

INFORME 20/2008

ADMINISTRACIÓ,
PROMOCIÓ
I GESTIÓ, SA
(ADIGSA)
EJERCICIOS
2003 Y 2004

INFORME 20/2008

**ADMINISTRACIÓ
PROMOCIÓ I
GESTIÓ, SA
(ADIGSA)
EJERCICIOS
2003 Y 2004**

Nota: Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación.

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

CERTIFICADO:

Que en Barcelona, el día 4 de noviembre de 2008, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, el Excmo. Sr. D. Joan Colom Naval, con la asistencia de los síndicos don Alexandre Pedrós Abelló, don Jordi Pons Novell, don Enric Genescà Garrigosa, don Agustí Colom Cabau, don Ernest Sena Calabuig y don Jaume Amat Reyeró, actuando como secretaria la secretaria general de la Sindicatura, doña Montserrat Vendrell Tornabell, y como ponente el síndico don Enric Genescà Garrigosa, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 20/2008, relativo a Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), ejercicios 2003 y 2004.

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

Barcelona, 17 de noviembre de 2008

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

[Firma]

Joan Colom Naval

ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	7
1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	9
1.1.1. Objeto, alcance material y temporal.....	9
1.1.2. Metodología.....	9
1.2. INTRODUCCIÓN A LA SOCIEDAD FISCALIZADA	9
1.2.1. Antecedentes, constitución y naturaleza jurídica.....	9
1.2.2. Objeto social.....	11
1.2.3. Actividad.....	11
1.2.4. Órganos de gobierno de ADIGSA.....	14
1.2.5. Normativa básica aplicable	17
2. FISCALIZACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA.....	17
2.1. INTRODUCCIÓN.....	17
2.2. INFORMES DE AUDITORÍA.....	18
2.3. BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004 Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS FINALIZADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004	18
2.4. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO	22
2.5. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	30
2.5.1. Activo.....	30
2.5.2. Pasivo	36
2.5.3. Cuenta de pérdidas y ganancias	38
3. FISCALIZACIÓN DE LOS CIRCUITOS PROCEDIMENTALES Y DE CONTROL INTERNO DE CONTRATACIÓN Y COMPRAS.....	42
3.1. OBJETO Y ALCANCE.....	42
3.2. DESCRIPCIÓN DE LOS CIRCUITOS DE CONTRATACIÓN Y COMPRAS Y COMPROBACIÓN MATERIAL	43
3.2.1. Apertura del expediente.....	43
3.2.2. Licitación, adjudicación y formalización contractual.....	45
3.2.3. Facturación.....	49
3.2.4. Modificaciones de importe y de plazo	51
3.2.5. Finalización y liquidación del contrato	53
3.3. OBSERVACIONES GENERALES QUE SE DESPRENDEN DEL ANÁLISIS DE LOS CIRCUITOS	54

4.	FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN	55
4.1.	LEGISLACIÓN APLICABLE	55
4.2.	INFORMACIÓN SOBRE LA CONTRATACIÓN DE ADIGSA	56
4.2.1.	Adjudicaciones del ejercicio 2003	57
4.2.2.	Adjudicaciones del ejercicio 2004	59
4.2.3.	Reformados	60
4.3.	MUESTRAS ANALIZADAS DE LOS EJERCICIOS 2003 Y 2004	62
4.3.1.	Muestra analizada del ejercicio 2003.....	66
4.3.2.	Muestra analizada del ejercicio 2004.....	68
4.4.	RESULTADOS DE LA REVISIÓN	70
4.4.1.	Observaciones relativas a los expedientes de los ejercicios 2003 y 2004 adjudicados por procedimiento abierto y forma de concurso	70
4.4.2.	Observaciones relativas a los expedientes adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad de los ejercicios 2003 y 2004.....	82
4.4.3.	Observaciones relativas a los expedientes adjudicados por el procedimiento negociado sin publicidad con solo una oferta	88
5.	ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DEL MERCADO SECUNDARIO.....	90
6.	CONCLUSIONES.....	94
6.1.	FISCALIZACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA.....	95
6.2.	FISCALIZACIÓN DE LOS CIRCUITOS PROCEDIMENTALES Y DE CONTROL INTERNO DE CONTRATACIÓN Y COMPRAS	97
6.3.	HECHOS POSTERIORES.....	98
6.4.	FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.....	99
6.5.	FISCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DEL MERCADO SECUNDARIO	101
6.6.	RECOMENDACIONES.....	102
7.	ANEXOS.....	104
7.1.	AUDITORÍAS	104
7.2.	INFORME DE CONTROL FINANCIERO DE LA INTERVENCIÓN GENERAL.....	108
8.	TRÁMITE DE ALEGACIONES	114
9.	RESPUESTA A LAS ALEGACIONES.....	119

ABREVIACIONES

AD	Autorización y disposición
ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
ADO PJ	Autorización, disposición, obligación, pago, justificación
BOICAC	Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas
CAE	Comisión de Asuntos Económicos
COBASA	Compañía Balear de Obras y Construcciones, SA
DOG C	Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña
DPTOP	Departamento de Política Territorial y Obras Públicas
EEPC	Estatuto de la empresa pública catalana
FAVIBC	Federación de Asociaciones de Vecinos de Viviendas Sociales de Cataluña
IAE	Impuesto sobre actividades económicas
ICF	Instituto Catalán de Finanzas
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
INSA	Ingeniería de Software Avanzado, SA
INUR	Instituto Nacional de Urbanismo
IPC	Índice de precios al consumo
IPPV	Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
ITP	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
m€	Miles de euros
M€	Millones de euros
MPTA	Millones de pesetas
PAIF	Programa de actuación, inversiones y financiación
PDO	Plan director de obras
PDOR	Plan director de obras revisado
TRLCAP	Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas
VPO	Viviendas de protección oficial

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto, alcance material y temporal

De acuerdo con el Programa anual de actividades del departamento sectorial B para el año 2008 aprobado por el Pleno de la Sindicatura de Cuentas en fecha 13 de noviembre de 2007, se emite el presente informe de fiscalización relativo a la empresa de la Generalidad Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA) correspondiente a los ejercicios 2003 y 2004. El anterior informe de fiscalización de ADIGSA emitido por esta Sindicatura es el referente al ejercicio 1997 (55/1998-D).

El alcance material de este informe es el siguiente:

- a) Análisis de los estados financieros de ADIGSA, que incluye tanto el análisis económico-financiero como la evolución de su actividad.
- b) Análisis de los circuitos procedimentales y de control interno en cuanto al área de contratación y compras.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad, que se ha concretado en la revisión de los procedimientos de contratación.

En cuanto al alcance temporal, este informe se refiere a los ejercicios 2003 y 2004.

1.1.2. Metodología

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

1.2. INTRODUCCIÓN A LA SOCIEDAD FISCALIZADA

1.2.1. Antecedentes, constitución y naturaleza jurídica

Por medio del Real decreto 1503/1980, de 20 de junio, se traspasaron a la Generalidad de Cataluña las competencias, el patrimonio y las actuaciones urbanísticas que estaban gestionadas en el ámbito territorial de Cataluña por el Instituto Nacional de Urbanismo (INUR),

en nombre propio, o por encargo del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV). Dicho Real decreto también traspasó las acciones en sociedades anónimas y las participaciones en juntas de compensación de las que era titular el INUR, entre las que se encontraban las de la sociedad Santa Maria de Gallecs, SA (86% de las acciones).

Estos traspasos motivaron la creación del Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) por la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, del Parlamento de Cataluña. Por la disposición transitoria de esta Ley de creación se transfieren al INCASOL los bienes, derechos y obligaciones traspasados por el Estado a la Generalidad de Cataluña en virtud del Real decreto 1503/1980, de 20 de junio, antes mencionado. Posteriormente, por los reales decretos 2626/1982 y 1009/1985 se ampliaron los traspasos a la Generalidad de Cataluña con todos los bienes, derechos y servicios y el patrimonio histórico del IPPV, y por los decretos de Presidencia 431/1982 y 238/1985 se adscribieron al INCASOL dichos bienes, derechos y servicios y el patrimonio compuesto de viviendas, locales industriales, edificaciones complementarias y actuaciones en curso.

El 21 de diciembre de 1982 y el 22 de septiembre de 1983 se realizaron dos reducciones de capital en la sociedad Santa Maria de Gallecs, SA, que adquirió las acciones de los demás socios con cargo a los beneficios de la sociedad, quedando el INCASOL como único accionista del capital de 300,68 MPTA. Esta operación se elevó a pública por escritura notarial de 20 de enero de 1984, escritura en la que también se recoge el cambio de denominación social. Desde ese momento se adoptó la de ADIGSA.

ADIGSA se constituyó con la finalidad, básicamente, de administrar y gestionar las viviendas y locales de este patrimonio inmobiliario de promoción pública titularidad del INCASOL resultante de los traspasos antes mencionados.

El 24 de diciembre de 1987 se amplió capital en 150 MPTA, que desembolsó íntegramente el INCASOL, quedando este en 450,68 MPTA. Posteriormente el INCASOL transfirió la titularidad de las acciones de ADIGSA a la Generalidad de Cataluña, de acuerdo con lo que establecía la disposición adicional 25ª de la Ley de presupuestos de la Generalidad para 1989.

ADIGSA estuvo adscrita inicialmente al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas. Posteriormente pasó a depender del Departamento de Bienestar Social por medio de la Dirección General de Servicios Comunitarios. Más tarde, en 1999, por el Decreto 297/1999, de 26 de noviembre, de la Generalidad de Cataluña, ADIGSA se adscribió al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña mediante la Dirección General de Actuaciones Concertadas, Arquitectura y Vivienda. A partir del Decreto 68/2004, de 20 de enero, de reestructuración de varios departamentos de la Administración de la Generalidad de Cataluña, pasó a estar adscrita al Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

La naturaleza jurídica de ADIGSA es la de empresa pública de las que regula de manera específica el capítulo IV del Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa

pública catalana (EEPC), y de las previstas en el artículo 4.2 del Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.

La sede social está en Barcelona, en la calle Diputació, 92-94, y tiene delegaciones en Tarragona, Lleida y Girona.

1.2.2. Objeto social

El objeto social de ADIGSA se regula en el artículo 2 de los estatutos sociales. En los ejercicios fiscalizados el objeto social de la sociedad es el siguiente:

- a) La administración de viviendas de promoción pública, entre otras, las que sean patrimonio del INCASOL, desarrollando las funciones propias de la administración de fincas que le sean encargadas.
- b) Venta y arrendamiento de viviendas y locales de protección oficial de promoción pública de la Generalidad de Cataluña.
- c) Adquisición de viviendas de protección oficial y su enajenación.
- d) Actuaciones referentes a mejoras, incremento de la seguridad, aislamiento y otras medidas que estén contenidas en las disposiciones legales correspondientes sobre la rehabilitación de viviendas, ya sea sobre edificaciones propias de la Generalidad de Cataluña o de organismos autónomos dependientes de esta última.
- e) Cualquier otra actividad que tenga relación con las anteriores o sea necesaria o conveniente para conseguir las finalidades primarias de la Sociedad.
- f) Cualquier otra actuación en el campo inmobiliario que, encuadrada en programas de actuación de carácter cívico y social, tenga relación con las competencias y funciones del Departamento de Bienestar Social¹ de la Generalidad de Cataluña.

1.2.3. Actividad

ADIGSA es la empresa pública del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda que administra y gestiona las viviendas sociales públicas de la Generalidad de Cataluña. La principal actividad de ADIGSA es la gestión y administración de las viviendas. Su tarea se centra en los siguientes aspectos:

1. A partir del Decreto 253/2002, de 4 de noviembre, este departamento pasa a denominarse Departamento de Bienestar y Familia. Por lo tanto, la referencia de los estatutos vigentes en los ejercicios fiscalizados al Departamento de Bienestar Social tiene que entenderse realizada al de Bienestar y Familia.

- Apoyo a los barrios que necesitan una remodelación integral.
- Gestiones de escrituración y entrega de nuevas promociones de viviendas públicas construidas por el INCASOL.
- Adjudicaciones o asignación de viviendas vacías, en concreto por todos los pisos que no pueden considerarse de promoción pública o promoción finalista (Decreto 195/2001) o viviendas de protección oficial (VPO), reguladas por el Decreto 157/2002, del 11 de junio.
- Gestión de la adjudicación de las viviendas del mercado secundario, propiedad de ADIGSA, viviendas de la división inmobiliaria destinadas a realojamientos específicos, viviendas de protección oficial con el periodo de calificación agotado y viviendas de mercado libre, propiedad del INCASOL.
- Apoyo, como administrador de fincas, a los ciudadanos que acceden a una vivienda pública.
- Gestión de cambios de titularidad, nuevos arrendamientos, etc. de las viviendas.
- Concesión de subvenciones para la instalación de ascensores.
- Pago de las subvenciones de ayudas al alquiler, como entidad colaboradora.

Las viviendas sociales públicas en las que ADIGSA centra su actividad se pueden clasificar, atendiendo a la propiedad y al origen de las viviendas, de la siguiente forma:

1. Patrimonio de viviendas de promoción pública y locales transferidos a la Generalidad de Cataluña por los reales decretos 2626/1982, de 1 de octubre, y 1009/1985, de 5 de junio, adscrito al INCASOL hasta el 30 de diciembre de 2004.

Estas viviendas pueden encontrarse en situación de alquiler, acceso diferido o compra-venta.

Hasta el 30 de diciembre de 2004 este patrimonio estaba adscrito al INCASOL. El 31 de diciembre de 2004 el INCASOL cedió gratuitamente a ADIGSA la propiedad de este patrimonio (viviendas en alquiler y vacías) y se refleja contablemente por primera vez en el inmovilizado de ADIGSA en el cierre de 2004, por un importe de 122,46 M€ resultante de la valoración que realizó Intervalor Consulting Group, SA. Esta cesión fue autorizada por la disposición adicional 36ª de la Ley 30/2002, de 30 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2003; por la disposición adicional 19ª de la Ley 6/2004, de 16 de julio, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2004, que autoriza al Gobierno a adscribir a ADIGSA este patrimonio, y por el acuerdo del Gobier-

no aprobado en la sesión de 28 de diciembre de 2004 que autoriza su cesión gratuita a ADIGSA.

Estas viviendas, traspasadas por el Estado en 1985, tenían muchas deficiencias. Eso hizo necesaria la rehabilitación de los edificios y, en algunos casos, la remodelación de barrios enteros. Estas inversiones se incluyen en un plan de inversiones plurianual que elabora ADIGSA y cada año licita las obras que están previstas en él. Este plan de inversiones se denominaba Plan director de obras (PDO) hasta el año 2003 y pasa a denominarse Plan director de obras revisado (PDOR) en 2004.²

2. Obra nueva, propiedad del INCASOL: dentro de este grupo se incluyen las viviendas de nueva construcción promovidas por el INCASOL y de su propiedad pero que gestiona ADIGSA. Estas viviendas son adjudicadas por la Dirección General de Actuaciones Comunitarias y Cívicas del Departamento de Bienestar y Familia a los particulares bajo el régimen de compraventa o alquiler.
3. Viviendas y locales, propiedad de ADIGSA, para alquilar o ceder en uso como asistencia benéfico-social o para varias acciones de la Generalidad de Cataluña.

Estas actuaciones, adicionales a las mencionadas en los puntos 1 y 2, consisten en la administración y gestión de viviendas y locales adquiridos o alquilados por ADIGSA en tanto que instrumento ejecutor de determinadas políticas iniciadas por la Dirección de Actuaciones Comunitarias y Cívicas del Departamento de Bienestar Social y Familia.³

2. En fecha 15 de enero de 1997 se firmó un preacuerdo entre el Departamento de Bienestar Social y la Federación de Asociaciones de Vecinos de Vivienda Social de Cataluña (FAVIBC) según el cual la primera se compromete a llevar a cabo, mediante ADIGSA, las obras contenidas en el llamado Plan director de obras (PDO).

El Plan director de obras corresponde al inventario de todas las obras que deben realizarse en los barrios gestionados por ADIGSA (acordado entre las partes firmantes) y establece su priorización, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos. Prevé también repercutir parte del coste de las obras a los adjudicatarios de las viviendas. En el mismo acuerdo se fija un plazo de ocho años para la ejecución del Plan director de obras. Los volúmenes de obra anuales se determinan de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.

Durante el año 2004 se elabora un nuevo inventario de las obras a realizar y se incluye en el Plan director de obras revisado (PDOR), dando por cerrado el PDO firmado el 15 de enero de 1997. El PDOR está valorado en 208,55 M€, y el plazo de finalización de las obras previstas es el ejercicio 2010. A 31 de diciembre de 2004, las cifras del PDOR se pueden resumir de la siguiente manera: el volumen de obra certificada en el ejercicio 2004 es de 21,23 M€, de los que 15,41 M€ corresponden a obra prevista en el PDO y/o PDOR, y el resto corresponden a obras, reparaciones y mantenimientos de obra nueva a cargo de ADIGSA o a obras menores (ascensores, arreglos de pisos para la segunda adjudicación, tapiados, etc.)

El volumen de obra pendiente de licitar a 31 de diciembre de 2004 es de 194,88 M€, que se tendrá que llevar a cabo antes de finalizar el ejercicio 2010. Una parte del coste de estas obras, 23,69 M€, se tendrá que repercutir a los adjudicatarios de los inmuebles.

3. Hasta el Decreto 68/2004, de 20 de enero, existía la Dirección General de Servicios Comunitarios y la de Acción Cívica. A partir de dicho Decreto, estas direcciones generales se suprimen y sus funciones quedan asumidas por la nueva Dirección General de Actuaciones Comunitarias y Cívicas.

4. Inmuebles adquiridos por ADIGSA para adjudicarlos mediante compraventa aplazada o alquiler. En concreto, durante el año 2003 ADIGSA adquirió 121 viviendas en el mercado secundario, en el marco de la política de vivienda del Gobierno de la Generalidad, que tenía como prioridad buscar nuevas líneas de fomento de la vivienda adicionales a las existentes para solucionar la falta de oferta de viviendas de alquiler.

1.2.4. Órganos de gobierno de ADIGSA

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

1.2.4.1. La Junta General de Accionistas

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

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

1.2.4.2. El Consejo de Administración

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

- Ostenta con las más amplias facultades la representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos y negocios relativos al objeto social.

- Tiene los más absolutos poderes para administrar y regir la Sociedad, ejerciendo en nombre de ella todos sus derechos y acciones, y cumpliendo sus obligaciones.
- Puede conferir toda clase de poderes, incluso para pleitos, con las facultades ordinarias y extraordinarias que crea convenientes.
- Puede dictar las normas de funcionamiento del mismo Consejo y tiene la facultad de interpretar los Estatutos en caso de duda.

La composición del Consejo de Administración de 2003 es la siguiente:

Cargo en el Consejo	Nombre de la persona	Cargo
Presidente	Sr. D. Ferran Falcó Isern	Presidente ejecutivo
Consejero delegado (en funciones) ⁴	Sr. D. Josep Antoni Fondevila Nadal	
Consejeros/as	Sr. D. Salvador Oliva Ruiz Sr. D. Pere Feliu Mir Sr. D. Antoni Paradell Ferrer Sr. D. Damià Calvet Valera Sr. D. Climent Solé Pons Sr. D. Josep Lluís Cleries González Sr. D. Josep Rueda Cruz	Representante de los trabajadores de ADIGSA Coordinador técnico en materia presupuestaria de la Dirección General de Presupuestos del Departamento de Economía y Finanzas Director del INCASOL Director general de Arquitectura y Vivienda del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas (DPTOP) ⁵ Responsable del desarrollo normativo de política de vivienda de la Subdirección General de Vivienda y Gestión de la Rehabilitación de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del DPTOP Director general de Acción Cívica del Departamento de Bienestar y Familia ⁶ Representante de la FAVIBC
Secretaria (no consejera)	Sra. D ^a Conxa Díaz Jordán	Directora de Recursos Humanos y Asesoría Jurídica de ADIGSA

La última sesión celebrada por este Consejo de Administración tuvo lugar el 17 de diciembre de 2003. También es la última del ejercicio 2003.

4. Don Josep Antoni Fondevila presenta su dimisión el 17 de diciembre de 2003 y solicita volver a la plaza que tenía en excedencia como subdirector técnico de ADIGSA. A partir de esa fecha queda sin efecto el contrato de alta dirección y continúa con un contrato laboral normal. Se le pide que igualmente continúe ejerciendo de consejero delegado en funciones hasta que se nombre un nuevo Consejo de Administración.

5. Don Damià Calvet Valera cesa en este cargo el 29 de diciembre de 2003.

6. Don Josep Lluís Cleries González cesa en este cargo el 5 de octubre de 2003.

La siguiente sesión del Consejo de Administración fue el 5 de marzo de 2004, en la que la directora general de Patrimonio, como representante de la Generalidad, único accionista, cesó a los siguientes miembros del Consejo:

- Con efectos 1 de marzo: Sr. D. Ferran Falcó Isern.
- Con efectos 5 de marzo: Sr. D. Josep Antoni Fondevila Nadal, que estaba en funciones, Sr. D. Pere Feliu Mir, Sr. D. Damià Calvet Valera, Sr. D. Climent Solé Pons y Sr. D. Josep Lluís Cleries González.

En el mismo acto se nombra al nuevo Consejo de Administración y se ratifican los miembros del Consejo anterior no cesados. Los miembros del nuevo Consejo son los siguientes:

Cargo en el Consejo	Nombre de la persona	Cargo
Presidente	Sr. D. Ricard Fernández Ontiveros	Secretario general de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda
Consejero delegado	Sr. D. Miquel Bonilla Ruiz	
Consejeros/as	Sr. D. Salvador Oliva Ruiz Sra. D ^a Carme Trilla Bellart Sr. D. Antoni Paradell Ferrer Sr. D. Joan M ^a Ganyet Soler Sr. D. Francesc Simó de la Asunción Sra. D ^a Maria Antonia Monés Farré Sr. D. Josep Rueda Cruz	Representante de los trabajadores de ADIGSA Directora general de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda Director del INCASOL Director general de Arquitectura y Paisaje del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas Director general de Actuaciones Comunitarias y Cívicas del Departamento de Bienestar y Familia Directora general de Programación Económica del Departamento de Economía y Finanzas Representante de la FAVIBC
Secretaria (no consejera)	Sra. D ^a Conxa Díaz Jordán	Directora de Recursos Humanos y Asesoría Jurídica de ADIGSA

Este nuevo Consejo es el que formula las cuentas correspondientes al ejercicio 2003.

A 31 de diciembre de 2004 el Consejo de Administración está formado por los mismos miembros a excepción del representante de la FAVIBC, que pasa a ser don Julio Regalado González en sustitución de don Josep Rueda Cruz.

El 7 de junio de 1989 el Consejo de Administración acordó la creación de la Comisión de Asuntos Económicos. Esta Comisión tiene competencias sobre todos los asuntos de trascendencia económica; especialmente velar por el cumplimiento del presupuesto, las modificaciones presupuestarias, la autorización de gastos que sean competencia de la Comisión, las adjudicaciones de obras, etc.

1.2.5. Normativa básica aplicable

La normativa básica aplicable es la siguiente:

- Directiva 92/50/CEE del Consejo, de 18 de junio de 1992, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de servicios.
- Directiva 93/36/CEE del Consejo, de 14 de junio de 1993, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de suministro.
- Directiva 93/37/CEE del Consejo, de 14 de junio de 1993, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras.
- Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas (TRLCAP).
- Real decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de contratos de las administraciones públicas.
- Legislación mercantil general.
- Normativa fiscal general.
- Leyes de presupuestos anuales de la Generalidad.
- Decreto legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña.
- Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana.
- Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.

2. FISCALIZACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

2.1. INTRODUCCIÓN

Las cuentas anuales de los ejercicios 2003 y 2004 de ADIGSA han sido auditadas por Serrat Auditors Censors Jurats de Comptes, SL. Los informes presentan una opinión favorable con salvedades (véanse apartado 2.2 y anexo 7.1).

Por otra parte debe remarcarse que el último informe emitido por la Intervención General del Departamento de Economía y Finanzas se efectuó el 20 de septiembre de 2005 y es el referente a los ejercicios de 2002 a 2004. El informe, de control financiero, consiste en un análisis genérico de la entidad, la estructura de los estados financieros, la gestión presupuestaria, el grado de cumplimiento de la normativa establecida, los hechos posteriores al cierre del ejercicio 2004 y un diagnóstico económico-financiero de la evolución de la entidad (véase anexo 7.2).

Para la realización del análisis de los estados financieros se han revisado los papeles de trabajo de la auditoría externa correspondiente a las cuentas anuales de ADIGSA de los ejercicios 2003 y 2004. Aun así, la Sindicatura de Cuentas ha realizado otras pruebas, de forma complementaria, y ha aplicado otros procedimientos, necesarios en relación con ciertos aspectos que se han considerado relevantes por la materialidad de su importe, por el concepto que contienen o por el riesgo de auditoría que suponen.

En el epígrafe 2.2 siguiente se hace una síntesis de los informes de auditoría correspondientes a los ejercicios mencionados, así como del informe de la Intervención General. En el epígrafe 2.3 se presenta, a efectos comparativos, el Balance de situación a 31 de diciembre de 2002, 2003 y 2004 y la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2002, 2003 y 2004. En el epígrafe 2.4 se presenta el análisis económico-financiero relativo a los ejercicios 2003 y 2004, basado principalmente en la evolución de las principales partidas del Balance de situación y de la Cuenta de pérdidas y ganancias. Para finalizar, en el epígrafe 2.5 se presentan los resultados de la fiscalización, donde se incluyen las observaciones y, si procede, las recomendaciones que se consideran pertinentes.

2.2. INFORMES DE AUDITORÍA

En el anexo 7.1 se transcriben literalmente* las opiniones de los informes de auditoría externa relativos a los ejercicios 2003 y 2004, y en el anexo 7.2 se hace un resumen de las observaciones contenidas en el Informe de control financiero de la Intervención General de la Generalidad de Cataluña correspondiente a los ejercicios de 2002 a 2004.

2.3. BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004 Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS FINALIZADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

A continuación se presenta el Balance de situación a 31 de diciembre de 2003 y a 31 de diciembre de 2004 que, a efectos comparativos, se presentan junto con el Balance de situación a 31 de diciembre de 2002. También se presentan las Cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales finalizados a 31 de diciembre de 2003 y 2004 y, a efectos comparativos, se presentan junto con la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2002.

* Los informes originales estaban redactados en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de la transcripción.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 20/2008

Balance de situación a 31 de diciembre de 2002, 2003 y 2004

ACTIVO	31.12.02	31.12.03	% variación 2003/02 (b)	31.12.04	% variación 2004/03 (b)
Inmovilizado					
Gastos de establecimiento	29	18	(37,9)	6	(66,7)
Inmovilizaciones inmateriales	313	252	(19,5)	340	34,9
Concesiones, patentes, licencias y marcas	24	24	0,0	24	0,0
Derechos de traspaso	39	39	0,0	39	0,0
Aplicaciones informáticas	1.593	1.673	5,0	1.853	10,8
Amortizaciones	(1.343)	(1.484)	10,5	(1.577)	6,3
Inmovilizaciones materiales	9.256	16.566	79,0	140.605	748,8
Terrenos y construcciones	11.102	18.612	67,6	142.228	664,2
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.389	4.594	4,7	4.746	3,3
Préstamos e inmovilizaciones materiales en curso	0	109	-	811	644,0
Otro inmovilizado	2.056	2.092	1,8	2.269	8,5
Amortizaciones	(8.292)	(8.841)	6,6	(9.450)	6,9
Inmovilizaciones financieras	489	892	82,4	840	(5,8)
Participaciones en empresas del grupo	120	120	0,0	0	(100,0)
Cartera de valores a largo plazo	2	2	0,0	2	0,0
Otros créditos	23	358	(a)	307	(14,4)
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	344	412	19,8	532	29,1
Provisiones	(0)	(0)	0,0	(0)	0,0
Deudores por op. de tráfico a largo plazo	23.390	30.983	32,5	25.778	(16,8)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.453	30.983	(a)	25.778	(16,8)
Administraciones públicas deudoras a largo plazo	21.937	0	(100,0)	0	0,0
Total inmovilizado	33.477	48.710	45,5	167.569	244,0
Gastos a distribuir en varios ejercicios	2.422	5.854	141,7	7.161	22,3
Activo circulante					
Existencias	132	132	0,0	132	0,0
Comerciales	132	132	0,0	132	0,0
Deudores	27.561	43.078	56,3	61.123	41,9
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	442	4.241	859,5	4.983	17,5
Empresas del grupo, deudores	54	54	(0,0)	54	0,0
Deudores varios	1.800	1.294	(28,1)	1.554	20,1
Personal	105	82	(21,9)	81	(1,2)
Administraciones públicas	25.261	37.508	48,5	54.515	45,3
Provisiones	(101)	(101)	0,0	(65)	(35,0)
Inversiones financieras temporales	1	56	(a)	174	210,7
Otros créditos	1	54	(a)	54	0,0
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	0	2	-	121	(a)
Tesorería	7.339	7.122	(3,0)	5.471	(23,2)
Ajustes por periodificación	49	295	502,0	258	(12,5)
Total activo circulante	35.082	50.682	44,5	67.159	32,5
TOTAL ACTIVO	70.982	105.246	48,3	241.888	129,8

Importes en miles de euros.

Fuente: Cuentas anuales de ADIGSA del año 2003 y 2004.

Notas:

Cada uno de los datos que se presentan en los cuadros de este Informe se ha redondeado de forma individualizada, lo que puede producir diferencias entre la suma de los datos parciales y los totales de los cuadros.

(a) Porcentajes superiores al 999,9%, en valor absoluto.

(b) El Balance presentado por ADIGSA no recoge las columnas de variaciones, que se han añadido para facilitar el seguimiento de los comentarios de fiscalización.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 20/2008

PASIVO	31.12.02	31.12.03	% variación 2003/02 (b)	31.12.04	% variación 2004/03 (b)
Fondos propios					
Capital	15.130	17.918	18,4	147.038	720,6
Capital suscrito	12.823	12.823	0,0	12.823	0,0
Aport. para futuras ampliaciones de capital	2.307	5.095	120,8	134.215	(a)
Reservas	0	33.673	-	33.673	0,0
Otras reservas	0	33.673	-	33.673	0,0
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.072)	(3.884)	26,4	(38.561)	892,8
Pérdidas y ganancias	(812)	(34.677)	(a)	(24.651)	(28,9)
Total fondos propios	11.247	13.030	15,9	117.500	801,8
Ingresos a distribuir en varios ejercicios					
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	380	350	(7,9)	299	(14,6)
Subvenciones a la explotación no aplicadas en el ejercicio	60	2	(96,7)	0	(100,0)
Total ingresos a distrib. en varios ejercicios	440	352	(20,0)	299	(15,1)
Acreedores a largo plazo					
Deudas con entidades de crédito	19.779	34.425	74,0	48.895	42,0
Otros acreedores	2.319	2.327	0,3	2.350	0,9
Otras deudas	1.744	1.666	(4,4)	1.585	(4,9)
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	575	661	14,9	765	15,7
Total acreedores a largo plazo	22.098	36.752	66,3	51.245	39,4
Acreedores a corto plazo					
Deudas con entidades de crédito	444	858	93,2	1.232	43,4
Préstamos y otras deudas	12	119	981,8	183	53,8
Deudas por intereses	433	739	70,7	1.048	41,8
Acreedores comerciales	12.015	13.418	11,7	15.495	15,5
Deudas por compras o prestación de servicios	12.015	13.418	11,7	15.495	15,5
Otras deudas no comerciales	24.737	40.836	65,1	56.118	37,4
Administraciones públicas	24.579	40.347	64,2	55.107	37,4
Otras deudas	(73)	246	-	220	(10,6)
Remuneraciones pendientes de pago	230	243	5,7	485	99,6
Fianzas recibidas a corto plazo	1	0	(100,0)	306	-
Total acreedores a corto plazo	37.196	55.112	48,2	72.844	32,2
TOTAL PASIVO	70.982	105.246	48,3	241.888	129,8

Importes en miles de euros.

Fuente: Cuentas anuales de ADIGSA del año 2003 y 2004.

Notas:

(a) Porcentajes superiores al 999,9%, en valor absoluto.

(b) El Balance presentado por ADIGSA no recoge las columnas de variaciones, que se han añadido para facilitar el seguimiento de los comentarios de fiscalización.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 20/2008

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales finalizados a 31 de diciembre de 2002, 2003 y 2004

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2002	2003	% variación 2003/02 (b)	2004	% variación 2004/03 (b)
A) GASTOS	33.569	73.063	63,9	42.397	(42,0)
A.2. Aprovisionamientos	30.509	35.249	15,5	24.816	(29,6)
c) Otros gastos externos	30.509	35.249	15,5	24.816	(29,6)
A.3. Gastos de personal	9.097	9.865	8,4	10.439	5,8
a) Sueldos, salarios y asimilados	6.827	7.524	10,2	7.995	6,3
b) Cargas sociales	2.270	2.341	3,1	2.444	4,4
A.4. Dotaciones por amortizaciones inmovilizado	764	716	(6,3)	726	1,4
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	0	8	-	362	(a)
A.6. Otros gastos de explotación	3.827	4.293	12,2	4.954	15,4
a) Servicios exteriores	3.646	4.177	14,6	3.314	(20,7)
b) Tributos	28	116	314,3	1.340	(a)
c) Otros gastos de gestión corriente	152	0	(100,0)	300	-
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	-	-		-	
A.7. Gastos financieros y asimilados	308	793	157,5	1.068	34,7
c) Por deudas con terceros	308	793	157,5	1.068	34,7
A.8. Variación prov. inversiones financieras	0	0	-	-8	-
A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	48	4	(91,7)	3	(25,0)
A.13. Gastos extraordinarios	3	1	(66,7)	8	700,0
A.14. Gastos y pérdidas otros ejercicios	13	22.134	(a)	29	(99,9)
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	167	-	(100,0)	-	-
A.15. Impuesto sobre sociedades	0	0	-	0	-
A.VI. RESULTADOS EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-	-	-	-
B) INGRESOS	43.756	38.385	(12,3)	17.746	(53,8)
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	12.997	12.543	(3,5)	5.567	(55,6)
b) Prestaciones de servicios	12.997	12.543	(3,5)	5.567	(55,6)
B.4. Otros ingresos de explotación	30.302	25.521	(15,8)	11.977	(53,1)
a) Ing. acces. y otros de gestión corriente	2.816	3.021	7,3	2.808	(7,1)
b) Subvenciones	27.486	22.501	(18,1)	9.169	(59,2)
B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	897	12.067	1.245,3	23.753	96,8
B.6. Ingresos de otros valores negoc. y de créditos del activo inmovilizado	34	37	8,8	32	(13,5)
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	192	169	(12,0)	135	(20,1)
c) Otros intereses	192	169	(12,0)	135	(20,1)
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	82	586	614,6	893	52,4
B.III. PÉRDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	979	12.653	(a)	24.646	94,8
B.9. Benef. enajenación inmovilizado inmaterial, material y cartera control	1	0	(100,0)	0	-
B.12. Ingresos extraordinarios	101	13	(87,1)	3	(76,9)
B.13. Ingresos, beneficios otros ejercicios	129	102	(20,9)	32	(68,6)
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDIN. NEGATIVOS	0	22.024	-	5	(100,0)
B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	812	34.677	(a)	24.651	(28,9)
B.VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	812	34.677	(a)	24.651	(28,9)

Importes en miles de euros.

Fuente: Datos obtenidos de las cuentas anuales de ADIGSA de los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

Notas:

(a) Porcentajes superiores al 999,9%, en valor absoluto.

(b) La Cuenta de pérdidas y ganancias presentada por ADIGSA no recoge las columnas de variaciones, que se han añadido para facilitar el seguimiento de los comentarios de fiscalización.

2.4. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

Se ha realizado un análisis sobre la evolución de saldos del Balance de situación y de la Cuenta de pérdidas y ganancias para el periodo que va de 2002 a 2004. En este epígrafe se destacan únicamente los hechos más relevantes de este periodo, distinguiendo, a efectos de presentación, entre los aspectos referentes al activo y al pasivo del Balance de situación, y la evolución de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Antes de entrar en el análisis de las partidas de forma más detallada, hay que decir que la evolución de ADIGSA en este periodo viene marcada, principalmente, por la cesión de las viviendas de promoción pública transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña por los reales decretos 2626/1982, de 1 de octubre, y 1009/1985, de 5 de junio, que estaban adscritas al INCASOL.

Esta cesión fue autorizada por la disposición adicional 36ª de la Ley 30/2002, de 30 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2003, y por la disposición adicional 19ª de la Ley 6/2004, de 16 de julio, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2004.

Dicha cesión ha comportado que, previamente, en el ejercicio 2003 ADIGSA contabilizase ya la cesión de los derechos de cobro relativos a esas viviendas que hasta entonces tenía el INCASOL, dentro de los Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo, y que en el ejercicio 2004 contabilizase esas viviendas, dentro de las Inmovilizaciones materiales, por un importe total de 122,46 M€, según valoración efectuada por Intervalor Consulting, SL. Esta transacción también ha conllevado, como contrapartida, un aumento en el patrimonio de la Sociedad.

Otro aspecto a destacar es la evolución del resultado del ejercicio, que presenta pérdidas significativas tanto en el ejercicio 2003 como en el ejercicio 2004. En 2003 se producen unas pérdidas de 34,68 M€ debido a la disminución de las subvenciones estimadas y de las pérdidas extraordinarias resultantes de la regularización de las subvenciones contabilizadas en el ejercicio 2003 y anteriores, aspecto que más adelante se explica. En 2004 la causa principal del aumento de las pérdidas de explotación es la disminución de los ingresos, ya que anteriormente el cobro de los créditos a cobrar provenientes de la venta de las viviendas de promoción pública cedidas a ADIGSA se contabilizaba como ingreso, mientras que en el ejercicio 2004 se pasa a contabilizar minorando la deuda a cobrar. En el resultado de 2004 puede haber incidido también el descenso de la actividad (volumen de licitaciones y certificaciones).

Evolución del Balance de situación en el periodo analizado

Activo

En lo que concierne al epígrafe de Inmovilizado, los aumentos más significativos se dan en las Inmovilizaciones materiales y en los Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo.

En cuanto al Inmovilizado material, la evolución durante el periodo de 2002 a 2004 ha sido un incremento del 1.419,1% (el 79,0% entre el ejercicio 2002 y 2003 y el 748,8% entre el ejercicio 2003 y 2004). La partida en la que se produce este aumento tan significativo es en Terrenos y construcciones. Este es debido a la operación realizada el 31 de diciembre de 2004 como consecuencia de la cesión a ADIGSA de las viviendas de promoción pública transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña, hasta entonces adscritas al INCASOL. Se trata en concreto de 2.448 viviendas y locales de alquiler y vacíos de obra vieja, valorados según tasación encargada por ADIGSA en 122,46 M€.

Aparte de esta operación, hay que destacar también la adquisición de viviendas de mercado secundario que se inició en 2003 con la adquisición de 107 viviendas con un valor de coste de 7,51 M€ y que finaliza a principios de 2004 con la adquisición de 14 viviendas con un valor de coste de 1,16 M€. Esta política de adquisición de viviendas en el mercado secundario estaba prevista en el Decreto 157/2002, de 11 de junio, y fue financiada con un préstamo del Instituto Catalán de Finanzas.

Como consecuencia de la operación de cesión gratuita antes mencionada, ya en el ejercicio 2003 el INCASOL traspasa a ADIGSA los créditos a cobrar originados por la venta de estas viviendas de promoción pública. Eso determina un aumento importante de los Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo en 29,81 M€, por la parte a largo plazo, y en el epígrafe Deudores en 3,87 M€, por la parte a corto plazo, que ascendía a 2,63 M€, y por los impagados, que ascendían a 1,24 M€ en 2003. La contrapartida de estos créditos ha sido un aumento de Otras reservas.

Así, los epígrafes de activo y pasivo afectados por esta operación a 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:

Activo		Pasivo	
Deudores por operaciones de tráfico (largo plazo)	29.805	Otras reservas	33.673
Deudores (corto plazo)	3.868		
Total activo	33.673	Total pasivo	33.673

Importes en miles de euros.

Fuente: Datos obtenidos de los mayores de ADIGSA.

Hasta el 31 de diciembre de 2003 la sociedad registraba en la Cuenta de pérdidas y ganancias los ingresos por cobros de estos créditos como Ingresos propios (a pesar de ser del INCASOL, era ADIGSA quien contabilizaba los ingresos y los gastos inherentes a dichos créditos). A partir de la operación de cesión, los importes cobrados por estos créditos (importes que incluyen capital e intereses) se contabilizan en el Activo del balance de ADIGSA, rebajando la deuda a cobrar. Este cambio explica una parte de la disminución de ingresos en 2004.

En lo que concierne al Activo circulante, en el epígrafe de Deudores es donde se registra un aumento del 56,3% del año 2002 al 2003, y de un 41,9% del año 2003 al 2004, al aumentar las Administraciones públicas en un 48,5% en 2003 y en un 45,3% en 2004. La causa principal es el aumento del saldo deudor con el INCASOL, que pasa de 23,08 M€ en

2002 a 34,09 M€ en 2003, y 50,41 M€ en 2004. En esta partida se incluyen los saldos a cobrar por los servicios realizados por ADIGSA por cuenta del INCASOL, que se van acumulando año tras año ya que no se efectúan liquidaciones entre ADIGSA y el INCASOL. Este aumento de los saldos a cobrar se compensa con el aumento de los saldos a pagar al INCASOL contabilizados en Administraciones públicas dentro de Otras deudas no comerciales del Pasivo, que también se van acumulando cada año (22,28 M€ en 2002, 38,40 M€ en 2003 y 51,25 M€ en 2004). El saldo neto resultante de las deudas a cobrar y a pagar con el INCASOL es finalmente de 0,80 M€ a cobrar en el ejercicio 2002, 4,31 M€ a pagar en el ejercicio 2003 y 0,84 M€ a pagar en el ejercicio 2004.

Pasivo

A continuación se detallan los aspectos más relevantes del ejercicio que explican la evolución de los saldos de pasivo.

Hay que destacar en primer lugar la evolución de los Fondos propios, que aumentan un 15,9% de 2002 a 2003 y el 801,8% de 2003 a 2004. El aumento de 2002 a 2003 es debido, por una parte, al aumento de las Aportaciones por futuras ampliaciones de capital, y por otra parte, al aumento de Otras reservas por importe de 33,67 M€, que corresponde a la contrapartida de los créditos a cobrar que el INCASOL traspasa a ADIGSA (véase detalle en el cuadro anterior).

En cuanto a 2004 cabe destacar el aumento de las Aportaciones por futuras ampliaciones de capital en 129,12 M€, que responde a la cesión a ADIGSA de las viviendas adscritas al INCASOL.

Destaca también el incremento de las Deudas con entidades de crédito a largo plazo (74,0% en 2003 y 42,0% en 2004), a consecuencia de la disminución de la financiación otorgada por la Generalidad de Cataluña para la financiación de las inversiones de ADIGSA.

El cálculo del fondo de maniobra y de la ratio de liquidez inmediata sintetiza la evolución de la situación financiera en los ejercicios analizados:

		31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Activo circulante	A	35.081.822	50.682.401	67.158.571
Pasivo circulante	B	37.196.395	55.111.852	72.844.423
Tesorería	C	7.338.996	7.121.805	5.471.495
Fondos propios	D	11.246.621	13.030.361	117.499.610
Exigible a largo plazo	E	22.098.083	36.752.139	51.245.083
Fondo de maniobra	A-B	(2.114.573)	(4.429.451)	(5.685.852)
Liquidez inmediata	C/B	19,7%	12,9%	7,5%

Importes en euros.

Fuente: Datos obtenidos a partir de los estados financieros de ADIGSA.

Se observa un empeoramiento del fondo de maniobra y de la liquidez de la sociedad. Históricamente, los ingresos generados por la misma sociedad han sido insuficientes para

financiar los gastos. Por este motivo anualmente la Generalidad de Cataluña transfería fondos para que ADIGSA pudiese hacer frente a los gastos generados por su actividad. Desde el año 2001 esta financiación se ha ido sustituyendo por financiación obtenida de entidades de crédito.

Evolución de la Cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo analizado

Como se ha dicho en la introducción del epígrafe, uno de los aspectos a destacar en la evolución de la Cuenta de pérdidas y ganancias es el de los resultados del ejercicio, que presenta en estos años pérdidas significativas.

Para entender correctamente la evolución, en primer lugar debe precisarse cuál es la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias y, en concreto, la procedencia de los ingresos y gastos de los aprovisionamientos.

Los ingresos están clasificados en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con su procedencia. Los ingresos principales (aparte de las subvenciones) provienen de la gestión del patrimonio, que puede ser del INCASOL o propio:

- Patrimonio propio: incluye el patrimonio en alquiler y patrimonio para la venta.

Los ingresos obtenidos por los alquileres se contabilizan en Ingresos accesorios y otros de gestión corriente. También se contabilizan en esta cuenta los ingresos por prestación de servicios de obra nueva en la vertiente jurídica y económica y obras de remodelación.

- Patrimonio ajeno, propiedad o titularidad del INCASOL. En este patrimonio se encuentra:
- Patrimonio transferido de la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña, que esta adscribe al INCASOL y que gestiona ADIGSA: hasta el 31 de diciembre de 2003 ADIGSA contabiliza como ingreso propio los ingresos por arrendamientos de estas viviendas así como las cuotas de amortización de capital e intereses correspondientes a la financiación otorgada a los adjudicatarios de las viviendas de promoción pública transferidas que se habían vendido en su día. A partir de 2004 se continúan cobrando y contabilizando como ingresos los procedentes de los arrendamientos, pero debido a la integración en el patrimonio de ADIGSA de los créditos a cobrar de las viviendas vendidas del patrimonio transferido, el importe cobrado de las cuotas ya no se contabiliza como ingresos sino que minora la deuda a cobrar que tiene contabilizada ADIGSA en su activo (el efecto en los ingresos ha sido de 5,25 M€).
- Patrimonio de obra nueva: Respecto a este patrimonio, ADIGSA cobra un 5% sobre los ingresos netos de los arrendamientos; un 5% que retiene al INCASOL del importe de la venta de las promociones de viviendas de obra nueva, y un 5% por la gestión de cobro de los créditos correspondientes a la cartera de obra nueva vendida por el INCASOL en

1996 a las entidades financieras. Estos ingresos se contabilizan en Ingresos por comisiones de gestión dentro del epígrafe de Importe neto de la cifra de negocios.

En cuanto a los aprovisionamientos, cabe destacar como principal partida la de Certificación de obras patrimonio administrado, en la que se contabilizan los gastos por obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación y mejoras del patrimonio administrado (patrimonio transferido de obra vieja) vinculados al PDO/PDOR. El coste de estas obras es asumido por ADIGSA como gasto de explotación porque se efectúan sobre un patrimonio que no es de su propiedad.

Ingresos

Se observa que durante los ejercicios 2003 y 2004 ha habido una disminución de los ingresos. El importe neto de la cifra de negocio se mantiene estable en los años 2002 y 2003, aunque ya con una ligera disminución del 3,5%, en 2004 la disminución llega al 55,6%. Por otra parte, en lo referente a Otros ingresos de explotación, que incluye principalmente las subvenciones recibidas, se observa una disminución del 15,8% en 2003 y del 53,1% en 2004, ya que pasa de un importe inicial de 30,30 M€ a los 11,98 M€ del año 2004. Las principales razones son las siguientes:

- La evolución de la cifra de negocio está condicionada a las diferentes operaciones realizadas con el INCASOL para la gestión y control de las viviendas y de sus derechos de cobro. Los ingresos correspondientes a la gestión del patrimonio ajeno, propiedad del INCASOL, disminuyen de forma significativa en el ejercicio 2004 debido a que hasta el ejercicio 2003 se incluían aún como ingresos los cobros de los créditos a cobrar provenientes de la venta de las viviendas de promoción pública transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña, tal y como ya se ha explicado. A partir del ejercicio 2004, y debido a que estos créditos a cobrar pasan a contabilizarse como deuda a cobrar de ADIGSA, los importes cobrados pasan a aminsonar los créditos a cobrar contabilizados en el activo del Balance de situación, en vez de contabilizarse como ingresos en la Cuenta de pérdidas y ganancias.
- En lo que respecta a Otros ingresos de explotación, la disminución se produce principalmente en la partida de Subvenciones, que pasan de 27,49 M€ en 2002 a 22,50 M€ en 2003 y 9,17 M€ en 2004, disminuyendo en un porcentaje del 18,1% en 2003 y el 59,2% en 2004. La razón principal de esta disminución es que hasta el año 2002, además de incluir las transferencias recibidas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, aprobadas por la Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña de cada año, también se registraban, aunque no estuviesen aprobados, los importes necesarios para equilibrar el resultado de explotación para compensar la falta de ingresos para hacer frente a los gastos del Plan director de obras. En concreto, para el año 2002 el importe ascendía a 11,72 M€. Estos importes tenían como contrapartida la cuenta de Administraciones públicas a largo plazo, se iban acumulando año tras año y no existía documentación de apoyo que certificase la existencia de esos saldos a favor de ADIGSA. La Intervención General recomendó en su informe de 6 de junio de 2003 la regularización

de dicho saldo, y así lo hizo la sociedad en el ejercicio 2003 contra la cuenta Gastos de ejercicios anteriores, por un importe total de 21,9 M€. Desde entonces, y en cumplimiento de la recomendación anteriormente mencionada, no se ha registrado ningún importe para equilibrar el resultado de explotación. Por este motivo se observa esa disminución tan significativa en la partida de Subvenciones.

Gastos

La partida más importante de los Gastos es la referente a los Aprovisionamientos, que incluyen básicamente las certificaciones por las inversiones efectuadas en el patrimonio administrado y otros gastos relacionados con la gestión de este patrimonio administrado por ADIGSA y propiedad del INCASOL. Por lo tanto, en los Aprovisionamientos se registran los costes de las inversiones realizadas en el patrimonio ajeno de obra vieja y otros gastos relacionados con la gestión de este patrimonio. Hay que remarcar que los gastos relacionados con el patrimonio propiedad de ADIGSA quedan recogidos en las cuentas de inmovilizado, si se trata de inversiones, o en gastos de explotación si se trata de reparaciones o trabajos no activables como mayor valor del inmovilizado. Entre el año 2002 y el 2003 se produce un incremento de los Aprovisionamientos de un 15,5%, mientras que disminuyen un 29,6% en 2004. La evolución de esta partida está condicionada a la evolución de las obras licitadas y ejecutadas en cada uno de estos ejercicios.

A continuación se presenta el detalle de los Aprovisionamientos por los ejercicios de 2002 a 2004:

	2002	2003	2004
Certificación de obras de patrimonio administrado	27.704.912	30.790.350	21.232.006
Conservación ascensores	279.566	283.913	263.769
Electricidad y agua polígonos	363.623	355.575	361.681
Gastos varios patrimonio transferido	1.318.188	2.081.550	1.393.360
Gastos varios patrimonio nuevo	128.910	58.555	38.325
Trabajos varios	714.248	1.679.449	1.526.686
Total Aprovisionamientos	30.509.447	35.249.392	24.815.827

Importes en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los mayores de ADIGSA de los años 2002, 2003 y 2004.

La partida más significativa es la de certificaciones de obras del patrimonio administrado, que supone el 87,4% y el 85,6% de los Aprovisionamientos en los ejercicios 2003 y 2004, respectivamente. En esta partida se incluyen principalmente las obras de mantenimiento, conservación, reparación, rehabilitación y mejoras efectuadas en el patrimonio transferido de obra vieja (propiedad del INCASOL hasta el 31 de diciembre de 2004) vinculadas al PDO hasta el ejercicio 2003 y al PDOR a partir del ejercicio 2004.

La evolución de estos gastos en los ejercicios 2003 y 2004 presenta un incremento de 3,09 M€ y una disminución de 9,56 M€, respectivamente, que en términos porcentuales representa un incremento del 11,1% y una disminución del 31,0%, y está condicionada, como se ha dicho, a la evolución de las obras licitadas en cada ejercicio y al coste medio de dichas obras.

Los datos de estos parámetros son los siguientes:

	2002	2003	2004
Importe total de las obras licitadas	25.758	25.711	15.671
Número de obras licitadas	89	65	49
Coste medio obra licitada	289	395	320
Evolución número de obras licitadas		(27,0)%	(24,6)%
Evolución importe obras licitadas		(0,2)%	(39,1)%
Evolución coste medio obra licitada		36,7%	(19,0)%

Importes en miles de euros.

Fuente: Datos obtenidos de los informes de gestión de ADIGSA de los años 2002, 2003 y 2004.

En el ejercicio 2003, a pesar de que disminuye el número de obras licitadas, se produce un aumento en los gastos por certificaciones de obras del patrimonio administrado. Este aumento es debido a que se producen retrasos en la ejecución de las obras: obras licitadas en 2002 que se ejecutan en 2003. La cifra presupuestada por este concepto para el ejercicio 2003 fue de 32,95 M€ (Gastos de capítulo II, artículo 20 Obras rehabilitación patrimonio administrado) y se liquidó el presupuesto del año 2003 con una cifra de 30,79 M€, lo que supone un grado de cumplimiento del 93,4%.

En el ejercicio 2004 se puede observar que la disminución del 31,0% en el gasto por certificaciones de obras del patrimonio administrado se debe a la disminución tanto del número de obras licitadas como del importe total licitado por obras.

Otro concepto importante de gasto es el referente a Otros gastos de explotación (servicios exteriores, tributos, etc.). Estos gastos han aumentado un 12,2% de 2002 a 2003 y un 15,4% de 2003 a 2004, a pesar de que en el año 2004 una disminución del 20,7% de gasto en los Servicios exteriores queda compensada con creces por un aumento de los tributos, que pasan de 0,12 M€ a 1,34 M€ de 2003 a 2004. Este aumento tan significativo en la cuenta de Tributos es debido a la contabilización de un gasto por importe de 1,22 M€ correspondiente a la previsión de la plusvalía pendiente de liquidar por las viviendas adscritas a ADIGSA a 31 de diciembre de 2004, según la operación ya mencionada anteriormente.

En la cuenta de Servicios exteriores, dentro de Otros gastos de explotación hay que destacar la evolución de las siguientes partidas:

- Incremento del gasto en los arrendamientos en 0,11 M€ entre los ejercicios 2003 y 2004. Este aumento es debido a la contabilización de los gastos del *renting* de la licencia del programa informático AS/400 que se inicia en el año 2004. Los demás conceptos recogidos en esta cuenta (alquiler de oficinas, vehículos y equipos informáticos) presentan una evolución estable durante el periodo analizado.
- Aumento en el ejercicio 2003 de un 48,6% respecto al ejercicio anterior en los gastos de reparaciones y conservación, debido básicamente a las reparaciones en las oficinas de ADIGSA y a las reparaciones en las viviendas y locales de la división inmobiliaria. En el

ejercicio 2004 esta partida disminuye un 22,5% debido principalmente a la disminución en las reparaciones efectuadas en las oficinas de la sociedad, ya que los demás gastos contabilizados en estas cuentas se mantiene a unos niveles similares a los del año anterior.

- Significativa disminución de los gastos de publicidad, propaganda y relaciones públicas entre los ejercicios 2003 y 2004, que pasa de un volumen de gasto de 0,92 M€ a 0,15 M€.

En cuanto a los gastos de personal, aumentan un 8,4% de 2002 a 2003, y un 5,8% de 2003 a 2004. Si se analiza de forma separada la partida de sueldos y salarios de la de cargas sociales, se observa que en los sueldos y salarios el aumento es de un 10,2% para el ejercicio 2003 y un 6,3% en el ejercicio 2004, mientras que el aumento de las cargas sociales es de un 3,1% en el ejercicio 2003 y un 4,4% en el ejercicio 2004.

En el ejercicio 2003 el aumento del 10,2% de los gastos registrados en la cuenta de sueldos y salarios en comparación con el de 2002 obedece a los siguientes motivos:

- 4,0% (compuesto por el 2,0% autorizado por la Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2003 y un 2% adicional según lo establecido en el Acuerdo de la Mesa General de Negociación de la Administración de la Generalidad de Cataluña para el año 2003).
- 2,1% debido al incremento de los gastos por indemnizaciones registrados en ese ejercicio, que pasan de 85.099 € en 2002 a 0,23 M€ en 2003.
- 0,3% que recoge el aumento del complemento por enfermedad que se paga a aquellos trabajadores que están en situación de baja para que sigan percibiendo el 100% de sus retribuciones.
- 0,6% debido al aumento del complemento de antigüedad de la plantilla.
- 2,6% por el incremento de la plantilla media en el ejercicio 2003.
- 0,6% por otros conceptos.

En cuanto al ejercicio 2004, el aumento respecto a 2003 del 6,3% de los gastos registrados por sueldos y salarios es debido a los siguientes motivos:

- 2,0% autorizado por la Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2004.
- 1,6% debido al cambio de criterio en la contabilización de la provisión de las pagas extras. Por primera vez durante el ejercicio 2004 la sociedad registra una provisión a 31 de diciembre por la paga de vacaciones devengada y no pagada, lo que supone un incremento de la provisión por pagas extraordinarias en 0,28 M€.
- 0,4% que recoge el aumento del complemento por enfermedad que se paga a aquellos trabajadores que están en situación de baja para que sigan percibiendo el 100% de sus retribuciones.
- 0,5% debido al aumento del complemento de antigüedad de la plantilla.
- 1,3% por el incremento de la plantilla media en el ejercicio 2004.
- 0,5% por otros conceptos.

La evolución del resultado financiero durante el periodo de 2002 a 2004 ha sido de un progresivo incremento de las pérdidas financieras como consecuencia del aumento de los gastos financieros por deudas con entidades de crédito por la mayor necesidad de financiación ajena. Este aumento del gasto financiero no ha sido compensado con un aumento de los ingresos financieros: la evolución de estos ingresos a la baja es debida a la disminución de los saldos en las cuentas bancarias, y también a la disminución de la remuneración de estas cuentas bancarias por la evolución de los tipos de interés.

Por último, en los resultados extraordinarios, la partida más significativa es un gasto de ejercicios anteriores registrado el 30 de diciembre de 2003 por 21,94 M€, que corresponde a la regularización de los saldos deudores de Administraciones públicas a largo plazo que recogía los importes registrados por ADIGSA destinados a equilibrar el resultado de explotación para compensar la falta de ingresos para hacer frente a los gastos del PDO. De estos gastos no existía ninguna documentación de apoyo que certificase la existencia de los saldos a favor de ADIGSA, motivo por el que se efectuó su regularización.

2.5. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

Las observaciones que se recogen en este apartado se han obtenido mediante la revisión de los papeles de trabajo de la auditoría externa y de las reuniones de trabajo mantenidas con el personal de la entidad, así como de las pruebas adicionales que se ha estimado conveniente realizar para obtener una mayor evidencia.

En este apartado se presentan aquellas observaciones y recomendaciones que sería conveniente implantar para obtener una mejora tanto en la presentación de los estados financieros como en los procedimientos y criterios contables utilizados por la entidad.

2.5.1. Activo

A continuación se presentan las observaciones más significativas del activo:

a) Inmovilizaciones materiales

La sociedad contabiliza los terrenos y las construcciones de forma conjunta y, a la hora de calcular la amortización de los edificios, locales, viviendas, etc., no separa el valor de los terrenos, por lo que también los está amortizando.

Se recomienda la separación del coste de los terrenos y de las construcciones, cuando menos a efectos de cálculo de la amortización, para que no se amorticen los terrenos. Además, se recomienda la retrocesión de la amortización de los terrenos efectuada en años anteriores.

b) Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo

En el ejercicio 2003 se contabiliza en este epígrafe la parte a largo plazo correspondiente a la cesión de los créditos a cobrar provenientes de las viviendas vendidas del patrimonio de obra vieja del INCASOL, que ascienden a 29,81 M€. Esta operación es consecuencia de lo que establece la disposición 36ª de la Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para el ejercicio 2003. A pesar de que la cesión de estos créditos a cobrar no se dispone expresamente en la citada disposición, está claro que una cesión gratuita de las viviendas supone la cesión de sus derechos y obligaciones, entre los cuales se encuentran los créditos a cobrar de las viviendas vendidas. En cuanto a la parte a corto plazo de estos créditos, está correctamente contabilizada en el epígrafe de Deudores del Activo circulante.

Hasta el 31 de diciembre de 2003 la sociedad registraba en la Cuenta de pérdidas y ganancias los ingresos por los recibos mensuales cobrados de estos créditos (a pesar de ser del INCASOL, era ADIGSA quien contabilizaba en su Cuenta de pérdidas y ganancias los ingresos y gastos inherentes a estos créditos, tal y como se reflejaba cada año en los presupuestos aprobados por Ley de presupuestos de la Generalidad). A partir del traspaso de dichos créditos a ADIGSA el 31 de diciembre de 2003, los importes cobrados por dichos créditos (importes que incluyen capital e intereses) se contabilizan minorando los créditos a cobrar del Activo del balance de ADIGSA.

Las cuentas de activo y pasivo afectadas por esta operación de adscripción a 31 de diciembre de 2003 son las siguientes:

Activo		Pasivo	
Clientes por ventas y prestación de servicios:		Otras reservas	33.673
A largo plazo	29.805		
Total largo plazo	29.805		
A corto plazo	2.632		
Impagados a corto plazo	1.236		
Total corto plazo	3.868		
Total activo	33.673	Total pasivo	33.673

Importes en miles de euros.

Fuente: Datos obtenidos de los mayores de ADIGSA.

Además, se incluye dentro de este epígrafe de Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo la parte a largo plazo de los importes a cobrar por préstamos concedidos en la actuación de COBASA y Minetes:

- Operación COBASA: Durante los ejercicios 1991 a 1993 ADIGSA adquiere a la empresa Compañía Balear de Obras y Construcciones, SA (COBASA) un inmueble de 48 viviendas y 5 locales en Camp Clar (Tarragona) para destinarlos a la venta como viviendas de protección social. Para la adquisición de este inmueble ADIGSA se subrogó en la hipoteca que COBASA tenía con el Banco Hipotecario. De estos inmuebles, al cierre del ejercicio 2004 se habían vendido un total de 43 viviendas y 4 locales (el resto, 5 viviendas y 1 local, están contabilizados dentro del epígrafe de Existencias). El principal

financiado por ADIGSA a los compradores se devuelve en función del plazo establecido en cada contrato, a un tipo de interés del 5% anual y con cuotas constantes. No ha sido posible contrastar este crédito con un cuadro de amortización, por lo que la Sindicatura no puede opinar sobre la integridad del saldo contabilizado por la sociedad.

- Operación Minetes: Durante los ejercicios 1995 a 1997 se realizaron 19 ventas de viviendas de Santa Perpètua de Mogoda, destinadas al realojamiento de familias. El cobro de la parte aplazada se realiza mediante anticipos (préstamos sin interés) a devolver en diez años. Tampoco ha sido posible contrastar este crédito con un cuadro de amortización, por lo que la Sindicatura no puede opinar sobre la integridad del saldo contabilizado por la sociedad.

c) Gastos a distribuir en varios ejercicios

En este epígrafe se incluyen los intereses explícitos de los préstamos formalizados por ADIGSA con entidades de crédito, cuya contrapartida se encuentra dentro del epígrafe de pasivo Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo.

Según la respuesta a la consulta número 1 del BOICAC núm. 23 de octubre de 1995, los intereses explícitos no se tienen que considerar como más valor de los préstamos recibidos y, por lo tanto, esos intereses deben registrarse contablemente en el momento en que se produzca el devengo.

Se recomienda a ADIGSA que efectúe las regularizaciones oportunas para ajustar sus estados financieros a lo establecido en dicha consulta.

d) Existencias

La cuenta de existencias registra las 5 viviendas y el local no vendidos a fecha de cierre de los ejercicios 2003 y 2004 del grupo residencial Camp Clar (Tarragona), adquiridos a COBASA durante los ejercicios 1991 a 1993, tal y como se detalla en el apartado *b* anterior. Dentro del valor contabilizado por estas existencias se incluyen también los costes de escritura, registro y reparaciones de mejora efectuadas. En concreto, están pendientes de venta 5 viviendas (0,12 M€) y 1 local (12.309 €).

Estas viviendas y el local no presentan ningún movimiento desde su adquisición (entre los años 1991 y 1993), por lo que se recomienda a la sociedad que efectúe una dotación a la provisión por obsolescencia por la totalidad de su valor, ya que no existen compromisos firmes de venta.

e) Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Dentro del epígrafe de Clientes por ventas y prestaciones de servicios se incluyen 1,2 M€ y 2,2 M€ a 31 de diciembre de 2003 y de 2004 correspondientes a los recibos impagados de los créditos a cobrar de las ventas de viviendas de obra vieja, transferidas a ADIGSA, provenientes del INCASOL. Como se ha dicho antes, la deuda a cobrar por los créditos de estas viviendas ya se incorporó en el balance de ADIGSA el 31 de diciembre de 2003. Por ello existen saldos de impagados desde aquella fecha. Se observa un aumento de estos saldos impagados entre el 31 de diciembre de 2003 y de 2004. Para mejorar el control de estos impagados y reflejar mejor la realidad de las deudas a cobrar por ADIGSA, se recomienda contabilizar dichos impagados de forma separada a la de clientes (clientes de dudoso cobro, por ejemplo) y dotar la correspondiente provisión por insolvencias, independientemente de que ADIGSA siga realizando las gestiones de cobro oportunas.

f) Empresas del grupo, deudoras

Se incluye una deuda a cobrar de la Fundación Privada de Servicios para los Usuarios de la Vivienda Social de Cataluña, por gastos pagados por ADIGSA en nombre de esta Fundación.

Teniendo en cuenta que la aportación a la Fundación ya no está contabilizada como Inmovilizado financiero (por lo que no tiene la consideración de empresa del grupo), y dada la antigüedad del saldo, se recomienda a ADIGSA que analice y realice las gestiones oportunas para determinar su cobrabilidad y, en caso de considerar este saldo incobrable, dote la provisión correspondiente o bien se reconozca directamente la pérdida.

g) Deudores varios

Se han detectado varios saldos deudores que proceden de los años 1992 a 1997 por importe de 0,54 M€. ADIGSA tendría que analizar su cobrabilidad y efectuar, si procede, su traspaso a pérdidas.

h) Administraciones públicas deudoras

El detalle de los saldos a 31 de diciembre de 2003 y de 2004 es el siguiente:

	31.12.2003	31.12.2004
INCASOL Deudor	34.089.782	50.405.346
DG de Servicios Comunitarios	7.129	7.129
Departamento de Política Territorial y Obras Públicas	43.630	1.630
Departamento de Bienestar Social	765.185	738.138
Dirección General de Vivienda	2.030.622	2.714.024
Agencia Tributaria	18.218	31.706
De otros entes públicos	553.407	617.061
Total	37.507.973	54.515.034

Importes en euros.

Fuente: Datos obtenidos de las cuentas anuales de ADIGSA.

Los saldos con el INCASOL, por su volumen, se tratan de manera diferenciada en la nota *i* siguiente.

- Departamento de Bienestar Social⁷: A 31 de diciembre de 2003 y de 2004, dentro del saldo, la sociedad tenía un importe pendiente de cobro de 0,43 M€ en concepto de mobiliario y de obras efectuadas por cuenta de este Departamento en los años 1993 a 1999, que en la fecha de realización de este informe continúa pendiente de cobro. Se recomienda a la sociedad que efectúe las acciones oportunas para gestionar el cobro de este saldo y, en caso de considerarlo incobrable, efectúe su provisión pertinente o bien reconozca la pérdida.
- Dirección General de Vivienda: Dentro del saldo a cobrar de la Dirección General de Vivienda se incluye el importe pendiente de cobro en relación con la adquisición de viviendas del mercado secundario. Concretamente se incluye, por una parte, la subvención otorgada por un 20% del precio de adquisición de viviendas del mercado secundario para destinar a alquiler (1,1 M€ y 0,4 M€ para los ejercicios 2003 y 2004, respectivamente) y por otra, la subsidiación en un 50% de las cuotas e intereses de un préstamo suscrito con el Instituto Catalán de Finanzas por la financiación de la adquisición de viviendas en el mercado secundario para destinar a alquiler (41.539€ y 0,2 M€ para los ejercicios 2003 y 2004, respectivamente). Estos importes continúan pendientes de cobro y el Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña no reconoce la existencia de estas deudas a favor de la sociedad, por lo que sería necesario determinar la cobrabilidad de los importes o, si procede, cancelarlos.
- En la deuda de Otros entes públicos se incluye la deuda de 0,12 M€ a cobrar al Ayuntamiento de Barcelona por el 25% del coste de la actuación de rehabilitación de varios bloques del barrio de Trinitat Nova de Barcelona, según convenio firmado entre el INCASOL, el Ayuntamiento de Barcelona y la Asociación de Vecinos para la renovación urbanística del barrio de Trinitat Nova, de 27 de abril de 1999, y adenda al convenio mencionado de 15 de julio de 2002. Según el convenio, el coste de la actuación de rehabilitación lo asume el DPTOP en un 60%, el Ayuntamiento de Barcelona en un 25% y los vecinos afectados en el 15% restante. Se ha revisado este convenio y no se hace mención a ADIGSA como ejecutor de la obra ni como participante del convenio, a pesar de que se ha verificado la existencia de facturas asumidas por ADIGSA. La Sindicatura considera que el deudor debería ser el INCASOL, ya que según el convenio es quien debería ejecutar la obra. En la fecha de realización del presente informe continúa pendiente de cobro este importe. Se recomienda a ADIGSA que lleve a cabo las gestio-

7. A partir del Decreto 253/2002, de 4 de noviembre, este Departamento pasa a denominarse Departamento de Bienestar y Familia. Por lo tanto, las referencias en las cuentas anuales al Departamento de Bienestar Social se tienen que entender realizadas al de Bienestar y Familia.

nes que considere pertinentes ante el Ayuntamiento de Barcelona y el INCASOL para el cobro de este saldo.

i) Saldos con el INCASOL

Seguidamente se presentan los saldos con el INCASOL, tanto deudores (incluidos en Administraciones públicas deudoras en el Activo del Balance) como acreedores (incluidos en Administraciones públicas acreedoras en el Pasivo del Balance), a 31 de diciembre de 2003 y de 2004, clasificados por conceptos:

Saldos deudores con el INCASOL	31.12.2003	31.12.2004
Gastos comunitarios	616.761	923.975
Comisiones gestión patrimonio	10.515.684	12.330.466
Por subvenciones obra nueva	0	2.586.800
Por derribos y sustitución	2.089.403	2.511.209
Por puestas en marcha	968.143	1.283.050
Por seguros polígonos	351.594	590.159
Por recuperación de viviendas y locales	2.536.990	6.341.112
Realojamientos	2.087.285	3.030.298
Por certificaciones de obras	9.704.332	13.866.484
Subvenciones de obras	750.757	923.719
IBI y otros impuestos	1.506.668	2.504.288
Otros conceptos	2.962.165	3.513.786
Total saldos deudores con el INCASOL	34.089.782	50.405.346
Saldos acreedores con el INCASOL		
	31.12.2003	31.12.2004
Por cobros de ventas	12.645.448	16.590.437
Por aportaciones iniciales	3.822.406	3.447.688
Por facturaciones	21.674.040	31.348.577
Por gestión de impagados	(870.544)	(1.415.145)
Otros	1.133.383	1.281.849
Total saldos acreedores con el INCASOL	38.404.733	51.253.406

Importes en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los estados financieros de ADIGSA.

Todos estos saldos corresponden a importes a cobrar del INCASOL, o a pagar al INCASOL, por diferentes conceptos. A pesar de la importancia en volumen e importe de estas operaciones, no existe un convenio de colaboración entre ambas entidades, lo que dificulta el control y la liquidación de estos importes. Puede comprobarse como tanto los importes a cobrar como los importes a pagar se van acumulando año tras año. Esta falta de regulación en las operaciones deudoras y acreedoras con el INCASOL imposibilita la obtención de una conciliación de saldos entre las dos entidades. Dada la importancia de estos saldos, se considera necesario que se instaure el procedimiento adecuado para regularizar periódicamente los saldos entre ambas entidades.

2.5.2. Pasivo

A continuación se presentan los epígrafes más significativos del pasivo:

a) Fondos propios

Respecto a los Fondos propios, cabe señalar lo siguiente:

- Aportaciones para futuras ampliaciones de capital: Durante los ejercicios 2003 y 2004 se incorporan 2,79 M€ y 129,12 M€, respectivamente, que corresponden a los siguientes conceptos:

Concepto	2003	2004
a) Transferencia de capital aprobada por Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña	0,31	5,31
b) Parte de la transferencia corriente de la Generalidad de Cataluña aprobada por la Ley de presupuestos, que se traspasa a Aportaciones a cuenta de capital para compensar el déficit de recursos de capital existente para financiar las inversiones, cuando proceda (en 2004, dado que la dotación de inversiones es inferior a los recursos, no se hace ningún traspaso)	1,37	0,00
c) Subsidiación del 50% de la cuota (capital e intereses a pagar) de los préstamos suscritos con el Instituto Catalán de Finanzas para la financiación de la compra de viviendas en el mercado secundario para destinarlas a alquiler	0,02	0,08
d) Subvención de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda correspondiente al 20% de los créditos antes mencionados otorgados por el ICF, que tengan una duración de 25 años y se destinen a la adquisición de viviendas provenientes del mercado secundario	1,09	0,40
e) Cesión gratuita de la propiedad de las viviendas de promoción pública y locales transferidos a la Generalidad por la Administración del Estado mediante los reales decretos 2626/1982 y 1009/1985, y que se encuentran en alquiler o pendientes de adjudicación, valorados por Intervalor Consulting Group, SA en 122,46 M€	0,00	122,46
f) Cartera de recibos impagados correspondientes a las viviendas cedidas gratuitamente	0,00	0,87
Total	2,79	129,12

Importes en millones de euros.

Fuente: Elaboración propia.

Del cuadro anterior, los siguientes conceptos no deberían tener la consideración de Aportaciones a cuenta de futuras ampliaciones de capital:

- La parte de la transferencia corriente del ejercicio 2003, concretamente 1,37 M€, que se traspasa a Fondos propios para cubrir el déficit de recursos de capital para financiar las inversiones realizadas. En el ejercicio 2004 no se realiza ningún traspaso ya que los recursos de capital son superiores a las inversiones realizadas.
- Cartera de impagados de obra vieja: en el ejercicio 2004 se han incluido 0,87 M€ correspondientes a la cartera de recibos impagados de las viviendas cedidas a

ADIGSA, que la Sindicatura cree que no se pueden considerar como más Fondos propios, sino que se tendrían que haber traspasado directamente a pérdidas o bien efectuar la correspondiente provisión.⁸

- Las Otras reservas incluyen 33,67 M€ que son la contrapartida de la incorporación de la cartera de obra vieja que tenía el INCASOL hasta el 31 de diciembre de 2003. Dentro de este importe hay 1,24 M€ correspondientes a recibos impagados, que la Sindicatura de Cuentas considera que deberían haberse traspasado directamente a pérdidas, en lugar de a como más patrimonio de la entidad.

b) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Dentro del epígrafe de Ingresos a distribuir en varios ejercicios figuran, principalmente, los importes de los intereses a cobrar no vencidos a 31 de diciembre de 2003 y de 2004 correspondientes a los créditos concedidos por la venta de viviendas y locales comerciales de la promoción Camp Clar en Tarragona (Operación COBASA) y de la promoción de las Tres Torres en Granollers. Se han validado los importes correspondientes a la promoción de las Tres Torres en Granollers de forma satisfactoria. Sin embargo, no se han podido validar los importes correspondientes a la promoción Camp Clar porque ADIGSA no dispone de cuadros de amortización de los préstamos otorgados. Los importes no validados ascienden a 0,29 M€ y 0,26 M€ a 31 de diciembre de 2003 y de 2004, respectivamente.

c) Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

El importe total de las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ha aumentado 15,1 M€ en 2003 (+74,5% respecto al ejercicio anterior) y 14,8 M€ en 2004 (+42,1% respecto al ejercicio anterior). Este aumento progresivo del endeudamiento contratado por la sociedad es consecuencia de la disminución de la financiación otorgada por la Generalidad de Cataluña para la financiación de las inversiones de ADIGSA. Por este motivo la sociedad ha tenido que recorrer a la financiación bancaria para financiar sus actividades.

Por otra parte, tal y como se ha comentado en el apartado de Gastos a distribuir en varios ejercicios (véase nota 2.5.1, letra *d*), la sociedad tiene registrado como mayor valor de los préstamos recibidos los intereses explícitos. Tal y como se ha comentado anteriormente, según la consulta número 1 del BOICAC núm. 23 “los intereses explícitos no se tienen que considerar como más valor de los préstamos recibidos y, por lo tanto, estos intereses serán objeto de registro contable en el momento en que se produzca el devengo”.

8. Teniendo en cuenta la consideración particular número 11 de las alegaciones, se ha añadido lo siguiente: “o bien efectuar la correspondiente provisión”.

d) Acreedores comerciales

En la revisión efectuada de las confirmaciones de los saldos con los principales proveedores de la sociedad a 31 de diciembre de 2003 y de 2004 se han detectado las siguientes incidencias:

- Por una parte, en la confirmación de saldos a 31 de diciembre de 2004 de un proveedor se han detectado dos facturas no registradas por la sociedad que corresponden a las obras de reparación de los bajantes sobre el bloque 31 de la calle Guipúscoa del barrio de La Pau de Barcelona, efectuadas por esta sociedad a finales de 2002, por encargo de la dirección en este periodo. Se ha comprobado que estas facturas fueron devueltas en su día por ADIGSA por no ser conformes y, posteriormente, en el ejercicio 2005 fueron registradas y pagadas a pesar de que su devengo corresponde al ejercicio 2004 (el importe de estas facturas asciende a 0,57 M€).
- Por otra parte, y de forma reiterada, tanto en el ejercicio 2003 como en el ejercicio 2004, en el análisis de las diferentes confirmaciones de saldos de los proveedores de la sociedad se detectan facturas contabilizadas por la sociedad cuyo destinatario es el INCASOL. Estas facturas, que han sido registradas en los estados financieros de ADIGSA, ascienden a 1,88 M€ y 1,31 M€ para los ejercicios 2003 y 2004, respectivamente. Se recomienda a la sociedad que lleve a cabo las acciones oportunas para regularizar esta situación, que afecta también a las conciliaciones de los saldos con el INCASOL.

2.5.3. Cuenta de pérdidas y ganancias

De la revisión efectuada de la Cuenta de pérdidas y ganancias deben destacarse las siguientes observaciones:

a) Ingresos

Las observaciones a realizar corresponden a las partidas incluidas en Otros ingresos de explotación y son las siguientes:

- En la partida de Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente se contabilizan anualmente 2,23 M€ en concepto de prestación de servicios de gestión de la obra nueva del INCASOL, tanto en lo que se refiere a los aspectos jurídicos y económicos como a las obras de remodelación. Dicho importe anual no está apoyado por la firma de ningún contrato ni convenio entre las partes que regule esta prestación de servicios, por lo que se recomienda que se formalice el documento correspondiente.
- En el epígrafe de subvenciones se incluyen, entre otros, las transferencias corrientes del ejercicio, provenientes de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que en los años 2003 y 2004 ascienden a 22,39 M€ y 9,11 M€, respectivamente.

Debe señalarse que en el año 2003 faltan en este epígrafe 1,37 M€ de Transferencias corrientes que no se han contabilizado como transferencia corriente del ejercicio, sino que se han contabilizado como Aportaciones de futuras ampliaciones de capital, dentro de los Fondos propios, tal y como se menciona en la nota de Fondos propios (epígrafe 2.5.2, nota a).

- En cuanto a la subvención del 50% de la parte de las cuotas del préstamo del ICF correspondientes a los intereses del endeudamiento formalizado en el ejercicio 2003 para la compra de viviendas del mercado secundario para ofrecerlas bajo el régimen de alquiler, según Resolución de 25 de julio de 2003 del director general de Arquitectura y Vivienda, se ha comprobado que no está reconocida por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda⁹, a pesar de que la sociedad dispone de documentación de apoyo suficiente. Tal y como se recomienda en la nota de Administraciones públicas deudoras, sería necesario que ADIGSA efectuase las acciones oportunas ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda para determinar la cobrabilidad de esta financiación, y que no se contabilizase esta subvención hasta su cobro, por principio de prudencia.

b) Aprovisionamientos

Dentro del epígrafe de Aprovisionamientos deben destacarse los siguientes aspectos:

- Se incluyen los importes correspondientes a las inversiones que ADIGSA realiza en el patrimonio del INCASOL, previstas en el PDO/PDOR, inversiones que no tienen la correspondiente financiación.

Respecto a lo que se ha mencionado deben realizarse las siguientes consideraciones:

- Las inversiones efectuadas por ADIGSA en el patrimonio del INCASOL o en los inmuebles ya vendidos a terceros¹⁰ no se tendrían que contabilizar como aprovisionamientos de ADIGSA, a no ser que existiese una facturación detallada e individualizada obra a obra, que como mínimo permitiese cubrir el coste de la obra y obtener un margen para cubrir los costes fijos de la sociedad. De lo contrario, el coste de estas inversiones se tendría que incluir en cuentas a cobrar, ya sea del INCASOL o de la Generalidad de Cataluña según de donde provenga la financiación, e ir rebajando la deuda conforme se cobrasen los importes correspondientes a estas inversiones.
- ADIGSA tendría que poder cubrir el coste de estas inversiones con una financiación específica, que debería estar prevista en el PDOR.

9. Por el Decreto 68/2004, de 20 de enero, pasa a denominarse Dirección General de Arquitectura y Paisaje.

10. Teniendo en cuenta la consideración particular número 12 de las alegaciones se ha añadido lo siguiente: "o en los inmuebles ya vendidos a terceros."

- ADIGSA tendría que cobrar al INCASOL un importe en concepto de gestión de las inversiones que compense todos los gastos y permita mantener la estructura necesaria para efectuarlas.
- Dentro de los Aprovisionamientos se incluyen también varios tipos de subvenciones que ADIGSA concede (1,09 M€ en 2003 y 0,85 M€ en 2004). En relación con estas subvenciones hay que mencionar que no se ha analizado el cumplimiento de la legalidad en cuanto a su concesión, ya que no era objeto del alcance de este informe. Sin embargo, se hacen las siguientes observaciones de carácter contable:
 - Subvenciones para la instalación de ascensores: Se trata de subvenciones para la instalación de ascensores en el marco del Convenio de colaboración para la realización de un proyecto de obras de accesibilidad, entre el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, el DPTOP y la Fundación ONCE, firmado el 7 de mayo de 2002. En este convenio, tanto la Fundación ONCE como el DPTOP se comprometen a aportar 0,61 M€ para su desarrollo. Durante el ejercicio 2004 ADIGSA (como gestora de estas subvenciones por parte del DPTOP) recibe el importe de la Fundación ONCE y va pagando las subvenciones contra este importe. Las subvenciones se acaban de pagar en octubre de 2005. En el año 2004, ADIGSA contabiliza como gasto parte de estas subvenciones (0,20 M€) que en 2005 se retroceden, ya que solo actúa como intermediaria en su pago.
 - Los importes que se destinan a subvenciones no se tienen que considerar como Aprovisionamientos, dentro de la Cuenta de pérdidas y ganancias, sino que se tienen que incluir de forma separada en el grupo 65 Transferencias y subvenciones.
- También se incluyen dentro de los aprovisionamientos los gastos asumidos por ADIGSA en base al convenio entre el INCASOL, el Ayuntamiento de Barcelona y la Asociación de Vecinos del barrio de Trinitat Nova, para su renovación urbanística. Tal y como se ha mencionado en la nota de Deudores en el apartado de Administraciones públicas y en la nota de Otros ingresos, en la revisión efectuada de este convenio se ha comprobado que ADIGSA no consta como ejecutor de la obra ni como participante del convenio, a pesar de que se ha hecho cargo de las certificaciones de obra de esta remodelación. Estos importes no tienen que formar parte de los Aprovisionamientos, sino que deberían contabilizarse en una cuenta de activo y de pasivo a la espera de su cobro.
- Cabe destacar, dentro de la cuenta de Certificación de obras del patrimonio administrado de los Aprovisionamientos, la subcuenta de Reformados, donde se incluyen las liquidaciones finales de las obras realizadas en el patrimonio administrado, por diferencias en mediciones y trabajos realizados no previstos en los proyectos iniciales. Los importes de esta cuenta para los ejercicios 2003 y 2004 son de 1,62 M€ y 1,48 M€, respectivamente. Las liquidaciones corresponden normalmente a obras de años anteriores, aca-

badas en 2003 o en 2004. Se ha revisado la cuenta (para los ejercicios 2003 a 2005) para analizar, por una parte, a qué obras correspondía cada “reformado”¹¹, y por otra parte, para verificar el porcentaje de desviaciones. En concreto, en el año 2003 se incluyen 30 “reformados” correspondientes a 23 obras licitadas en el PDO 2000 a 2002, seis obras licitadas del PDO 2003 y una obra licitada por procedimiento negociado del ejercicio 2003. En el año 2004 se incluyen 35 “reformados” correspondientes a siete obras licitadas del PDO 2000 a 2002, 23 de obras licitadas del PDO 2003, cuatro obras licitadas por procedimiento negociado en el ejercicio 2004 y una licitada por procedimiento negociado en el ejercicio 2003. Por último, en el año 2005 se han incluido 19 obras, de las cuales cinco corresponden a obras licitadas en los PDO 2000 a 2002, una corresponde a una obra licitada por procedimiento negociado del ejercicio 2003, ocho corresponden a obras licitadas en el PDO 2003 y cinco corresponden a obras licitadas en los PDOR 2004. En el capítulo 5.2.3 referido a la fiscalización de la contratación se hace un análisis más detallado.

c) Gastos de personal

En relación con los Gastos de personal se hacen las siguientes observaciones:

- Dentro de Otras cargas sociales se incluyen los importes por el Colectivo Social de ADIGSA, asociación constituida por los propios trabajadores de ADIGSA, encargada de gestionar y administrar el fondo social proveniente de ADIGSA. Estas aportaciones realizadas por ADIGSA (0,32 M€ en 2003 y 0,33 M€ en 2004) se destinan al pago en efectivo a los trabajadores de ayudas por el comedor, dietas, plan de jubilación y ayudas sociales para guarderías. Los incrementos que se producen en el periodo analizado no superan el crecimiento del IPC por el mismo periodo.

Es preciso remarcar que estos pagos a trabajadores no han sido objeto de retención del IRPF. Se recomienda a la sociedad que efectúe la correspondiente retención del IRPF por estas rentas del trabajo, cuando proceda.

- Indemnizaciones: durante los ejercicios 2003 y 2004 el gasto por indemnizaciones al personal ha sido de 0,23 M€ y 0,22 M€, respectivamente, correspondiente a tres indemnizaciones satisfechas en 2003 y a once de 2004, de las cuales cabe destacar los despidos producidos en 2004 del adjunto al consejero delegado de ADIGSA, miembro del Comité de Dirección y miembro del Consejo de Administración, y del director técnico, miembro también del Comité de Dirección. Los importes pagados han sido de 0,13 M€ y 87.079 €, respectivamente, y corresponden a 32 días por año trabajado la primera y a 27 días por año trabajado la segunda¹².

11. Terminología utilizada por ADIGSA para identificar los excesos de coste sobre los importes adjudicados.

12. Las otras indemnizaciones son de importes muy reducidos.

d) Otros gastos de explotación

Entre estos gastos cabe destacar la contabilización de 1,22 M€ en la cuenta de Tributos, que corresponde a la previsión de la plusvalía pendiente de liquidar por las viviendas adscritas a ADIGSA a 31 de diciembre de 2004. Este importe se tendría que activar como más coste del inmovilizado.

3. FISCALIZACIÓN DE LOS CIRCUITOS PROCEDIMENTALES Y DE CONTROL INTERNO DE CONTRATACIÓN Y COMPRAS

3.1. OBJETO Y ALCANCE

El objeto y alcance material de este capítulo es el análisis de los procedimientos internos establecidos por ADIGSA en cuanto a la contratación y compras, tanto en lo que se refiere a los gastos como a las inversiones.

Dado que ADIGSA no dispone de un manual de procedimientos donde se describan los circuitos de control interno, así como el régimen de autorizaciones y los documentos a realizar en cada fase, la Sindicatura de Cuentas ha intentado explicitar los circuitos desde el momento en que se inicia un pedido hasta que se efectúa el pago. Para ello se han mantenido las conversaciones correspondientes con los responsables que intervienen en las diferentes áreas, fundamentalmente el Departamento de Contratación y el Departamento Financiero.

Una vez definidos los circuitos, se ha efectuado una comprobación material con una pequeña muestra que incluye expedientes tanto de gasto como de inversión, y contratados tanto por procedimiento negociado como de concurso. Estas comprobaciones permiten emitir un juicio sobre la adecuación de los circuitos y sobre la calidad del control interno establecido.

El análisis se refiere a los ejercicios 2003 y 2004. Para determinados aspectos de funcionamiento y financieros, también ha sido necesario hacer referencia a ejercicios anteriores y posteriores.

Para llevar a cabo las comprobaciones materiales se han escogido siete de los expedientes de contratación seleccionados para la revisión de la contratación (véase capítulo 4) a partir de los registros contables de los ejercicios 2003 y 2004; en concreto, cuatro expedientes de 2003 (tres concursos y un negociado) y tres expedientes de 2004 (un concurso y dos negociados).

Los datos de estos contratos son los siguientes:

Contrato	Número expediente	Concepto	Fecha de adjudicación	Importe adjudicado	Procedimiento de adjudicación
1	S1047	Suministro consumibles informáticos	10.05.2002*	17.715,52	Concurso
2	H3145	Obras de adecuación de instalaciones	14.07.2003	51.576,89	Negociado
3	B3025	Reparaciones varias	04.04.2003	346.574,99	Concurso
4	B4854	Urbanización varios bloques	14.11.2003	670.480,67	Concurso
5	G4478	Servicio de consultoría para la valoración del patrimonio de viviendas	22.07.2004	26.260,00	Negociado
6	B4096	Obras de adecuación salidas de humo, vahos, cocinas y cantos de balcón	30.09.2004	673.470,82	Concurso
7	D4630	Obras de saneamiento e impermeabilización	20.05.2004	120.934,04	Negociado

Importes en euros (IVA excluido).

* A pesar de estar fuera del ámbito temporal de la fiscalización, aparece en la muestra porque existen varias prórrogas del contrato inicial.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LOS CIRCUITOS DE CONTRATACIÓN Y COMPRAS Y COMPROBACIÓN MATERIAL

Como se ha dicho, ADIGSA no cuenta con un manual de procedimientos sobre las áreas de contratación y compras. Únicamente dispone de un informe realizado por el Departamento Financiero sobre la elaboración de los documentos presupuestarios como guía para toda la organización. La descripción de los circuitos se ha hecho a partir de entrevistas con el personal responsable y revisando la documentación aportada.

Para la descripción del circuito se han establecido los siguientes subcircuitos o fases:

- Apertura del expediente
- Licitación, adjudicación y formalización contractual
- Facturación
- Modificaciones de importe y de plazos
- Finalización y liquidación del contrato

Del trabajo efectuado se desprenden una serie de conclusiones, que se describen en los subepígrafes siguientes en relación con cada uno de los subcircuitos establecidos.

3.2.1. Apertura del expediente

3.2.1.1. Descripción del procedimiento

El proceso se puede iniciar de dos formas diferentes: por aprobación de la Comisión de Asuntos Económicos (CAE) y por iniciativa del departamento interesado, que informa al Departamento de Contratación de su necesidad y este departamento es quien inicia el proceso.

No está definido cuándo la CAE tiene que iniciar el proceso y cuándo no. De la revisión se desprende que la mayoría de las licitaciones acordadas por la CAE corresponden a actuaciones incluidas en el PDO hasta 2003 o PDOR a partir del ejercicio 2004, aunque también se pueden incluir otros como, por ejemplo, suministros informáticos, etc. (expediente S1047).

En los casos en que un departamento solicita al Departamento de Contratación el inicio de un expediente, la comunicación se suele realizar mediante un documento llamado “Informe técnico y propuesta de contratación” donde se justifica la razón para contratar. Aun así, a veces el departamento interesado informa al Departamento de Contratación sobre la necesidad de iniciar la tramitación sin el uso de dicho documento, lo cual evidencia una debilidad de control interno ya que no queda justificada su necesidad, el presupuesto estimado, quién lo solicita, su autorización, etc.

En la apertura del expediente el Departamento de Contratación analiza y selecciona, dependiendo del importe, el procedimiento a través del cual se adjudicará el contrato (concurso o negociado). El departamento registra los datos del expediente en su base de datos, a pesar de que no se realiza ningún informe justificativo de la elección del procedimiento de contratación.

Es necesario decir que se ha detectado que también se inicia el procedimiento, en algunos casos, por iniciativa e impulso directo del departamento interesado, sin que el Departamento de Contratación tenga conocimiento de ello. La posibilidad de que un departamento encargue a un tercero la realización de una tarea sin que el Departamento de Contratación esté al corriente pone en evidencia la existencia de deficiencias en el procedimiento, ya que en estos casos el Departamento de Contratación no tiene conocimiento del encargo hasta el momento de la recepción de la factura.

3.2.1.2. Observaciones resultantes de la comprobación material

En la comprobación material efectuada del circuito mencionado se ha observado lo siguiente:

- Los expedientes G4478 y H3145 –ambos negociados–, no incluidos en ningún PDO, no incorporan ninguna solicitud previa de licitación del contrato por parte del departamento interesado. El mismo departamento interesado, sin conocimiento del Departamento de Contratación ni autorización previa de la CAE, es quien impulsa la contratación.
- En el expediente D4630 adjudicado por el procedimiento negociado se ha observado que el Departamento Técnico elaboraba un informe por el Departamento de Contratación justificando la elección del procedimiento negociado por urgencia.
- En el caso de los expedientes adjudicados por concurso (expedientes B3025, B4854 y B4096), el acuerdo de aprobación de la licitación se realizó mediante acuerdo de la CAE; en el caso del expediente S1047 la licitación fue resuelta por el consejero delegado. En

este último caso, la resolución de licitación por parte del consejero delegado se realiza en el mismo documento en el que el jefe del departamento interesado y el jefe del Departamento de Contratación realizan la propuesta de licitación, mientras que en los otros tres se ha verificado la existencia de comunicación del consejero delegado al Departamento de Contratación.

Sería necesario que en todos los casos se realizase la solicitud de inicio de la tramitación del expediente mediante un documento estándar. La información que debería incluir este informe sería la declaración de necesidad de inicio de la licitación de un contrato, la imposibilidad de realizar las tareas objeto del expediente por parte del personal de ADIGSA, el presupuesto estimado, etc. También sería necesario que, posteriormente a la solicitud de inicio de la tramitación del expediente realizada por el departamento interesado, el Departamento de Contratación justificase en todos los casos la necesidad de su tramitación así como el procedimiento de adjudicación propuesto.

El Departamento de Contratación tendría que ser quien se pusiese en contacto con los proveedores para recabar información sobre las ofertas. No es recomendable que sea el mismo departamento interesado quien solicite y recabe las propuestas de proveedores que trabajan con ellos en el día a día.

Debería indicarse expresamente en qué casos concretos la competencia para iniciar la tramitación de un expediente corresponde a la CAE y en qué casos la competencia puede ser del departamento interesado.

3.2.2. Licitación, adjudicación y formalización contractual

A continuación se describen los procedimientos fase de licitación, adjudicación y formalización contractual.

3.2.2.1. Descripción del procedimiento

En los casos en que el proceso de contratación pasa por el Departamento de Contratación, este recibe las ofertas presentadas, ya sean las presentadas a un procedimiento abierto impulsado por el mismo departamento, o las que se solicitan por un procedimiento negociado. De acuerdo con los pliegos de bases o los requisitos, se analizan las ofertas presentadas para verificar que cumplen los criterios incluidos en el pliego de bases o los requisitos exigidos en el procedimiento negociado.

El Departamento de Contratación analiza, previamente a la propuesta de adjudicación, la capacidad de las empresas a partir de un registro histórico de otros expedientes y de la documentación que aporta el departamento interesado.

El Departamento de Contratación realiza la propuesta de adjudicación a la oferta más económica, propuesta que es firmada por el jefe del departamento interesado y por el jefe del Departamento de Contratación. En el caso de que la propuesta no se corresponda con la oferta más económica, debe adjuntarse un informe justificativo.

El consejero delegado, una vez revisada la propuesta de adjudicación, resuelve la adjudicación del contrato a la empresa que recomienda la propuesta.

Una vez efectuada la adjudicación, el Departamento de Contratación confecciona el documento estándar AD (autorización y disponibilidad presupuestaria) donde se incorpora información sobre el expediente tramitado, que es validado por el jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración, el jefe del Área de Gestión Económica y el consejero delegado, y el Área de Gestión Económica lo registra contablemente.

Una vez el documento AD ha sido debidamente validado y registrado, el Departamento de Contratación comunica por escrito al adjudicatario la resolución de adjudicación, y se encarga de los trámites oportunos para preparar la firma del contrato y de los pliegos de bases por parte del consejero delegado y el adjudicatario.

A veces, dependiendo de la simplicidad del objeto del contrato y de su importe, la adjudicación se formaliza sin la firma de contrato.

3.2.2.2. Observaciones resultantes de la comprobación material

En la comprobación material efectuada del circuito mencionado se ha observado lo siguiente:

- Autorización de la propuesta de adjudicación por parte del Departamento de Contratación y el jefe del departamento interesado:

En los expedientes adjudicados mediante el procedimiento negociado, excepto en el caso del expediente D4630, la propuesta de adjudicación está firmada por el jefe del Departamento de Contratación y por el jefe del departamento interesado. En el caso del expediente D4630 se constituye una Mesa de Contratación con apertura pública de las ofertas presentadas, y es la Mesa quien realiza la propuesta de adjudicación.

Se constata que no queda claro cuáles son los casos en que se debe constituir la Mesa de Contratación y cuáles no.

En el caso de los expedientes B4854 y B4096 (adjudicados mediante procedimiento abierto) se ha visto que la comunicación del consejero delegado al Departamento de Contratación sobre el acuerdo de licitación de la CAE es de fecha posterior a la confección del documento A por parte de este departamento, así como de la autorización del jefe del departamento.

El procedimiento tendría que asegurar que no se inicia la licitación del contrato hasta el momento en que el Departamento de Contratación recibe la confirmación de los acuerdos de la CAE.

- Documentación a presentar por las empresas:

En los expedientes H3145, G4478 y D4630 se firmó el contrato sin que quedase constancia de que el adjudicatario hubiese aportado toda la documentación necesaria.

Se recomienda que el Departamento de Contratación realice un informe que ponga de manifiesto la recepción de la documentación exigida antes de la firma del contrato.

- Existencia del documento AD y de su conformidad por parte del jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración, del jefe del Área de Gestión Económica y del consejero delegado, y de su contabilización por el Departamento Financiero:

En el caso del expediente H3145 (negociado) el documento AD es autorizado por el jefe del Departamento de Contratación en lugar de hacerlo el jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración, sin que en ninguna parte se indique la razón. Una cosa similar pasa en los expedientes B3025, B4854 y S1047 (concurso), en que el documento A está firmado por el jefe del Departamento de Contratación, cuando deberían haber sido autorizados por el jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración.

En los otros dos expedientes (D4630 y G4478) existe un documento AD firmado por el jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración, el jefe del Área de Gestión Económica y el consejero delegado. Con todo, únicamente el jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración indica la fecha en que realiza la firma.

A pesar de que el orden lógico de conformidad del documento AD sería primero la propuesta por parte del Área de Proyectos Estratégicos y Administración, posteriormente la verificación de la dotación económica por el Área de Gestión Económica y, finalmente, la autorización por el consejero delegado, no se ha podido constatar su cumplimiento porque ninguno de los dos últimos órganos indica la fecha de realización.

Es recomendable que quede constancia de la conformidad del Departamento de Contratación incorporando formalmente este control dentro del documento AD.

Sin embargo, *a posteriori* todos los documentos AD están firmados por el Departamento Financiero (parte del Área de Gestión Económica) e indican la fecha de su registro.

En todos los expedientes analizados existe la marca de conformidad realizada por la persona del Departamento de Contratación que ha confeccionado el documento. Como ya se ha dicho, sería conveniente la formalización de este control dentro del documento AD.

En el caso del expediente D4630, a pesar de tratarse de un negociado, se realizó en un primer momento el documento A y posteriormente el documento D. Ambos documentos están propuestos por el jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración, verificados en cuanto a la dotación económica por el jefe del Área de Gestión Económica y, finalmente, autorizados por el consejero delegado.

A partir de la documentación del expediente G4478 se ha visto que la propuesta de adjudicación y su resolución se produjeron el 22 de julio de 2004, el contrato se firmó el 23 del mismo mes, pero la adjudicación y la disposición del crédito no se registraron contablemente hasta el 9 de diciembre de 2004. Esta dilación en el tiempo se reitera en los expedientes H3145, G4478 y D4630. Debería asegurarse que la contabilización de la operación no difiriese tanto de la resolución de adjudicación por parte del consejero delegado, ya que durante este periodo de tiempo la información financiera no refleja la contratación real de ADIGSA.

- Comunicación de la resolución de adjudicación por parte del jefe del Departamento de Contratación al adjudicatario:

En el caso de los expedientes H3145 y D4630 no existe ninguna evidencia de que el Departamento de Contratación haya comunicado formalmente la resolución de adjudicación del consejero delegado al adjudicatario.

- Existencia de la propuesta de adjudicación a la oferta más económica o, en caso contrario, del informe justificativo pertinente, en los expedientes adjudicados por el procedimiento negociado:

En los expedientes adjudicados mediante el procedimiento negociado, excepto en el caso del expediente H3145, la propuesta de adjudicación se corresponde con la oferta más económica. En el caso del expediente H3145 no queda bastante justificada la elección de una oferta que no era la más económica.

Sería necesario que, en el supuesto de que la adjudicación sea a un proveedor cuya oferta no sea la más económica, quedase clara y formalizada la justificación por parte del Departamento de Contratación o departamento interesado, en un informe previo a la propuesta de adjudicación.

- Reclamación y constitución de las garantías:

En el caso del expediente H3145, se constituyeron las garantías en enero de 2004, cuando el contrato es del mes de julio de 2003. No existe ninguna evidencia de que el Departamento de Contratación las hubiese reclamado previamente.

En el caso del expediente D4630 el adjudicatario no presenta el aval en la fecha de la firma del contrato y al cabo de un mes solicita que se le retenga el importe del aval de la primera factura, de acuerdo con lo establecido en el pliego de bases. Se considera que debería recibirse la garantía en el momento de firmar el contrato.

En el caso del expediente G4478 no existe ninguna evidencia de la constitución de garantías ni de su reclamación, debido a que se trata de un expediente adjudicado por procedimiento negociado y que no se corresponde a ninguna obra sino a un servicio de consultoría. La dispensa de la constitución de garantía debería hacerse constar en el pliego de cláusulas administrativas. Asimismo, sería conveniente motivar en el expediente las causas de la dispensa.

De los cuatro expedientes adjudicados por procedimiento abierto, solo en los B3025 y B4854 la constitución de la garantía se produce previamente a la firma del contrato.

El procedimiento que sigue ADIGSA permite que el adjudicatario inicie la ejecución del contrato sin que haya formalizado las garantías, que no se exigen en todos los casos. Se considera necesario que el procedimiento garantice la constitución de las garantías por parte del adjudicatario previamente a que este firme el contrato.

Asimismo, respecto a la constitución de las garantías por parte del adjudicatario, no queda constancia de su cumplimiento por ningún otro departamento que no sea el de contratación. Aun así, el Departamento del Área de Gestión Económica, en el momento de recibir la primera certificación, comprueba su existencia. Esta supervisión permite, en caso de que el Departamento de Contratación no detectase la incidencia, que no se ejecute un contrato sin que el adjudicatario haya formalizado las garantías correspondientes.

3.2.3. Facturación

A continuación se describen los procedimientos de la fase de facturación:

3.2.3.1. Descripción del procedimiento

En el caso de las obras el adjudicatario envía a ADIGSA, generalmente de forma mensual, las certificaciones de la obra conforme esta se va ejecutando. Estas se envían directamente al Departamento Financiero para su registro contable. El Departamento de Contratación únicamente recibe información sobre las certificaciones en el momento en que hay que liquidar la obra.

El Departamento Financiero se encarga de verificar la existencia de crédito presupuestario y del documento AD en el expediente del contrato. Solo en el caso de que exista alguna incidencia se pone en contacto con el Departamento de Contratación para resolverla. En caso contrario, se registra la certificación como pendiente de conformar y se pasa al Departamento Técnico para que verifique su corrección.

Una vez se verifica que es correcta, el Departamento Técnico prepara el documento O (obligación de pago), firmado por el jefe del departamento, y se envía al Departamento Financiero para que lo autorice.

Posteriormente se envía la certificación, junto con los documentos AD y O para que el consejero delegado firme su autorización para el posterior pago.

Una vez ha sido debidamente autorizada, la certificación se registra contablemente como pendiente de pago. Posteriormente, se confecciona el documento P (autorización de pago) y se da orden para su pago mediante la modalidad acordada con el adjudicatario.

3.2.3.2. Observaciones resultantes de la comprobación material

Como resultado del análisis del subcircuito cabe destacar las siguientes observaciones:

- Tal y como se había puesto de manifiesto en el subcircuito de apertura del expediente, se ha comprobado que el departamento interesado puede encargar a un proveedor la prestación de un servicio u obra sin más autorización que la del mismo departamento. El Departamento Financiero no tiene conocimiento de ello hasta el momento en que el proveedor envía sus facturas a ADIGSA.

Se considera irregular este procedimiento y se recomienda que todas las prestaciones de servicios u obras se realicen de acuerdo con un procedimiento establecido que sea conforme con el TRLCAP (artículo 2.1, si procede, y disposición adicional sexta) y que asegure una correcta licitación y adjudicación.

- En ningún momento el Departamento de Contratación participa del seguimiento de la facturación de los expedientes. El seguimiento de los expedientes por parte de este departamento significaría una medida de control adicional que permitiría que se pudiesen detectar a tiempo desviaciones presupuestarias que, si procede, tendrían que implicar la tramitación de la modificación del expediente.
- En el caso del anticipo de fondos pendientes de justificar no existe explícitamente ninguna limitación cuantitativa o de naturaleza. Se ha dado el caso de que el Departamento del Mercado Secundario necesitaba un anticipo para la adquisición de un inmueble del mercado secundario y su pago se tramitó mediante un ADOPJ. Se considera necesario establecer límites cuantitativos a la hora de aprobar los anticipos de fondos pendientes de justificar a pesar de que *a priori* existan controles de autorizaciones por parte del jefe del departamento y el consejero delegado.

3.2.4. Modificaciones de importe y de plazo

3.2.4.1. Descripción del procedimiento

Durante la ejecución del objeto del contrato puede surgir la necesidad de realizar modificaciones que impliquen desviaciones en importe o plazo. Si después de que el adjudicatario y el departamento interesado las evalúen conjuntamente se decide que se realicen, el adjudicatario inicia la modificación del objeto del contrato.

En el caso de las obras, el Departamento Técnico es quien realiza un seguimiento de la evolución del objeto del contrato.

No es hasta el final del contrato, en el momento en que se quiere realizar su liquidación, que el departamento interesado solicita al jefe del mismo departamento la autorización para reformar el expediente. Esta solicitud se presenta acompañada de un informe en que se detallan aquellas partes del contrato que ya se han modificado o las actuaciones adicionales que se realizan. El jefe del departamento autoriza las modificaciones una vez analizada la documentación que se adjunta y acuerda que se inicie la tramitación de la modificación del expediente.

Posteriormente el jefe del departamento interesado realiza la propuesta de aprobación de las modificaciones del contrato. En el caso de obras, la propone al jefe del Departamento de Obras, al jefe del Área de Gestión Técnica, al jefe del Departamento de Contratación y al jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración. En el mismo documento el consejero delegado aprueba la propuesta.

Con toda esta documentación el Departamento de Contratación prepara el documento de las fases AD. Este documento es propuesto por el jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración, y una vez validada la dotación económica por el jefe del Departamento Financiero, es finalmente autorizado por el consejero delegado.

3.2.4.2. Observaciones resultantes de la comprobación material

De la muestra seleccionada, tres expedientes de los adjudicados mediante concurso corresponden a contratos que han sufrido variaciones en sus anualidades previstas en el presupuesto inicial, ya sea por retraso en el inicio de la obra o por retrasos en la ejecución de la obra (desviaciones en los plazos de finalización de las obras: B3025, B4854 y B4096). Además, otros tres expedientes corresponden a contratos cuyos importes finales se han modificado respecto a los importes adjudicados. Estos expedientes son el S1047, el D4630 y el H3145 (se trata de desviaciones en importe), y son los que se analizan para la validación de dicho subcircuito.

Las observaciones resultantes de la comprobación del subcircuito son las siguientes:

- En ninguno de los expedientes se ha encontrado un anexo al contrato inicial que recoja previamente las modificaciones aprobadas y su efecto material en importe o plazos.
- En cuanto a las variaciones en los plazos de finalización de las obras, a pesar de que los expedientes B3025, B4854 y B4096 analizados incorporan cada uno de ellos un listado enviado por el Departamento Técnico al Departamento de Contratación, a efectos de anualidades de las obras, con una relación de las obras afectadas por el retraso en su ejecución, solo en el caso del expediente B3025 dicho listado está debidamente autorizado. En los otros dos expedientes no existe ninguna firma en el listado, sino que este se entrega al Departamento de Contratación a efectos informativos para que modifique las anualidades presupuestarias.
- Las autorizaciones para la propuesta del cambio de anualidad en los tres expedientes mencionados han sido realizadas por diferentes responsables, tal y como se detalla a continuación:

B3025	B4854	B4096
Jefe del Departamento de Dirección de Obras	Jefe del Departamento de Dirección de Obras	Jefe del Departamento de Dirección de Obras
Jefe del Área de Gestión Técnica	Director técnico	Director técnico
	Jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Planificación	Jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Planificación
Jefe de la Sección de Contratación	Jefe de la Sección de Contratación	

Los datos anteriores ponen de manifiesto la falta de homogeneidad en las autorizaciones de este documento.

A pesar de que en todos los casos el Departamento de Contratación es quien comunica al Área de Gestión Económica los gastos asociados a las obras principales que tendrán variaciones en sus anualidades, se ha detectado que, en el caso del expediente B3025, el listado tiene el visto bueno del jefe de la Sección de Contratación en lugar del jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración.

No existe ninguna evidencia en la documentación incluida en el expediente sobre el registro contable de los cambios de anualidad. Sería recomendable que el Departamento Financiero confeccionase algún documento que indicase quién realiza la imputación presupuestaria, en qué fecha y por qué importe.

- Las modificaciones de los contratos deberían comunicarse previamente a su ejecución y el Departamento de Contratación debería tener conocimiento de ello. Asimismo, este departamento tendría que valorar la conveniencia de iniciar o no una nueva licitación.

3.2.5. Finalización y liquidación del contrato

3.2.5.1. Descripción del procedimiento

En el caso de obras, cuando estas finalizan se reúnen el jefe del Área de Gestión Económica, el director técnico de ADIGSA, la dirección facultativa y la empresa adjudicataria para hacer la recepción de la obra, y se emite el acta de recepción firmada por todos ellos. Seguidamente, se elabora el certificado final de la obra conforme esta se ha realizado satisfactoriamente, firmado por la dirección facultativa, el representante de ADIGSA y el adjudicatario.

Para el resto de los contratos, en los casos en que existe garantía, la recepción del servicio o suministro prestado se realiza en el momento de su devolución. Para los demás servicios o suministros en que no se ha constituido garantía, no existe recepción formal del servicio o suministro.

Cada uno de los departamentos de ADIGSA registra esta información en sus bases de datos; dicho registro servirá al Departamento Financiero para verificar las facturas que reciba con posterioridad; en el caso del Departamento de Contratación, para poder realizar el control de devolución de las garantías, y en el caso del departamento interesado, para poder conocer el estado de las actuaciones ejecutadas.

Transcurrido el periodo de vigencia de las garantías, el adjudicatario es quien reclama por escrito su devolución al Departamento de Contratación. Seguidamente este departamento verifica la constitución en su día del aval/garantía, la recepción de la obra o servicio, y que ha transcurrido el periodo de garantía, que normalmente es de doce meses.

El Departamento de Contratación prepara una propuesta de devolución del aval, autorizada por el jefe del Departamento de Contratación y el jefe del Área de Gestión Económica.

Finalmente el consejero delegado resuelve la liquidación del objeto del contrato, se liberan las garantías y se comunica la resolución al adjudicatario. Esta resolución también es firmada por el jefe del Área de Gestión Económica, el jefe del departamento interesado y el jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Administración.

El jefe de contratación comunica por escrito al Departamento Financiero las garantías que ADIGSA tiene que devolver y hace referencia al expediente y al importe.

3.2.5.2. Observaciones resultantes de la comprobación material

A fin de comprobar el funcionamiento del circuito se han verificado para cada uno de los expedientes seleccionados los siguientes puntos:

- Existencia del acta de recepción y la conformidad del adjudicatario, del jefe del Área de Gestión Económica, del director técnico y de la dirección facultativa:

El acta de recepción, tal y como se ha descrito anteriormente, solo se realiza para los contratos de obras; por este motivo únicamente se analizan los expedientes H3145, B3025, B4854, B4096 y D4630.

Excepto en el caso del expediente D4630, en los demás casos existe el acta de recepción.

- Retorno de las garantías:

Se ha verificado que los expedientes en los que había transcurrido el periodo de garantía y el adjudicatario había reclamado la devolución de la garantía, esta se ha devuelto de forma correcta (B3025 y H3145).

Respecto a los expedientes G4478 y B4854 no se ha devuelto la garantía, ya que el adjudicatario no la ha reclamado. Se considera que ADIGSA, cuando proceda, tiene que devolver las garantías sin esperar que el adjudicatario las reclame.

- Certificado de finalización de las obras realizado por el director de obras y con la conformidad del contratista:

Únicamente existe constancia documental de este certificado en aquellos dos expedientes en los que el adjudicatario ha solicitado la devolución de las garantías. Son los expedientes B3025 y H3145.

En ambos casos los documentos se adecuan a lo descrito en el circuito.

3.3. OBSERVACIONES GENERALES QUE SE DESPRENDEN DEL ANÁLISIS DE LOS CIRCUITOS

Además de las observaciones señaladas que se desprenden de cada una de las fases de los circuitos (véase epígrafe 3.2), hay que mencionar otras, de carácter general, que afectan a más de una fase del circuito y que se observan también en la fiscalización de la contratación (véase epígrafe 5.2.3). Son las siguientes:

- No existe un manual de procedimientos interno en cuanto a los circuitos de compras, tanto para gastos como para inversiones. Tendría que haber un manual que concretase quién tiene la competencia para iniciar la tramitación de los expedientes de contratación (de acuerdo con el importe, el concepto, etc.), que definiese claramente las fases de los circuitos, las autorizaciones requeridas para cada fase, los documentos que deben formalizarse en cada una de las fases con la correspondiente información, etc. Además, este manual tendría que fijar los supuestos en los que es preciso constituir mesa de contratación, firmar o no contrato, etc. Esta primera observación es el origen de muchas de las observaciones que se han señalado en el epígrafe anterior y que se solucionarían con la definición clara de procedimientos internos.

En muchos casos los cambios que se producen en el coste y plazo de las obras se deciden y llevan a cabo entre el departamento interesado y el adjudicatario sin que el Departamento de Contratación tenga ningún conocimiento de ello hasta el momento en que llega la factura. Es necesario que el Departamento de Contratación conozca y, por lo tanto pueda evaluar, las modificaciones que se pueden producir en los contratos adjudicados, para iniciar, si procede, un nuevo proceso de licitación y formalizar también la modificación correspondiente.

- Se ha puesto de manifiesto que cada uno de los departamentos de ADIGSA (financiero, contratación, técnico y el resto de los servicios) utiliza sus propias aplicaciones informáticas, y que estas no están integradas. Además, los datos no se concilian entre los diferentes departamentos. El hecho de que cada uno de ellos gestione una base de datos diferente dificulta que se puedan diseñar los controles necesarios.
- Aparte de que no existe una aplicación informática integrada para todos los departamentos implicados en los circuitos de contratación y compras, se ha visto que dentro del mismo Departamento de Contratación cada uno de los miembros configura su propia base de datos. También es necesario el uso de un programa estándar que garantice la homogeneidad, integridad y exactitud de la información de cada expediente.
- Deberían sistematizarse los controles existentes en cuanto a la contratación, de manera que permitiesen en todo momento conocer el estado de tramitación de los expedientes y que únicamente la persona autorizada pudiese dar la conformidad correspondiente.
- Existe un uso excesivo de la autorización por parte del consejero delegado para la aprobación de cualquier documento sin diferenciar según la importancia o el importe del contrato. También se ha visto que, a menudo, estas autorizaciones son *a posteriori*, convirtiéndose, por lo tanto, en una mera ratificación de una actividad ya realizada. Como ya se ha apuntado, sería conveniente que el manual de procedimientos que se recomienda confeccionar definiese las atribuciones para autorizar en cada fase y por cada documento, de acuerdo con criterios objetivos, como por ejemplo el importe del gasto y/o su naturaleza.

4. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

4.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

ADIGSA está sometida a las prescripciones del Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.1, es decir, en cuanto a las prescripciones relativas a la capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación, respecto a los contratos en que concurren los siguientes requisitos:

- Para el ejercicio 2003:

Cuando se trate de contratos de obras y de contratos de consultoría y asistencia y de servicios relacionados con los primeros, siempre y cuando su importe, con exclusión del impuesto sobre el valor añadido, sea igual o superior a:

- si se trata de contratos de obras, 6,24 M€,
- si se trata de cualesquiera de los otros contratos mencionados, 0,25 M€

- A partir del 1 de enero de 2004:

Cuando se trate de obras, suministros, consultoría y asistencia y servicios con un importe, con exclusión del impuesto sobre el valor añadido, que sea igual o superior a:

- si se trata de contratos de obras, 5,92 M€,
- si se trata de cualesquiera de los otros contratos mencionados, 0,24 M€

Para los demás contratos, es decir, los inferiores a dichos importes, ADIGSA tiene que adecuar su contratación a los principios generales de contratación contenidos en las directivas comunitarias y en la normativa española de contratación: transparencia y, por lo tanto, publicidad y concurrencia.

4.2. INFORMACIÓN SOBRE LA CONTRATACIÓN DE ADIGSA

Para la realización de la presente fiscalización se han obtenido del Departamento de Contratación los listados de contratos licitados con procedimiento abierto en forma de concurso conjunto por varias obras, agrupadas en los PDO/PDOR (Plan director de obra y Plan director de obra revisado, respectivamente) durante los ejercicios 2003 y 2004. La mayoría de los contratos incluidos en estos listados son de obras, pero también se incluyen contratos de asistencia técnica (direcciones de obras encargadas a terceros, realización de proyectos, etc.) relativos a obras incluidas en los mismos PDO/PDOR.

También se ha obtenido el listado de contratos adjudicados por procedimiento abierto y forma de concurso, no incluidos en los PDO/PDOR, que incluye contratos de mantenimientos varios, servicios y suministros, asistencia técnica, tramitación de escrituras, servicio de limpieza, etc.

Por último, se ha obtenido el listado de contratos adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad (obras, asistencias técnicas y servicios y suministros) durante los ejercicios 2003 y 2004.

Hay que decir que estos dos últimos listados son extracontables y no ha sido posible validar su integridad. Por lo tanto, para la selección de la muestra se ha considerado oportuno utilizar prioritariamente los mayores de la Cuenta de pérdidas y ganancias (en concreto, cuentas del grupo 6); a partir de los mayores, se han clasificado las partidas de las cuentas según conceptos (obras, asistencia técnica, servicios y suministros) y según el procedimiento utilizado para su adjudicación.

Además, teniendo en cuenta los resultados de la revisión de los circuitos procedimentales y de la revisión de la actividad de adquisición de viviendas en el mercado secundario, no existe seguridad de que el Departamento de Contratación disponga de toda la información de la contratación realizada por ADIGSA en estos ejercicios.

4.2.1. Adjudicaciones del ejercicio 2003

Durante el ejercicio 2003, la Comisión de Asuntos Económicos licitó y adjudicó 109 actuaciones, que se desglosan en el siguiente cuadro. Para cada PDO aprobado en 2003 (desde el PDO 17 hasta el PDO 23) se incluye el número de actuaciones, el importe licitado global de las actuaciones incluidas, el importe finalmente adjudicado y el porcentaje de baja respecto al importe licitado. Además, dado que los PDO incluyen actuaciones correspondientes al INCASOL, las dos últimas columnas hacen referencia al importe adjudicado correspondiente a obras a cargo del presupuesto de ADIGSA y el porcentaje que este importe adjudicado supone sobre el importe total adjudicado del PDO:

Nombre	Número de actuaciones	Importe licitado	Importe adjudicado	% baja	Adjudicado a cargo ADIGSA	%
PDO 17	20	4.044.644,24	3.735.726,26	7,64	3.355.939,36	89,83
PDO 18	1	289.532,23	267.817,30	7,50	267.817,30	100,00
PDO 19	23	5.968.359,82	5.514.877,10	7,60	4.947.391,64	89,71
PDO 20	27	6.309.985,91	5.840.422,81	7,44	5.744.354,71	98,36
PDO 21 (1)	4	5.978.639,70	5.481.928,95	8,31	5.481.928,95	100,00
PDO 21 (2)	4	1.481.343,80	1.369.265,85	7,57	937.430,05	68,46
PDO 21 (3)	4	572.895,53	530.272,22	7,44	436.911,05	82,39
PDO 21 (4)	1	463.356,48	425.592,92	8,15	425.592,92	100,00
PDO 21	13	8.496.235,51	7.807.059,94	8,11	7.281.862,97	93,27
PDO 22 (1)	1	533.218,52	495.999,87	6,98	495.999,87	100,00
PDO 22 (2)	3	1.387.493,82	1.293.446,30	6,78	668.498,78	51,68
PDO 22 (3)	2	632.836,20	581.407,47	8,13	581.407,47	100,00
PDO 22	6	2.553.548,54	2.370.853,64	7,15	1.745.906,12	73,64
PDO 23	19	6.100.183,35	5.658.757,32	7,24	5.286.022,95	93,41
	109	33.762.489,60	31.195.514,37	7,60	28.629.295,05	91,77

Importes en euros y sin IVA.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos de los resúmenes de los PDO.

Las actuaciones de cada PDO se licitan mediante un único procedimiento abierto y forma de concurso que engloba todas las actuaciones del PDO correspondiente.¹³

Durante el ejercicio 2003 los contratos de obras adjudicados por procedimiento abierto se han adjudicado a 17 empresas, cuyas cinco más significativas, por importe acumulado de contratación, han sido las siguientes:

Adjudicaciones 2003 obras por PDO			
Adjudicatario	Importe adjudicado	% s/total	% acumulado s/total
Teyco, SL	6.668,66	21,4	21,4
Carsa	4.393,19	14,1	35,5
Comapa, SA	4.105,25	13,2	48,6
Blue Merlin, SL	2.862,29	9,2	57,8
Agbar Mantenimiento, SA	2.632,22	8,4	66,2
Resto de adjudicatarios	10.533,90	33,8	100,0
Total Adjudicaciones obras PDO	31.195,51	100,0	

Importes en miles de euros.

Fuente: Listados de contratación de ADIGSA para el ejercicio 2003.

Las obras adjudicadas a Teyco, SL han sido ocho, de las cuales las más significativas son las tres correspondientes al barrio de La Pau de Barcelona, para el refuerzo de la estructura y reparación de techos y de la barandilla de las pasaderas, bloques 30 A-B y 31 A-B y reparaciones varias, por unos importes de adjudicación de 4,24 M€, 0,74 M€ y 0,50 M€.

Las obras adjudicadas a Carsa han sido nueve, correspondientes prácticamente todas ellas a reparaciones de muros y techos de plantas sótano y plantas bajas de varias calles de Barcelona y Sabadell.

Dentro de las obras incluidas en los PDO del ejercicio 2003, se ha detectado que en 37 de las obras acabadas¹⁴ se ha producido una desviación económica. En 19 de estas 37, esta desviación supera el 20% del importe de adjudicación. Respecto a estas desviaciones, no se ha visto ningún contrato de obra complementaria o modificado, ni ningún informe justificativo previo.

Aparte de las obras licitadas y adjudicadas por concurso, a partir del análisis de las cuentas 607 de la Cuenta de pérdidas y ganancias, se ha visto que ADIGSA contabilizó un

13. En los supuestos en que el PDO está fraccionado [p. e. PDO 21(1), PDO 21(2),...] también cada uno de estos se licita de forma separada con sus actuaciones correspondientes.

14. La información se ha extraído del listado de "reformados" en el que ADIGSA hace constar las obras acabadas en las que se han producido excesos de coste sobre el importe de adjudicación. No se ha analizado qué obras de las previstas en el PDO se han terminado.

gasto por contratos de obra adjudicados por el procedimiento negociado sin publicidad de 3,65 M€, de los que 2,49 M€ se adjudicaron en 2003.

Es preciso señalar que ninguno de los contratos adjudicados en el ejercicio está sujeto a las prescripciones del artículo 2 del TRLCAP.

4.2.2. Adjudicaciones del ejercicio 2004

Durante el ejercicio 2004, la Comisión de Asuntos Económicos licitó y adjudicó 49 obras incluidas en tres PDOR, que suman en total 12,11 M€ (importe de adjudicación), por procedimiento abierto. De estas, siete obras no estaban previstas inicialmente, y dos se licitan por cuenta del INCASOL. El detalle de las obras aprobadas en los PDOR del año 2004 se desglosa en el siguiente cuadro; se incluye, para los PDOR aprobados en 2004 (PDOR 1 a 3), el número de actuaciones incluidas en cada uno de ellos, el importe licitado global de las actuaciones incluidas, el importe adjudicado finalmente y el porcentaje de baja respecto al importe licitado. Las dos últimas columnas hacen referencia al importe adjudicado correspondiente a obras a cargo de ADIGSA y el porcentaje que este importe adjudicado supone sobre el importe total adjudicado del PDOR:

Nombre	Número de actuaciones	Importe licitado	Importe adjudicado	% baja	Adjudicado a cargo ADIGSA	%
PDOR 1	15	3.705.305,09	3.299.158,36	10,96	3.299.158,36	100,00
PDOR 2	16	4.849.874,20	4.249.489,22	12,38	4.183.562,96	98,45
PDOR 3	18	5.264.592,18	4.565.054,89	13,29	4.052.988,69	88,78
Total	49	13.819.771,47	12.113.702,47	12,35	11.535.710,01	95,23

Importes en euros y sin IVA.

Fuente: Elaborado por la Sindicatura a partir de los resúmenes de los PDOR.

Las actuaciones de cada PDOR se licitan mediante un único procedimiento abierto y forma de concurso que engloba todas las actuaciones del PDOR correspondiente.

Dentro de las obras incluidas en los PDOR del ejercicio 2004, se ha detectado que en cinco de las obras acabadas¹⁵ se ha producido una desviación económica y que en dos de estas cinco obras la desviación supera el 20% del importe de adjudicación. Respecto a estas desviaciones, no se ha visto ningún contrato de obra complementaria ni ningún informe justificativo previo.

15. La información se ha extraído del listado de "reformados" en el que ADIGSA hace constar las obras acabadas en las que se han producido excesos de coste sobre el importe de adjudicación. No se ha analizado qué obras de las previstas en el PDOR se han terminado.

Durante el ejercicio 2004 los contratos de obras adjudicados por procedimiento abierto se han adjudicado a 19 empresas, y de ellas las cinco más significativas, por importe acumulado de contratación, han sido las siguientes:

Adjudicaciones 2004 obras por PDOR			
Adjudicatario	Importe adjudicado	% s/total	% acumulado s/total
Carsa	1.347,66	11,1	11,1
Agbar Instalaciones, SL	1.328,88	11,0	22,1
Teyco, SL	1.315,93	10,9	33,0
Comapa, SA	1.264,64	10,4	43,4
Blue Merlin, SL	1.042,13	8,6	52,0
Resto de adjudicatarios	5.814,36	48,0	100,0
Total Adjudicaciones obras PDOR	12.113,60	100,0	

Importes en miles de euros.

Fuente: Listados de contratación de ADIGSA para el ejercicio 2004.

Las obras adjudicadas a Carsa han sido cuatro, correspondientes a reparaciones de muros y techos de plantas sótano y plantas bajas en Barcelona (al igual que en 2003, pero se trata de fases sucesivas) y de reparaciones de cubiertas en Igualada.

En cuanto a las obras contratadas a Agbar Instalaciones, SL, se trata de tres obras correspondientes básicamente a aislamiento de fachadas, cubiertas, etc.

Se puede observar que los cinco adjudicatarios más significativos de los dos ejercicios coinciden.

Aparte de las obras licitadas y adjudicadas por concurso, a partir del análisis de las cuentas 607 de la Cuenta de pérdidas y ganancias, se ha visto que ADIGSA contabilizó un gasto por contratos de obra adjudicados por el procedimiento negociado sin publicidad de 1,17 M€, de los que 0,65 M€ se adjudicaron en 2004.

Hay que señalar que ninguno de los contratos adjudicados en el ejercicio está sujeto a las prescripciones del artículo 2 del TRLCAP.

4.2.3. Reformados

De acuerdo con lo que se ha señalado en el epígrafe 2.5.3.b, en la cuenta de certificación de obras del patrimonio administrado de los aprovisionamientos existe la subcuenta denominada *Reformados*, donde se incluyen las diferencias en las liquidaciones finales respecto a los importes adjudicados de las obras realizadas. Estos importes corresponden a diferencias en mediciones y trabajos realizados no previstos en los proyectos iniciales. Como ya se menciona en el epígrafe señalado, se ha revisado esta subcuenta para los ejercicios 2003, 2004 y 2005. El resultado ha sido que en 2003 se incluyen 30 *reformados*, en 2004

se incluyen 35 *reformados* y en 2005 se incluyen 19 *reformados*, y que las obras a las que hacen referencia mayoritariamente corresponden a obras licitadas en los PDO de 2000 a 2003 (véase desglose en el epígrafe 2.5.3.b).

El detalle de los *reformados* superiores a 0,1 M€, por los tres ejercicios analizados, es el siguiente:

Número expediente	Importe adjudicado	Importe <i>reformado</i>	% variación
Año 2003			
B2902	894.782	178.955	20,0
B2952	639.028	133.850	21,0
B3990	379.409	107.587	28,4
Año 2004			
B4077	582.470	201.367	34,6
B3013	791.782	180.110	22,8
Año 2005			
B3057	4.536.426	1.223.966	27,0
B2902	894.782	758.801	84,8

Importes en euros y con IVA incluido

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas.

Los porcentajes de variación son significativos en todos los casos, se reitera un adjudicatario en cinco expedientes (B2902, B4077, B3013, B3057, B2902) que corresponden a los tres ejercicios, y en el caso de la obra B2902 existe un *reformado* en el ejercicio 2003 y uno en el ejercicio 2005, cuando por concepto solo debería haber uno, ya que se trata de la liquidación de una obra.

De la revisión efectuada en el análisis de los procedimientos (véase apartado 3.2.4) y de la contratación (véase epígrafe 4.4) es preciso señalar lo siguiente:

- No hay autorización previa para la realización de estas obras, que corresponden a trabajos o mediciones no previstos, lo cual pone de manifiesto una falta de control interno en la ejecución de las obras.
- Los porcentajes de variación respecto al importe adjudicado oscilan entre el 0,64% y el 84,8%. El porcentaje medio ha sido de 17,5%, 17,2% y 21,4% para los años 2003, 2004 y 2005, respectivamente. El aumento del porcentaje medio del ejercicio 2005 es debido principalmente al *reformado* correspondiente a la obra B2902 por un importe de 0,76 M€, que supone el 84,8% del importe de la obra adjudicada. Como se ha explicado antes, esta obra ya había tenido un *reformado* en el año 2003 por un importe de 0,18 M€, que representaba un 20,0% del importe de adjudicación. Una vez analizado este segundo *reformado*, se ha visto que no se corresponde con trabajos realizados en esta obra, sino que corresponde a trabajos realizados en 2002 en el bloque 31 A/B del grupo de viviendas de La Pau de Barcelona, concretamente de reparación de bajantes y conductos de humos por un importe de 0,76 M€, encargados por ADIGSA de forma verbal. Se trata de facturas que el adjudicatario reclama a ADIGSA y que la dirección actual de ADIGSA no

reconoce en un principio. Al final, la solución adoptada fue la de incorporar estas obras como mayor coste de otra obra ya iniciada. Además, se ha analizado el *reformado* correspondiente a la obra B3057 adjudicada en 2003 por un importe de 1,22 M€, que supone un 27,0% de aumento respecto al importe adjudicado. Esta obra ha sido seleccionada en la muestra de contratación. Del análisis de la ejecución de la obra se ha visto que finalmente la desviación ha sido de 2,00 M€ (IVA incluido), que el jefe del Servicio de Dirección de obras, el jefe de la Sección de Contratación y el director técnico proponen su autorización provisionalmente el 7 de noviembre de 2005, que el director de Administración y Finanzas valida la dotación económica, que el consejero delegado autoriza y que finalmente el Consejo de Administración de ADIGSA ratifica el 20 de diciembre de 2005.

- En la mayoría de los *reformados* de los ejercicios 2003 y 2004 (excepto seis y siete casos, respectivamente), el importe de adjudicación más el importe del *reformado* exceden del importe de licitación en porcentajes que llegan al 28% y al 36% del importe de licitación en los años 2003 y 2004, respectivamente.
- En todos los expedientes que integran las muestras analizadas en los próximos apartados se ha comprobado que, antes de pagar la liquidación de las obras que contienen *reformados*, la entidad formaliza el correspondiente expediente con la documentación que justifica el importe del *reformado*.

En el epígrafe 4.4, Resultados de la revisión de la contratación, se analiza la variación en el coste de las obras y en especial los supuestos de desviación económica consecuencia de *reformados* (en concreto, véanse apartados 4.4.1.3.e y 4.4.2.1.i).

4.3. MUESTRAS ANALIZADAS DE LOS EJERCICIOS 2003 Y 2004

Las muestras analizadas se han obtenido a partir de los listados de PDO/PDOR o cuentas del grupo 6, por el motivo que se explica en el epígrafe 4.2, diferenciando por tipo de contrato (contratos de obras, asistencia técnica y servicios y suministros) y también por procedimiento de adjudicación utilizado. Esta distinción previa solo ha sido posible en el caso de obras, ya que para el resto no existía ningún listado que clasificase los contratos según el procedimiento utilizado.

a) Obras

Obras adjudicadas por concurso: En cuanto a las obras adjudicadas mediante procedimiento abierto y forma de concurso, se han analizado todas las licitaciones correspondientes a los PDO/PDOR de los ejercicios 2003 y 2004, revisando toda la licitación hasta la fase de selección de los adjudicatarios (por lo tanto, aquí la muestra corresponde al 100% de todas las licitaciones correspondientes a los PDO/PDOR de los ejercicios fiscalizados),

y se ha efectuado un análisis más específico de los expedientes individuales¹⁶ a partir de esta fase de selección de los adjudicatarios. Para la selección de la muestra de los expedientes se ha partido de los listados de PDO/PDOR facilitados por ADIGSA. Se han seleccionado, de forma aleatoria, diez expedientes para cada uno de los dos años fiscalizados, de las obras licitadas en los PDO 17, 19, 20, 21 y 23 (también escogidos de manera aleatoria) del ejercicio 2003, y de las licitadas en los tres PDOR del año 2004.

Las obras seleccionadas correspondientes al año 2003 se reparten de la siguiente manera:

Nº de PDO	Número de obras	Importe total	% s/total obras adjudicadas del PDO	% s/total adjudicado en los PDO 2003
17	2	540.416,86	14,5	
19	1	739.983,20	13,4	
20	3	1.939.225,35	33,2	
21 (1)	2	4.662.629,85	85,1	
23	2	1.645.525,41	29,1	
Total	10	9.527.780,67		30,5

Importes en euros.

Las obras seleccionadas correspondientes al año 2004 se reparten de la siguiente manera:

Nº de PDOR	Número de obras	Importe total	% s/total obras adjudicadas del PDOR	% s/total adjudicado en los PDOR 2004
1	4	1.651.575,85	50,1	
2	2	1.240.166,58	29,2	
3	4	1.228.666,88	26,9	
Total	10	4.120.409,31		34,0

Importes en euros.

Con esta selección se ha obtenido una cobertura en importe del 30,5% para el año 2003 y del 34,0% para el año 2004.

- Obras adjudicadas por procedimiento negociado sin publicidad: Para la selección de obras adjudicadas por procedimiento negociado sin publicidad se analizó la información incluida en el listado de contratos adjudicados por este procedimiento facilitado por el Departamento de Contratación. El listado no se ha podido validar (diferencias de importes entre contabilidad y el listado en varios contratos, diferencia de clasificación por años, partidas duplicadas en el listado, etc.). Por lo tanto, la selección de la muestra se ha realizado a partir del mayor de las cuentas correspondientes a obras (básicamente las cuentas 6070): se escogieron al azar tres obras del ejercicio 2003, que suman un total de 0,17 M€, y dos obras al azar del ejercicio 2004, que suman 0,16 M€.

16. Los expedientes individuales hacen referencia a cada una de las adjudicaciones de las actuaciones contenidas en cada PDO/PDOR.

Como consecuencia de esta selección se obtuvo una cobertura en importe del 7,7% para el año 2003 y del 29% para el año 2004.

b) Resto de contratos (asistencia técnica, servicios y suministros)

Las asistencias técnicas, redacción de proyectos, dirección de obras e inspección son efectuadas mayormente por los técnicos de ADIGSA. De las 109 obras licitadas en los PDO del ejercicio 2003, se contrató la redacción del proyecto de 37 obras, la dirección facultativa de 31 y la inspección de 14. Asimismo, de las 49 obras licitadas en los tres PDOR del ejercicio 2004 se contrató la redacción del proyecto de 11 obras y la dirección facultativa e inspección de 6.

Para verificar la contratación de dicho tipo de contratos se ha seleccionado el expediente H3126 correspondiente a la redacción del proyecto, la dirección y la inspección de la obra B3057 del ejercicio 2003, adjudicados en un único concurso abierto y, para el ejercicio 2004, la redacción de proyecto y la dirección de la obra B4124 (expediente B4124AT) y la redacción del proyecto de refuerzo de cimientos y reparación de lesiones detectadas en la calle Guineueta (Barcelona) (expediente BP075), ambos adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad.

En cuanto a los contratos de servicios y suministros, no se han podido contrastar los datos facilitados por el Departamento de Contratación con la información de contabilidad. El motivo es que el Departamento de Contratación no dispone de una base de datos propia y gestiona la información de forma totalmente extracontable, mediante una hoja de cálculo, mientras que el Departamento de Contabilidad tiene un programa propio y trata el registro de los contratos con una codificación diferente a la de contratación. Por ello la selección se ha hecho a partir de las cuentas de mayor del grupo 6, confeccionándose un listado de las cuentas que, por su descripción, debían incluir servicios y suministros.

A partir de los mayores de estas cuentas preseleccionadas se eligieron 9 asientos contables del ejercicio 2003 y 14 del ejercicio 2004 (de importes superiores al importe máximo para que un contrato de suministros y de servicios sea considerado como contrato menor), y se solicitaron los correspondientes expedientes de contratación.

Las coberturas obtenidas en importe han sido del 19,5% en el ejercicio 2003 y del 48,1% en el ejercicio 2004.

De los nueve expedientes del ejercicio 2003, tres corresponden a prórrogas de contratos adjudicados en años anteriores por procedimiento abierto y forma de concurso, cuatro se adjudicaron por el procedimiento negociado sin publicidad y dos corresponden a prórrogas de contratos adjudicados en años anteriores de forma directa.

De los catorce expedientes del ejercicio 2004, diez corresponden a prórrogas de contratos adjudicados en años anteriores (en siete el contrato inicial se adjudicó por procedimiento abierto y forma de concurso y en los tres restantes el contrato inicial se adjudicó de forma directa), dos fueron adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad, y dos se adjudicaron de forma directa.

De acuerdo con los criterios mencionados, el número de expedientes seleccionados, su importe total y la cobertura obtenida por los dos ejercicios son los siguientes:

Ejercicio 2003	Número de contratos	Importe total de adjudicación	Coberturas obtenidas %
Obras:			
Abierto – Concurso	10	9.527,77	30,5
Negociado sin publicidad	3	164,50	7,7
Total obras	13	9.692,27	28,8
Asistencia técnica:			
Abierto – Concurso	1	202,72	23,5
Servicios y suministros:			
Abierto – Concurso (prórrogas de años anteriores)	3	322,33	*
Negociado sin publicidad	4	106,69	*
Negociado sin publicidad con solo una oferta	2	272,52	*
Total servicios y suministros	9	701,54	19,5

Importes en miles de euros e IVA excluido.

* La cobertura se calcula solo de forma conjunta ya que el listado de donde se escogen los contratos no distingue entre el tipo de procedimiento utilizado.

Ejercicio 2004	Número de contratos	Importe total de adjudicación	Coberturas obtenidas %
Obras:			
Abierto – Concurso	10	4.120,41	34,0
Negociado sin publicidad	2	161,46	29,0
Total obras	12	4.281,87	33,8
Asistencia técnica:			
Negociado sin publicidad	2	76,56	18,1
Servicios y suministros:			
Abierto – Concurso (prórrogas de años anteriores)	7	931,28	*
Negociado sin publicidad	2	77,84	*
Negociado sin publicidad con solo una oferta (tres prórrogas de años anteriores)	5	681,91	*
Total servicios y suministros	14	1.691,03	48,1

Importes en miles de euros e IVA excluido.

* La cobertura se calcula solo de forma conjunta ya que el listado de donde se escogen los contratos no distingue entre el tipo de procedimiento utilizado.

Los expedientes seleccionados y revisados para cada ejercicio se presentan a continuación.

4.3.1. Muestra analizada del ejercicio 2003

Los expedientes seleccionados y revisados correspondientes al ejercicio 2003 han sido los siguientes:

EXP. Nº	ADJUDICATARIO	IMPORTE ADJUDICADO*	CONCEPTO
OBRAS 2003			
Concurso			
B3013/ 174	Teyco, SL	739,98	Reparación de techos y de la barandilla de los pasillos del bloque 31 A-B en el grupo de viviendas La Pau de Barcelona.
B3025	Agbar Mantenimiento, SA	346,57	Reparaciones varias, f.7, av. de La Plata 1-3-5-7-9-11-13 en el grupo de viviendas Badia de Badia del Vallès.
B3027	Carsa	1.376,24	Reparación de muros y techos de la planta sótano y planta baja, f.19, Fluvià 294-D-E, A Guadaira 6-E y 8-D en el grupo de viviendas J.A. Parera de Barcelona.
B3040	Cervera S. Pinturas, SL	216,41	Aislamiento de fachadas, f.27 y última, bloque 36 en el grupo de viviendas N.S. Montserrat de Terrassa.
B3057	Teyco, SL	4.239,65	Refuerzo de estructura y reparación de techos y de la barandilla de los pasillos, bloque 30 A-B en el grupo de viviendas La Pau de Barcelona.
B4054	Carsa	422,98	Refuerzo muros y techos sótano y planta baja, f.20, c. Huelva 63-65 D y Fluvià 296-D en el grupo de viviendas J.A. Parera de Barcelona.
B4075	Carsa	975,04	Refuerzo de cimientos y reparación lesiones detectadas, c. Guineueta, 36-38 en el grupo de viviendas Guineueta de Barcelona.
B4854	Comapa, SA	670,48	Urbanización, f.1, bloques 21 a 42 en el grupo de viviendas Montserrat de Terrassa.
B3989	Blue Merlin, SL	287,26	Aislamiento de fachadas, f.8. bloques 33 al 39 en el grupo de viviendas 25 de Setembre de Rubí.
V3998	Comapa, SA	253,16	Reparaciones generales, f.1, c. Platja d'Aro, 19-21, en el grupo de viviendas Trinitat de Barcelona.
	Total	9.527,77	
Negociado sin publicidad			
D3006	Comapa, SA	36,07	Reparación de la escalera, vestíbulo, cierre del porche en la calle Riu Llobregat, bloque 6, escalera 8, en el grupo Francolí de Tarragona.
D3517	Rehac, SA	76,71	Reparación del alero del edificio en la calle Pompeu Fabra, 4, y calle Lluís Recasens, 4, en el grupo Buenos Aires de Martorell.
D3573	Misca, SL	51,72	Ampliación sede petanca en el grupo Arraona de Sabadell.
	Total	164,50	
TOTAL OBRAS		9.692,27	

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 20/2008

EXP. Nº	ADJUDICATARIO	IMPORTE ADJUDICADO*	CONCEPTO
ASISTENCIA TÉCNICA 2003			
Concurso			
H3126	CBiJM, y Vicenç Font y Carme Grau	202,72	Redacción de proyecto, dirección de obras y facultativo auxiliar de las obras de refuerzo estructural bloque 30 A y B – La Pau – BCN.
TOTAL ASISTENCIA TÉCNICA		202,72	
SERVICIOS Y SUMINISTROS 2003			
Concurso (prórrogas de años anteriores)			
L7007	Tomàs Martínez Lozano	21,70	Servicios de colaboración jurídica
S1042	Limpieza & Desinfección	161,41	Servicios de limpieza en las diferentes sedes de ADIGSA de Barcelona, Lleida y Tarragona.
Y8012	Ingeniería de Software Avanzado, SA	139,22	Explotación y gestión de sistemas informáticos
Total		322,33	
Negociado sin publicidad			
G3399	Cítricus on Line, SL	9,60	Diseño y creación páginas web ADIGSA, accesible discapacitados
G3347	Barceló Clavel Hoteles, SA	53,09	Jornadas de Trabajo ADIGSA/ FAVIBC
G3343	Re. Pro. Impact, SL	23,58	Obsequio 9.000 gorras a vecinos de las viviendas de ADIGSA
G3324	Tarraco Servicios Generales, SL	20,42	Vigilancia Grupo Francolí Tarragona
Total		106,69	
Negociado sin publicidad y solo una oferta (prórrogas de años anteriores)			
Y9014	Ingeniería de Software Avanzado, SA (INSA)	205,02	Análisis y programación informática
F2129	Prosegur, SA	67,50	Servicios de vigilancia varios
Total		272,52	
TOTAL SERVICIOS Y SUMINISTROS		701,54	

Importes en miles de euros y sin IVA.

Fuente: Elaboración propia.

* Importe de adjudicación o importe del gasto anual cuando se trata de prórrogas.

4.3.2. Muestra analizada del ejercicio 2004

Los expedientes seleccionados y revisados correspondientes al ejercicio 2004 han sido los siguientes:

EXP. Nº	ADJUDICATARIO	IMPORTE ADJUDICADO*	CONCEPTO
OBRAS 2004			
Abierto – Concurso			
B4091	Carsa	200,96	Reparación muros y techos planta sótano y planta baja, fase 23-A, c. Menorca, 8-10 D en el grupo de viviendas J.A. Parera de Barcelona.
B4094	C.S.V.99, SL	124,70	Medidas de prevención de incendios, fase 10, av. Carmen Amaya, 26 y 28 en el grupo de viviendas El Gornal de L'Hospitalet de Llobregat.
B4096	Blue Merlin, SA	673,47	Salidas de humos, vahos y cocinas y cantos de balcón, fase 5, bloque C-4 núm. 11, 12 y 15 en el grupo de viviendas F. Capellans de Manresa.
B4098	Agbar Instalaciones, SL	652,45	Aislamiento fachadas, cubiertas, ventilaciones y otros, fase 39, bloques 118, 119 y 120 en el grupo de viviendas Arraona de Sabadell.
B4108	Agbar Instalaciones, SL	553,14	Aislamiento fachadas, fase 18, c. Guineueta, 6, 8,10 y 12; p. Valldaura, 143; c. Gasela, 7, 9, 11, 12, 15 y 17 en el grupo de viviendas Guineueta de Barcelona.
B4113	UTE Munne-Misca	687,02	Aislamiento fachadas, cubiertas, ventilaciones y otros, fase 40, bloques 121, 122 y 123 en el grupo de viviendas Arraona de Sabadell.
B4124	Carsa	725,31	Reparación muros y techos planta sótano y planta baja, fases 24-27, c. Selva Mar, 275-E, 273-E; c. Huelva, 61 D; c. Dr. Zamenhof, 25 E en el grupo de viviendas J.A. Parera de Barcelona.
B4125	Comapa, SA	321,69	Reparación cajas de escalera, fase 5, 4 escaleras centrales y 7 de esquina en el grupo de viviendas Centelles de Constantí.
B4131	Teyco, SL	93,46	Reparación balcones, fase 12, bloques 3 y 4 en el grupo de viviendas Can Jofresa de Terrassa.
N4133	Cervera S. Pinturas, SL	88,21	Arreglo aislamiento fachadas, fase 3, bloque 3 en el grupo de viviendas La Florida de L'Hospitalet de Llobregat.
	Total	4.120,41	
Negociado sin publicidad			
D3614	Catalana Medi Ambient, SL	45,36	Impermeabilización cubiertas c. Campoamor, 107, y Pardo Bazán, 2-6, en el grupo Sant Pau de Sabadell.
D4630	Misca, SL	116,10	Saneamiento grietas fachadas, aislamiento e impermeabilización esquinas de hormigón, sustitución de celosías en galerías y pintado posterior de las fachadas y elementos metálicos, bloques 1C y 1D del grupo Can Vilardell de Terrassa.
	Total	161,46	
TOTAL OBRAS		4.281,87	

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 20/2008

EXP. Nº	ADJUDICATARIO	IMPORTE ADJUDICADO*	CONCEPTO
ASISTENCIA TÉCNICA 2004			
Negociado sin publicidad			
B4124AT	Buxadé, Margarit, Ferrando, SL	40,76	Redacción de proyecto, dirección facultativa de la obra reparación muros y techos planta sótano y planta baja, fases 24-27, c. Selva de Mar, 276-E; c. Huelva, 61 D; c. Dr. Zamenhof, 25 E de Barcelona.
BP075	CBIJM	35,80	Redacción proyecto refuerzo y reparación lesiones detectadas, c. Guineueta 36-38 en el grupo Guineueta de Barcelona.
TOTAL ASISTENCIA TÉCNICA		76,56	
SERVICIOS Y SUMINISTROS 2004			
Abierto – Concurso (prórrogas de años anteriores)			
Z4PD1	Can Ensenya	206,05	Mantenimiento, reparaciones menores, conservación y adecuación de viviendas por segundas ocupaciones en diferentes zonas de Barcelona.
Z4PD4	Fundación Engrunes	213,59	Mantenimiento, reparaciones menores, conservación y adecuación de viviendas por segundas ocupaciones en diferentes zonas de Barcelona.
Zona II	Kone	103,09	Mantenimiento aparatos elevadores Zona II
S1047	Apcia	25,96	Sum. material consumible para equipos informáticos e impresoras
S/ código	Limpieza & Desinfección	171,73	Servicios de limpieza en las diferentes sedes de ADIGSA
L7007	Tomàs Martínez Lozano	19,88	Servicios de colaboración jurídica.
Y8012	INSA	190,98	Explotación informática
	Total	931,28	
Negociado sin publicidad			
H3145	MIBSA	51,58	Adecuación instalación de extinción de incendios en el archivo general en Mollet.
G4478	Intervalor Consulting	26,26	Consultoría para la valoración del patrimonio de viviendas bajo el régimen de alquiler y vacías
	Total	77,84	
Negociado sin publicidad con solo 1 oferta (tres prórrogas años anteriores)			
Y3031	IBM	79,40	Ampliación del equipo AS/400 Modelo 730
F2129	Prosegur	346,22	Servicios de vigilancia varios
Y9014	INSA	226,32	Análisis y programación informática
S/ código	Centro Telecomunicaciones Gen. Cat.	14,44	Servicios de transmisión y conmutación de voz y datos
S/ código	Secopdisa	15,53	Manipulación y entrega de circulares en diferentes barrios
	Total	681,91	
TOTAL SERVICIOS Y SUMINISTROS		1.691,03	

Importes en miles de euros y sin IVA.

Fuente: Elaboración propia.

* Importe de adjudicación o importe del gasto anual cuando se trata de prórrogas.

4.4. RESULTADOS DE LA REVISIÓN

De la revisión efectuada se desprenden varias observaciones, unas que se reiteran tanto para los contratos del ejercicio 2003 como para los del ejercicio 2004 y otras que son específicas de un solo contrato y/o ejercicio. Al comparar los resultados de 2003 y 2004 es preciso tener en cuenta el importante descenso que se observa en el volumen total de las adjudicaciones del segundo ejercicio.

Las observaciones se presentan diferenciando entre las relativas a los expedientes adjudicados por procedimiento abierto y los expedientes adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad (con ofertas o de forma directa).

Además, entre las observaciones relativas a los expedientes adjudicados por procedimiento abierto se distingue entre las observaciones que corresponden a la revisión de la documentación de las licitaciones de cada PDO/PDOR (que son genéricas para cada PDO) y las observaciones específicas de cada contrato. Eso se hace así porque ADIGSA licita todas las obras de un mismo PDO (PDOR para el ejercicio 2004) en un solo concurso.¹⁷ Así, tal y como se explica en el epígrafe de la muestra, se han analizado todas las licitaciones de los PDO del ejercicio 2003 y las licitaciones de los tres PDOR del ejercicio 2004, hasta la fase de selección de los adjudicatarios, y se han seleccionado diez expedientes de obras para cada uno de los ejercicios 2003 y 2004, para su análisis individualizado.

Cabe señalar que, pese a que los contratos revisados no están sujetos al artículo 2.1 del TRLCAP, la Sindicatura expone aquellas observaciones que entiende que deben ponerse de manifiesto, ya sea porque conculcan los principios de publicidad y concurrencia o porque no contribuyen a la buena gestión de la contratación pública.

Las observaciones más significativas son las que se presentan en los siguientes apartados:

4.4.1. Observaciones relativas a los expedientes de los ejercicios 2003 y 2004 adjudicados por procedimiento abierto y forma de concurso

Se presentan por separado las observaciones relativas al análisis de la documentación correspondiente a las licitaciones de todos los PDO y PDOR de los ejercicios 2003 y 2004 (subepígrafes 4.4.1.1 y 4.4.1.2) y de las observaciones que surgen del análisis individualizado de los expedientes de obra seleccionados para cada ejercicio (subepígrafe 4.4.1.3). También se presentan de forma separada las observaciones correspondientes a los expedientes de asistencia técnica seleccionados, correspondientes a la redacción del proyecto, dirección e inspección de la obra B3057 del ejercicio 2003, licitados por procedimiento abierto y forma de concurso (subepígrafe 4.4.1.4). Por último, se presentan las obser-

17. Como ya se ha dicho, cada PDO/PDOR se licita en un solo concurso, pero dado que cada plan tiene sus actuaciones correspondientes, puede haber tantos adjudicatarios como actuaciones existan.

vaciones correspondientes a los expedientes relativos a servicios y/o suministros, que son prórrogas de otros contratos que fueron adjudicados por concurso en años anteriores (subepígrafe 4.4.1.5).

4.4.1.1. Observaciones relativas a la revisión de los PDO del ejercicio 2003

En el año 2003 ADIGSA licitó 109 obras divididas en siete PDO, por un importe total de 33,76 M€. De estas 109 obras, nueve se licitan a cargo del INCASOL por un importe total de 2,57 M€ y cinco se licitan a cargo de otras entidades y de los vecinos afectados.

Las observaciones que han surgido de la revisión efectuada de las licitaciones de los PDO del ejercicio 2003 son las siguientes:

a) Anuncios de licitación:

- Se ha verificado que todas las licitaciones se han publicado en los diarios *El Periódico* y *Avui*, pero no hay información sobre el importe de la licitación. En cuanto a las obras que se llevan a cabo en las provincias de Tarragona, Lleida o Girona, sería recomendable que los anuncios se publicasen en algún diario de dichas provincias.
- Se ha verificado que en tres PDO el periodo comprendido entre la fecha de publicación de la licitación y la fecha límite de entrega de las ofertas es inferior a 20 días naturales, que en opinión de la Sindicatura es insuficiente ya que limita la concurrencia. Estos PDO son los siguientes:

PDO	Días
PDO 18	12
PDO 21 (3)	19
PDO 21 (4)	13

b) Pliegos de bases:

Valoración de la oferta: Los criterios de adjudicación se corresponden con una serie de factores a tener en cuenta pero no se establece ningún orden y tampoco ninguna ponderación. La oferta económica es un factor más y sigue el sistema de la baja media y su entorno porcentual, criterio no aceptado en la normativa comunitaria. Este sistema no se explica detalladamente en el pliego. La Mesa de Contratación valora los factores que se describen en los pliegos de bases, de forma genérica, sin ninguna cuantificación que responda a criterios preestablecidos.

Como ejemplo, se incluye un cuadro donde se divisan los criterios que se han seguido para la adjudicación de cada una de las obras del PDO17:

PDO 17	Criterios genéricos: compromiso de adhesión, baja media, total de las obras, relación de las obras análogas, obras con circunstancias sociales concurrentes	Baja más alta	Especialidad de la empresa	Conocimiento de la zona
B3979	X			
B3980	X			
B3981	X			
B3982	X			
B3984			✓	
B3985	X			
B3986		✓		
B3987			✓	✓
B3988	X			
B3989	X			
B3990		✓		
B3991	X			
B3992			✓	
B3993		✓		
B3994		✓		
B3995	X			
B3996	X			
B3997	X			
B3998	X			
B2931	X			

Tal y como puede verse en el cuadro anterior, existen una serie de propuestas de adjudicación que se basan en factores concretos (✓) y otras de carácter genérico (X), sin que exista ninguna ponderación. En ningún caso el licitador conocía previamente a la presentación de su oferta cuál sería la ponderación de los factores que la Mesa de Contratación tendría en cuenta ya que esta información no está definida en el pliego.

Para todos los PDO de 2003 se reproduce la misma incidencia.

La Sindicatura entiende que se produce un incumplimiento de los principios de transparencia y no discriminación.

c) Acta de apertura de plicas:

En los cuadros que acompañan el acta de apertura de plicas se señalan las empresas que no han enviado toda la documentación. En esta misma acta se da un plazo para que las empresas la completen o enmienden. No existe ningún control posterior que permita saber si lo han llevado a cabo o no.

4.4.1.2. Observaciones relativas a la revisión de los PDOR del ejercicio 2004

En 2004 ADIGSA licitó 49 obras divididas en tres PDOR por importe de 13,82 M€. De estas obras, dos se licitan a cargo del INCASOL por un importe total de 0,58 M€.

Las observaciones que se extraen de la revisión de las licitaciones correspondientes a las obras de los tres PDOR del ejercicio 2004 son las siguientes:

a) Autorización de la Comisión de Asuntos Económicos:

La resolución de autorización es posterior a la fecha de publicación de los anuncios de licitación de los tres PDOR. Esta resolución es como una ratificación; la razón es la siguiente: la CAE actúa por delegación del Consejo de Administración y este, debido a las circunstancias ya explicadas en el epígrafe 1.2.4.2, tuvo su última sesión el 17 de diciembre de 2003. La última reunión de la CAE fue el 14 de noviembre de 2003 y en el año 2004, una vez constituido el nuevo Consejo, la primera reunión de la CAE fue el 30 de abril y en ella se ratificaron las actuaciones anteriores.

b) Anuncios de la licitación:

- Se publican en tres diarios, *La Vanguardia*, *El Periódico* y *El Punt*. En cuanto a las obras que se realizan en las provincias de Tarragona o Lleida, sería recomendable que los anuncios se publicasen en algún diario de estas provincias.
- Los anuncios no publican los importes de licitación; solo hay una relación de las obras incluidas en el PDOR, donde se especifica el grupo, el municipio, la descripción del proyecto, la fecha límite para la presentación de ofertas, la fecha de la apertura de plicas y el lugar donde se pueden recoger los pliegos de bases.
- En el PDOR 3 se dan solo 13 días para presentar las ofertas, plazo que, según la Sindicatura, es insuficiente.

c) Pliego de bases:

- Documentación que se solicita a los licitadores: en 2004 se produce un cambio en los pliegos de bases, entre otros aspectos, en relación con la documentación a solicitar a los licitadores: el sobre B debe contener la documentación sobre solvencia técnica y ADIGSA solo pide la clasificación del empresario y la relación de obras ejecutadas similares a la que es objeto del contrato. En cambio, en el sobre C debe incluirse documentación no relacionada con la propuesta económica ni con el plazo de ejecución, como por ejemplo la relación de maquinaria y medios auxiliares que la empresa se compromete a poner a disposición de la obra y la relación de obras ejecutadas en la zona de la obra objeto de licitación.

Se considera que la documentación relacionada con la solvencia técnica se tendría que incorporar en el sobre B, y que el sobre C únicamente debería contener la documentación relacionada con la propuesta económica y el plazo de ejecución.

En 2005 se ha producido un nuevo cambio y únicamente piden dos sobres: el sobre A, en el que se tiene que incluir la documentación administrativa, y el sobre B, que tiene que incluir la oferta económica y técnica.

- Uno de los aspectos que sirven para puntuar la oferta de acuerdo con los pliegos de bases de 2004 es el conocimiento de la zona. Según ADIGSA, esta cláusula es importante porque es preciso que el constructor tenga experiencia en zonas con problemáticas similares. La puntuación máxima que se puede obtener por este motivo es de 30 puntos (sobre 100). De acuerdo con la legislación vigente y con la jurisprudencia comunitaria, no se puede aceptar como criterio de valoración de la oferta el conocimiento previo de la zona, porque conculca el principio de concurrencia.

d) Acta de apertura de plicas:

Al igual que en el ejercicio 2003, en los cuadros que acompañan el acta de apertura de plicas y que recogen las incidencias en la documentación se señalan las empresas que no la han presentado completa. En esta misma acta se da un plazo para que las empresas completen o enmienden la documentación. No existe ningún control posterior que permita saber si lo han llevado a cabo o no.

Como ejemplos, es preciso citar que en el ejercicio 2004 varias empresas adjudicatarias habían presentado la documentación incompleta o con errores: así, los adjudicatarios de las obras B4093 y B4099 del PDOR 1 y las obras B4122, B4129, B4126, B4125 y B4131 del PDOR 3 habían presentado los certificados de la Seguridad Social caducados; los de las obras B4099 del PDOR 1, B4113 del PDOR 2 y N4135 del PDOR 3 habían presentado los certificados de Hacienda y de la Seguridad Social caducados, y en la obra B4096 del PDOR 1 faltaba el certificado original de alta del impuesto sobre actividades económicas (IAE). No se ha encontrado ningún documento que ratifique que las empresas adjudicatarias solventaron estas carencias.

4.4.1.3. Observaciones específicas de los expedientes individuales de obras adjudicados por procedimiento abierto: ejercicios 2003 y 2004

Una vez analizados los concursos efectuados para las obras (y asistencias técnicas relacionadas con las obras) correspondientes a los PDO y PDOR de los ejercicios 2003 y 2004 (véanse epígrafes 4.4.1.1 y 4.4.1.2 anteriores), se han analizado los expedientes seleccionados de forma individualizada (documentación presentada por los licitadores, firma del

contrato, comunicación a los adjudicatarios y licitadores, comunicación a la Junta Consultiva, ejecución y finalización de la obra, principalmente).

Las observaciones detectadas en la revisión de estos expedientes son las siguientes:

a) Documentación presentada por los licitadores:

- No se ha podido comprobar que todos los licitadores presentasen la documentación solicitada en el sobre A ya que ADIGSA solo guarda una parte, y la archiva en una carpeta por cada adjudicatario. Además, la documentación de estas carpetas se va actualizando a medida que el contratista se presenta a concursos posteriores.
- Respecto a la documentación del sobre B, tampoco se ha podido verificar si los licitadores presentaron la documentación porque no se elaboraba ningún cuadro que acompañase la apertura de plicas y fuese firmado por la Mesa de Contratación.
- De la documentación del sobre C, para el ejercicio 2003, tampoco se ha podido comprobar la oferta económica, la aceptación de la cláusula social y la reserva de puestos de trabajo ya que tampoco se incluía ningún cuadro en la apertura de plicas.

b) Garantía definitiva:

- Plazo de presentación: En tres expedientes de los diez revisados de 2003 y en uno de los diez revisados de 2004 el aval se ha entregado bastante después de la fecha de notificación de la adjudicación. (Ejercicio 2003: expediente B4075, 58 días, expediente B4854, 22 días, y expediente B3989, 100 días; ejercicio 2004: expediente B4113, 69 días. Hay que señalar que en los dos primeros expedientes de 2003, pese al retraso en la presentación del aval, este se ha aportado antes de que comenzasen las obras. En el tercer expediente de 2003 y en el expediente de 2004 los avales se han aportado dos meses y un mes y medio, respectivamente, después del inicio de las obras.)

Se considera que, a pesar de no ser directamente aplicable la normativa de contratación en estas obras, es necesario aproximarse a los plazos establecidos en ella, que son de quince días. Por otra parte, cabe señalar que en el pliego se permite la constitución del aval antes de la firma del contrato o, en caso contrario, la retención del importe correspondiente en las primeras o siguientes certificaciones, o en certificaciones de otras obras pendientes de pago, posibilidades que se consideran poco aconsejables. Por lo tanto, no queda suficientemente garantizada la presentación de la garantía antes del inicio de la obra, lo que es necesario para que la Administración pueda actuar ante cualquier imprevisto.

- Ampliación de avales como consecuencia del aumento del coste de la obra: En el expediente B3040 del ejercicio 2003 se tendría que haber hecho una ampliación del aval, pero no se ha efectuado. Además, en cinco de los seis expedientes del ejerci-

cio 2003 en que se ha ampliado el aval como consecuencia del aumento en el coste de la obra, este se ha presentado cuando la obra ya estaba terminada.¹⁸

- Retorno de los avales: ADIGSA devuelve los avales cuando, a partir del acta de recepción, el contratista lo solicita, ya que considera que, si desde que se ha acabado la obra hasta la recepción no se ha detectado ninguna anomalía, quiere decir que no tiene defectos. Eso contradice la cláusula 39 del pliego adjunto al contrato, donde se establece que el periodo de garantía es de 12 meses, contados desde la fecha de recepción de la obra.

En cinco expedientes de 2003 y en dos de 2004 el aval se ha devuelto antes de que se acabase el periodo de garantía de doce meses desde la fecha de la recepción. En los expedientes de 2003 los plazos de retorno han sido entre un mes y medio y tres meses; en 2004 los plazos en los dos expedientes mencionados han sido de siete y nueve meses.

- c) Seguro: en el expediente V3998 debería haberse presentado una prórroga del seguro porque su vigencia era hasta el 31 de enero de 2004 y la obra finalizó el 16 de mayo de 2004. Eso significa que la obra estuvo tres meses y medio sin seguro.
- d) Acta de replanteo: en cuatro de los expedientes analizados del ejercicio 2003, el plazo del acta de replanteo es superior a seis meses desde la firma del contrato. A pesar de que en el contrato no consta el plazo para la firma del acta de replanteo, se considera que en estos casos el periodo es excesivamente largo. Estos expedientes son: B3057, B4075, B4084 y V3998. En el caso del expediente B3013 el acta de replanteo se ha firmado dos días antes de la firma del contrato. No se sabe el motivo.
- e) Desviación económica: de las diez obras seleccionadas de 2003, nueve están terminadas (a pesar de que en una de ellas aún no se ha efectuado la liquidación de la obra). De las ocho restantes, en seis se ha encontrado que hay desviaciones económicas. Los expedientes y las desviaciones son los siguientes:

Número expediente	Importe adjudicado (IVA excluido)	Importe final (IVA excluido)	Desviación	% variación
B3013/174	739.983,20	908.430,15	168.446,95	22,8
B3027	1.376.240,22	1.425.143,71	48.903,49	3,6
B3040	216.410,14	307.836,83	91.426,69	42,2
B3057	4.239.651,24	6.108.296,53	1.868.645,29	44,1
B4054	422.978,61	456.013,56	33.034,95	7,8
V3998	253.157,48	398.652,85	145.495,37	57,5

Importes en euros.

Fuente: Datos obtenidos de los expedientes de los contratos.

18. Los expedientes y el número de días en que el aval se ha ampliado más allá del fin de las obras son los siguientes: expediente B3013: 330 días; expediente B3027: 187 días; expediente B3057: 16 días; expediente B3054: 384 días; expediente V3998: 247 días.

Como se observa, destacan cuatro obras con desviaciones económicas superiores al 20%. Se ha constatado que la entidad no ha analizado la necesidad de volver a licitar estas modificaciones u obras complementarias, sino que las ha asignado directamente al adjudicatario inicial. Tampoco existe ningún informe técnico previo relativo a las modificaciones ni a su implicación económica. Debe remarcar el caso de la obra B3057, correspondiente al refuerzo de la estructura y reparación de techos y de la barandilla de los pasillos de los bloques 30 A-B de La Pau, en Barcelona, que tiene una desviación del 44,1%.

Sin embargo, antes de proceder a la liquidación final de la obra, la entidad formaliza el expediente con la documentación que justifica el importe a pagar del *reformado*.

A la vista de los incrementos significativos de las obras revisadas adjudicadas durante el ejercicio 2003 con desviaciones superiores al 10%, se ha analizado la variación entre el importe licitado, el importe adjudicado y el coste final de la obra, y se ha observado lo siguiente:

Expediente	% adjudicación por debajo importe licitación	% coste final superior a importe licitación
B3013	8,1	12,8
B3040	6,2	33,4
B3057	8,5	31,8
V3998	8,2	44,6

No se han observado incidencias en los expedientes de la muestra correspondientes a 2004.

- f) Acta de recepción: la cláusula 29.1 del pliego establece que el acta de recepción se hará un mes después del final de las obras. En nueve de los diez expedientes analizados del ejercicio 2003 se han acabado las obras, pero solo en siete se había realizado el acta de recepción y ninguno de ellos cumple el plazo mencionado. En ninguno de los diez expedientes analizados del ejercicio 2004 se cumple este plazo.¹⁹

El retraso en la firma del acta de recepción afecta al periodo de garantía de las obras. Según la cláusula 39 del pliego adjunto al contrato, el periodo de garantía cuenta desde la fecha de recepción de la obra. El retraso en la recepción comporta que el contratista debería responder de la obra durante un periodo muy superior al inicialmente previsto.

19. Los expedientes y días que pasan entre el final de obra y la firma del acta de recepción son los siguientes:

Ejercicio 2003: expediente B3913: 744 días; expediente B3025: 455 días; expediente B3027: 490 días; expediente B3040: 434 días; expediente B4054: 687 días; expediente B3989: 691 días; expediente B3998: 502 días.

Ejercicio 2004: expediente B4091: 317 días; expediente B4094: 111 días; expediente B4096: 90 días; expediente B4098: 187 días; expediente B4108: 234 días; expediente B4113: 193 días; expediente B4124: 276 días; expediente B4125: 231 días; expediente B4131: 186 días; expediente N4133: 60 días.

g) Plazo de ejecución de las obras: En siete de las nueve obras terminadas del ejercicio 2003 (la obra B4075 aún no está acabada pero en la fecha de finalización del trabajo de campo, enero de 2007, ya llevaba retraso) y en cuatro de las terminadas del ejercicio 2004 ha habido un retraso en la ejecución. En líneas generales se ha observado que los retrasos en las obras del ejercicio 2004 son inferiores a los de las obras del ejercicio 2003.²⁰ En el expediente B4075, la obra comenzó con mucho retraso y, por este motivo, el contratista pidió una primera prórroga, y cuando esta finalizó pidió una segunda prórroga. En la fecha de elaboración del trabajo de campo (enero de 2007), la obra no está acabada y lleva un retraso sobre la última prórroga de 112 días. Asimismo, en los expedientes B4113 y B4125 se solicitan prórrogas por causas ajenas al contratista.

En el resto de los expedientes no se solicita ninguna prórroga ni se explica el motivo del retraso.

En ninguno de los casos se han aplicado las cláusulas de penalización previstas en el pliego de bases ya que se considera que el retraso no es imputable al contratista. No se ha podido analizar este hecho ya que no se disponía de ningún informe explicativo de las desviaciones.

Se ha visto que en el año 2003 el Departamento de Contratación empezó a solicitar al Departamento Técnico una resolución donde quedase constancia del retraso de la obra y sus causas. Esta resolución, cuyo uso se generalizó en 2004, está firmada por el consejero delegado, el director técnico y el jefe del Servicio de Obras, y se emite meses después de haberse acabado la obra. Su texto autoriza que el plazo de ejecución de las obras se amplíe hasta la fecha en que realmente se terminó, y se establece que no se aplica cláusula de penalización. Esta resolución debería realizarse cuando se tiene conocimiento de las circunstancias que pueden dar lugar al retraso de la obra, y no meses después de que esta haya finalizado. Además, se debería motivar el incumplimiento del plazo.

20. Los expedientes y las desviaciones son los siguientes:

Clave	Fecha final s/ acta replanteo	Fecha fin obras	Exceso
Ejercicio 2003			
B3025	26.12.03	14.04.04	110
B3027	03.02.04	15.12.04	316
B3040	26.11.03	12.05.04	168
B3057	12.07.05	31.12.05	172
B4075	28.02.06	(*)	112 *
B3989	13.06.03	26.11.03	166
V3998	16.01.04	16.05.04	121
Ejercicio 2004			
B4096	27.02.05	27.04.05	59
B4098	28.07.05	15.09.05	49
B4113	28.06.05	05.09.05	69
B4125	31.05.05	29.07.05	59

* Hasta la fecha de finalización del trabajo de campo (enero de 2007).

4.4.1.4. Observaciones específicas de los expedientes relativos a los contratos de asistencia técnica

Como se ha dicho en el epígrafe 4.3 anterior, para el análisis de los contratos de asistencia técnica adjudicados por procedimiento abierto se escogió el expediente H3126 correspondiente al ejercicio 2003, que incluye tres contratos correspondientes a la redacción del proyecto, dirección e inspección de la obra B3057, también del mismo ejercicio, incluidos en el PDO 21(1).

Las observaciones que se desprenden del análisis de este expediente son las siguientes:

- Pliego de bases: en el pliego de bases no se incluye la información relativa al presupuesto de licitación, el plazo de ejecución, la fecha de apertura de plicas y la fecha de presentación de ofertas.
- Anuncios de licitación: en los anuncios de licitación no constaba el importe máximo de licitación.
- Comunicación de la adjudicación: no se efectúa la notificación de la adjudicación a los licitadores no adjudicatarios ya que, de acuerdo con el pliego de bases del concurso, la adjudicación se publica en el tablón de anuncios de ADIGSA. Aparte de su publicación en el tablón de anuncios, sería recomendable, para reforzar la transparencia, la comunicación directa al resto de los licitadores.
- Garantía definitiva: cuando se trata de contratos de asistencia técnica, ADIGSA no pide avales, pero tampoco consta su dispensa en el pliego de cláusulas, ni en el expediente de contratación. Sería conveniente la solicitud de garantías también en este tipo de contratos, para afrontar los posibles daños y perjuicios ocasionados por una mala ejecución del objeto del contrato. En todo caso, si no se piden, debería hacerse constar así en el pliego de cláusulas.
- Recepción de los trabajos: en el expediente correspondiente a la redacción del proyecto no se emite ningún documento que justifique que se ha entregado en el plazo de ejecución previsto y que cumple las características fijadas previamente en el pliego de bases.

En cuanto al expediente correspondiente a la dirección de obra, aún no se ha firmado el acta de recepción de la obra correspondiente, por lo que tampoco se ha visto ningún documento de recepción de los trabajos de dirección de obra.

- Coste final: tanto el contrato de redacción de proyecto como los de dirección de obra y de facultativo auxiliar han tenido un incremento del 18% respecto al importe adjudicado, como consecuencia de un aumento de los honorarios.

Aparte del documento AD que indica estos incrementos de coste, no existe ningún otro documento en que se aprueben y justifiquen los motivos de este aumento de honorarios.

4.4.1.5. Observaciones relativas a los expedientes de contratos de servicios y suministros correspondientes a prórrogas de otros adjudicados en años anteriores por procedimiento abierto

De los contratos de servicios y de suministros escogidos en la muestra, se han analizado tres expedientes del año 2003 y siete expedientes del año 2004, que corresponden a prórrogas de contratos adjudicados en años anteriores por procedimiento abierto y forma de concurso.

El detalle de los expedientes del ejercicio 2003 y las observaciones a realizar son los siguientes:

- Expediente L7007, de colaboración jurídica en las actuaciones referentes a viviendas de protección oficial y de promoción pública en la provincia de Girona, adjudicado por concurso el 18 de agosto de 1997, por un importe de 2.463€ mensuales (gasto anual de 29.556€) y un plazo de tres años:

Solo se presentó una oferta, que era la correspondiente al adjudicatario, que en el momento de presentarse al concurso era contratado laboral de ADIGSA.

El contrato se ha ido prorrogando hasta febrero del año 2005, a pesar de que el contrato expresamente estipulaba que el plazo de vigencia era de tres años, quedando automáticamente extinguido a su vencimiento; por lo tanto, ha estado vigente siete años y medio en lugar de los tres años de vigencia que regulaba el contrato.

Solo la primera prórroga del contrato, que cubría el periodo entre el 3 de octubre de 2000 y el 2 de octubre de 2001, fue ratificada por la Comisión de Asuntos Económicos. Este expediente ha sido seleccionado para los dos ejercicios, 2003 y 2004, y el gasto para los dos años ha sido de 21.696€ y 19.888€, respectivamente.

- Expediente S1042, para el servicio de limpieza de los centros de ADIGSA, adjudicado por concurso el 15 de diciembre de 2000, por un importe de 0,15 M€ y un plazo de un año:

De acuerdo con lo que se desprende de la propuesta de adjudicación, solo presentaron oferta dos empresas y se adjudicó a la que ya estaba prestando el servicio de forma satisfactoria, y porque los precios ofrecidos se encontraban dentro de unos márgenes aceptables.

El plazo de vigencia del contrato era para el ejercicio 2001, pero permitía la posibilidad de prórroga. El contrato se ha ido prorrogando sucesivamente, en concreto se han hecho ocho prórrogas; la última que consta en el expediente es la del segundo semestre del año 2006.

Este expediente ha sido seleccionado para el ejercicio 2003 y 2004, y el gasto en estos años ha sido de 0,16 M€ y 0,17 M€, respectivamente.

El hecho de prorrogar de forma sucesiva y continuada un contrato durante un periodo excesivamente largo (el TRLCAP no permite las prórrogas que superen los dos años)

puede vulnerar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad al no permitir la entrada a otros proveedores.

- Expediente Y8012, para la administración y soporte de sistemas para AS/400, red y microinformática, y soporte al usuario, adjudicado por concurso abierto el 8 de enero de 1998, por un importe de 65.871 €:

Según consta en el acta de apertura de plicas y propuesta de adjudicación, solo presentó oferta la empresa que resultó ser adjudicataria.

A pesar de que la propuesta de adjudicación es de 8 de enero de 1998, el contrato no se firmó hasta el 3 de julio de 1998, aunque con efectos desde el 1 de enero de 1998, tal y como se señalaba en la propuesta.

El plazo de vigencia del contrato era el ejercicio 1998, pero permitía la posibilidad de prórroga si las partes así lo pactaban. El contrato se ha ido prorrogando sucesivamente; en concreto se han hecho ocho prórrogas, y la última que consta en el expediente es la del segundo semestre del año 2006.

Este expediente ha sido seleccionado para el ejercicio 2003 y 2004, y el gasto en estos años ha sido de 0,14 M€ y 0,19 M€, respectivamente.

Al igual que en el caso anterior, el hecho de prorrogar de forma sucesiva y continuada un contrato durante un periodo excesivamente largo puede vulnerar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad al no permitir la entrada a otros proveedores.

De los siete expedientes analizados del año 2004 correspondientes a prórrogas de un concurso adjudicado en años anteriores, los contratos correspondientes a los expedientes L7007 y Y8012 también se habían escogido para el ejercicio 2003, por lo que las observaciones relativas a estos contratos ya se han comentado con el resto de los expedientes del ejercicio 2003. En lo que concierne a los cuatro restantes, los expedientes S1047 y Zona II/G48 se han prorrogado de forma correcta. En los otros dos expedientes se han puesto de manifiesto las siguientes observaciones:

- Expedientes Z4PD1 y Z4PD4, respectivamente, para mantenimiento y reparaciones menores, conservación y adecuación de viviendas para segundas ocupaciones, en las cuatro zonas en las que ADIGSA divide la ciudad de Barcelona:

Se trata de un único contrato inicial adjudicado que engloba tanto el expediente Z4PD1 como el Z4PD4, del que no se ha facilitado la información pertinente. Según el Departamento de Contratación, se adjudicó por concurso abierto en 1999, para iniciar la ejecución del contrato a partir de enero del año 2000. En el concurso se licitaban las 4 zonas en conjunto, pero la adjudicación se realizó por zonas independientes. Los adjudicatarios fueron dos (uno para las zonas 1 y 3 y otro para las zonas 2 y 4).

Ambos contratos se han ido prorrogando hasta el año 2004. Para ese ejercicio, las prórrogas fueron por semestres.

En 2004 se hizo una nueva licitación, para adjudicar el contrato a partir de enero de 2005, y resultaron adjudicatarios los mismos que en el año 1999.

En relación con estos expedientes debe mencionarse que los importes de adjudicación a estos dos proveedores que aparecen en el listado de contratación facilitado por ADIGSA son muy superiores a los importes adjudicados que se desprenden de la información del expediente. Esta diferencia es de 1,00 M€ en el caso del expediente Z4PD1, y de 1,29 M€ en el expediente Z4PD4. Según el Departamento de Contratación de ADIGSA los listados se elaboran al finalizar el año a partir de los datos facilitados por el Departamento de Contabilidad.

4.4.2. Observaciones relativas a los expedientes adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad de los ejercicios 2003 y 2004

El gasto contabilizado en la Cuenta de pérdidas y ganancias por contratos de obras adjudicados por el procedimiento negociado sin publicidad fue de 2,15 M€ en 2003 y de 0,56 M€ en 2004. Para verificar el procedimiento de contratación de estos contratos se escogieron tres expedientes del año 2003 y dos expedientes del año 2004, y se obtuvieron unas coberturas del 7,7% y del 29,0%, respectivamente.

Además, para verificar la contratación de las asistencias técnicas adjudicadas por este procedimiento se seleccionaron dos actuaciones del año 2004.

Por último, de los contratos de servicios y suministros (como se explica anteriormente, se seleccionaron a partir de un listado global que no señalaba el procedimiento utilizado para la contratación) se seleccionaron cuatro expedientes del año 2003 y dos del año 2004, adjudicados mediante el procedimiento negociado sin publicidad.

Las observaciones de los expedientes analizados se exponen a continuación y se separan las correspondientes a los expedientes de contratos de obra (subepígrafe 4.4.2.1), las de asistencia técnica (subepígrafe 4.4.2.2) y las de servicios y suministros (subepígrafe 4.4.2.3).

4.4.2.1. Observaciones de los contratos de obra adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad

Las observaciones que se desprenden del análisis de los expedientes de obra adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad y seleccionados (como se ha dicho, tres del año 2003 y dos del año 2004) son las siguientes:

- a) Autorización para contratar las obras: en ninguno de los expedientes analizados existía la autorización previa de la Comisión de Asuntos Económicos ni del consejero delegado.

La decisión de contratar por el procedimiento negociado sin publicidad la toma el Departamento Técnico, que puede traspasar al Departamento de Contratación el impulso del expediente. A veces, no lo comunica y lo impulsa directamente.

En el primer caso, el Departamento Técnico envía al Departamento de Contratación el Informe técnico y propuesta de contratación, donde se hace constar el objeto del contrato y el motivo que justifica el procedimiento negociado sin publicidad, adjuntando las ofertas presentadas por las empresas escogidas. El Departamento de Contratación comprueba que las empresas invitadas tengan capacidad para contratar y que está justificado el procedimiento negociado sin publicidad y, si procede, da la conformidad. De esta conformidad solo queda constancia de la firma del jefe del Servicio de Compras y de Contratación en el documento AD.

En el segundo caso, el Departamento de Contratación no llega a tener constancia del expediente hasta el momento de recepción de la factura.

A pesar de tratarse de expedientes adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad, antes del inicio de la licitación el departamento interesado debería obtener la correspondiente autorización (previamente definida en un manual de procedimientos) y, en todos los casos, el Departamento de Contratación debería tener constancia previa y tendría que ser quien impulsase el procedimiento de licitación, independientemente del procedimiento que se utilice.

- b) Solicitud de ofertas: solo en la obra D4630 del ejercicio 2004 se ha podido verificar el trámite de solicitud de ofertas.

En ningún otro de los expedientes analizados existe escrito de solicitud de ofertas. Este trámite es realizado por el Departamento Técnico, normalmente por teléfono, y no existe ninguna constancia escrita de la petición. No se ha podido verificar a cuántas empresas se había invitado, ni el importe máximo de licitación establecido para cada obra, ni la razonabilidad del plazo para la presentación de ofertas.

- c) Aprobación de la adjudicación: no se constituye la Mesa de Contratación, excepto del expediente D4630, porque la adjudicación la proponen directamente los técnicos, a la oferta más económica. La adjudicación es aprobada por el consejero delegado, sin que el Consejo de Administración ni la Comisión de Asuntos Económicos lo ratifiquen. En estos casos, debido al importe (0,12 M€), se recomienda la ratificación del Consejo de Administración o de la CAE.

- d) Notificación de la adjudicación: no se envía ninguna notificación de la adjudicación al contratista adjudicatario, porque se le comunica telefónicamente cuando es citado para firmar el contrato. Tampoco se notifica a los demás licitadores.

e) Justificación del procedimiento negociado sin publicidad:

- En relación con la obra D3517 del año 2003 con un importe de 76.716€, el informe técnico argumenta que es una actuación urgente, por motivos de seguridad para los peatones. Ni el consejero delegado, ni el Consejo de Administración, ni la Comisión de Asuntos Económicos ratifican la conveniencia de licitar por el procedimiento negociado sin publicidad en lugar de un procedimiento abierto. Tampoco existe ningún documento que recoja la conformidad del Departamento de Contratación; solo consta la firma del jefe del Servicio de Compras y de Contratación en los documentos AD.

La utilización de un procedimiento negociado sin publicidad en este caso puede estar justificada, pero falta el informe justificativo debidamente autorizado, previo al inicio de la licitación.

- En lo que concierne a la obra D4630 del ejercicio 2004 con un importe de 0,12 M€, el consejero delegado autoriza el procedimiento negociado sin publicidad, porque la actuación es urgente para evitar desprendimientos, pero en cambio se da un plazo de quince días para presentar ofertas. Se podría haber utilizado un procedimiento abierto en forma de concurso tramitado por urgencia o un procedimiento negociado con publicidad.
- f) Garantía definitiva: se ha visto que en todas las obras analizadas el contratista no ha presentado garantía, sino que, siguiendo la cláusula 36 del pliego adjunto al contrato, se le retiene al contratista el importe (generalmente un 6% sobre el importe del contrato) en las primeras certificaciones. En el caso de obras, hay que exigir siempre la presentación de la garantía y, por lo tanto, se recomienda modificar el pliego de cláusulas en este aspecto.
- g) Seguros: la cláusula 17 de los pliegos anexos a los contratos establece que el contratista tiene que suscribir una póliza de seguros de todo riesgo, pero en la práctica ADIGSA no la solicita cuando se trata de contratos adjudicados por el procedimiento negociado sin publicidad, aduciendo que son obras de poca importancia.

Solo en el expediente D4630 del ejercicio 2004, dado que el importe adjudicado es muy elevado, se exigió la póliza de seguros. El contratista la presentó un mes y medio después de firmar el contrato.

- h) Acta de replanteo: la cláusula 20 del pliego anexo al contrato regula la firma del acta de replanteo, pero en los contratos de obra adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad ADIGSA no la lleva a cabo.

El acta de replanteo debería hacerse en cualquier obra, independientemente del procedimiento utilizado para su adjudicación y de su coste y plazo de ejecución.

- i) Variación en el coste de las obras: en la obra D3573 del ejercicio 2003, el coste final se ha incrementado un 54,3%. Este aumento tan significativo del presupuesto de la obra es

consecuencia de actuaciones no previstas inicialmente y que, según el informe del arquitecto técnico, eran necesarias, como por ejemplo la colocación de ventanas y rejas de aluminio no previstas, el cambio de pavimento, el suministro de sillas y mesas, etc. Estas obras adicionales tendrían que haber sido autorizadas previamente a su realización por el órgano responsable, lo cual no se hizo, y se tendría que haber analizado previamente la necesidad de iniciar un nuevo expediente de modificación o complementario de contratación de obra. Sin embargo, antes de proceder a la liquidación final de la obra la entidad tiene formalizado el expediente con la documentación que justifica el importe del reformado.

En lo que concierne al ejercicio 2004, se ha visto que en el expediente D4630 se solicitó un *reformado de obra*. Esta petición sirve exclusivamente para justificar la necesidad de ampliar la partida presupuestaria de la obra, que tuvo un incremento del 21,6% respecto al importe de adjudicación y se adjunta la comparación con el presupuesto de la liquidación de la obra. Cuando se solicita el *reformado*, la obra está prácticamente acabada, y la única finalidad es autorizar el pago de las nuevas certificaciones. Esta propuesta de aprobación está autorizada por el consejero delegado.

- j) Acta de recepción: no se cumple el plazo de un año establecido en el anexo del contrato. Durante el año 2003, el retraso en la recepción de las obras, contado desde la fecha final, fue de 537 días de media.

En cuanto a los expedientes del año 2004, los retrasos en la recepción de las obras fueron los siguientes:

- expediente D3614: aún no se ha realizado la recepción de la obra. Entre la fecha límite de ejecución y la fecha final del trabajo de campo de la fiscalización (enero de 2007) han pasado 887 días.
 - expediente D4630: 536 días de retraso.
- k) Cumplimiento del plazo de ejecución de las obras: el atraso observado en los expedientes analizados del año 2003 fue de 81 días de media.

En cuanto a los expedientes de 2004 analizados, se ha observado que en el expediente D3614 el contrato se firmó el 4 de diciembre de 2003,²¹ con un plazo de ejecución de dos meses, así que la obra debería haberse acabado el 4 de febrero de 2004. En la fecha de la fiscalización, el Departamento de Contratación de ADIGSA no había localizado al contratista y por este motivo aún no se había podido hacer la recepción de la obra.

En ninguno de los casos analizados en los años 2003 y 2004 existía petición de prórroga y tampoco se habían aplicado las cláusulas de penalización previstas en los pliegos de bases.

21. A pesar de que este contrato se ha adjudicado en 2003, ADIGSA lo considera de 2004 porque la ejecución y la anualidad es para este ejercicio 2004.

4.4.2.2. Observaciones de los contratos de asistencia técnica adjudicados por procedimiento negociado sin publicidad

Como se ha dicho en el epígrafe 4.3, para el análisis de los contratos de asistencia técnica se escogieron para el ejercicio 2004 el expediente B4124 AT y el expediente BP075. En la revisión de estos contratos se ha detectado lo siguiente:

- Justificación para utilizar el procedimiento negociado sin publicidad:
 - En el expediente B4124 AT se adjudican de forma separada la redacción del proyecto y la dirección de la obra y, por lo tanto, se justifica que por razón del coste estimado de los trabajos no es preceptiva la publicidad a que hace referencia la disposición adicional sexta del TRLCAP. Sin embargo, en ambos casos se invita a las mismas dos empresas.

La adjudicación debería haberse realizado de forma conjunta por un procedimiento que garantizase la publicidad y la concurrencia.

- En el expediente BP075, por un importe de 35.805 €, el informe técnico (con la conformidad del consejero delegado) justifica que por razón del coste estimado de los trabajos no es preceptiva la publicidad a que hace referencia la disposición adicional sexta del TRLCAP. No se considera correcta esta interpretación.
- No existe ninguna resolución que autorice la adjudicación de estos contratos. Es el servicio técnico quien detecta la necesidad e inicia los trámites de solicitud de ofertas.
- No existe pliego de bases administrativas particulares. A pesar de tratarse de expedientes de asistencia técnica adjudicados por procedimiento negociado, tendría que existir este documento para definir las bases que deben regir el objeto y la ejecución del contrato.
- Concurrencia de ofertas: en estos expedientes solo había dos ofertas y no se ha podido verificar a cuántas empresas se había invitado.
- Garantía definitiva: en los contratos de asistencia técnica no se piden avales, pero sería conveniente hacerlo para afrontar posibles daños y perjuicios derivados de algún defecto en la ejecución de los contratos.
- Recepción de los trabajos: en la redacción de proyectos no se produce ningún documento formal de recepción donde conste que se ha cumplido el plazo de ejecución y que el proyecto se ajusta a las características previstas en el pliego de bases.
- Estos contratos no se han comunicado a la Junta Consultiva de Contratación.

4.4.2.3. Observaciones relativas a los contratos de servicios y de suministros

Las observaciones más destacables respecto a estos expedientes son las siguientes:

- Ofertas presentadas: en el expediente G3324 del año 2003, para la vigilancia del grupo Francolí de Tarragona, solo existe la oferta de dos empresas y no se puede saber a cuántas empresas ha invitado ADIGSA. Por lo tanto, no queda bastante justificado el cumplimiento del principio de concurrencia.
- Firma del contrato: en el expediente GE3343 del año 2003, adjudicado por 27.352 € (IVA incluido), no se firmó ningún contrato porque se trata del suministro de gorras y no se considera un servicio suficientemente complejo como para formalizar un contrato.
- Garantía definitiva: solo se ha solicitado garantía en el expediente H3145 del año 2004, y el adjudicatario la presentó seis meses después de la firma del contrato.
- Prórrogas: en el expediente G3324, correspondiente a la adjudicación para la vigilancia del Grupo Francolí de Tarragona, se ha visto que se adjudicó el 16 de enero del año 2003, por un importe de 20.419 €, con un plazo de ejecución de tres meses, pero que se ha ido prorrogando sucesivamente hasta el año 2005.

La primera prórroga se firma cuatro días después de la firma del contrato; su importe y periodo de ejecución es idéntico al del contrato inicial. El motivo es que, después de firmar el contrato, se considera más oportuno doblar el número de vigilantes. El contrato más la primera prórroga suman 40.837 €. No está justificada la utilización de un procedimiento que no garantiza suficientemente la publicidad y concurrencia.

En todas las prórrogas se justifican motivos de urgencia. La conformidad la da el consejero delegado, sin la ratificación del órgano correspondiente (Consejo de Administración o Comisión de Asuntos Económicos).

Hay seis prórrogas del año 2004 en las que la conformidad se da cuando el servicio ya se ha prestado.

En el listado facilitado por el Departamento de Contratación de ADIGSA aparecen varias facturas adicionales con el concepto "servicio vigilancia Grupo Francolí" y con el mismo código, que no constan en el expediente. El importe total de estas facturas es de 0,40 M€. Según el Departamento de Contratación, elaboran los listados al final de año, a partir de los datos facilitados por el Departamento de Contabilidad. Según manifiestan los responsables, es posible que los adicionales que no aparecen en el expediente hayan sido contratados por otro departamento de ADIGSA y se hayan añadido al listado con el mismo código de expediente, porque también corresponden a vigilancia del Grupo Francolí, aunque se desconoce su origen. Se han analizado los mayores del proveedor para los ejercicios 2003 y 2004 y se ha visto que estas facturas adicionales están contabilizadas en el año 2004.

En febrero de 2005, ADIGSA se entera de la existencia de algunas deudas con la Seguridad Social y rescinde el contrato. Entonces convoca otro concurso, del que es adjudicataria otra empresa. La adjudicación de los pisos objeto de la vigilancia se ha realizado en 2006.

Se ha podido ver que, a pesar de que el precio hora/controlador del adjudicatario del expediente G3324 era muy inferior al del nuevo adjudicatario, 7,21 € y 15,63 €, respectivamente, al final resulta un gasto mensual superior para el primero que para el segundo porque, durante el año 2003, la facturación de aquel se duplicaba cada mes con las facturas adicionales (ampliación del número de vigilantes y del número de escaleras a vigilar en un mismo bloque de pisos) que no estaban controladas por el Departamento de Contratación.

4.4.3. Observaciones relativas a los expedientes adjudicados por el procedimiento negociado sin publicidad con solo una oferta

De los contratos seleccionados hay dos adjudicados de forma directa en 2003 y cinco en 2004. Los siete corresponden a contratos de suministros y servicios. En cuanto a los expedientes seleccionados del ejercicio 2003, ambos son prórrogas de un contrato adjudicado en años anteriores mediante adjudicación directa, mientras que de los expedientes seleccionados para el ejercicio 2004, hay tres que son prórrogas. Estos contratos (prórrogas) se analizan en el subepígrafe 4.4.3.1. En relación con los otros dos expedientes (Y3031 y el adjudicado a Secopdisa) no se ha visto la autorización previa del órgano competente (Consejo de Administración de ADIGSA o Comisión de Asuntos Económicos). Para tener un control adecuado sobre la actividad de la empresa, sería conveniente que el órgano correspondiente autorizase la contratación de dicho tipo de servicios y por este procedimiento de contratación, que tendría que ser muy excepcional.

4.4.3.1. Observaciones relativas a los expedientes correspondientes a prórrogas de otros adjudicados en años anteriores mediante adjudicación directa

De los expedientes de contratación de servicios y suministros seleccionados para los ejercicios 2003 y 2004, hay dos del ejercicio 2003 y tres del ejercicio 2004, que son prórrogas de contratos adjudicados en años anteriores mediante adjudicación directa. Las observaciones resultantes del análisis son las siguientes:

- El expediente Y9014 escogido tanto en el año 2003 como en el año 2004 se adjudicó en 1996 por el procedimiento negociado sin publicidad y con una sola oferta. Este contrato corresponde al mantenimiento evolutivo y correctivo de la aplicación ADI. No se pidieron ofertas porque se trataba de la implantación de nuevos módulos en la aplicación ADI, que tenían que ser compatibles con otro programa elaborado previamente por INSA. Dado el tiempo transcurrido y el procedimiento utilizado en la adjudicación inicial, se considera que era conveniente realizar otra licitación.

- El expediente F2129, seleccionado tanto para el ejercicio 2003 como para el ejercicio 2004, corresponde al servicio de vigilancia de varias ubicaciones, como por ejemplo la sede de ADIGSA en el Servicio Territorial de Tarragona, edificios vacíos pendientes de adjudicar en peligro de ser ocupados ilegalmente, etc.

Estos servicios se consideran anexos al contrato firmado el 17 de mayo de 2002, adjudicado de forma directa. La finalidad de este contrato era la vigilancia del nuevo bloque de pisos en el grupo Gornal de L'Hospitalet, para evitar su ocupación de forma ilegal. La duración de este contrato tenía que ser de un mes y el importe del servicio era de 15,03€/hora, con un número total de tres vigilantes de seguridad. Este contrato se adjudicó de forma directa por motivos de urgencia y se fue prorrogando hasta el 22 de septiembre de 2002.

En cuanto al gasto correspondiente al servicio de vigilancia de la sede de ADIGSA en el Servicio Territorial de Tarragona, el consejero delegado firmó la autorización el 21 de septiembre de 2004, con efectos para todo el año 2004.

Desde el año 2002, se han ido realizando encargos a la misma empresa de vigilancia, siempre alegando urgencia y sin firmar ningún contrato más. Los encargos posteriores al primer contrato no tienen una relación directa con aquel, y por lo tanto deberían haberse efectuado contratos independientes.

En general, se aprecia una falta de control y previsión en los servicios de vigilancia que se han contratado con la empresa adjudicataria. La documentación del expediente no es suficiente para poder hacer un seguimiento de todos los encargos en cuanto a su duración e importe final.

Las observaciones a realizar en los servicios contratados a la empresa adjudicataria son las siguientes:

- Existencia de un contrato inicial adjudicado de forma directa alegando motivos de urgencia por un servicio que tenía que durar un mes.
- El gasto por los servicios prestados en 2004 ha sido de 0,34 M€, importe que supera ampliamente el límite establecido por el artículo 2.1 del TRLCAP.
- El resto de los servicios se tramitan como anexos a este contrato inicial, sin que el servicio esté relacionado con el inicial.
- En varios servicios contratados en 2002 y 2003 por un periodo concreto no existe ningún escrito de notificación de baja del servicio.
- Se han contratado servicios adicionales para varios grupos de viviendas por peligro de ocupación ilegal (como por ejemplo el grupo de viviendas del Gobernador, de Barce-

lona, el grupo Gairoles, de Lleida, el edificio de Can Gambús, de Sabadell, etc.) con una carta dirigida al adjudicatario firmada por el jefe de contratación, haciendo constar el código del expediente del contrato inicial F2129 cuando no tenían ninguna relación ni con la ubicación, ni con el periodo temporal, ni con la disponibilidad horaria.

- La información disponible respecto a los servicios prestados por la adjudicataria no es suficiente ni fiable para poder hacer un seguimiento de todos los encargos efectuados, ni de su duración, ni del importe final.
- Muchas de estas actuaciones se han ido prorrogando de forma automática y las facturas han llegado al Departamento Económico sin que haya habido una aprobación previa del gasto.
- Cuando el Departamento Económico intenta averiguar cuánto tiempo más durará el servicio (para poder hacer una previsión de gasto, etc.), el personal del Departamento Técnico no lo puede aclarar. También se ha dado el caso de que el servicio aún ha continuado unos cuantos días, cuando ya no era necesario.

En cuanto a los expedientes analizados que corresponden a prórrogas sucesivas de un contrato inicial adjudicado en ejercicios anteriores, la Sindicatura cree que, a pesar de que los contratos no estén sujetos al artículo 2.1 del TRLCAP, se debería tener presente que los contratos de consultoría, asistencia y servicios no deberían tener una duración superior a cuatro años, sin hacer una nueva licitación.

5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DEL MERCADO SECUNDARIO

En el ejercicio 2003 ADIGSA inicia una nueva actividad que consiste en la adquisición de viviendas en el mercado secundario. Esta actividad tenía su apoyo en la Ley 30/2002, de 30 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2003, que en su artículo 35, apartado 26.b, autorizaba a la empresa ADIGSA para concertar durante el año 2003 las siguientes operaciones de endeudamiento:

...b) Suscribir préstamos hipotecarios hasta un importe nominal de 21.240.000€ para financiar las adquisiciones de viviendas en el mercado secundario.

La aprobación de esta partida pretendía la consecución de los objetivos de política de vivienda del Gobierno de la Generalidad, que consideraba prioritario buscar nuevas líneas de fomento de la vivienda adicionales a las ya existentes para solucionar la falta de oferta de viviendas de alquiler.

Así pues, la actividad de adquisiciones de vivienda del mercado secundario se inicia para dar cumplimiento a un objetivo de la política de vivienda.

El 29 de mayo de 2003 se aprueba un convenio de colaboración entre el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y el Departamento de Economía y Finanzas, destinado a crear un marco financiero de las actuaciones protegidas comprendidas dentro del Plan Catalán de la Vivienda, que consiste en establecer una línea de crédito, entre otras actuaciones, para la adquisición de viviendas usadas para destinarlas a alquiler.

Definidos los objetivos y la vía de financiación necesaria para esta actividad, el 23 de julio de 2003, mediante escritura notarial de préstamo con compromiso de hipoteca inmobiliaria entre el ICF y ADIGSA, se concede un préstamo por importe de 21,24 M€ para la compra de viviendas usadas para ofrecerlas al mercado bajo el régimen de alquiler, de conformidad con el Plan Catalán de la Vivienda. El periodo de desembolso del préstamo era de 24 meses a contar desde la fecha de la firma, y ADIGSA se comprometía a no enajenar ni gravar los bienes objeto de la hipoteca.

Para llevar a cabo esta actividad ADIGSA creó una unidad específica llamada de Mercado Secundario dependiente orgánicamente del Servicio de Mediación y Proyectos Sociales.

Es preciso señalar que las adquisiciones estaban condicionadas a un precio máximo de adquisición fijado en el artículo 19 del Decreto 157/2002²², de 11 de junio, donde se determina el precio de módulo por la compra y la superficie máxima del piso, que no puede ser superior a 70 m².

Dentro de este Plan ADIGSA preveía la compra de 300 viviendas durante el año 2003, pero dada la limitación del precio de compra, en determinadas zonas del territorio (Barcelona y área metropolitana) no se pudo llevar a cabo porque los precios de mercado eran superiores a los precios de los módulos establecidos en el Decreto 157/2002, de 11 de junio.

En 2003 se adquirieron 121 viviendas por un importe de compra de 7,46 M€ en municipios como Salt, Òdena, Ripoll, Igualada, La Canonja, Tremp, Mollerussa, Súria, etc. y no se efectuó ninguna adquisición en Barcelona capital.

En el año 2004, la Dirección de ADIGSA considera que la actividad del mercado secundario no resulta viable y la paraliza en febrero. A lo largo de 2004, la única actividad de la Unidad de Mercado Secundario consistió en cerrar las operaciones que ya se habían iniciado con anterioridad.

De la documentación revisada referente a los pisos adquiridos se desprende lo siguiente:

- De las 121 viviendas adquiridas, se rehabilitaron, en un inicio, 44 pisos. El detalle de los expedientes relacionados con estas rehabilitaciones, los pisos rehabilitados y el coste de las rehabilitaciones son los siguientes:

22. El artículo 19 del Decreto fija las zonas de Cataluña para determinar el precio máximo de venta: A, B, C y D, así como los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 20/2008

Expedientes rehabilitación mercado secundario			
Número expediente	Dirección piso rehabilitado	Término municipal	Coste rehabilitación
DM 559	Plaza Catalunya, 13, 2º 4ª Dr. Ferran, 12 Sant Jaume, bl. B, esc. 1, 2º 1ª	Salt	33.925,36
		Salt	6.252,40
		Salt	6.403,20
			46.580,96
DM 560	Abat Oliva, 32, 2º 2ª Països Catalans, 139, esc. B, 7º 2ª	Salt	32.480,00
		Salt	8.966,80
			41.446,80
DM 561	Abat Oliva, 32, 4º 2ª	Salt	32.480,00
DM 562	Vint, 57, 3º Constantí, 13, 5º 1ª La Canonja c. Vint-i-u, bl. B, 4º 2ª	Tarragona	9.167,48
		Reus	12.573,24
		Tarragona	30.495,24
			52.235,96
DM 564	Plaza Antoni Gaudí, 7, 1º 2ª Miquel de Palol, 19, entresuelo 3ª	Salt	12.818,00
		Salt	13.757,60
			26.575,60
DM 565	Josep Galtés, 24, 4º 2ª	Igualada	28.926,92
DM 568	Greco, 21, 1º 1ª	Salt	37.224,40
DM 587	Arquitecte Jujol, bl. 12, 92, 4º 2ª	Tarragona	33.492,68
DM 594	Av. Sant Salvador, 110, bl. 5, 3º 2ª Riu Clar, bl. Disa, esc. 2, 5º 2ª La Floresta bl. Gessamí, 7, 3º 1ª	Tarragona	23.196,52
		Tarragona	17.841,96
		Tarragona	16.265,52
			57.304,00
DM 596	De la Carretera, 5, 1º 1ª	Òdena	27.483,88
DM 600	Baixada Sant Antoni, 37 B, 1º 2ª	Igualada	33.331,44
DM 602	Roger de Llúria 1, 5º 3ª Manuel de Falla, 28, 5º 2ª	Salt	29.015,08
		Salt	21.228,00
			50.243,08
DM 607	Arquitecte Gaudí, bl. 13-3, 4º 3ª Arquitecte Jujol, 1, 4º 3ª	Tarragona	5.757,40
		Tarragona	22.216,00
			27.973,40
DM 608	Cap Pont, 11, 1º Cap Pont, 11, 2º	Lleida	28.425,80
		Lleida	28.691,44
			57.117,24
DM 617	Greco, 3, 5º 2ª	Salt	26.497,88
DM 618	Sant Nicolau, 4, 3º 2ª Plaza Sant Pere, 23, 2º 2ª	Igualada	17.859,36
		Alfarràs	17.376,80
			35.236,16
DM 619	Fortuny, 15, bl. 2, 2º 3ª	Salt	27.427,04
DM 620	Vilarroja, 168, 2º 2ª	Girona	15.966,24
DM 621	Av. Artesa, 49, 4º 1ª Escultor Rocamora, 5, 4º 2ª	Lleida	18.572,76
		Reus	20.853,32
			39.426,08
DM 622	Pl. Sant Jaume, bl. B, esc. 3, 2º 1ª	Salt	22.463,40
DM 623	Constantí, 13, 5º 1ª	Reus	27.490,84
DM 624	Sant Miquel, 2 3, 1º Plaza Castell, 14, 3º 1ª	Santa Margarida	20.638,72
		Vilanova del Camí	6.333,60
			26.972,32

Expedientes rehabilitación mercado secundario			
Número expediente	Dirección piso rehabilitado	Término municipal	Coste rehabilitación
DM 646	Vía Sant Ignasi, 71, 4º iz.	Manresa	15.081,67
	Numància, 5, 4º 3ª	Manresa	9.239,14
	Carme, 25, 1º 2ª	Manresa	8.653,60
	Carme, 25, 3º 1ª	Manresa	15.154,44
	Carme, 25, 4º 2ª	Manresa	7.370,45
	Baixada dels Drets, 7, 2º	Manresa	16.256,54
	Sant Climent, 3, 2º	Súria	11.971,26
	Les Flors 25, 1º 1ª	Súria	9.665,18
Total			867.290,59

Importes en euros y con IVA.

Fuente: Elaboración propia a partir de listados de ADIGSA.

Todos estos expedientes, excepto el DM 646, han sido encargados de forma directa y verbal a los proveedores por una persona ajena a la sociedad, sin seguir ningún procedimiento de contratación. La entidad manifiesta que esta persona no tenía ningún contrato con ADIGSA para encargar las rehabilitaciones.

Aparte de estas rehabilitaciones, una vez las viviendas fueron revisadas por las personas responsables de ADIGSA, se vio que en 34 de estos 44 pisos la rehabilitación no se había efectuado de forma correcta, de modo que se tuvieron que volver a reformar; la segunda rehabilitación ascendió a 0,22 M€, por los 34 pisos rehabilitados. Estas segundas rehabilitaciones las realizaron los adjudicatarios de los contratos que el Consejo de Administración de ADIGSA adjudicó el 30 de septiembre de 2004 y que consistían en la realización de las obras de arreglo y adecuación de las viviendas del mercado secundario para las cuatro zonas territoriales: Barcelona, Tarragona, Lleida y Girona.²³

- Los pisos eran comprados por un empleado de ADIGSA apoderado expresamente para adquirir viviendas en el mercado secundario, con la firma de un contrato de arras y posterior formalización en escritura pública. El pago de las arras se efectuaba a través de ADOPJ (pendiente de justificar). Cabe decir que el ADOPJ, según la Orden del DEF de 12 de diciembre de 2001 que lo regula, incluye en su alcance únicamente a los departamentos de la Generalidad, las entidades gestoras de la Seguridad Social, el Servicio Catalán de la Salud y las entidades autónomas de naturaleza administrativa, solo en determinados supuestos.

23. Según consta en el acta de la CAE de la sesión de 30 de julio de 2004, se autoriza la licitación de las obras de arreglo y adecuación de viviendas del mercado secundario, dividido en las cuatro zonas territoriales: Barcelona, Tarragona, Lleida y Girona. Así, se adjudicaron cuatro contratos (uno por los pisos de Barcelona, uno por los de Tarragona, uno por los de Lleida y uno por los de Girona) de ejecución de obras para el arreglo y adecuación de las viviendas del mercado secundario, cuyos precios de adjudicación ascendieron a 1,34 M€, en global. Hay que mencionar, sin embargo, que en los contratos adjudicados no se especifica en cuántos pisos debe hacerse la rehabilitación ni en qué tienen que consistir dichas rehabilitaciones; solo se hace referencia a que los técnicos de ADIGSA ya especificarán las tareas a realizar.

- Se ha visto la activación correcta de estos inmuebles en el Inmovilizado material de ADIGSA entre los años 2003 y 2004, pero cabe decir que falta activar el ITP correspondiente a 55 pisos.
- Durante el ejercicio 2005 ADIGSA encargó una tasación a Intervalor Consulting Group, SA en relación con las viviendas rehabilitadas (primera rehabilitación) para validar si las obras estaban realizadas y si se correspondían con el precio pagado. Esta validación solo se pudo realizar respecto a 17 viviendas (el resto estaban ocupadas). De este análisis se desprende que el grado de sobrecoste estimado podría ser del 15,5%.
- ADIGSA ha llevado a cabo también en 2005 un estudio en relación con el precio de compra de pisos del mercado secundario comparándolo con el precio pagado por los anteriores compradores (generalmente inmobiliarias). Este estudio concluye que hay pisos en que ha habido una primera transmisión entre el propietario y otro comprador y una segunda transmisión en la que ADIGSA compra al último. La diferencia entre el precio que figura en el Registro de la Propiedad correspondiente a la primera transmisión y el de la escritura de compraventa de la segunda refleja, en algunas operaciones, aumentos importantes, con tan solo unos meses transcurridos entre transmisión y transmisión, incluso en ocasiones solo días.

Como resultado de la revisión efectuada en las actuaciones correspondientes al mercado secundario, analizadas en los puntos anteriores, se puede concluir que se evidencian irregularidades en el procedimiento de adquisición de viviendas en el mercado secundario ya que han podido contratarse rehabilitaciones verbalmente sin seguir ningún procedimiento de contratación, y que en la mayoría de los casos estas rehabilitaciones se han tenido que rehacer ya que no se efectuaron de forma correcta, con un sobrecoste del 41,7% de media sobre la primera rehabilitación.

6. CONCLUSIONES

A lo largo de este informe se han señalado las observaciones que resultan pertinentes sobre los aspectos financiero-contables, los circuitos procedimentales y el control interno de las inversiones y adquisiciones, la actividad de adquisición de viviendas del mercado secundario y la contratación. Asimismo, se han formulado las recomendaciones necesarias para corregir los defectos detectados.

En este capítulo se destacan los hechos generales más significativos correspondientes a los dos ejercicios fiscalizados, así como las conclusiones que se desprenden de la fiscalización realizada. Hay que decir que estas conclusiones no recogen todas las observaciones y recomendaciones incluidas en el cuerpo del informe, pero sí reflejan las más significativas para cada uno de los aspectos analizados.

Los aspectos a remarcar de cada uno de los dos ejercicios fiscalizados, 2003 y 2004, son los siguientes, que se detallan a continuación:

6.1. FISCALIZACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

Las observaciones y recomendaciones resultantes de la fiscalización económico-financiera se han puesto de manifiesto de forma detallada en el capítulo 2.5 de este informe. Además, en los anexos 7.1 y 7.2 se presentan las opiniones y observaciones puestas de manifiesto en los informes de auditoría externa y de la Subdirección General de Control de la Intervención General de la Generalidad.

En este apartado de conclusiones finales cabe destacar, entre las expuestas, la que hace referencia a las operaciones con el INCASOL.

En el balance se presentan saldos deudores y acreedores con el INCASOL por conceptos varios y de importe significativo (50,40 M€ y 51,25 M€, respectivamente, a 31 de diciembre de 2004). Estos importes a cobrar y a pagar se van acumulando año tras año y no existe una conciliación de saldos entre ADIGSA y el INCASOL. Dada la importancia de estos saldos, se considera necesario instaurar un procedimiento para regularizarlos periódicamente. Además, también se precisa la formalización de un convenio que fije de forma clara los términos de la colaboración entre ambas entidades.

En cuanto a los resultados del análisis económico-financiero que se presenta en el capítulo 2.4 hay que destacar los siguientes aspectos:

- La evolución de ADIGSA en este periodo está marcada, principalmente, por la cesión de 2.448 viviendas y locales de promoción pública transferidos por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña por los reales decretos 2626/1982, de 1 de octubre, y 1009/1985, de 5 de junio, de acuerdo con lo que establecen las leyes de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para los ejercicios 2003 y 2004 (Ley 30/2002, de 30 de diciembre, y Ley 6/2004, de 16 de julio, respectivamente).

Esta cesión ha comportado que en el ejercicio 2003 ADIGSA contabilizase ya la cesión de los derechos de cobro relativos a las viviendas bajo el régimen de compraventa y acceso diferido que hasta entonces tenía el INCASOL y que, en el ejercicio 2004, contabilizase las viviendas vacías y bajo el régimen de alquiler por un importe total de 122,46 M€, según valoración efectuada por Intervalor Consulting, SL. Esta transacción ha conllevado, como contrapartida, también un aumento en el patrimonio de ADIGSA.

Hay que señalar que las leyes de presupuestos mencionadas autorizaban al Gobierno a adscribir los bienes y, en cambio, según el Acuerdo de Gobierno de 28 de diciembre de 2004, se transmite del INCASOL a ADIGSA la titularidad de estos bienes, cuando además el INCASOL no era el titular sino que los tenía adscritos. Por lo tanto, es preciso aclarar este hecho y, si procede, solventar dicha situación.

- Otro aspecto a destacar es la evolución del resultado del ejercicio, que presenta pérdidas significativas en el ejercicio 2003 y en mayor medida en el ejercicio 2004. En 2003 se producen unas pérdidas de 34,68 M€ debido a la disminución de las subvenciones estimadas y de las pérdidas extraordinarias resultantes de la regularización de las subvenciones contabilizadas en el ejercicio 2003 y anteriores, aspecto que más adelante se explica. Las pérdidas se producen también por el aumento de gastos del ejercicio sin el aumento correlativo de los ingresos.

En 2004 disminuyen los ingresos porque el cobro de los créditos a cobrar provenientes de la venta de las viviendas de promoción pública cedidas a ADIGSA se contabilizaba como ingreso de ADIGSA hasta el ejercicio 2003, mientras que en el ejercicio 2004 se pasa a contabilizar minorando la deuda a cobrar.

Por otra parte, disminuyen también los ingresos por subvenciones, que pasan de 27,49 M€ en el año 2002 a 9,17 M€ en el año 2004. La razón es que hasta el año 2002 ADIGSA contabilizaba como ingreso, además de las transferencias corrientes recibidas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, el importe necesario para equilibrar el resultado de explotación, importe que no contaba con ninguna documentación que apoyase su cobro. La subvención de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que en principio debe servir para equilibrar la Cuenta de pérdidas y ganancias, no es suficiente y, en consecuencia, ADIGSA ha tenido que acudir, cada año más, a la financiación ajena.

La evolución del resultado de explotación pone de manifiesto el desequilibrio que se constata en los ejercicios analizados ya que los ingresos por la facturación por la gestión del patrimonio (transferido, propiedad del INCASOL o ya vendido)²⁴ y los otros ingresos generados por la gestión de este patrimonio (básicamente las comisiones cobradas sobre la facturación) son insuficientes para hacer frente a los gastos producidos en este patrimonio.

Se pone de manifiesto que ADIGSA está financiando e incorporando como gasto propio del ejercicio las inversiones previstas en el PDO/PDOR, sin que exista un compromiso de financiación que le permita hacer frente a esas inversiones.

Es necesario buscar alguna fórmula de financiación de estas inversiones, ya sea mediante transferencias corrientes o mediante facturación al INCASOL por la realización de estas obras u otra fórmula adecuada para que ADIGSA pueda realizar las inversiones en el patrimonio (transferido, propiedad del INCASOL o ya vendido)²⁴. Las actuaciones definidas en el PDO/ PDOR deberían tener prevista su financiación.

24. Dada la consideración particular número 12 de las alegaciones, se ha añadido lo siguiente: "o ya vendido".

6.2. FISCALIZACIÓN DE LOS CIRCUITOS PROCEDIMENTALES Y DE CONTROL INTERNO DE CONTRATACIÓN Y COMPRAS

La primera observación que hay que hacer del análisis de los procedimientos internos establecidos por ADIGSA relativos a la contratación y a las compras es que ADIGSA no dispone de un manual de procedimientos de control interno donde se establezcan y describan los circuitos a seguir en cada una de las fases del procedimiento de contratación, el régimen de autorizaciones y los documentos a realizar. De esta primera observación general se derivan muchas de las observaciones que se incluyen en el capítulo 3, dedicado a la fiscalización de los circuitos y procedimientos. Hay que decir que muchas de estas deficiencias se solucionarían con la definición clara de procedimientos internos.

Otra observación importante y que se desprende de la primera es la existencia de irregularidades en el proceso de contratación, lo cual ha comportado, entre otros aspectos, que durante los años fiscalizados se hayan realizado contrataciones de forma verbal, sin que el Departamento de Contratación tuviese conocimiento de ellas y sin la autorización previa por parte de la persona responsable. Según se transcribe en el Acta de la sesión de la Comisión de Asuntos Económicos de 28 de mayo de 2004, “se ha detectado un volumen importante de obra ejecutada, y en proceso de ejecución, por un valor aproximado de 4,00 M€, que no había tenido la correspondiente anotación contable a fin y efecto de poder prever el gasto real, ya que no se había informado de dichos compromisos al jefe del Área económica, ni había pasado el procedimiento reglado de contratación”.

Además de las dos observaciones mencionadas, cabe destacar cuatro de las incluidas en el capítulo 3 del informe, por su reiteración en todas las fases del procedimiento de contratación o por las consecuencias que producen en la gestión de ADIGSA:

- El primer aspecto a destacar es el hecho de que cada uno de los departamentos de ADIGSA utiliza sus propias aplicaciones informáticas, diferentes y no integradas y además no se concilian los datos entre ellos, lo cual dificulta los controles. Incluso dentro del mismo Departamento de Contratación se realizan bases de datos diferentes y no integradas ni conciliadas.
- Un segundo aspecto a destacar es el hecho de que no queda establecido de quién es la competencia para iniciar y autorizar los procesos de contratación.
- En tercer lugar, hay que destacar que en la fase de ejecución del contrato adjudicado no existe ningún control del seguimiento por parte del Departamento de Contratación, que se entera de las modificaciones de coste y plazo de los contratos *a posteriori*. De dicho seguimiento se encarga el Departamento Técnico, que pacta directamente con el adjudicatario y, por lo tanto, se deciden sobre la marcha las posibles modificaciones del objeto contractual (tanto de coste como de plazo) o las posibles obras complementarias del contrato inicial. Esta falta de control provoca que en muchos expedientes el coste final

sea superior al previsto, sin que haya habido las autorizaciones previas correspondientes, y que las modificaciones las efectúe siempre el mismo adjudicatario del contrato inicial.

- Finalmente, se destaca el hecho de que existe un uso excesivo de la autorización por parte del consejero delegado para la aprobación de cualquier documento, sin diferenciarlos por su importancia o importe. También se ha visto que a menudo estas autorizaciones son *a posteriori*, convirtiéndose, por lo tanto, en una mera ratificación de una actividad realizada sin autorización previa.

6.3. HECHOS POSTERIORES

Por su importancia, hay que señalar como hechos posteriores los siguientes:

- 1) A raíz de una denuncia presentada (marzo de 2005) por un constructor, el fiscal jefe de la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha solicitado información diversa, entre la que figura la relativa a algunos aspectos analizados en el presente informe, por si de las actuaciones relacionadas con contrataciones de obras y servicios realizados por ADIGSA se podían derivar responsabilidades penales para las personas contratantes. Estos requerimientos se corresponden con las Diligencias de investigación penal (expedientes 11/05 y 22/05).
- 2) En junio de 2005 la Dirección de ADIGSA hizo un encargo a la empresa Alfa Consulting para que realizase un análisis de la situación de contratación y compras. El 28 de julio se adjudicó a esta empresa la realización de un proyecto de mejora de los procesos de contratación y compras. Se ha comprobado que se ha elaborado una propuesta de manual de procedimientos (fecha del proyecto: marzo de 2006).

Este encargo es consecuencia de la detección por parte de la Dirección de ADIGSA en 2004 de una serie de actuaciones, encargadas por un intermediario externo, personal técnico de ADIGSA y la anterior dirección de la sociedad, respecto a las cuales el Departamento de Contratación y de Administración y Finanzas de la sociedad no tenía constancia porque no se había seguido ningún procedimiento de licitación y contratación.

Estas actuaciones son las siguientes:²⁵

- Rehabilitación de 36 viviendas, propiedad de ADIGSA, adquiridas en 2003: las rehabilitaciones fueron encargadas en 2003 por un intermediario externo (véase análisis en el capítulo 4 de este informe).

25. Véase también el anexo 7.2.

- Rehabilitación de fachadas e instalaciones en 24 viviendas en Artesa de Segre, que no eran propiedad de ADIGSA, encargadas, según acta de manifestaciones ante notario efectuadas por Damastir, SL en el mes de febrero de 2004, por el director técnico de la sociedad, sin seguir ningún procedimiento de licitación y contratación. Dicho proveedor reclama 0,35 M€ que ADIGSA no reconoce. Durante el ejercicio 2005 las partes se sometieron a un arbitraje y finalmente ADIGSA pagó una parte del importe correspondiente a las obras reclamadas.
- Compra de 24 viviendas en Artesa de Segre, encargada por el director técnico mencionado en el punto anterior. La inmobiliaria Habitatges La Colonial reclama a ADIGSA 0,90 M€ según comunicado de 15 de diciembre de 2004. Este importe no está reconocido por la sociedad.
- Obras de reparación en uno de los bloques del barrio de La Pau, de Barcelona, efectuadas por la empresa Teyco, SL a finales de 2002, por encargo de la dirección de la sociedad en este periodo. El importe reclamado a ADIGSA asciende a 0,76 M€. Este importe en la fecha actual está reconocido y pagado por ADIGSA.

6.4. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

En primer lugar se tiene que señalar que ADIGSA no dispone de listados de contratación integrados en el sistema informático, donde se detallan los contratos adjudicados durante cada ejercicio. Por lo tanto, no se puede saber de forma fidedigna cuál ha sido la contratación total de ADIGSA en los ejercicios 2003 y 2004.

Este hecho, junto con el hecho antes explicado de que la sociedad no dispone de manuales de procedimiento internos y que en muchos casos el Departamento de Contratación únicamente se entera de una contratación cuando llega la factura, lleva a suponer que, en líneas generales, los procedimientos utilizados en la contratación tienen carencias significativas de control interno y conculcan los principios de publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad que tienen que regir la contratación pública.

En el análisis efectuado se ha visto que existe una significativa concentración de adjudicatarios en los contratos de obras incluidos en los PDO/PDOR de los ejercicios 2003 y 2004, ya que las adjudicaciones se concentran en cinco adjudicatarios, que son los mismos en los dos ejercicios y suponen el 66,2% y el 52,0%, respectivamente, de las adjudicaciones de obras de PDO/PDOR.

Otro aspecto a destacar es que muchas de las obras acabadas se han liquidado por importes superiores a los de adjudicación, y en muchos casos incluso los de licitación. En concreto, de las obras incluidas en los PDO de 2003 y en los PDOR de 2004, se ha visto que en 37

de las obras terminadas de 2003 y en cinco de las obras terminadas de 2004 (no integradas en la muestra de contratación) se ha producido una desviación económica, que en 19 de las obras de 2003 y en dos de 2004 supera el 20% del importe de adjudicación. Para la formalización de estas desviaciones en el coste de la obra no se ha visto ningún contrato de obra complementaria ni ningún informe justificativo previo conforme no había que licitar una nueva contratación. Se ha constatado que ADIGSA no formaliza expedientes de modificaciones de obra o de obra complementaria, ya que cualquier cambio sobre el proyecto inicial se pacta de forma verbal con el adjudicatario, sin ninguna autorización previa por parte de los responsables competentes. Sin embargo, la entidad formaliza el correspondiente expediente de justificación para pagar la liquidación final de la obra. La desviación económica positiva que se paga al adjudicatario de una obra ADIGSA la denomina *reformados*. En el ejercicio 2003 se contabilizaron 1,62 M€ de *reformados*, correspondientes a 9,28 M€ de importe adjudicado (obras adjudicadas en los años 2000 a 2003), que supone un 17,5% de desviación media en el importe adjudicado, y en el ejercicio 2004 se contabilizaron 1,48 M€ de *reformados*, correspondientes a 8,64 M€ de importe adjudicado (obras adjudicadas en 2002 y 2003), que suponen un 17,2% de desviación media sobre el importe de adjudicación.

Además de estas observaciones generales, hay que señalar otras más específicas, que ya han sido detalladas en el correspondiente capítulo y de las cuales se destacan las más significativas. Dado que ninguno de los contratos objeto de revisión está sujeto al artículo 2.1 del TRLCAP, les es de aplicación la disposición adicional sexta de dicho texto, que supone el respeto a los principios de publicidad y concurrencia en toda la contratación. Así, las observaciones que se remarcan a continuación son aquellas que la Sindicatura entiende que conculcan estos principios o bien que imposibilitan una buena gestión de la contratación:

- En cuanto a los contratos de obras, y en concreto respecto a las obras que se licitan mediante concurso, cabe destacar la falta de rigor en los criterios de adjudicación para la selección de adjudicatario. Se ha observado que se utilizan diferentes criterios y sin ninguna ponderación y que, además, no están debidamente especificados en el pliego de bases. A partir del segundo trimestre de 2004 la sociedad empieza a utilizar un sistema de puntos según oferta económica, plazo y conocimiento de la zona. De todos modos se sigue el sistema de la baja media y su entorno porcentual, criterio inadmitido en la normativa comunitaria.
- Respecto a los contratos de asistencia técnica, adjudicados mediante concurso, hay que señalar que los anuncios de licitación no indican el importe de la licitación y que no se efectúa ningún documento formal de recepción de los trabajos realizados.
- En cuanto a los contratos adjudicados mediante procedimiento negociado sin publicidad (obras, asistencias técnicas, servicios y suministros), cabe destacar a todos los efectos la falta de documentación en el expediente que permita verificar el trámite de solicitud de

ofertas. También hay que destacar la falta de notificación de la adjudicación tanto al adjudicatario como a los demás licitadores, si los ha habido. Otro aspecto significativo es que normalmente falta el informe justificativo de la elección de este procedimiento o bien no queda bastante justificado.

- Finalmente es necesario referirse, en cuanto a los contratos de suministros y servicios, al uso excesivo de las prórrogas, y también al número de estas para un mismo contrato, lo que dificulta el cumplimiento del principio de concurrencia.

6.5. FISCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DEL MERCADO SECUNDARIO

Del análisis específico de la actividad de adquisición (véase capítulo 5) se desprende la existencia de irregularidades, principalmente en los siguientes aspectos:

- Los pisos eran adquiridos por la persona responsable de esta área con poderes específicos para adquirir inmuebles. No estaba prevista ninguna supervisión por parte del superior jerárquico.
- Para el pago de las arras se efectuaban anticipos tramitados mediante un ADOPJ (pendiente de justificar) regulado en la Orden del DEF de 12 de diciembre de 2001, que incluye en su alcance únicamente a los departamentos de la Generalidad, las entidades gestoras de la Seguridad Social, el Servicio Catalán de la Salud y las entidades autónomas de naturaleza administrativa, y solo en determinados supuestos.
- En cuanto a las rehabilitaciones efectuadas en 44 inmuebles, hay que decir que los servicios han sido pactados de forma verbal con ciertos proveedores por una persona ajena a ADIGSA que, según manifiesta la entidad, no disponía de ningún contrato con la sociedad, sin seguir ningún procedimiento formal de contratación y sin el conocimiento previo del Departamento de Contratación.

En la revisión posterior de estas rehabilitaciones por parte de ADIGSA se vio la necesidad de efectuar una segunda rehabilitación en 34 de los 44 pisos previamente rehabilitados, ya que las obras no se habían efectuado correctamente.

Así, de la valoración efectuada, a petición de ADIGSA, por un tasador independiente sobre las obras de rehabilitación efectuadas en 17 pisos de los 44 que fueron objeto de rehabilitación, se desprende que el grado de sobrecoste estimado podría ser del 15,5%.

6.6. RECOMENDACIONES

En el siguiente cuadro se presenta el conjunto de recomendaciones más significativas:

RECOMENDACIONES	EPÍGRAFE
Fiscalización económico-financiera	
1. Es preciso que ADIGSA separe el coste de los terrenos de las construcciones para que no se amorticen los terrenos. Sería necesaria también la retrocesión de la amortización de los terrenos correspondiente a años anteriores.	2.5.1.a
2. En las operaciones de compraventa aplazada que financia la sociedad debe disponerse de los correspondientes cuadros de amortización para hacer un adecuado seguimiento de los saldos pendientes.	2.5.1.b
3. La sociedad contabiliza los intereses explícitos como más coste del endeudamiento con contrapartida en la partida de Ingresos a distribuir en el activo del balance. De acuerdo con la consulta número 1 del BOICAC núm. 23, de octubre de 2005, estos intereses deben contabilizarse cuando se produzca el devengo. Se recomienda que la sociedad efectúe las regularizaciones oportunas para adecuar la contabilización a lo establecido en la consulta.	2.5.1.c
4. ADIGSA tiene contabilizado en el epígrafe de existencias cinco viviendas y un local destinados a la venta sin que haya habido ningún movimiento desde 1993. Se recomienda dotar la correspondiente dotación por obsolescencia.	2.5.1.d
5. Es necesario que los recibos impagados de los créditos a cobrar de las ventas de obra vieja transferidos a ADIGSA provenientes del INCASOL se contabilicen de forma separada a los clientes y se dote la correspondiente provisión por insolvencias.	2.5.1.e
6. En el epígrafe de Administraciones públicas deudoras existen varios saldos antiguos pendientes de cobro. ADIGSA debe analizar estos saldos de dudoso cobro y efectuar la correspondiente dotación o bien reconocer su pérdida.	2.5.1.h
7. ADIGSA mantiene con el INCASOL importantes saldos deudores y acreedores por varios conceptos. Además, en la partida de ingresos accesorios y otros de gestión corriente se contabilizan ingresos en concepto de prestación de servicios de gestión al INCASOL. A pesar de la importancia de estos saldos no existe ningún convenio de colaboración entre ambas entidades que regule la prestación de los servicios, lo que, además, dificulta su control y seguimiento. Asimismo, en las confirmaciones de saldos con proveedores, y en concreto con el INCASOL, se detectan facturas registradas por ADIGSA que van a nombre del INCASOL. Es necesario, por lo tanto, instaurar un procedimiento adecuado para regularizar y conciliar los saldos entre las dos entidades y hay que formalizar el documento correspondiente que regule las relaciones entre las dos entidades.	2.5.1.i 2.5.2.d 2.5.3.a
8. Dentro de la cuenta de aprovisionamientos se contabilizan hasta el año 2004 incluido todos los gastos correspondientes a obras de mantenimiento y mejora del patrimonio titularidad del INCASOL y que gestiona ADIGSA. Dado que este patrimonio ha sido transferido a la sociedad y se ha activado, es preciso que se analice qué parte de estos gastos se puede activar y cuál tiene que considerarse gasto del ejercicio.	2.5.3.b
9. La sociedad debe realizar la correspondiente retención de IRPF por los pagos efectuados por el "Colectivo social de ADIGSA" a los trabajadores, ya que se trata de rentas del trabajo.	2.5.3.c
10. En la cuenta de tributos se han contabilizado 1,22 M€ correspondientes a la previsión de la plusvalía pendiente de liquidar de las viviendas transferidas a ADIGSA. Este importe se tendría que activar como más coste del inmovilizado.	2.5.3.d

RECOMENDACIONES	EPÍGRAFE
Fiscalización de los circuitos procedimentales de contratación y compras	
11. En los ejercicios fiscalizados (2003 y 2004) la sociedad no dispone de un manual de procedimientos interno en lo que concierne al circuito de contratación y compras. Esta falta, junto con las debilidades de control interno, ha originado gran parte de las observaciones detectadas tanto en la revisión de los circuitos como en la fiscalización de los expedientes de contratación. Es totalmente necesaria la elaboración e implantación de circuitos y controles para que toda adquisición respete los procedimientos establecidos.	3.3
12. Debe disponerse de una aplicación informática adecuada e integrada para todos los departamentos implicados en los circuitos de contratación y compras. Asimismo, las bases de datos de contratación tienen que ser homogéneas. Igualmente es necesario sistematizar estos controles para poder conocer en todo momento el estado de los expedientes.	3.3
13. Es preciso establecer los mecanismos de supervisión y control de todas las actuaciones relacionadas con el patrimonio, de tal manera que imposibiliten la realización de obras contratadas de forma verbal, de forma reiterada y además por personal ajeno a la sociedad.	6.5
Fiscalización de la contratación	
14. Es necesario que ADIGSA establezca los procedimientos oportunos para que su contratación cumpla los principios de publicidad y concurrencia.	4
15. Es preciso que cuando se produzcan modificaciones en relación con el contrato inicial, el Departamento de Contratación tenga conocimiento de ello y pueda evaluar la necesidad o no de efectuar una nueva licitación. Cuando proceda, ADIGSA debe preparar los correspondientes expedientes de modificación.	4.2.3
16. Es preciso que la sociedad elabore pliegos de bases donde se establezcan criterios de adjudicación explícitos y claros y que incluyan su ponderación. En los pliegos hay que expresar los elementos, criterios y factores de ponderación cualitativa y cuantitativa para la aplicación de los criterios de adjudicación. Es necesario tener en cuenta que los criterios deben estar vinculados al objeto del contrato o a sus condiciones de ejecución.	4.4.1
17. En las adjudicaciones por el procedimiento negociado debe existir el correspondiente expediente y hay que dejar constancia en él de todas las actuaciones referidas a dicha adjudicación.	4.4.2.i 4.4.3
18. Es necesario que la sociedad lleve a cabo un control sobre la ejecución de los contratos, tanto en cuanto al coste como al plazo, para que no se produzcan desviaciones y, si se producen y están justificadas, exista el correspondiente informe justificativo.	4
19. En cuanto a los contratos de servicios y suministros, ADIGSA debe evitar el uso de las prórrogas como procedimiento habitual y más cuando los contratos iniciales son muy antiguos. Es preciso, para una buena gestión de la contratación, que en un tiempo adecuado, estos contratos se vuelvan a licitar.	4.4.2.3
Otros	
20. Las leyes de presupuestos de la Generalidad para 2003 y 2004 (disposiciones adicionales 36ª y 19ª, respectivamente) autorizaban al Gobierno de la Generalidad para adscribir a ADIGSA las viviendas de promoción pública transferidas a la Generalidad que estaban bajo el control y dependencia del INCASOL. El Acuerdo de Gobierno de la Generalidad de 28 de diciembre de 2004 autorizó al INCASOL a ceder de forma gratuita este patrimonio a ADIGSA, y así se hace en escritura notarial de 31 de diciembre de 2004. Hay que decir que el INCASOL no era propietario de estos bienes, sino que los tenía adscritos; por lo tanto, debe aclararse este hecho, y si procede, solventar la situación.	6.1

7. ANEXOS

7.1. AUDITORÍAS

Informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2003

La opinión de auditoría del ejercicio 2003 es la siguiente:

1) Hemos auditado las Cuentas anuales de Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), que comprenden el Balance de situación a 31 de diciembre de 2003, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la Memoria correspondientes al ejercicio anual finalizado en la fecha mencionada, cuya formulación es responsabilidad de la Dirección de la entidad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichas Cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo efectuado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las Cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las apreciaciones realizadas.

2) De acuerdo con la legislación mercantil, la Dirección presenta, a efectos comparativos con cada cifra de las partidas del Balance, de la Cuenta de pérdidas y ganancias y del Cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las Cuentas anuales del ejercicio 2003.

Con fecha de 30 de mayo de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las Cuentas anuales del ejercicio 2002, en el que expresamos una opinión con salvedad.

3) La Ley 30/2002, de 30 de diciembre, de los presupuestos de la Generalidad para el ejercicio 2003, autorizó al Gobierno de la Generalidad a adscribir a ADIGSA las viviendas de promoción pública que fueron transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña mediante el RD 2626/1982, de 1 de octubre, y el RD 1009/1985, de 5 de junio, que hasta entonces se encontraban bajo el control y la dependencia del Instituto Catalán del Suelo.

A 31 de diciembre de 2003, la sociedad ha procedido a la adscripción contable de la deuda financiera correspondiente a estas viviendas de acceso diferido así como de compraventa, que, tal y como ya se indica en el párrafo anterior, fueron transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña mediante el RD 2626/1982, de 1 de octubre, y el RD 1009/1985, de 5 de junio.

Esta circunstancia ha producido una incorporación a los fondos propios de la sociedad, en concepto "Reservas deuda obra vieja" por valor de 33,67M€.

4) Considerando la recomendación del informe emitido por la Subdirección General de Control Financiero del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña y las recomendaciones efectuadas por los auditores, correspondientes a los ejercicios 2001 y 2002, la compañía ha procedido a llevar a pérdidas en la cuenta de "Gastos y pérdidas de otros ejercicios anteriores" las cantidades contabilizadas por la compañía como "Deudores por subvenciones pendientes de cobro" por valor de 21,94 M€.

5) Como consecuencia de la contabilización de los hechos económicos señalados en los puntos 3 y 4 de este informe, se ha producido en este ejercicio un flujo negativo en los fondos propios de la sociedad por las pérdidas generadas en el ejercicio y, a la vez, un flujo positivo por la adscripción contable señalada en el punto 3 de este informe, originando un aumento en los fondos propios de la compañía, al final del ejercicio, de 1,78M€.

6) La compañía tiene concertado un endeudamiento a largo plazo con entidades financieras por importe de 34,4M€ que han sido utilizados fundamentalmente para la financiación de las obras establecidas en el Plan director de obras en el marco del convenio suscrito con la FAVICBC, lo cual ha motivado las pérdidas registradas en la contabilidad de la compañía. El reintegro de este endeudamiento es posible con los recursos propios de ADIGSA. En el supuesto de continuar financiando las obras con endeudamiento, la compañía no dispone de recursos propios para hacer frente a su reembolso y, en consecuencia, los tendría que obtener de fuentes ajenas.

7) Según nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el punto 6 de este informe, las Cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad Administració, Promoció i Gestió, SA a 31 de diciembre de 2003, y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual finalizado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su adecuada interpretación y comprensión, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

8) El Informe de gestión adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que la Dirección considera oportunas sobre la situación de la entidad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las Cuentas anuales.

Hemos verificado que la información contable que contiene dicho informe de gestión coincide con la de las Cuentas anuales del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información diferente a la obtenida a partir de los registros contables de la entidad.

Informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2004

La opinión de auditoría del ejercicio 2004 es la siguiente:

1) Hemos auditado las Cuentas anuales de Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), que comprenden el Balance de situación a 31 de diciembre de 2004, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la Memoria correspondientes al ejercicio anual finalizado en la fecha mencionada, cuya formulación es responsabilidad de la Dirección de la entidad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas Cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo efectuado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las Cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las apreciaciones realizadas.

2) De acuerdo con la legislación mercantil, la Dirección presenta, a efectos comparativos con cada cifra de las partidas del Balance, de la Cuenta de pérdidas y ganancias y del Cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las Cuentas anuales del ejercicio 2004.

Con fecha de 31 de mayo de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las Cuentas anuales del ejercicio 2003, en el cual expresamos una opinión con salvedad.

3) Derivado de los trabajos y procedimientos de auditoría consistentes en la confirmación externa de los saldos pendientes y volúmenes de facturación anual de los proveedores de la compañía, se ha puesto de manifiesto que un proveedor, en su respuesta, indica que ha presentado en fecha diciembre de 2004 facturas por importe de 0,58M€ que no han sido registradas y reconocidas por ADIGSA. Tenemos conocimiento de que ambas partes están verificando la procedencia o no de las facturas. Las comprobaciones del resto de las confirmaciones externas (proveedores y entidades financieras) han sido satisfactorias en su totalidad.

4) La compañía ha contratado la realización de estudios técnicos encaminados a determinar si las rehabilitaciones llevadas a cabo en las viviendas del Mercado Secundario son correctas y si sus precios pagados por estas están dentro de los valores de mercado usuales en este tipo de viviendas. En el caso de que el precio de adquisición fuese superior al precio de mercado se debería dotar la correspondiente corrección valorativa, tal y como establecen los principios y normas contables generalmente aceptados. Asimismo, también se ha contratado la actualización de las obras comprometidas tal como se explica en el párrafo 6 del presente informe y el análisis del parque de viviendas vacías, que se mencionan en el párrafo 5 del presente informe.

5) La Ley 30/2002, de 30 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad para el ejercicio 2003, que autorizó al Gobierno de la Generalidad a adscribir a ADIGSA las viviendas de promoción pública que fueron transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña mediante el RD 2626/1982, de 1 de octubre, y el RD 1009/1985, de 5 de junio.

A 31 de diciembre de 2004, la sociedad ha procedido a la adscripción contable de las viviendas y locales en alquiler y vacíos, que fueron transferidos por la Administración General del Estado a la Generalidad de Cataluña mediante el RD 2626/1982, de 1 de octubre, y el RD 1009/1985, de 5 de junio.

Esta circunstancia ha producido una incorporación a los fondos propios de la sociedad, en concepto de "Aportaciones para futuras ampliaciones de capital", por importe de 123,33M€.

6) La compañía tiene concertado un endeudamiento a largo plazo con entidades financieras por importe de 48,89M€ que han sido utilizados fundamentalmente para la financiación de las obras establecidas en el Plan director de obras en el marco del convenio suscrito con la FAVICBC.

Durante el ejercicio 2004, se ha realizado un nuevo inventario de las obras que quedan para ejecutar en el marco del que, a partir de ahora, se denominará Plan director de obras revisado (PDOR), dando por cerrado el PDO que se firmó en fecha 15 de enero de 1997. Este nuevo PDOR está valorado en 208,55M€.

7) Dentro de los Fondos propios de la compañía figuran la rúbrica de “Aportaciones por futuras ampliaciones de capital”, la rúbrica de “Pérdidas de ejercicios anteriores” y los resultados negativos registrados en el ejercicio actual. Sería conveniente que la compañía procediese a efectuar los correspondientes trámites legales para amortizar las pérdidas y capitalizar las aportaciones de capital realizadas.

8) Con fecha de 8 de marzo de 2005, a raíz de una denuncia presentada por un constructor, ha sido solicitada diversa información por el fiscal jefe de la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña por si de las actuaciones relacionadas con contrataciones de obras y servicios realizados por ADIGSA pudiesen derivarse responsabilidades penales por personas contratantes de estas.

9) La compañía recibió acta de manifestaciones y modificación de fecha 17 de junio de 2004 de una empresa constructora en la que reclamaba llevar a cabo unos acuerdos verbales supuestamente establecidos con anteriores directivos de la compañía por las obras de rehabilitación de fachadas e instalaciones de 24 viviendas destinadas al “Plan Joven” de ADIGSA.

Esta acta fue contestada por la asesoría jurídica de ADIGSA con fecha de 22 de junio de 2004 no reconociendo ningún proceso de contratación con dicha empresa e instando a la aportación de documentación acreditativa al respecto.

10) En la legislación fiscal española no se consideran como definitivas las liquidaciones fiscales practicadas en tanto que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades tributarias o haya transcurrido el plazo de prescripción. Debido a diferentes posibles interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables, los resultados de las posibles inspecciones fiscales por el ejercicio vigente, pendiente de verificación, podrían dar lugar a pasivos fiscales de carácter contingente, los cuales no se estima que puedan alterar las cuentas anuales en su conjunto. De las actuaciones inspectoras producidas en ejercicios anteriores, en ningún caso se ha derivado ningún tipo de pasivo contingente al respecto.

11) Según nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 de este informe, las Cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad Administración, Promoció i Gestió, SA a 31 de diciembre de 2004, y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual finalizado en esa fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su adecuada interpretación y comprensión, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

12) El Informe de gestión adjunto del ejercicio 2004 contiene las explicaciones que la Dirección considera oportunas sobre la situación de la entidad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las Cuentas anuales.

Hemos verificado que la información contable que contiene dicho informe de gestión coincide con la de las Cuentas anuales del ejercicio 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información diferente a la obtenida a partir de los registros contables de la entidad.

7.2. INFORME DE CONTROL FINANCIERO DE LA INTERVENCIÓN GENERAL

Informe de control financiero de la Subdirección General de Control de la Intervención General correspondiente a los ejercicios 2002 a 2004

A continuación se resumen las observaciones y recomendaciones incluidas en el capítulo de Conclusiones y en el apartado Grado de cumplimiento de la normativa:

a) Ámbito económico-financiero

1. La disposición adicional 19ª de la Ley de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2004 autorizó al Gobierno a adscribir a ADIGSA las viviendas de promoción pública transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad, y que se encontraban adscritas y bajo el control y dependencia del INCASOL.

Por Acuerdo del Gobierno de la Generalidad de 28 de diciembre de 2004 se autorizó al INCASOL, como titular registral, a ceder de forma gratuita, pura y simple a ADIGSA la propiedad de las viviendas y locales transferidos a la Generalidad por la Administración del Estado. Esta cesión gratuita fue escriturada ante notario el 31 de diciembre de 2004 y ha implicado activar bienes y derechos por valor de 123,3 M€.

Según la Intervención General, el INCASOL no podía ceder la propiedad de unos bienes que tenía adscritos (la propiedad era de la Generalidad). Por lo tanto, recomienda que se solvete la situación.

2. A 31 de diciembre de 2003 ADIGSA registró 33,7 M€ en concepto de deuda financiera derivada de las viviendas de acceso diferido y de compraventa de obra vieja, que habían sido transferidas por la Administración General del Estado a la Generalidad y que se encontraban también bajo la dependencia del INCASOL. El detalle es el siguiente:

Obra vieja		
Acceso diferido	Capital más intereses	1.883,83
Compraventa	Capital más intereses	30.552,28
Impagados		1.236,58
Total		33.672,70

Importes en miles de euros.

Fuente: Informe Intervención General.

La Intervención evidencia la falta de un acuerdo de Gobierno por el que se autorice a ADIGSA a registrar estos derechos de cobro a su favor, independientemente de que la Ley de presupuestos de la Generalidad para 2003 autorizase al Gobierno a adscribir a ADIGSA dichas viviendas, y, en consecuencia, recomienda enmendarlo.

Por otra parte, durante el ejercicio 2004 se han producido amortizaciones anticipadas del capital de los créditos concedidos: se ha dado de baja del activo el capital amortizado an-

ticipadamente, pero los intereses que ya no se devengarán correspondientes a este capital, 0,58 M€, no se han dado de baja contra otras reservas, como debería hacerse ya que es la contrapartida a la deuda financiera, sino que se han imputado a gastos, de forma incorrecta.

3. La Intervención considera que el importe de los impagados provenientes de la cesión de la deuda anteriormente mencionada se tendría que haber provisionado. Además, también recomienda el establecimiento de un criterio general sobre las correcciones valorativas por insolvencias, tal y como determinan los principios y normas contables generalmente aceptados.

4. Durante el ejercicio 2003 ADIGSA ha considerado una parte de las transferencias corrientes como aportaciones de capital, sin comunicarlo a la Dirección General de Presupuestos y Tesoro.

5. ADIGSA tiene un saldo deudor con la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de 1,71 M€, por subvenciones resueltas o previstas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda vinculadas a la compra de las viviendas del mercado secundario para ofrecerlas bajo el régimen de alquiler, que la Generalidad no reconoce como obligación. Se recomienda conciliar este saldo.

6. ADIGSA ha contabilizado 0,27 M€ y 0,17 M€ en 2003 y en 2004, respectivamente, correspondientes a la renovación urbanística del barrio de la Trinitat Nova de Barcelona. Según convenio de 27 de abril de 1999 entre el INCASOL, el Ayuntamiento de Barcelona y la Asociación de Vecinos del barrio, el coste de la actuación lo asumía el Ayuntamiento en un 25%, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas en el 60% y el resto, un 15%, lo asumen los vecinos.

No existe ningún documento oficial que regulase que ADIGSA tenía que realizar las obras y asumir el derecho de cobro del coste, hecho que la Intervención recomienda solventar.

7. No existe ningún convenio entre el INCASOL y ADIGSA que regule la prestación de servicios de gestión de obra nueva, en la vertiente jurídico-económica y obras de remodelación que presta ADIGSA al INCASOL. Por este concepto se contabilizan ingresos de 2,23 M€. La Intervención recomienda regular dicha prestación en un convenio entre ADIGSA y el INCASOL.

8. Una parte significativa de los aprovisionamientos corresponden a gastos de los inmuebles activados al cierre del ejercicio 2004 por 122,4 M€, cedidos por el INCASOL. La Intervención recomienda analizar cuáles de estos gastos se podrían activar como más valor del activo.

9. Se comenta que ADIGSA ha encargado varios estudios para analizar si las rehabilitaciones efectuadas en las viviendas de mercado secundario adquiridas en 2003 son correctas y si los precios pagados por estas están dentro de los valores de mercado usuales en este tipo de viviendas. Según la tasación de 2005, sobre una muestra de diecisiete viviendas, el grado de sobrecoste estimado podría ser del 15,5%. En fecha 13 de junio de 2005 la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia ha solicitado a ADIGSA un estudio comparativo del

precio de compra pagado por los pisos de mercado secundario con el precio pagado por los anteriores compradores (generalmente inmobiliarias).

10. ADIGSA amortiza los terrenos, ya que están contabilizados conjuntamente con el valor de las construcciones.

11. ADIGSA ha considerado como gasto 1,2 M€ en concepto de provisión por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, como consecuencia de la transmisión de las viviendas y locales de alquiler de obra vieja efectuada por el INCASOL, y que se tendrá que liquidar una vez se produzca el cambio registral. La Intervención General considera que esta provisión debería haberse considerado como más valor del activo.

12. Es necesario elaborar inventarios físicos periódicos e identificar debidamente todos los elementos del inmovilizado con etiquetas, para asegurar un control interno suficiente y adecuado, y a la vez facilitar la realización de un contraste físico ágil y apoyar la razonabilidad de los saldos acumulados.

13. ADIGSA contabiliza los intereses explícitos de los préstamos recibidos como más coste del endeudamiento con contrapartida en el epígrafe “Gastos a distribuir en varios ejercicios” del activo del Balance. La Intervención General comenta que los intereses explícitos no se tienen que considerar como más valor de los préstamos recibidos sino que se tienen que ir contabilizando en el momento de su devengo. ADIGSA manifiesta que seguirá manteniendo este criterio, puesto que no perjudica la imagen fiel.

14. No se ha podido verificar la integridad de los saldos contables de los préstamos otorgados a los adquirentes de las viviendas y locales de Camp Clar (Tarragona) y las existencias actuales.

15. Se recomienda que se formalice un convenio de colaboración o documento similar con el INCASOL en el que se regulen, entre otros, los procedimientos a seguir para liquidar los créditos y débitos existentes al cierre de cada ejercicio.

16. Se comenta que parte del endeudamiento suscrito por ADIGSA se ha destinado a financiar las obras de rehabilitación del parque de viviendas del INCASOL, de acuerdo con los compromisos adquiridos en el Plan director de obras, y que estas obras se consideran gastos de explotación, lo que provoca un fuerte desequilibrio patrimonial, dadas las pérdidas de explotación que se generan anualmente por falta de financiación adecuada a la realidad de las operaciones efectuadas. Estas pérdidas provocan que el fondo de manobra sea negativo y que el exigible a corto plazo sea superior cada vez.

La Intervención General considera que habría que llegar a un compromiso plurianual entre el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda y ADIGSA en el que se definan los recursos a percibir por ADIGSA para equilibrar la Cuenta de pérdidas y ganancias. Por ello, hay que tener en cuenta las cifras estimadas en el PDO revisado y las aportaciones destinadas

a la financiación básica. Con este tipo de compromiso se puede mitigar la incertidumbre actual a la que se encuentra sometida ADIGSA por falta de recursos suficientes.

b) Ámbito presupuestario

17. La Intervención General considera que los gastos por aprovisionamientos correspondientes a obras de conservación, reparación, rehabilitación, etc. de las viviendas sociales de obra vieja deberían considerarse a nivel presupuestario como inversiones reales del capítulo VI, y no como gastos en el estado de gastos.

En consecuencia, debería modificarse el sistema de financiación de la sociedad, ya que no genera suficientes recursos para hacer frente a la totalidad de los gastos ni tiene asegurados suficientes recursos para hacer frente a la amortización de los préstamos recibidos de entidades financieras.

18. Se recomienda la presentación del importe remanente acumulado al cierre de cada ejercicio, junto con el resultado de la liquidación del presupuesto anual. También se recomienda normalizar la estructura añadiendo una columna con el presupuesto definitivo y otra con las cifras contables.

c) Ámbito normativo

19. Los pagos efectuados por la asociación Colectivo Social son rentas que tienen que ser objeto de retención de IRPF y de declaración por parte de los trabajadores.

20. La Intervención General considera que ADIGSA tiene que liquidar sus impuestos con una periodicidad mensual y no trimestral, como se viene realizando.

21. Se ponen en evidencia las debilidades del sistema de control interno, que comportan el encargo de servicios e inversiones sin el conocimiento preceptivo de los responsables de la administración de la sociedad. Se comenta que, para su mejora, la sociedad ha encargado a una consultoría externa la revisión de su sistema de contratación y del circuito administrativo.

22. Otras omisiones y recomendaciones que se comentan dentro del apartado Grado de cumplimiento de la normativa, del informe, son las siguientes:

22.1. Aspectos fiscales:

- Impuesto sobre el valor añadido: Para el cálculo del porcentaje de deducción de la regla de prorrata no se consideran las transferencias corrientes destinadas a financiar los gastos derivados del patrimonio administrado, puesto que el IVA soportado se consi-

dera finalista y, por lo tanto, no deducible, mientras que las transferencias de capital forman parte del denominador de la prorrata en su totalidad.

Al parecer de la Intervención, ADIGSA debe revisar este criterio ya que parte de dicho patrimonio administrado ha sido activado por ADIGSA.

- Impuesto sobre la renta de las personas físicas: no se declaran las rentas pagadas a los trabajadores mediante el fondo social, ni se practican retenciones sobre estas rentas, situación que es preciso regularizar.
- La Intervención General considera que ADIGSA tiene que liquidar los impuestos de IVA y de IRPF con una periodicidad mensual y no trimestral.

22.2. Ley de contratos de las administraciones públicas

En cuanto a la Ley de contratos, la Intervención General considera que el resultado del análisis ha sido, en términos generales, correcto, si bien hay que poner de manifiesto los siguientes hechos:

- Las propuestas de adjudicación efectuadas por la Mesa de Contratación, para su posterior aprobación por la Comisión de Asuntos Económicos delegada del Consejo de Administración de ADIGSA, solo informaban de manera global sobre la oferta que se consideraba mejor, según las bases del concurso, pero no incluían ninguna valoración individualizada y razonada respecto a la totalidad de las ofertas presentadas. A partir del segundo trimestre de 2004 la sociedad utiliza un sistema de puntos según la oferta económica, plazo ofrecido y conocimiento de la zona. Así, las propuestas de la Mesa que se han regido por este nuevo sistema de valoración de ofertas ya incluyen la puntuación obtenida por cada licitador y, en base a esta, la propuesta de la mejor oferta para cada actuación.
- Se observan desviaciones significativas entre el precio de adjudicación de alguno de los contratos analizados y el importe finalmente facturado por el adjudicatario. La Intervención considera que se tendría que haber formalizado una modificación previa del contrato teniendo en cuenta las desviaciones.
- ADIGSA no comunica o envía los contratos adjudicados al Registro Público de Contratos, pero comenta que en un breve plazo los registrará.
- La sociedad ha detectado una serie de actuaciones, encargadas de manera individual por un intermediario, la antigua gerencia y otro personal técnico, de cuya existencia no se tenía constancia. Por ello no han seguido ningún procedimiento de licitación ni de contratación.

Los hechos ponen en evidencia una falta de control interno de ADIGSA, ya que permite efectuar contrataciones de forma verbal e irregular. ADIGSA ha contratado una consultoría externa para la revisión de su sistema de contratación y del circuito administrativo,

para instaurar formalmente un sistema de control. Las actuaciones han sido las siguientes:

- a) Rehabilitación de 36 viviendas, propiedad de ADIGSA, adquiridas en 2003. Estas rehabilitaciones las encargó un intermediario externo, con un coste de 0,78 M€. ADIGSA encargó un peritaje, que concluye que estas rehabilitaciones presentarían un sobrecoste del 15,51% según la muestra (17 viviendas).
- b) Rehabilitación de fachadas e instalaciones de 24 viviendas en Artesa de Segre, que no son propiedad de la sociedad. Estos servicios fueron encargados por un director técnico de ADIGSA a Demastir, SL, empresa que reclama 0,35 M€. ADIGSA no ha reconocido este importe ya que existe un litigio entre ambas sociedades.
- c) Compra de 24 viviendas en Artesa de Segre. Esta compra la encargó el mismo director técnico mencionado en la nota *b*. Habitatges La Colonial, SL reclama 0,90 M€, que ADIGSA no reconoce, ya que también existe un litigio entre ambas sociedades.
- d) Obras de reparación de los bajantes sobre el bloque 31 de la calle Guipúscoa del barrio de La Pau de Barcelona, efectuadas por Teyco, SL a finales de 2002 por encargo de la antigua gerencia de ADIGSA. El importe que se reclama a ADIGSA es de 0,76 M€, cifra que ADIGSA sí reconoce.

22.3. Plan de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF)

Se comenta que en el PAIF de ADIGSA no se preveían las actuaciones mencionadas en el punto anterior, lo que evidencia una falta de coordinación entre los diferentes departamentos internos que hay que resolver. Además, se recuerda que el PAIF debe someterse al acuerdo del Gobierno y publicarse en el DOGC.

22.4. Ley de subvenciones

En las subvenciones a favor de la Fundación Privada de Servicios para los Usuarios de la Vivienda Social de Cataluña o a favor del colectivo social de ADIGSA no se ha cumplido el trámite de publicidad en el DOGC.

22.5. Plan director de obras

En opinión de la Intervención General, la aprobación del Plan director de obras tiene que contar con el requisito previo de determinación de los gastos con un alcance plurianual por el Gobierno, a propuesta del consejero de Economía y Finanzas.

8. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A los efectos previstos por el artículo 6.1 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, y por la Ley 7/2002, de 25 de abril, el presente proyecto de informe de fiscalización fue enviado a la empresa Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA) el 21 de julio de 2008.

La respuesta de ADIGSA una vez conocido el proyecto de informe es la que se reproduce²⁶ a continuación:

Generalidad de Cataluña
Departamento de Medio Ambiente
y Vivienda
ADIGSA, empresa pública

Sr. D. Enric Genescà Garrigosa
SINDICATURA DE CUENTAS
DE CATALUÑA
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona

Muy Señor mío:

En respuesta a su carta del pasado 11 de julio, y tal y como prevé la normativa vigente al respecto, enviamos adjuntas las alegaciones y consideraciones que creemos oportunas en relación con el Proyecto de informe 1/2006-B, de esta empresa pública, correspondiente a los ejercicios 2003 y 2004.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración.

Atentamente,

[Firma, ilegible]

Frederic Linares Aguilar
Consejero delegado

Barcelona, 8 de septiembre de 2008

26. La respuesta original estaba redactada en catalán. La que se reproduce es una traducción al castellano de la misma.

ALEGACIONES

Proyecto de informe 1/2006-B

CONSIDERACIONES GENERALES

- a) Es preciso, sin embargo, poner de manifiesto que una parte muy importante de las obras de rehabilitación que se efectúan en las viviendas transferidas en el año 1985, mediante el PDO y el PDOR, lo son en edificios en los que los propietarios son los mismos adjudicatarios y no el INCASOL ni ADIGSA, sin que se repercuta ninguna cantidad a dichos propietarios, y por lo tanto es la Generalidad de Cataluña quien asume estos gastos con cargo y mediante los presupuestos de esta empresa pública. Todo ello considerando que tanto el PDO como el PDOR fueron firmados por los respectivos consejeros de Bienestar Social (PDO) y Medio Ambiente y Vivienda (PDOR), dentro de las políticas en materia de vivienda de las correspondientes legislaturas.
- b) Como elemento de gran trascendencia hay que destacar que en este ejercicio se ha licitado y contratado la implantación de un sistema de gestión informatizado, consistente en una plataforma única para la gestión de la contratación, seguimiento de las obras, compras e inversiones, movimientos económicos relacionados con la gestión de las viviendas y locales que se gestionan en la base de datos corporativa (ADI), que permitirá mediante la integración de los diferentes módulos eliminar de una forma radical la totalidad de las incidencias detectadas, mediante las diferentes auditorías.

Asimismo, esta plataforma incluirá de forma integrada la gestión de los recursos humanos, la gestión presupuestaria, así como el análisis de los centros de coste y/o beneficios y de los productos que gestiona la sociedad de forma analítica.

Otro elemento a destacar es el del establecimiento de *workflows*, niveles de autorización con firma electrónica y la imposibilidad de iniciar expedientes de contratación sin la correspondiente dotación presupuestaria.

Paralelamente se está trabajando en la definición de las directrices y procedimientos que conformarán el manual de procedimientos de la sociedad.

También es un elemento a destacar la creación, dentro de la estructura funcional, de un área encargada del control de gestión y de la auditoría interna.

Se prevé que a lo largo del año 2009 estarán finalizados y en funcionamiento todos estos recursos.

- c) Asimismo, a raíz de la nueva Ley de contratos del sector público y tal y como se prevé en la misma Ley, el Consejo de Administración ha elaborado y aprobado las Instrucciones internas de contratación de la sociedad, tomando como referencias:

La misma Ley

Las instrucciones de la Junta Consultiva de Contratación de la Consejería de Economía y Finanzas

Las recomendaciones de la Asociación de Promotores Públicos de España

Las recomendaciones de la Asociación de Responsables de Compras y Contratación de España

Dichas instrucciones configuran de una manera muy clara tanto los requerimientos para contratar con ADIGSA como las formas de contratación, los órganos de contratación de la sociedad, las fórmulas de puntuación de las ofertas presentadas y los sistemas de publicación que harán absolutamente transparente el proceso de selección y adjudicación.

En definitiva, disponemos en este momento de una batería de normas de obligado cumplimiento, que llevarán a un sistema de contratación ajustado a los principios que deben regir las adquisiciones de bienes y servicios y la ejecución de obras e inspirados en la normativa europea transpuesta a la legislación española.

CONSIDERACIONES PARTICULARES

1) En relación con lo que se manifiesta en la página 25, en el párrafo "Hasta el 31 de diciembre de 2003", es preciso enfatizar que el procedimiento seguido **ha sido conforme a las respectivas leyes de presupuestos** que consideraban como Ingresos propios de ADIGSA los mencionados en ese apartado.

2) Respecto a lo que se plantea en la página 34, en referencia a las viviendas vendidas de la operación Cobasa y Minetes, indicar que a lo largo del año 2007 se ha procedido al cuadro de estos saldos con los cuadros de amortización de las ventas aplazadas, procediendo a diferentes regularizaciones, verificando la integridad de los saldos que se mencionan.

3) Sin embargo, en la citada página y dentro del apartado c) Gastos a distribuir en varios ejercicios, se hace referencia a la consulta número 1 del BOICAC núm. 23 de octubre de 1995, en cuanto a la contabilización de los intereses de los préstamos otorgados a la sociedad.

Confirmamos que en los estados financieros del presente ejercicio 2008 esta situación quedará corregida.

4) En la página 35, en el apartado d) Existencias, se recomienda dotar una provisión por obsolescencia. Teniendo en cuenta que estamos hablando de viviendas y de la falta de oferta existente en la actualidad, entendemos que no sería conveniente la dotación, si bien puede darse el caso de que en la zona geográfica donde están ubicados no exista demanda suficiente.

Ahora bien, si en el transcurso de este ejercicio no podemos adjudicar estas viviendas, procederemos a llevar a cabo la recomendación mencionada.

5) En lo que concierne al apartado e) Clientes por ventas y prestaciones de servicios, estamos de acuerdo en contabilizar estos impagados de forma separada, si bien les informamos de que en la actualidad se ha creado dentro de la organización una unidad con dedicación exclusiva para conseguir el cobro de estos impagados, o bien recuperar las viviendas; sin embargo, se está trabajando en la línea de conseguir que los impagados en los que se da una situación social complicada se establezca que, con cargo a las políticas sociales del Gobierno de la Generalidad, se transfieran fondos a ADIGSA para compensar estas situaciones.

6) Página 36, apartado f) Empresas del grupo, deudoras:

Esta deuda se regularizó en fecha 28 de mayo de 2007 mediante la compensación de la deuda de la Fundación con ADIGSA, con una aportación al fondo social de esta por la cantidad pendiente de cobro.

7) Página 36 Cantidades pendientes de cobro del Departamento de Bienestar Social por valor de 0,43 M€: siguiendo la recomendación, procederemos en este ejercicio a asumirlo como incobrable, reconociendo la pérdida correspondiente.

8) Cantidades pendientes de cobro de la Dirección General de Vivienda: dentro del presupuesto del ejercicio 2007 se ha procedido a la regularización, mediante la aportación de 2 M€ por parte de la Secretaría de Vivienda, quedando cerrado este asunto.

9) Deuda de otros entes públicos, Ayuntamiento de Barcelona y Secretaría de Vivienda, obras en el barrio de Trinitat Nova: se están llevando a cabo acciones conducentes, en primer lugar, a la obtención de un reconocimiento de deuda por parte de los citados organismos, en el seno del Consorcio de Vivienda de Barcelona, y por otra parte se está negociando la incorporación de transferencias a favor de ADIGSA en los presupuestos de dicho ente para el ejercicio 2009.

10) Página 36 Saldos con el INCASOL: a finales del año 2007 se procedió por parte del INCASOL y de ADIGSA a la contratación de una empresa de auditoría que nos ayude a regularizar dichos saldos. Fruto de este trabajo existe el compromiso de esta empresa de tener el cuadro a finales del mes de septiembre próximo y poder realizar los ajustes contables necesarios en el presente ejercicio 2008.

Por otra parte, se está trabajando en la elaboración de un contrato-programa o de servicios que regule las actuaciones que ADIGSA realiza por cuenta del INCASOL y la retribución que debe efectuar a ADIGSA por los diferentes servicios prestados.

11) Páginas 38/39, apartado a) Fondos propios: en relación con lo que se plantea respecto a los impagados contabilizados como Fondos propios, estamos de acuerdo, en parte, en relación con su contabilización: si bien podemos estar de acuerdo en que se tendrían que haber contabilizado como fondos propios, no estamos de acuerdo en contabilizarlos como pérdidas, puesto que no es hasta aquel momento que se incorporan como clientes deudores; en consecuencia, si se deshace la contabilización realizada, el efecto sería que desaparecerían las cuentas de impagados del activo e incorporaríamos como ingresos aquellos que pudiésemos recuperar, fruto de la gestión sobre la morosidad, en el momento de producirse el ingreso efectivo.

12) Página 42 apartado b) Aprovisionamientos:

Aquí es preciso hacer varias consideraciones en relación con lo que se manifiesta. En primer lugar, decir que desde que estas viviendas fueron transferidas en 1985 a la Generalidad de Cataluña, siempre hemos procedido a la contabilización de las inversiones de la misma forma, sin que se hayan manifestado hasta ese momento otros planteamientos contables.

Sin embargo, tal como decimos en el primer párrafo de las consideraciones generales, hay que tener muy presente que las inversiones en rehabilitación, en su mayor parte, se hacen en viviendas y edificios que son propiedad de los terceros que los ocupan, lo que nos llevaría en todo caso a definir la calificación que damos a estas actuaciones bajo el punto de vista contable.

Recordemos que ese patrimonio no es del INCASOL, simplemente se lo adscribieron en el momento de los traspasos.

Otra consideración es que una parte de las obras realizadas han sido financiadas mediante endeudamiento bancario.

Todo ello nos lleva a repensar en calidad de qué estamos actuando en estas viviendas y qué consideración contable deben tener estas actuaciones.

Estamos estudiado en la actualidad la posibilidad de firmar un contrato-programa con la Secretaría de Vivienda, que contemple la financiación de estas actuaciones y el retorno del endeudamiento efectuado, así como los intereses que paguemos por este, en tanto que, como compromiso del Gobierno de la Generalidad (PDOR) mediante el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, se asuma y se apruebe la financiación de la totalidad de las actuaciones previstas.

13) Página 44 apartado c) Gastos de personal:

En la actualidad y como consecuencia, entre otros, de una inspección de la Seguridad Social, la mayoría de estos pagos se incluyen en la nómina de los trabajadores y, por lo tanto, se procede a la retención del IRPF y a la cotización a la Seguridad Social, en su caso.

14) Página 45 apartado d) Otros gastos de explotación:

Teniendo en cuenta que es una previsión, en la medida en que se proceda a realizar los pagos correspondientes, estamos de acuerdo en activar este tributo como más coste del inmovilizado.

15) Página 46 apartado 3.2 Descripción de los circuitos de contratación y compras y comprobación material:

ADIGSA dispone en la actualidad de un manual de procedimientos, donde se describen la mayoría de directrices y procedimientos establecidos. Más concretamente, existe una directriz de adquisición de bienes y servicios y los procedimientos relacionados con la directriz.

Actualmente se abren los expedientes desde la Unidad de Contratación, verificando la disponibilidad presupuestaria y autorizados siempre o bien por el consejero delegado, o bien por la Comisión de Asuntos Económicos, en función del importe autorizado por cada uno de estos órganos de contratación.

Tal y como ya se ha mencionado, en función de las nuevas instrucciones internas de contratación ajustadas a la nueva Ley de contratos del sector público, a partir de ahora se tramitarán los expedientes teniendo en cuenta lo que manifiesta el proyecto de informe en los apartados 3.2.1.2, 3.2.2.2, 3.2.3.2, 3.2.4.2 y 3.2.5.2, todos ellos denominados Observaciones resultantes de la comprobación material. Sin embargo, es preciso tener en cuenta que, a partir del año 2005, varios de estos aspectos puestos de manifiesto respecto a los ejercicios 2003 y 2004 se han ido modificando, si bien es cierto que se llegará a su máxima corrección a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley de contratos.

16) Página 99: el 11 de diciembre de 2007 se aprobó un Acuerdo de Gobierno que permite resolver las incidencias manifestadas en las distintas auditorías.

Barcelona, 8 de septiembre de 2008.

9. RESPUESTA A LAS ALEGACIONES

Una vez analizadas y valoradas las alegaciones presentadas por ADIGSA se complementa el texto del proyecto de informe teniendo en cuenta las consideraciones particulares 11 (véase nota 8 a pie de página) y 12 segundo y tercer párrafo (véanse notas 10 y 24 a pie de página). En cuanto al resto, no se ha alterado el texto del proyecto de informe porque se considera que ya están recogidas o porque se refieren a acciones emprendidas en ejercicios posteriores a los fiscalizados.

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

Elaboración del documento PDF: enero de 2010

Depósito legal de la versión encuadernada
de este informe: B-3406-2010