950,29		5.256.950,29	2.116.880,95	40,3
67. Inversiones en otro inmovilizado material	0,00		0,00	0,00	
68. Inversiones en inmovilizado inmaterial	450.000,00		450.000,00	23.150,00	5,1
6. INVERSIONES REALES	117.595.950,57	0,00	117.595.860,57	44.703.299,39	38,0
70. Al sector público estatal	0,00		0,00	0,00	
71. A la Administración de la Generalidad	0,00		0,00	0,00	
72. Al SCS, ICS e ICASS	0,00		0,00	0,00	
73. A entidades autónomas de la Generalidad	0,00		0,00	0,00	
74. A otras entidades sector público, a universidades públicas y a otras entidades participadas	0,00		0,00	0,00	
75. A comunidades autónomas	0,00		0,00	0,00	
76. A entes y corporaciones locales	0,00		0,00	0,00	
77. A empresas privadas	0,00		0,00	0,00	
78. A familias e instituciones sin ánimo de lucro y otros entes corporativos	0,00		0,00	0,00	
79. Al exterior	0,00		0,00	0,00	
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	-
OPERACIONES DE CAPITAL	117.595.950,57	0,00	117.595.860,57	44.703.299,39	38,0
OPERACIONES NO FINANCIERAS	191.310.024,69	0,00	191.309.934,69	92.762.466,11	48,5
80. Adquisición de deuda en euros	0,00		0,00	0,00	
81. Adquisición de deuda en divisas	0,00		0,00	0,00	
82. Concesión préstamos y anticipos al sector público	0,00		0,00	0,00	
83. Concesión préstamos y anticipos fuera del sector público	385.352,12		385.352,12	1.646.327,89	427,2
84. Constitución de depósitos y fianzas	0,00		0,00	1.947.263,31	-
85. Adquisición de participaciones en sociedades con carácter temporal	0,00		0,00	0,00	
87. Aportaciones de capital y otros fondos propios a entidades del sector público y a otras participadas	3.068.607,43		3.068.607,43	1.208.085,17	39,4
89. Otras variaciones de activos financieros	0,00		0,00	0,00	
8. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	3.453.959,55	0,00	3.453.959,55	4.801.676,37	139,0
90. Amortización deuda pública en euros	0,00		0,00	0,00	
91. Amortización préstamos en euros	78.909.502,02		78.909.502,02	109.775.320,60	139,1
92. Amortización deuda pública en divisas	0,00		0,00	0,00	
93. Amortización préstamos en divisas	0,00		0,00	0,00	
94. Devolución de fianzas y depósitos	0,00		0,00	0,00	
95. Otras variaciones de pasivos financieros	0,00		0,00	0,00	
9. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	78.909.502,02	0,00	78.909.502,02	109.775.320,60	139,1
OPERACIONES FINANCIERAS	82.363.461,57	0,00	82.363.461,57	114.576.996,97	139,1
TOTAL	273.673.486,26	0,00	273.673.396,26	207.339.463,08	75,8

Importes en euros.

Nota: Extraído de la Liquidación del presupuesto del ejercicio 2013 del INCASÒL.

4.2.2. Muestra de contratos menores

Ref.	Nº documento	Proveedor	Fecha del pedido	Importe	Concepto
1	3000001799	Vallvia Projectes i Obres, SL	Abril 2011	49.890,39	Acabados de reconstrucción de las antiguas construcciones auxiliares al Castillo de Mogoda, casas 50 a 59, en Santa Perpètua de Mogoda
2	3000001790	Vallvia Projectes i Obres, SL	Abril 2011	49.323,17	No se ha revisado: Pedido anulado
3	3000001920	Vallvia Projectes i Obres, SL	Junio 2011	40.525,01	Construcción de reforma interior y museización 1 vivienda en la calle Almirall Pròixida, 1, en Barcelona
4	3000001678	Vallvia Projectes i Obres, SL	Marzo 2011	38.301,43	Acabados de baños en las construcciones auxiliares al Castillo de Mogoda, casas 50 a 59, en Santa Perpètua de Mogoda
5	3000002027	Vallvia Projectes i Obres, SL	Julio 2011	1.217,06	Trabajos de pintura del muro exterior de las construcciones auxiliares al Castillo de Mogoda, casas 50 a 59, de Santa Perpètua de Mogoda
Total				179.257,06	
6	3000000407	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	19.554,30	Control de calidad de 20 viviendas en el sector Fàbrica en Premià de Dalt
7	3000000431	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	17.670,58	Control de calidad de 77 viviendas, locales y aparcamientos en plaza Europa, parcela 5, en L'Hospitalet de Llobregat
8	3000000446	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	16.465,75	Control de calidad de edificio de viviendas, Av. Alfons XIII, 341-347, barrio de Sant Roc de Badalona
9	3000000563	APPLUS Norcontrol, SLU	Mayo 2010	16.387,13	Control de calidad de 39 viviendas, calle Ramon Llull s/n, en Molins de Rei
10	3000000561	APPLUS Norcontrol, SLU	Mayo 2010	16.167,54	Control de calidad de 77 viviendas, locales y aparcamientos en plaza Europa, parcela 5, en L'Hospitalet de Llobregat
11	3000000420	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	8.309,96	Control de calidad de edificio plurifamiliar de 15 viviendas, calle Vinyeta, 15, en L'Hospitalet de Llobregat
12	3000000383	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	7.884,48	Control de calidad de los almacenes del Instituto Cartográfico y Geológico en El Soler d'Avinyó
13	3000000951	APPLUS Norcontrol, SLU	Agosto 2010	7.097,87	Control de calidad de 66 viviendas, locales y aparcamientos, parcelas 10 y 11 en Can Sant Joan. Rubí
14	3000000456	APPLUS Norcontrol, SLU	Mayo 2010	4.297,20	Control de calidad de 16 viviendas, local y 25 plazas de aparcamiento, calle Portal, 31, sector Eixample, 43792, Torre de l'Espanyol, en Tarragona
15	3000000432	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	4.200,57	Control de calidad de 77 viviendas, locales y aparcamientos en plaza Europa, parcela 5, en L'Hospitalet de Llobregat
16	3000000015	APPLUS Norcontrol, SLU	Enero 2010	4.131,62	Sustitución parcial de cierres de fachadas, C7 Can Tries, 16-18, barrio Gornal de L'Hospitalet de Llobregat
17	3000000290	APPLUS Norcontrol, SLU	Marzo 2010	3.610,55	Control de calidad de las obras de adecuación de local para el Ateneo de cultura popular en la calle Santa Anna, 1-7, en L'Hospitalet de Llobregat

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

Ref.	Nº documento	Proveedor	Fecha del pedido	Importe	Concepto
18	3000000564	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	3.008,04	Control de calidad de 16 viviendas, 1 local y 25 plazas aparcamiento, calle Portal núm. 31, sector Eixample, Torre de l'Espanyol, en Tarragona
19	3000000559	APPLUS Norcontrol, SLU	Mayo 2010	2.219,58	Control de calidad de 77 viviendas, locales y aparcamientos en plaza Europa, parcela 5, en L'Hospitalet de Llobregat
20	3000000353	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	1.718,88	Control de calidad de 18 viviendas y 17 plazas de aparcamiento, calle Bernat Alguaire, Horta de Sant Joan
21	3000000933	APPLUS Norcontrol, SLU	Agosto 2010	1.457,06	Control de calidad de 77 viviendas, locales y aparcamientos en plaza Europa, parcela 5, en L'Hospitalet de Llobregat
22	3000000917	APPLUS Norcontrol, SLU	Julio 2010	714,71	Control de calidad de 77 viviendas, locales y aparcamientos en plaza Europa, parcela 5, en L'Hospitalet de Llobregat
23	3000000413	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	277,54	Control de calidad de 112 viviendas, 1 vivienda asistida y 71 plazas de aparcamiento, calle La Clota, 20, Cerdanyola del Vallès
24	3000000562	APPLUS Norcontrol, SLU	Mayo 2010	231,39	Control de calidad de 27 viviendas, calle Anselm Clavé (2ª fase) en Callús
Total				135.404,75	
25	3000001666	Obres i excavacions Garcia Reyes, SL	Marzo 2011	49.176,15	Derribo y desmontaje de instalaciones en la calle Sant Domènec, 3, en Sant Vicenç dels Horts
26	3000001791	Obres i excavacions Garcia Reyes, SL	Abril 2011	38.465,29	Obras adicionales de derribo o desmontaje de instalaciones en la calle Sant Domènec, 3, de Sant Vicenç dels Horts
Total				87.641,44	
27	3000001477	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Enero 2011	46.767,85	Reparación de revestimientos interiores, calle Sellarés Castell, 19, en Sabadell
28	3000001457	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Enero 2011	22.583,35	Fabricación y colocación vallas suplementarias, puertas practicables y estructura de puertas
29	3000002018	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Julio 2011	9.794,35	Reparaciones varias en dos edificios. Polígono Merinals, bloque 35-42, en Sabadell
30	3000002243	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Nov. 2011	1.908,80	Reparación de pavimento de loseta, sector Torrent Llibre, en Cardedeu
31	3000001542	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Febr. 2011	1.409,53	Desmontaje de puerta, colocación de puerta nueva y limpieza de todo el local y retirada de escombros en la calle Ramon Turró, 244, de Barcelona
32	3000002034	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Julio 2011	603,65	Reparación de techo vestíbulo y otras reparaciones, calle Sant Eloi
33	3000001804	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Abril 2011	460,56	Suministro y colocación de 2 puntos de línea de vida en Santa Eugènia de Berga
34	3000001571	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Febr. 2011	224,40	Recoger llaves originales, hacer copias y comprobación, volver a entregar llaves al técnico
Total				83.752,49	

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

Ref.	Nº documento	Proveedor	Fecha del pedido	Importe	Concepto
35	3000002717	P.L.P. (persona física)	Nov. 2012	48.000,00	Trabajos en la promoción de 64 viviendas en el barrio suroeste del Besòs, del bloque 7B
36	3000002365	P.L.P. (persona física)	Enero 2012	10.110,16	Reparación de puertas en la promoción de 39 viviendas en el sector 1 del camino de L'Arboç a Banyeres del Penedès
37	3000002664	P.L.P. (persona física)	Julio 2012	9.013,24	Reparaciones en las fachadas de la promoción de 18 viviendas en la plaza Peixateries, 1, en Vilanova i la Geltrú
38	3000002816	P.L.P. (persona física)	Dic. 2012	1.966,95	Repasos pintura, carpintería metálica y otros en la calle de la Creu, 2, 2º 5ª, en Sant Cugat
39	3000002550	P.L.P. (persona física)	Abril 2012	971,92	Reparación de puertas en promoción de 17 viviendas en la calle Arxiu Simancas/Aragó en Sant Carles de la Ràpita
Total				70.062,27	
40	3000003155	Energiea, Enginyeria en Eficiència Energètica, SL	Dic. 2013	48.416,17	Reparación y puesta en marcha de la instalación solar térmica y para la instalación del sistema de calefacción con bomba de calor en la promoción de 18 viviendas, Horta de Sant Joan
41	3000003045	Energiea, Enginyeria en Eficiència Energètica, SL	Oct. 2013	8.750,00	Reparación y puesta en marcha de la instalación de energía en la promoción de 90 viviendas en el barrio de Can Morral en Abrera
Total				57.166,17	
42	3000001956	Artun Inversió y Construcció, SL	Junio 2011	43.486,02	Trabajos de reparación en la promoción de 252 viviendas en los terrenos de La Maquinista de la Barceloneta en Barcelona
43	3000001687	Artun Inversió y Construcció, SL	Marzo 2011	10.830,75	No se ha revisado: Pedido anulado
Total				54.316,77	
44	3000001460	Construccions Caler, SA	Enero 2011	44.560,38	Trabajos de cierre de pasillo con vidrio U-glass y colocación de rejillas de seguridad e intercomunicador en la promoción de 42 viviendas en el sector Mas Rampinyo en Montcada i Reixac
45	3000001456	COPISA: Constructora Pirenaica, SA	Enero 2011	43.413,03	Sustitución de 27 bañeras por platos de ducha en la promoción de 93 viviendas en Sallent
46	3000001597	Arnal i Vidal, SLP	Febr. 2011	17.938,00	Dirección obras de rehabilitación de Cal Cavaller en Creixell, en El Tarragonès
47	3000001319	Arnal i Vidal, SLP	Nov. 2010	11.992,74	No se ha revisado: Pedido anulado
48	3000001301	Arnal i Vidal, SLP	Nov. 2010	7.878,89	50% dirección de obra y coordinación de Celler Pinell, 2ª etapa, fase 2
49	3000001697	Arnal i Vidal, SLP	Marzo 2011	2.486,32	Dirección de obra y coordinación del proyecto modificado, restauración de Castillo de Vallmoll, fase II
Total				40.295,95	

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

Ref.	Nº documento	Proveedor	Fecha del pedido	Importe	Concepto
50	3000002378	Bureau Veritas Iberia, SLU	Febr. 2012	16.238,80	Revisión del proyecto y seguimiento en la obra de 25 viviendas, bloque F, en Trinitat Nova, Barcelona
51	3000002438	Bureau Veritas Iberia, SLU	Febr. 2012	14.192,61	Revisión del proyecto y seguimiento en la obra de construcción de 50 viviendas en Polvorí, 7ª fase, de Barcelona
52	3000002379	Bureau Veritas Iberia, SLU	Febr. 2012	9.618,79	Revisión del proyecto y seguimiento en la obra de construcción de 76 viviendas del bloque I de Trinitat Nova en Barcelona
Total				40.050,20	
53	3000001377	Camps Boixadera Associats, SLP	Dic. 2010	13.075,27	Dirección, programa y gestión del control de calidad y coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución de obra de pavimentación en el casco antiguo, calles Alou y Sant Genís, en Sant Agustí de Lluçanès
54	3000001292	Camps Boixadera Associats, SLP	Nov. 2010	12.653,75	No se ha revisado: Pedido anulado
55	3000000229	Camps Boixadera Associats, SLP	Marzo 2010	5.196,19	No se ha revisado: Pedido anulado
56	3000000338	Camps Boixadera Associats, SLP	Abril 2010	4.590,36	Estado de mediciones y presupuesto, estudio de seguridad y salud de la adecuación del Centro Cívico, 2ª fase, en Riudaura, en La Garrotxa
Total				35.515,57	
57	3000000225	D.L.I.B. (persona física)	Marzo 2010	8.391,75	Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud del derribo de 15 fincas, fase 4ª, en el barrio de la estación de Sallent
58	3000000226	D.L.I.B. (persona física)	Marzo 2010	7.272,85	Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud del derribo de 13 fincas, fase 6ª, en el barrio de la estación de Sallent
59	3000000224	D.L.I.B. (persona física)	Marzo 2010	7.272,85	Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud del derribo de 13 fincas, fase 5ª, en el barrio de la estación de Sallent
60	3000000525	D.L.I.B. (persona física)	Mayo 2010	4.816,80	Coordinación de seguridad y salud del derribo de 20 fincas, fase 2ª, en el barrio de la estación de Sallent
61	3000000523	D.L.I.B. (persona física)	Mayo 2010	3.853,44	Coordinación de seguridad y salud del derribo de 16 fincas, fase 3ª, en el barrio de la estación de Sallent
62	3000000524	D.L.I.B. (persona física)	Mayo 2010	240,84	Coordinación de seguridad y salud en el derribo de un quiosco en el barrio de la estación de Sallent
Total				31.848,53	
63	1500004883	Work It, SL	Oct. 2012	16.900,00	Visita representantes de LVS a Barcelona el 25 de junio
64	1500004881	Work It, SL	Oct. 2012	13.798,00	Visita representantes de LVS a Barcelona el 25 de junio
Total				30.698,00	
65	3000000147	J.P.S. (persona física)	Marzo 2010	4.394,68	Dirección de obra, certificación técnica y visita de comprobación para la puesta en funcionamiento de 77 viviendas, 5 locales y 88 plazas de aparcamiento en el barrio de la Mina, 1ª fase, en Sant Adrià de Besòs
66	3000000288	J.P.S. (persona física)	Marzo 2010	3.406,90	50% de los honorarios y gastos de la redacción del proyecto de infraestructuras comunes para el acceso al servicio de telecomunicaciones para la promoción de 90 viviendas en Abrera en la actuación Can Morral, 2ª fase

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

Ref.	Nº documento	Proveedor	Fecha del pedido	Importe	Concepto
67	3000000936	J.P.S. (persona física)	Agosto 2010	3.320,10	50% de los honorarios y gastos de redacción del proyecto de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones para la promoción de 89+4 entidades en Can Morral, 1ª fase, en Abrera
68	3000000418	J.P.S. (persona física)	Abril 2010	2.742,22	50% de los honorarios y gastos de redacción del proyecto y dirección para la legalización de 3 aparcamientos para la promoción de 89 viviendas con 89 plazas de aparcamiento en Can Morral, 1ª fase, en Abrera
69	3000000953	J.P.S. (persona física)	Agosto 2010	2.585,18	50% de los honorarios y gastos de redacción del proyecto y dirección para la legalización de aparcamientos en la promoción de 83 viviendas con 88 plazas de aparcamiento en la plaza Catalunya en Les Franqueses del Vallès
70	3000000497	J.P.S. (persona física)	Mayo 2010	2.524,58	50% de los honorarios y gastos de redacción del proyecto y dirección para la legalización de 3 aparcamientos para la promoción de 89 viviendas con 90 plazas de aparcamiento en Can Morral, 2ª fase, en la población de Abrera
71	3000000954	J.P.S. (persona física)	Agosto 2010	2.287,00	50% de los honorarios y gastos de redacción del proyecto de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones para la promoción de 83 viviendas en plaza Catalunya en Les Franqueses del Vallès
72	3000000687	J.P.S. (persona física)	Junio 2010	1.604,80	Honorarios y gastos redacción del proyecto técnico de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones para la promoción de 44 viviendas, bloques 11-12, en Sabadell, barrio Arraona, calle Tenerife-Fuerteventura
73	3000000289	J.P.S. (persona física)	Marzo 2010	1.160,00	Honorarios y gastos de elaboración de un anexo al proyecto original de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones para la promoción de 90 viviendas en Abrera, en la actuación Can Morral, 2ª fase
74	3000001249	J.P.S. (persona física)	Nov. 2010	486,20	50% de los honorarios y gastos de redacción del proyecto de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones para la promoción de La Fassina, en la población de Altafulla
Total				24.511,66	
75	1500004702	Icese Prevención, SL	Julio 2012	13.050,00	Prestación del servicio de prevención (12 mensualidades)
76	1500004992	Icese Prevención, SL	Oct. 2012	10.600,00	Exámenes de salud para el personal de INCASÒL
77	1500004485	Icese Prevención, SL	Mayo 2012	53,00	Realización de reconocimientos médicos
Total				23.703,00	
78	1500000337	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Mayo 2010	4.468,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje y seguimiento de producción del libro "Salipota, Sùria. El barri que va néixer dues vegades"
79	1500001420	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Oct. 2010	4.342,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje e impresión de 20 ejemplares de la Memoria 2009
80	1500001388	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Sept. 2010	2.865,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje para el Manual de redacción

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

Ref.	Nº documento	Proveedor	Fecha del pedido	Importe	Concepto
81	1500000095	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Abril 2010	2.400,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje para el Manual de competencias
82	1500000778	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Junio 2010	1.660,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje para Kit de formación
83	1500001255	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Sept. 2010	1.488,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje de anuncios marzo y mayo 2010
84	1500000811	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Junio 2010	1.380,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje de anuncios enero y febrero 2010
85	1500000096	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Abril 2010	1.200,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje para el díptico Barcelona Airport city
86	1500000169	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Abril 2010	1.200,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje para el díptico 44 viviendas protegidas en Mollerussa
87	1500001660	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Nov. 2010	701,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje de anuncios junio y septiembre 2010
88	1500000133	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Abril 2010	580,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje de vallas de obras
89	1500000779	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Junio 2010	428,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje y seguimiento de producción señalización 6ª planta de la calle Còrsega
90	1500000780	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Junio 2010	384,00	Estudio gráfico, maquetas, montaje y seguimiento de producción cristales y placas, calle Princesa
Total				23.096,00	
91	3000002603	ARQ71 i Associats, SLP	Mayo 2012	13.447,40	Rehabilitación de la cubierta de la iglesia de Santa Maria de Gósol. Honorarios profesionales
92	3000002600	ARQ71 i Associats, SLP	Mayo 2012	8.400,00	Redacción del plan de renovación y mejora del espacio público del casco antiguo de Olvan
Total				21.847,40	
93	3000002935	F.F.E. (persona física)	Abril 2013	17.500,00	Honorarios redacción modificación del proyecto ejecutivo en la promoción de 48 viviendas en Colònia dels Castells en Barcelona, resultando en el proyecto con título: Proyecto ejecutivo de 34 viviendas VPO, 4 locales y 35 plazas de aparcamiento de la Colònia Castells, 2ª fase B
94	3000002936	F.F.E. (persona física)	Abril 2013	3.395,00	Copias y encuadernaciones de los ejemplares de redacción y modificación del proyecto ejecutivo en la promoción de 48 viviendas en Colònia dels Castells en Barcelona: Proyecto ejecutivo de 34 viviendas VPO, 4 locales y 35 plazas de aparcamiento de Colònia Castells, 2ª fase B
Total				20.895,00	
95	3000000688	Lostec, SA	Junio 2010	6.920,55	Control de calidad y nuevos ensayos en las obras de construcción de 83 viviendas en plaza Catalunya en Les Franqueses del Vallès
96	3000000649	Lostec, SA	Junio 2010	5.015,32	Control de calidad para las obras de construcción de 7 viviendas en la calle Alta Cortada y 7 viviendas en la calle Miriana de Manlleu
97	3000000816	Lostec, SA	Julio 2010	4.650,92	Control de calidad para las obras de construcción de 23 viviendas en calle Bellmunt, Pati de les Monges, Sant Pere de Torelló

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 8/2017

Ref.	Nº documento	Proveedor	Fecha del pedido	Importe	Concepto
98	3000000421	Lostec, SA	Abril 2010	3.932,00	Control de calidad para las obras de construcción de 24 viviendas en el sector La Creu en Torelló
99	3000000529	Lostec, SA	Mayo 2010	211,23	Control de calidad de las obras de construcción de 23 viviendas en Pati de les Monges, Sant Pere de Torelló
Total				20.730,02	
100	1500005366	Construcciones Xevive, SLU	Febr. 2013	5.366,90	Repaso de los tejados de la promoción de Can Garcia de Manlleu
101	1500005230	Construcciones Xevive, SLU	Enero 2013	4.206,65	Repaso de los tejados de la promoción de Can Garcia de Manlleu
102	1500005802	Construcciones Xevive, SLU	Julio 2013	2.599,91	Tapiado, [des]vandalizado y retirada de banales en 8 viviendas de Can Garcia en el municipio de Manlleu
103	1500005315	Construcciones Xevive, SLU	Enero 2013	2.104,48	Reparación claraboyas calle Mossèn Aulet, 23-25, en el barrio de Can Garcia en Manlleu
104	1500005452	Construcciones Xevive, SLU	Marzo 2013	1.996,53	Tapiado, [des]vandalizado y reparación de escape de agua en pisos de la calle Mossèn Aulet en Can Garcia de Manlleu
105	1500005803	Construcciones Xevive, SLU	Julio 2013	1.696,70	Reparaciones urgentes en Can Garcia, Manlleu. Mossèn Aulet, 27 1 piso y Garcia Estrada, 303 pisos
106	1500005931	Construcciones Xevive, SLU	Sept. 2013	1.637,84	Trabajos de desinsectación, vaciado, [des]vandalización y tapiado del piso en calle Garcia Estrada, 30, 3º 4ª. Can Garcia, Manlleu
107	1500005290	Construcciones Xevive, SLU	Enero 2013	1.087,45	Obras para anular radiadores del piso Mossèn Aulet, 26, que se usa como almacén.
Total				20.696,46	
108	1500001545	Femarec	Oct. 2010	18.188,24	Recogida de papel y tóner
109	1500000464	Femarec	Mayo 2010	440,62	Recogida de papel y tóner
110	1500000361	Femarec	Mayo 2010	439,95	Recogida de papel y tóner
111	1500000785	Femarec	Junio 2010	351,96	Recogida de papel y tóner
112	1500001234	Femarec	Sept. 2010	351,96	Recogida de papel y tóner
113	1500000463	Femarec	Mayo 2010	309,91	Recogida de papel y tóner
Total				20.082,64	
114	3000002171	Fachadas y Cubiertas Ventiladas, SL	Oct. 2011	18.022,32	Reparación de las fachadas en la promoción de 60 viviendas sector Trinitat Nova 1ª fase, calle Chafarinas en Barcelona
115	1500003102	Agencia de Ecología Urbana de Barcelona	Mayo 2011	18.000,00	Certificaciones ambientales de sectores urbanísticos para acreditar la aplicación de criterios de ecoeficiencia y sostenibilidad
116	1500003794	A.M.V. (persona física)	Nov. 2011	18.000,00	No se ha revisado: Acuerdo de expropiación
117	1500005181	Blueit Servicios Profesionales, SL	Dic. 2012	17.900,00	Implantación del sistema de gestión de expedientes administrativos
118	1500004502	Olot Televisió, SL	Mayo 2012	17.900,00	Proyecto de rediseño del canal INCASÒL-TV. Propuesta del nuevo esquema de presentación de la información, presentación de contenidos y servicios añadidos de información
Total general				1.199.367,11	

Importes en euros.

Fuente: Extracción del Registro de pedidos del INCASÒL.

5. TRÁMITE DE ALEGACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, el proyecto de informe de fiscalización fue enviado al Instituto Catalán del Suelo el 21 de febrero de 2017 para cumplir el trámite de alegaciones.

5.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

El escrito de alegaciones presentado por el Instituto Catalán del Suelo a la Sindicatura de Cuentas se reproduce a continuación.³²

Los anexos de las alegaciones quedan depositados en la Sindicatura.



Sr. D. Miquel Salazar Canalda
Síndico
Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Via Laietana, 60
08003 Barcelona

Muy señor mío:

De acuerdo con su comunicación de fecha 21 de febrero de 2017 se envían las alegaciones al Proyecto de informe de fiscalización núm. 1/2015-B, correspondiente al Instituto Catalán del Suelo revisado por el Pleno de la Sindicatura.

Dichas alegaciones se envían mediante EACAT y constan del propio informe de alegaciones y de tres anexos, A, B y C.

Muy atentamente,

Barcelona, 14 de marzo de 2017

CPISR-1-C Fecha:
Francesc Damià 2017.03.14
Calvet Valera 11:33:13+01'00'

Francesc Damià Calvet Valera

Director del Instituto Catalán del Suelo

32. El escrito original estaba redactado en catalán. Aquí figura una traducción al castellano del mismo.

Sr. D. Miquel Salazar Canalda
Síndico
Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Via Laietana, 60
08003 Barcelona

Francesc Damià Calvet Valera, director del Instituto Catalán del Suelo, el cual está adscrito al Departamento de Territorio y Sostenibilidad, ante la Sindicatura de Cuentas de Cataluña comparezco y digo:

Que en fecha 21 de febrero le ha sido transmitido el Proyecto de informe de fiscalización núm. 1/2015-B revisado por el Pleno de la Sindicatura.

Que, dentro del plazo concedido al efecto, mediante este escrito pasa a formular las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA: SOBRE LAS SALVEDADES A LA OPINIÓN Y LAS OTRAS OBSERVACIONES RELATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.1.- Respecto a los deudores vencidos (Observación 4)

En cuanto a la observación 4 relativa a los deudores vencidos, hay que prestar atención, y la propia observación así lo hace, al hecho de que, de los deudores vencidos de más de un año, la mitad corresponde a deudores por cuotas de urbanización que han ofrecido sus terrenos en pago de las cuotas debidas. Aunque las deudas por cuotas, que son ingresos de derecho público, estén impagadas, existe una garantía de cobro en forma de parcela urbanizada o en curso.

1.2.- Respecto a la amortización de las inversiones inmobiliarias (Observación 5)

Al respecto de los inmuebles que se citan en la observación 5, como no tienen el valor del suelo separado del coste de construcción, no presentan este valor como separado, ya que el suelo de la promoción ha sido cedido gratuitamente al INCASÒL por los ayuntamientos de los municipios donde se ubican las promociones o por otras entidades, siendo el importe de la inversión inmobiliaria coincidente con el coste de construcción de la promoción.

En el caso de los equipamientos, el precio de adquisición es la deuda que la Generalidad de Cataluña acreditaba a favor de GISA por la construcción de las edificaciones, sin incluir el valor del suelo, así pues, el importe activado coincide también con el coste de construcción de la edificación.

Por lo tanto, en los términos descritos, el INCASÒL no considera que se haya producido un exceso de amortización en los inmuebles que haya que corregir, dado que únicamente se está amortizando el valor de las construcciones.

1.3.- Respecto a la reclasificación a corto plazo del préstamo concedido a la Secretaría de Vivienda (Observación 8)

Este préstamo del que se hace mención en la observación octava finalizó durante el ejercicio 2016.

1.4.- Respecto a diferencias en el control extracontable de las fianzas inmobiliarias (Observación 9)

Respecto a la observación 9, la discrepancia entre el control extracontable (Registro de conciertos de fianzas) de 438.503€ y la contabilidad, esta se concilió y regularizó durante el ejercicio 2016.

SEGUNDA: SOBRE LAS OBSERVACIONES RELATIVAS A OTROS ASPECTOS DE LA LEGALIDAD

2.1.- Respecto al cumplimiento del mantenimiento del 10% de garantía de las fianzas inmobiliarias (Observación 14)

En lo concerniente a la observación 14 relativa al incumplimiento, durante el ejercicio 2013, de la obligación de mantener en disponibilidades líquidas al menos el 10% de las fianzas inmobiliarias constituidas, hay que prestar atención al hecho de que este incumplimiento fue debido a la drástica reducción de la disponibilidad de crédito para operaciones de tesorería que hicieron las entidades financieras a causa de la crisis financiera. También se debe prestar atención a que en los ejercicios 2014, 2015 y 2016 el INCASÒL ha podido dar cumplimiento a esta obligación.

2.2.- Respecto a los contratos de servicios de registro de fianzas (Observación 15)

Por lo que respecta a los contratos de servicios de registro de fianzas con la Caixa, el hecho de que INCASÒL haya potenciado la gestión del depósito y devolución de las Fianzas inmobiliarias mediante el web Fianzas, lo que ha coincidido con la desaparición de las respectivas tramitaciones mediante soporte documental en papel ha provocado que la centralización del servicio que pueden prestar las entidades financieras en una sola entidad deje de tener sentido.

Este proceso ha permitido extender la gestión de recaudación de las Fianzas a las entidades financieras que estén dispuestas a prestar este servicio, mediante la tramitación de los documentos de pago con código de barras en las oficinas o con las respectivas operativas de pago telemático.

Actualmente aparte de Caixabank, también están prestando este servicio BBVA y Banco de Sabadell, y está en proceso de incorporación BANKIA. Con estas cuatro entidades se cubre cerca del 80% de las operaciones de depósito de fianzas en función del origen bancario de los fondos depositados. Una vez consolidada esta fase se ampliará la operativa a otras entidades hasta conseguir la máxima cobertura.

Esta nueva operativa permitirá que los depositantes de las fianzas puedan realizar la tramitación operando con su propia entidad financiera, facilitándole la operativa, reduciendo los costes y desapareciendo la gestión de documentación en papel.

2.3.- Respecto a los contratos de seguros (Observación 16)

Tal como se indica en el Proyecto de informe, a partir del ejercicio 2014 INCASÒL cumple este requisito.

TERCERA: SOBRE LAS OBSERVACIONES RELATIVAS A LA CONTRATACIÓN

3.1.- Respecto al listado de prórrogas (Observación 17)

INCASÒL trabaja con el GEEC (Gestor Electrónico de Expedientes de Contratación), un sistema corporativo económico y financiero del departamento de la Vicepresidencia y de Economía y Hacienda. La configuración de los listados y las utilidades de que dispone son corporativas y el listado está diseñado de tal manera que no distingue entre prórrogas y modificados.

3.2.- Respecto a varios aspectos de la contratación: procedimientos abierto y negociado por razón de cuantía (Observaciones 18-30)

3.2.1.- Comentario sobre las instrucciones internas de contratación

Tal como se expone en el apartado 2.6.1, durante del Proyecto de informe en el año 2015 INCASÒL pasa a ser considerado poder adjudicador Administración pública a efectos del TRLCSP y, en consecuencia, deja de utilizar las instrucciones internas de contratación y pasa a regirse en todos los aspectos únicamente por el TRLCSP.

3.2.2.- Comentarios sobre otros aspectos de la contratación: procedimientos abierto y negociado por razón de cuantía

Dado que a partir de la entrada en vigor de la transposición general de las directivas europeas en materia de contratación, especialmente la 2014/24/UE, el 18 de abril de 2016, los procedimientos negociados sin publicidad por razón de cuantía ya no son aplicables según el informe 1/2016, de 6 de abril, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Generalidad de Cataluña (Comisión Permanente). INCASÒL procede a comentar las observaciones realizadas de los procedimientos abiertos y negociados de forma conjunta.

A partir de las primeras conversaciones con Sindicatura durante el proceso de fiscalización ya se trasladaron la mayor parte de las observaciones que forman parte del Proyecto de informe en los procedimientos internos. Desde entonces INCASÒL ha ido incorporando las mejoras propuestas:

- La fijación del valor estimado del contrato ya se realiza correctamente en todo tipo de expediente.

- Los criterios y subcriterios técnicos se detallan en los pliegos y se informan en el momento de proponer la adjudicación, lo que aumenta su claridad.
- Se clarifica que la solvencia técnica no es un criterio de adjudicación.
- La puntuación del apartado de mejoras se ha rebajado a una puntuación máxima que oscila entre 3 y 5 puntos.
- Las prórrogas se tratan como modificados de contratos y se intentan prever en los pliegos de cláusulas.

Por otra parte y tal como consta en el Proyecto de informe, INCASÒL ha corregido la mayoría de las recomendaciones del Informe 23/2006, ejercicio 2003.

3.4.- Respecto a los contratos menores (Observaciones 31-32)

INCASÒL está trabajando en tener un mejor nivel de identificación de los servicios recurrentes y previsibles de tal manera que se puedan contratar con el procedimiento adecuado.

También se está trabajando en un buen sistema de información.

3.5.- Respecto al expediente 9 “Restauración Castillo Montsoriu, Fase IV en Arbúcies” (Observación 20)

En relación con el Proyecto de informe elaborado por la Sindicatura de Cuentas, la observación 20 dice:

En la revisión del expediente 9 se detecta que se adjudica el contrato a una empresa que según la documentación que consta en el expediente fiscalizado no reunía la puntuación máxima para ser adjudicataria. Con posterioridad, la entidad aporta un cuadro de valoraciones en el que queda justificada la adjudicación a esta empresa. Ni en el informe de valoración de las ofertas ni en ningún otro documento se justifica el cambio de puntuación de 0,50 puntos al alza en la valoración técnica correspondiente a la relación de maquinaria, medios auxiliares y personal previsto en la obra, que es lo que hace que esta empresa sea finalmente la adjudicataria.

La irregularidad descrita podría dar lugar a hechos perseguibles administrativa y judicialmente. Esta afirmación se hace con todas las reservas y poniendo de manifiesto que solo se hace respecto a la posible existencia de indicios, ya que la apreciación únicamente corresponde a la jurisdicción competente.

3.5.1.- Respecto a la documentación que consta en el expediente y la que se evaluó por parte de la Mesa de Contratación

En el expediente ICSOL 2011_009 “Restauración Castillo Montsoriu, Fase IV en Arbúcies” con un importe de licitación de 374.344,82€ consta el Informe propuesta firmado sobre la adjudicación del contrato de las obras de rehabilitación del Castillo de Montsoriu (fase 4-B4) en el municipio de Arbúcies.

Este Informe que configura el Anexo A se compone de la siguiente documentación:

Informe propuesta sobre la adjudicación firmado:

- a) El análisis de las ofertas desde el punto de vista técnico mediante una descripción de los diferentes apartados evaluables y con la inserción de un cuadro resumen (sobre 20 puntos). La empresa mejor valorada en este apartado es Art i Construcció, SL (16,5 puntos).
- b) El análisis de la puntuación económica de las ofertas, si existe alguna de ellas desproporcionada o anormal y también se inserta un cuadro resumen (sobre 80 puntos). Todas las ofertas se aceptan. La oferta más ventajosa, económicamente hablando, es TEYCO, SL (80 puntos).
- c) Las conclusiones en las que se suman ambos criterios (sobre 100 puntos) y se propone adjudicar a la empresa TEYCO, SL, que obtiene un total de 95,25 puntos.

Anexos del Informe propuesta sobre la adjudicación firmado:

- d) Anexo 1 - Puntuación técnica – Pliego de cláusulas: que replica los criterios de valoración técnica que se han seguido en el informe y que formaban parte del pliego de cláusulas.
- e) Anexo 2 - Puntuación técnica – valoraciones: Es la tabla excel de la puntuación técnica con el desglose de la puntuación por criterios y subcriterios de cada uno de los licitadores. En este anexo la empresa TEYCO, SL tiene una valoración técnica total de 14,75 puntos, lo que discrepa de la puntuación que consta en el cuerpo del informe donde pone 15,25 puntos. El resto de las valoraciones del anexo 2 no varían respecto a lo que se expone en el cuerpo del Informe.
- f) Anexo 3 - Puntuación económica – Pliego de cláusulas: que replica los criterios de valoración económica que se han seguido en el informe y que formaban parte del pliego de cláusulas y además incluye una tabla con el cálculo de la posible baja anormal o desproporcionada.

Por otra parte, hay otro conjunto de documentación (Anexo B).

Esta documentación es la que se envió a todos los miembros de la Mesa de Contratación vía e-mail por parte de la propia secretaria de la Mesa y que se valoró el mismo día.

El Anexo B se compone de la siguiente documentación:

E-mail:

- a) Cuerpo del correo electrónico de la secretaria de la Mesa de Contratación que se envía a todos los miembros de la Mesa el día 21 de mayo de 2012 para tratarla y que lleva adjunto un archivo en pdf.

Archivo en pdf adjunto al e-mail (INFORME ARBÚCIES 2011_009.pdf) que incluye la siguiente documentación:

Informe propuesta sobre la adjudicación:

- b) El análisis de las ofertas desde el punto de vista técnico mediante una descripción de los diferentes apartados evaluables y con la inserción de un cuadro resumen (sobre 20 puntos). La empresa mejor valorada en este apartado es Art i Construcció, SL (16,5 puntos).
- c) El análisis de la puntuación económica de las ofertas, si existe alguna de ellas desproporcionada o anormal y también se inserta un cuadro resumen (sobre 80 puntos). Todas las ofertas se aceptan. La oferta más ventajosa, económicamente hablando, es TEYCO, SL (80 puntos).
- d) Las conclusiones en las que se suman ambos criterios (sobre 100 puntos) y se propone adjudicar a la empresa TEYCO, SL, que obtiene un total de 95,25 puntos.
- e) Tabla excel de la puntuación técnica con el desglose de la puntuación por criterios y subcriterios de cada uno de los licitadores. En esta tabla la empresa TEYCO, SL tiene una valoración técnica total de 15,25 puntos, lo que coincide con la valoración que consta en el cuerpo del informe donde pone 15,25 puntos. El resto de las valoraciones de la tabla excel no varían respecto a lo que se expone en el cuerpo del Informe propuesta.

Así pues, la Mesa de Contratación valoró un Informe con una tabla excel que se correspondía con el Informe de valoración enviado por la secretaria de la Mesa, pero que, en cambio, no correspondía con la que se hizo llegar a la Unidad de Contratación, para que formara parte del expediente ICSOL 2011_009 y que terminó fiscalizando la Sindicatura de Cuentas. Efectivamente, pues, hay un error material y documental en la información que consta en el expediente, ya que la tabla excel que forma parte del expediente no es la que valoró la Mesa de Contratación.

De hecho, el Acta de la Mesa de Contratación recoge la puntuación correcta que motiva la propuesta de adjudicación. Esta Acta se presenta en el Anexo C.

3.5.2.- Respecto a la valoración técnica del Informe propuesta de adjudicación de las obras de Rehabilitación del Castillo de Montsoriu (fase 4-B4) en el municipio de Arbúcies.

En relación con la observación 20 y de forma más específica cuando dice:

3.5.2.1.- *“... se detecta que se adjudica el contrato a una empresa que según la documentación que consta en el expediente fiscalizado no reunía la puntuación máxima para ser adjudicataria.”*

Profundizando en lo que se ha explicado en el apartado anterior (3.5.1), es preciso indicar que la informe propuesta de adjudicación firmado (Anexo A), que consta en el expediente de contratación, valora todas las ofertas considerando la puntuación técnica y la económica. En concreto, la empresa que se propone como adjudicataria, TEYCO, SL, obtiene 15,25 puntos de la oferta técnica, siendo la tercera mejor puntuación técnica empatada con la empresa DAMARIN, SL y 80,00 puntos de la oferta

económica, siendo la oferta económica más ventajosa. Con estas valoraciones obtiene una puntuación global de 95,25 puntos resultando la mejor de las ofertas presentadas, tal como se especifica en el cuadro del apartado de conclusiones del informe de valoración sobre la adjudicación del contrato que consta en el expediente. Por lo tanto, se puede afirmar que el informe firmado propone adjudicar el contrato a la empresa que reunía la puntuación máxima para ser adjudicataria.

Como ya se ha afirmado, en el expediente fiscalizado, por error, se anexó una tabla excel de desglose de los criterios técnicos en la que la puntuación de la empresa que terminó siendo la adjudicataria era menor que la que formaba parte del cuerpo del informe firmado. Este excel es una de las versiones de trabajo no definitiva. La tabla excel de detalle que concuerda con la puntuación del informe propuesta de adjudicación es la que se adjuntó al correo de la secretaria de la Mesa de Contratación de fecha 21 de mayo de 2012 (Anexo B).

3.5.2.2.- *“Con posterioridad, la entidad aporta un cuadro de valoraciones en lo que queda justificada la adjudicación a esta empresa. Ni en el informe de valoración de las ofertas ni en ningún otro documento se justifica el cambio de puntuación de 0,5 puntos al alza en la valoración técnica...”*

No se ha justificado ningún cambio de puntuación porque el informe firmado de valoración de la adjudicación del contrato es coherente en su explicación detallada y en su puntuación y valoración final. Tal como se ha justificado, la tabla excel que se aporta con posterioridad es un documento anexo al informe sobre la adjudicación del contrato en el que se detalla la puntuación técnica por cada uno de los apartados que la componen. Se ha reconocido que hubo un error material y documental a la hora de aportar al expediente la tabla excel anexa que no se correspondía con el informe firmado de valoración de las ofertas. Cabe decir que los criterios técnicos del pliego no eran suficientemente detallados,¹ esto provocaba que se generaran varias versiones de trabajo de la puntuación técnica en las que se iba ajustando la puntuación ponderando por criterios comparativos. Este proceso no se cerraba hasta obtener un cuadro de puntuación técnica en el que se ponderaba la calidad de todas las ofertas. Asimismo, esta tabla excel también servía para explicar a la Mesa de Contratación la justificación de la puntuación técnica. Tal como se ha demostrado, la tabla excel anexa que fue aportada a la mesa fue la correcta.

3.5.2.3.- En relación con la explicación de la valoración técnica, el informe de la Sindicatura de Cuentas afirma que “Ni en el informe de valoración de las ofertas ni en ningún otro documento se justifica el cambio de puntuación de 0,50 puntos al alza en la valoración técnica correspondiente a la relación de maquinaria, medios auxiliares y personal previsto en la obra, que es lo que hace que esta empresa sea finalmente la adjudicataria.”

3.5.2.3.1.- Tal como se ha explicado, el informe no justifica ningún cambio porque es coherente con la puntuación recogida en los cuadros de puntuación técnica del propio cuerpo del informe.

¹ Tal como se expresa en la Observación 21 del Proyecto de informe: *Los criterios técnicos de adjudicación en casi todos los expedientes revisados adjudicados por procedimiento abierto y sujetos a las IIC no están suficientemente detallados ni ponderados en los pliegos de cláusulas administrativas. Tampoco se incluyen dentro de los pliegos los subcriterios que se utilizan a menudo en los informes de valoración.*

El cambio de puntuación únicamente se observa comparando las dos tablas auxiliares excel mencionadas anteriormente, pero este cambio tiene la misma significación que el que se produce en otras versiones de trabajo, es decir, se generan alternativas previas a la definitiva y firmada.

El cambio de puntuación, detectado en esta comparación, afecta a una parte del apartado 1: "Memoria y programa de trabajo". En relación con este apartado de la puntuación técnica de las ofertas, el informe propuesta firmado dice: "Destaca la oferta presentada por Art i Construcció, SL por ser la empresa que puede ofertar, como mejora, que la cuantía económica prevista en el proyecto del montaje de la grúa se podrá dedicar a otras necesidades de la obra, ya que la grúa que en estos momentos está implantada en la obra es de su propiedad". Este hecho que se destaca en el informe no es el único valorado en este apartado en el que también se toma en consideración la relación de maquinaria, la totalidad de medios auxiliares y el personal previsto que se destinarán a la ejecución de la obra, tal y como se especifica en los criterios de valoración del pliego de cláusulas del concurso.

Es por eso, que finalmente se consideró que a la oferta de Art i Construcció, SL y a la oferta de TEYCO, SL, valorando los conceptos antes mencionados, les correspondían dos puntos a cada una de ellas.

3.5.2.3.2.- Asimismo hay que aclarar que el hecho de destacar una empresa en los comentarios detallados del informe de valoraciones no implica necesariamente una valoración superior. Esto se puede comprobar en el apartado 3 "Control de calidad" del informe de valoración, en relación con la mejora del importe del 1% fijado en el Decreto 77/1984 del Programa de control de calidad. En este apartado se destacan las ofertas presentadas por Arcadi Pla, SA y DAMARIN, SL que se puntúan igual que las empresas Art i Construcció, SL y Construccions Clots i Claret, SL ya que sus respectivas ofertas en relación con la mejora del importe del 1% fijado en el Decreto 77/1984, aunque ligeramente inferiores, se sitúan en una misma franja de valoración.

Lo mismo sucede en el apartado 5 "Mejoras adicionales" en relación con las mejoras técnicas o en relación con la mejora del porcentaje de subcontratación por debajo del máximo autorizado legalmente.

Tal como se ha comentado anteriormente y recogiendo las recomendaciones del Proyecto de informe de Sindicatura se ha mejorado la explicación detallada de los informes de adjudicación junto con el establecimiento de criterios y subcriterios que facilitarán esta explicación.

CUARTA: SOBRE LAS RECOMENDACIONES RELATIVAS A LAS CUENTAS ANUALES

4.1.- Respecto a las discrepancias entre la aplicación de gestión de préstamos concedidos y la contabilidad (Recomendación 5)

Durante los ejercicios 2015 y 2016 se ha procedido a regularizar, básicamente en la aplicación de gestión de préstamos, las diferencias mencionadas en la recomen-

dación 5 entre los saldos contables de préstamos concedidos y los de la aplicación informática de seguimiento y gestión de estos, de manera que la información entre estas es coincidente y no es necesario ningún tipo de conciliación.

4.2.- Respecto al traspaso a corto plazo de la estimación de las fianzas inmobiliarias a devolver en el ejercicio siguiente (Recomendación 11)

A pesar de coincidir conceptualmente con la recomendación de la conveniencia de traspasar a corto plazo los importes que tendrán vencimiento en el próximo ejercicio y estar de acuerdo con la dificultad de hacer esta estimación que pone de manifiesto la recomendación 11, hay que tener presente, para el caso de las fianzas inmobiliarias, que estas han sido siempre crecientes y que, por lo tanto, aquellas fianzas que efectivamente se deben devolver durante el ejercicio siguiente se devolverán con los fondos de las fianzas que se recaudarán también en el siguiente ejercicio. Todo lo expuesto hace que presentar el conjunto de las fianzas inmobiliarias como un pasivo a largo plazo sea, al entender del INCASÒL, una manera más adecuada de presentar la imagen fiel.

Consiguientemente con lo que se ha expuesto,

A LA SINDICATURA DE CUENTAS PIDE que tenga por efectuadas las anteriores alegaciones y las tome en consideración en la redacción del informe final de fiscalización correspondiente al Instituto Catalán del Suelo.

Barcelona, 14 de marzo de 2017

Francesc Damià Calvet Valera
Director del Instituto Catalán del Suelo

5.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas por la Sindicatura de Cuentas. Como consecuencia de las alegaciones y/o de la documentación adicional recibida, se han aceptado las alegaciones 1.2 y 3.1 y, por lo tanto, se han eliminado las observaciones correspondientes. También se ha modificado el texto del informe como consecuencia de la alegación 3.5. Estos cambios se indican en las notas al pie de las páginas correspondientes.

El resto del texto del proyecto de informe no se ha alterado porque se entiende que las alegaciones enviadas son explicaciones que confirman la situación descrita inicialmente o porque no se comparten los juicios que se exponen en ellas.

