

INFORME 8/2017

INSTITUT
CATALÀ
DEL SÒL
EXERCICIS
2010-2013



SINDICATURA
DE COMPTES
DE CATALUNYA



INFORME 8/2017

INSTITUT CATALÀ DEL SÒL EXERCICIS 2010-2013

Edició: juny de 2017

Document electrònic etiquetat per a persones amb discapacitat visual

Pàgines en blanc inserides per facilitar la impressió a doble cara

Autor i editor:

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Via Laietana, 60
08003 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Publicació subjecta a dipòsit legal d'acord amb el que preveu el Reial decret 635/2015, del 10 de juliol

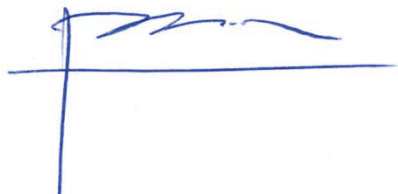
MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretari general de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

CERTIFICO:

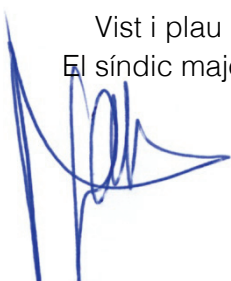
Que a Barcelona, el dia 9 de maig del 2017, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, l. Sr. Jaume Amat i Reyero, amb l'assistència dels síndics Sr. Andreu Morillas Antolín, Sr. Jordi Pons i Novell, H. Sr. Joan-Ignasi Puigdollers i Noblom, Sra. Emma Balseiro Carreiras i Sr. Miquel Salazar Canalda, actuant-hi com a secretari el secretari general de la Sindicatura, Sr. Manel Rodríguez Tió, i com a ponent el síndic Sr. Miquel Salazar Canalda, amb deliberació prèvia s'acorda aprovar l'informe 8/2017, relatiu a l'Institut Català del Sòl, exercicis 2010-2013.

I, perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat, amb el vistiplau del síndic major.

Barcelona, 24 de maig de 2017



Vist i plau
El síndic major



Jaume Amat i Reyero

ÍNDEX

ABREVIACIONS.....	9
1. INTRODUCCIÓ	11
1.1. Informe.....	11
1.1.1. Objecte i abast.....	11
1.1.2. Metodologia	12
1.2. Ens fiscalitzat	12
1.2.1. Antecedents	12
1.2.2. Activitats i organització	13
1.2.3. Treballs de control.....	17
2. FISCALITZACIÓ REALITZADA	17
2.1. Retiment de comptes.....	18
2.2. Balanç.....	18
2.2.1. Immobilitzat intangible	23
2.2.2. Immobilitzat material: terrenys i construccions.....	23
2.2.3. Inversions immobiliàries	24
2.2.4. Inversions a empreses del grup i associades a llarg termini.....	25
2.2.5. Inversions financeres a llarg termini i a curt termini.....	28
2.2.6. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini i deutors comercials a curt termini	28
2.2.7. Existències	34
2.2.8. Altres crèdits amb les administracions públiques	37
2.2.9. Efectiu i altres actius líquids equivalents	38
2.2.10. Fons propis	38
2.2.11. Ajustos per canvis de valor	40
2.2.12. Subvencions, donacions i llegats rebuts	40
2.2.13. Provisions a llarg termini i a curt termini	42
2.2.14. Deutes a llarg i a curt termini (excepte fiances i dipòsits)	42
2.2.15. Fiances i dipòsits	43
2.2.16. Creditors comercials i altres comptes a pagar.....	46
2.3. Compte de pèrdues i guanys.....	46
2.3.1. Import net de la xifra de negocis.....	49
2.3.2. Aprovisionaments.....	51
2.3.3. Despeses de personal	52
2.4. Liquidació del pressupost.....	53
2.4.1. Exercicis 2010, 2011 i 2012	55
2.4.2. Exercici 2013.....	58

2.5.	Altres aspectes de legalitat.....	62
2.5.1.	Terminis de pagament als creditors	62
2.5.2.	Transmissió de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.....	63
2.5.3.	Límits a l'endeutament a llarg i a curt termini	64
2.5.4.	Despeses de personal	65
2.5.5.	Dietes d'assistència al Consell d'Administració	67
2.5.6.	Gestió de fiances d'arrendaments i subministraments	67
2.5.7.	Contractes d'assegurança	69
2.6.	Contractació	69
2.6.1.	Legislació aplicable	69
2.6.2.	Univers d'expedients i selecció de la mostra	70
2.6.3.	Observacions resultants de la fiscalització	74
2.7.	Seguiment de les observacions i/o recomanacions d'exercicis anteriors	89
2.7.1.	Informe 10/2002-D: Àrea de fiances, exercici 2000.....	90
2.7.2.	Informe 23/2006: Exercici 2003	94
2.7.3.	Informe 14/2007: Àrea d'existències, exercici 2004	99
3.	CONCLUSIONS	104
3.1.	Opinió i observacions	104
3.2.	Recomanacions	109
4.	ANNEXOS.....	112
4.1.	Comptes anuals	112
4.2.	Altres annexos	113
4.2.1.	Liquidacions pressupostàries dels exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 a nivell de capítols.....	113
4.2.2.	Mostra de contractes menors.....	129
5.	TRÀMIT D'AL·LEGACIONS	136
5.1.	Al·legacions rebudes	136
5.2.	Tractament de les al·legacions	145

ABREVIACIONS

ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
AHC	Agència de l'Habitatge de Catalunya
ALI	Programa d'alienacions de sòl
CPU	Cambres de la Propietat Urbana
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
GEEC	Gestor Electrònic d'Expedients de Contractació
HPO	Habitatges de protecció oficial
IIC	Instruccions internes de contractació
INCASÒL	Institut Català del Sòl
IVA	Impost sobre el valor afegit
LCSP	Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic
M€	Milions d'euros
PCAP	Plec de clàusules administratives particulars
PPT	Plec de prescripcions tècniques
REURSA	Remodelacions Urbanes, SA
TRLCSP	Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Text refós de la llei de contractes del sector públic

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INFORME

1.1.1. Objecte i abast

La Sindicatura de Comptes, com a òrgan fiscalitzador del sector públic de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent i en compliment del seu Programa anual d'activitats, emet aquest informe de fiscalització de regularitat relatiu a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), corresponent als exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013.

La fiscalització de regularitat inclou la revisió dels comptes anuals de l'INCASÒL dels exercicis esmentats per verificar que es presenten segons el marc normatiu d'informació financera aplicable i, en particular, segons els principis i criteris comptables que conté. També inclou la comprovació que durant el període fiscalitzat l'INCASÒL ha desenvolupat la seva activitat d'acord amb la normativa que li és d'aplicació.

La fiscalització financera correspon a la del darrer exercici objecte de l'informe, l'exercici 2013. Dels exercicis anteriors es revisa el compliment de l'obligació de retre comptes, l'opinió de l'auditoria externa i s'analitza l'evolució de les partides més importants del Balanç i Compte de pèrdues i guanys, i la Liquidació pressupostària. A més, per a tots els exercicis la fiscalització de la legalitat inclou la comprovació dels principals preceptes comptables, fiscals, pressupostaris i de funcionament aplicables a l'INCASÒL i els corresponents als procediments de contractació.

Els comptes anuals fiscalitzats van ser aprovats pels òrgans competents en el termini establert i, d'acord amb la normativa aplicable,¹ inclouen el Balanç, el Compte de pèrdues i guanys, l'Estat de canvis en el patrimoni net, l'Estat de fluxos d'efectiu, l'Estat de liquidació del pressupost i la Memòria.

Encara que l'àmbit temporal d'aquest informe han estat els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013, quan s'ha considerat necessari per completar el treball, s'ha ampliat a períodes anteriors i posteriors.

Les conclusions de l'informe inclouen l'opinió de fiscalització sobre els Comptes Anuals de l'exercici 2013 i per a tot el període fiscalitzat les observacions més significatives, els incompliments normatius i les recomanacions sobre millores en la gestió de les activitats desenvolupades per l'entitat en alguns dels aspectes que s'han posat de manifest durant la realització del treball.

1. Reial decret 1514/2007, pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat així com el Pla General de Comptabilitat Pública de la Generalitat de Catalunya aprovat en ordre del 28 d'agost de 1996 pel Departament d'Economia i Finances, quan escaigui.

1.1.2. Metodologia

El treball de fiscalització s'ha dut a terme d'acord amb els principis i les normes internacionals de fiscalització del sector públic generalment acceptats i ha inclòs totes aquelles proves, de compliment i substantives, que s'han considerat necessàries per obtenir evidències suficients i adients per poder expressar les conclusions que s'exposen en l'informe.

L'INCASÒL va sotmetre a auditoria financera els seus comptes anuals dels exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 (vegeu l'epígraf 1.2.3).

S'ha tingut accés als treballs i a les proves que donen suport a l'elaboració dels informes d'auditoria, i s'han realitzat les proves addicionals que s'han estimat necessàries amb relació amb determinats comptes i masses patrimonials del Balanç i del Compte de pèrdues i guanys.

El darrer informe de fiscalització de regularitat de l'INCASÒL emès per la Sindicatura de Comptes és l'informe 23/2006, corresponent a l'exercici 2003. A més a més, la Sindicatura ha emès els informes puntuals següents: l'informe 10/2002-D, exercici 2000, referit a la gestió de les fiances, i l'informe 14/2007, Avaluació dels procediments interns en l'àrea d'existències, exercici 2004. Dels tres informes s'ha efectuat el seguiment de les recomanacions (vegeu l'epígraf 2.7, Seguiment de les observacions i/o recomanacions d'exercicis anteriors).

1.2. ENS FISCALITZAT

1.2.1. Antecedents

L'INCASÒL va ser creat, com a organisme autònom de caràcter comercial, per la Llei 4/1980, del 16 de desembre, publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) número 100 de data 16 de desembre de 1980, i va ser adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

El Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost,² pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme reconeix a l'INCASÒL en el seu article 16.3 com a entitat urbanística especial de la Generalitat de Catalunya.

2. El Decret legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística estableix en l'article 5.2 que l'INCASÒL és un organisme autònom de la Generalitat de Catalunya amb competències urbanístiques i que es regeix per la seva normativa.

La Llei de creació es va modificar per la Llei 4/2000, del 26 de maig, de mesures fiscals i administratives que en l'article 27 establia, entre altres aspectes, que l'INCASÒL passa a ser una entitat de dret públic de la Generalitat amb personalitat jurídica pròpia sotmesa a la Generalitat, que ha d'ajustar la seva activitat a l'ordenament jurídic privat i al dret públic en els supòsits que la llei determina.

Per l'article 21 del Decret Llei 4/2010 del 3 d'agost de mesures de racionalització i simplificació de l'estructura del sector públic de la Generalitat de Catalunya es modifica l'article 3.1 de la Llei 4/2000 per atribuir a l'INCASÒL les funcions pròpies de l'entitat Remodelacions Urbanes, SA (REURSA), de la qual era accionista al 100% i que s'absorbeix a l'exercici 2011 per donar compliment a l'esmentat Decret Llei.

Per l'article 74.5) de la Llei 5/2012 del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, es modifica l'article 12 de la seva llei de creació i s'estableix que l'INCASÒL, en el desenvolupament de les seves funcions té la condició de mitjà propi instrumental i de servei tècnic de l'Administració de la Generalitat i dels ens, els organismes i les entitats que en depenen, i que tenen la consideració de poders adjudicadors d'acord amb la normativa de contractació.

El gener del 2013, el Consell d'Administració va aprovar un Pla Econòmic i de Viabilitat financera per al període 2013-2016.

L'INCASÒL està adscrit al Departament de Territori i Sostenibilitat.³

1.2.2. Activitats i organització

1.2.2.1. Activitats

D'acord amb l'article 1 de la Llei de 4/1980,⁴ de creació de l'INCASÒL el seu objecte social és la promoció de sòl urbanitzat, el foment de l'habitatge i la gestió d'equipaments públics, amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments. A més, l'article 1 també estableix el següent:

3. Denominació establerta pel Decret 200/2010, del 27 de desembre. Amb anterioritat s'anomenava Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

4. Article modificat per les lleis 4/2000, del 26 de maig, 21/2001, del 28 de desembre, i 5/2012, del 20 de març.

- L'INCASÒL ha de promoure les actuacions necessàries, tant en l'aspecte organitzatiu com en el funcional, per permetre una utilització del sòl d'acord amb l'interès general i per a impedir l'especulació i afavorir l'efectivitat del dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat.
- L'INCASÒL, com a instrument de política de sòl i d'habitatge, és l'administració urbanística actuant mitjançant la qual la Generalitat exerceix les seves competències d'execució del planejament, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- L'objectiu de l'INCASÒL és la promoció de sòl urbanitzat, el foment de les activitats econòmiques i de l'habitatge i la gestió d'equipaments públics, tot això amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments.

Les funcions s'estableixen en l'article 3 de la Llei esmentada i són les següents:

- a) Programar actuacions de promoció de sòl urbanitzable i remodelacions urbanes.
- b) Promoure, tant de manera directa com convinguda, habitatges públics i la rehabilitació o remodelació d'aquests.
- c) Gestionar operacions de remodelació o rehabilitació d'habitatges.
- d) Programar i executar actuacions de rehabilitació de nuclis antics.
- e) Gestionar plans i programes d'actuació la finalitat dels quals sigui la remodelació o renovació urbana.
- f) Redactar els instruments urbanístics que s'hagin de desenvolupar directament per mitjà de l'INCASÒL o bé amb la col·laboració d'aquest.
- g) Exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, per qualsevol dels sistemes d'actuació establerts per la legislació urbanística. En el desenvolupament d'aquesta activitat ha d'assumir la qualitat d'Administració actuant si així ho estableix el pla que s'executa, amb els drets i els deures que la normativa urbanística li atorga.
- h) Redactar, tramitar i aprovar projectes de reparcel·lació, de compensació i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant.

- i) Estudiar i difondre noves tècniques d'intervenció en nuclis urbans per facilitar la seva remodelació o rehabilitació.
- j) Formar especialistes en gestió urbanística.
- k) Adquirir sòl, fins i tot mitjançant expropiació forçosa, com a beneficiari, de terrenys destinats a la creació de sòl urbanitzat, la formació de reserves de sòl, la promoció d'habitatge públic, la creació de dotacions i equipaments, zones verdes i espais lliures o qualsevol altra finalitat anàloga de caràcter urbanístic. La potestat d'expropiar correspon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP).
- l) Redactar projectes d'edificació.
- m) Alienar, permutar i cedir terrenys i edificis de la seva propietat.
- n) Constituir, transmetre, modificar i extingir els drets d'hipoteca, superfície, censos, servituds i, en general, qualsevol dret real sobre els terrenys i les edificacions que són propietat de l'INCASÒL.
- o) Protegir i defensar el seu patrimoni.
- p) Arrendar béns mobles i immobles.
- q) Exercir la gestió de les fiances d'arrendament de finques urbanes i del Registre de fiances dels contractes de lloguer, d'acord amb les disposicions vigents.
- r) Qualsevol altra que li encomani la llei o el Govern de la Generalitat.
- s) Promoure i gestionar equipaments públics.

1.2.2.2. Organització

L'INCASÒL es regeix pels òrgans següents: el Consell d'Administració i el director o directora.

La composició del Consell d'Administració de l'INCASÒL en els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 ha estat la següent:

Quadre 1. Consell d'Administració de l'INCASÒL

Membres del Consell	2010	2011	2012	2013
Presidència	Conseller de Política Territorial i Obres Públiques: - Joaquim Nadal i Farre-ras (fins al desembre del 2010)** Conseller de Medi Ambient i Habitatge: - Francesc Baltasar i Albesa (fins al desembre del 2010)**	Conseller de Territori i Sostenibilitat: - Lluís Miquel Recoder i Miralles (des del desembre del 2010)	Conseller de Territori i Sostenibilitat: - Lluís Miquel Recoder i Miralles (fins al desembre del 2012)	Conseller de Territori i Sostenibilitat: - Santi Vila i Vicente (des del març del 2013)
Vicepresidència*	Departament de Política Territorial i Obres Públiques: - Oriol Nel·lo Colom Departament de Medi Ambient i Habitatge - Carme Trilla i Bellart			
Vocals	Departament de Medi Ambient i Habitatge: - Eduard Pallegà i Sedó - Joaquim Gascó i Palacín Departament de Política Territorial i Obres Públiques: - Carmina Llumà i Ras - Joan Lloret i Corbella - Pere Solà i Busquets Departament d'Economia i Finances - Francesc Xavier Padrós i Castillón Departament d'Innovació, Universitats i Empresa: - Antoni Soy i Casals Departament de Governació i Administracions Públiques: - Francesc Simó i de la Asunción Departament d'Acció Social i Ciutadania: - Josep Viñas i Xifra	Departament de Territori i Sostenibilitat: - Pau Villòria i Sistach - Francesc Damià Calvet Valera - Carles Sala i Roca - Esther Morales Miguel - Agustí Serra i Monté - Jaume Fornt i Paradell - Leonard Carcolé i Galea - Isidre Gavin i Valls Departament d'Economia i Coneixement - Antoni Castellà i Clavé Departament d'Empresa i Ocupació: - Joan Sureda Martínez Departament de Governació i Administracions Públiques: - Joan Cañada i Campos Departament de Benestar i Família: - Francesca Violant Cervera i Godia	Departament de Territori i Sostenibilitat: - Pau Villòria i Sistach - Francesc Damià Calvet Valera - Carles Sala i Roca - Esther Morales Miguel - Agustí Serra i Monté - Jaume Fornt i Paradell - Leonard Carcolé i Galea - Isidre Gavin i Valls Departament d'Economia i Coneixement - Antoni Castellà i Clavé Departament d'Empresa i Ocupació: - Joan Sureda Martínez Departament de Governació i Administracions Públiques: - Joan Cañada i Campos Departament de Benestar i Família: - Francesca Violant Cervera i Godia	Departament de Territori i Sostenibilitat: - Pau Villòria i Sistach - Ricard Font i Hereu - Carles Sala i Roca - Xavier Ludevid i Massana - Agustí Serra i Monté - Jaume Fornt i Paradell - Isidre Gavin i Valls - Jordi Agustí i Vergés Departament d'Economia i Coneixement - Antoni Castellà i Clavé Departament d'Empresa i Ocupació: - Antoni M. Grau i Costa Departament de Governació i Relacions Institucionals: - Joan Cañada i Campos Departament de Benestar i Família: - Ramón Terrassa i Cusí
Director	Miquel Bonilla i Ruiz	Josep Antón Grau i Reinés (des del gener del 2011)	Josep Antón Grau i Reinés	Francesc Damià Calvet i Valera (des del gener del 2013)
Secretària	Isabel Barquet i Anell	Isabel Barquet i Anell	Isabel Barquet i Anell	Isabel Barquet i Anell

* Tot i no distingir la figura de la vicepresidència a la Memòria si que ho fan en les actes del Consell d'Administració.

** Copresidència.

D'acord amb la llei de creació el director/a és nomenat pel Govern i és l'òrgan executiu que dirigeix el funcionament, n'ostenta la representació i exerceix les funcions específiques que determini l'estatut de règim interior de l'Institut.

En l'exercici 2011 i en l'exercici 2013 es van nomenar nous directors que van realitzar canvis en l'organigrama per adaptar-lo als nous plans directius.

Els canvis més significatius en l'organigrama que s'han produït en aquest període són:

- Els departaments de Direcció de Patrimoni, Direcció Tècnica de Sòl i Direcció Tècnica d'Habitatge, que fins al 2010 estaven sota la Direcció General, a l'exercici 2011 passen a estar sota el control de dues subdireccions: Subdirecció de Sòl i Habitatge i Subdirecció Comercial de Patrimoni i es crea la figura de la Direcció Tècnica que és un càrrec entremig de la Direcció General i els departaments tècnics.
- El Departament Econòmic i Financer s'amplia l'any 2012 amb la creació de la Coordinació de Control Pressupostari i Participades i amb la inclusió de la Coordinació de Fiances que fins llavors havia estat sota la Direcció.

1.2.3. Treballs de control

Els comptes anuals de l'INCASÒL dels exercicis 2010 al 2013 han estat auditats per Serrat Auditors, SL. Els informes de tots quatre exercicis expressen una opinió modificada amb una limitació a l'abast per no disposar d'un informe d'expert independent en relació amb la valoració de les existències ja que aquestes representen aproximadament el 60% del seu actiu (vegeu l'annex 4.1).

La Intervenció General de la Generalitat de Catalunya no ha emès cap informe d'auditoria ni cap dictamen de diagnòstic financer en relació amb els comptes de l'INCASÒL corresponents a aquests quatre exercicis. L'últim informe de Diagnòstic Economicofinancer realitzat data del 25 d'octubre del 2010 i correspon a l'any 2009 i abasta la revisió del compliment de la legalitat de les àrees més significatives i conclou amb un seguit d'observacions i de recomanacions que s'han tingut en compte en la fiscalització realitzada per la Sindicatura de Comptes.

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

En aquest capítol es presenten els resultats de la fiscalització realitzada d'acord amb l'abast descrit en l'epígraf 1.1.1.

En primer lloc es fa referència al retiment de comptes efectuat per l'INCASÒL i, posteriorment, en els epígrafs 2.2, 2.3 i 2.4 s'analitzen, respectivament, el Balanç, el Compte de pèrdues i guanys i la Liquidació del pressupost corresponent a l'exercici 2013.

En posteriors epígrafs es fa l'anàlisi de diferents aspectes de compliment de la legalitat (vegeu l'epígraf 2.5) i es presenten els resultats de la fiscalització de la contractació (vegeu l'epígraf 2.6).

2.1. RETIMENT DE COMPTES

L'INCASÒL ha tramès en termini a la Intervenció General de la Generalitat els comptes i la documentació annexa requerida, donant compliment a l'article 71.4 del Text refós de finances públiques de Catalunya.

S'ha complert amb el retiment a la Sindicatura de Comptes tot i que s'ha efectuat fora de termini per tots quatre exercicis. Cal dir però, que INCASÒL no ha tramès els comptes de l'empresa EQUACAT, SA en la qual hi participa al 50% i tampoc de REURSA (participada al 100%) pel que fa a l'exercici 2010.

2.2. BALANÇ

A continuació es presenta el Balanç a 31 de desembre del 2010, 2011, 2012 i 2013. A efectes comparatius també es presenta el corresponent al 31 de desembre del 2009:

Quadre 2. Balanç de situació a 31 de desembre del 2010, del 2011, del 2012 i del 2013

ACTIU	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variació 2009/2010	Variació 2010/2011	Variació 2011/2012	Variació 2012/2013
A) ACTIU NO CORRENT	769.217.292	878.179.764	894.783.595	810.338.814	775.394.590	108.962.472	16.603.831	(84.444.781)	(34.944.224)
I. Immobilitzat intangible	5.046.774	5.299.015	4.075.551	2.934.669	1.840.736	252.241	(1.223.464)	(1.140.883)	(1.093.932)
2. Concessions d'explotació	1.010.146	987.986	833.583	814.457	795.331	(22.160)	(154.403)	(19.126)	(19.126)
5. Aplicacions informàtiques	4.036.627	4.311.029	3.241.968	2.120.212	1.045.406	274.402	(1.069.061)	(1.121.757)	(1.074.806)
II. Immobilitzat material	30.167.469	34.297.354	5.935.007	5.523.133	605.922	4.129.885	(28.362.348)	(411.873)	(4.917.212)
1. Terrenys i construccions	28.557.568	33.150.573	4.976.812	4.872.665	117.080	4.593.005	(28.173.761)	(104.147)	(4.755.585)
2. Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	1.609.901	1.146.781	958.195	650.468	488.842	(463.120)	(188.586)	(307.726)	(161.627)
III. Inversions immobiliàries	449.897.419	577.144.230	629.228.997	572.403.374	566.259.217	127.246.811	52.084.767	(56.825.624)	(6.144.157)
2. Immobles en arrendament	427.126.713	554.622.730	606.956.704	550.380.287	544.378.022	127.496.017	52.333.974	(56.576.417)	(6.002.264)
3. Immobilitzat cedit en explotació	22.770.707	22.521.500	22.272.294	22.023.087	21.881.195	(249.206)	(249.206)	(249.206)	(141.892)
IV. Inversions a empreses del grup i associades a llarg termini	21.451.187	28.183.154	27.792.349	30.616.781	31.329.213	6.731.967	(390.805)	2.824.432	712.432
1. Participacions en empreses del grup i associades	1.356.581	1.356.581	1.295.581	1.295.581	1.295.581	0	(61.000)	0	0
2. Aportacions a juntes i consorcis	20.094.606	26.826.573	26.496.768	29.321.200	30.033.632	6.731.967	(329.805)	2.824.432	712.432
V. Inversions financeres a llarg termini	98.348.664	84.894.936	81.902.304	65.382.204	53.999.473	(13.453.728)	(2.992.632)	(16.520.100)	(11.382.731)
1. Participacions en altres empreses	81.450	81.450	81.450	81.450	81.450	0	0	0	0
2. Préstecs concedits	61.909.925	53.009.955	55.264.332	51.218.153	43.832.212	(8.899.971)	2.254.377	(4.046.179)	(7.385.940)
5. Dipòsits i fiances	9.333.042	9.331.076	8.587.880	11.438	11.438	(1.966)	(743.195)	(8.576.443)	0
6. Altres inversions financeres	27.024.247	22.472.456	17.968.642	14.071.164	10.074.373	(4.551.791)	(4.503.815)	(3.897.478)	(3.996.791)
VI. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	164.305.780	148.361.075	145.849.387	133.478.652	121.360.029	(15.944.704)	(2.511.688)	(12.370.735)	(12.118.623)
1. Deutors per vendes d'habitatge	93.204.643	86.086.402	82.037.032	89.776.083	83.608.289	(7.118.241)	(4.049.370)	7.739.051	(6.167.794)
2. Deutors sòl, naus i locals	22.968.765	15.821.613	19.662.030	12.127.647	11.359.405	(7.147.153)	3.840.417	(7.534.383)	(768.242)
3. Deutors per convenis	48.132.372	46.453.061	44.150.325	31.574.922	26.392.335	(1.679.311)	(2.302.735)	(12.575.403)	(5.182.587)

ACTIU	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variació 2009/2010	Variació 2010/2011	Variació 2011/2012	Variació 2012/2013
B) ACTIU CORRENT	1.784.528.699	1.801.577.805	1.746.813.288	1.739.170.046	1.700.726.160	17.049.106	(54.764.517)	(7.643.243)	(38.443.886)
II. Existències	1.645.053.863	1.650.867.100	1.561.334.604	1.564.772.818	1.524.923.201	5.813.237	(89.532.496)	3.438.214	(39.849.617)
3. Productes en curs	1.400.658.213	1.343.572.788	1.227.225.612	1.152.770.819	1.100.919.745	(57.085.425)	(116.347.176)	(74.454.793)	(51.851.074)
4. Productes acabats	235.424.312	291.780.739	318.528.149	396.144.762	408.228.463	56.356.427	26.747.410	77.616.614	12.083.701
6. Bestretes a proveïdors	8.971.338	15.513.573	15.580.843	15.857.236	15.774.992	6.542.235	67.270	276.393	(82.243)
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar	114.247.886	96.120.948	148.899.756	134.689.106	142.826.858	(18.126.938)	52.778.808	(14.210.650)	8.137.753
1. Deutors per vendes i convenis	16.150.029	21.768.864	65.373.852	52.359.861	70.619.768	5.618.836	43.604.988	(13.013.991)	18.259.907
2. Deutors empreses grup	0	0	1.271.935	1.832.679	1.271.132	0	1.271.935	560.744	(561.547)
3. Deutors diversos	15.296.047	24.523.765	10.744.560	13.035.141	17.586.767	9.227.718	(13.779.206)	2.290.582	4.551.626
4. Personal	153.967	122.754	99.695	67.894	78.841	(31.213)	(23.059)	(31.801)	10.947
5. Altres crèdits amb les administracions públiques	82.647.843	49.705.565	71.409.715	67.393.530	53.270.351	(32.942.278)	21.704.150	(4.016.184)	(14.123.180)
V. Inversions financeres a curt termini	13.415.089	12.186.323	10.869.995	12.911.207	13.313.809	(1.228.766)	(1.316.328)	2.041.212	402.602
1. Deutors per préstecs	13.415.089	12.186.323	10.869.995	12.786.207	13.313.809	(1.228.766)	(1.316.328)	1.916.212	527.602
5. Altres actius financers	0	0	0	125.000	0	0	0	125.000	(125.000)
VI. Periodificacions a curt termini	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents	11.811.862	42.403.434	25.708.934	26.796.915	19.662.292	30.591.573	(16.694.500)	1.087.981	(7.134.624)
1. Tresoreria corporativa Generalitat de Catalunya	3.500.872	23.087.624	16.774.967	19.134.249	5.546.489	19.586.752	(6.312.657)	2.359.282	(13.587.760)
2. Tresoreria	8.310.990	19.315.810	8.933.967	7.662.666	14.115.803	11.004.820	(10.381.843)	(1.271.301)	6.453.137
TOTAL ACTIU (A+B)	2.553.745.991	2.679.757.570	2.641.596.883	2.549.508.859	2.476.120.750	126.011.578	(38.160.686)	(92.088.024)	(73.388.110)

PASSIU	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variació 2009/2010	Variació 2010/2011	Variació 2011/2012	Variació 2012/2013
A) PATRIMONI NET	581.666.138	584.348.561	518.289.975	460.639.537	416.772.168	2.682.423	(66.058.586)	(57.650.438)	(43.867.370)
A-1) FONS PROPIS	406.283.047	362.420.178	282.667.577	234.430.429	181.430.583	(43.862.869)	(79.752.601)	(48.237.148)	(52.999.846)
I. Finançament transferit	164.714.737	165.684.737	165.743.632	165.743.632	165.743.632	970.000	58.895	-	-
II. Finançament pressupostari Generalitat	173.190.473	174.390.473	175.990.473	177.108.951	177.108.951	1.200.000	1.600.000	1.118.477	-
III. Reserves	73.308.843	73.308.843	73.581.218	79.476.848	79.476.848	-	272.376	5.895.630	-
2. Altres reserves	73.308.843	73.308.843	73.581.218	79.476.848	79.476.848	-	272.376	5.895.630	-
V. Resultats d'exercicis anteriors	29.971.406	(4.931.005)	(55.618.927)	(120.467.141)	(187.899.001)	(34.902.411)	(50.687.921)	(64.848.214)	(67.431.860)
1. Romanent	34.778.351	34.778.351	34.778.351	34.778.351	34.778.351	-	-	-	-
2. (Resultats negatius d'exercicis anteriors)	(4.806.945)	(39.709.356)	(90.397.278)	(155.245.492)	(222.677.352)	(34.902.411)	(50.687.921)	(64.848.214)	(67.431.860)
VII. Resultat de l'exercici	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)	(11.130.458)	(30.995.951)	9.596.959	14.432.014
A-2) AJUSTOS PER CANVI DE VALOR	-	(1.811.450)	(2.697.646)	(3.223.621)	(1.909.121)	(1.811.450)	(886.196)	(525.975)	1.314.500
2. Operacions cobertura	-	(1.811.450)	(2.697.646)	(3.223.621)	(1.909.121)	(1.811.450)	(886.196)	(525.975)	1.314.500
A-3) SUBVENCIONS. DONACIONS I LLEGATS REBUTS	175.383.090	223.739.833	238.320.044	229.432.729	237.250.706	48.356.742	14.580.212	(8.887.315)	7.817.977
1. Subvencions de sòl	12.146.792	12.002.252	10.803.393	7.790.674	7.293.174	(144.540)	(1.198.859)	(3.012.719)	(497.500)
2. Subvencions d'habitatge	112.861.096	149.483.177	171.663.378	183.703.462	192.156.647	36.622.082	22.180.201	12.040.084	8.453.185
3. Subvencions d'inversions gestionades	50.375.203	62.254.403	55.853.273	37.938.593	37.800.885	11.879.200	(6.401.131)	(17.914.679)	(137.708)

PASSIU	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variació 2009/2010	Variació 2010/2011	Variació 2011/2012	Variació 2012/2013
B) PASSIU NO CORRENT	1.738.706.945	1.892.054.175	1.957.633.889	1.918.695.886	1.865.161.250	153.347.230	65.579.714	(38.938.003)	(53.534.636)
I. Provisions a llarg termini	15.118.942	15.428.430	13.720.844	11.633.341	12.804.410	309.488	(1.707.585)	(2.087.504)	1.171.069
4. Altres provisions	15.118.942	15.428.430	13.720.844	11.633.341	12.804.410	309.488	(1.707.585)	(2.087.504)	1.171.069
II. Deutes a llarg termini	1.723.588.004	1.876.625.746	1.943.913.045	1.907.062.545	1.852.356.840	153.037.742	67.287.299	(36.850.500)	(54.705.705)
2. Deutes amb entitats de crèdit	750.251.436	847.759.082	853.911.367	792.592.209	706.031.380	97.507.647	6.152.285	(61.319.158)	(86.560.829)
3. Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini	949.012.545	999.046.487	1.046.481.713	1.072.494.226	1.105.192.131	50.033.942	47.435.227	26.012.513	32.697.905
4. Derivats	-	1.811.450	2.697.646	3.223.621	1.909.121	1.811.450	886.196	525.975	(1.314.500)
5. Altres passius financers	24.324.023	28.008.727	40.822.318	38.752.489	39.224.208	3.684.704	12.813.591	(2.069.830)	471.719
C) PASSIU CORRENT	233.372.909	203.354.833	165.673.019	170.173.436	194.187.332	(30.018.076)	(37.681.815)	4.500.417	24.013.896
II. Provisions a curt termini	206.636	11.048	1.269.005	-	2.725.052	(195.588)	1.257.957	(1.269.005)	2.725.052
III. Deutes a curt termini	81.074.816	88.708.123	74.374.488	89.961.645	91.637.261	7.633.307	(14.333.635)	15.587.157	1.675.616
2. Préstecs i altres deutes financers	81.074.816	88.708.123	67.368.371	86.691.816	88.537.238	7.633.307	(21.339.752)	19.323.444	1.845.422
5. Altres passius financers	-	-	7.006.117	3.269.830	3.100.023	-	7.006.117	(3.736.287)	(169.806)
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar	152.091.458	114.635.663	90.029.526	80.211.791	99.825.018	(37.455.795)	(24.606.137)	(9.817.735)	19.613.228
1. Proveïdors	113.038.180	49.532.668	21.935.569	17.908.461	27.862.988	(63.505.512)	(27.597.099)	(4.027.108)	9.954.527
2. Proveïdors, empreses del grup i associades	-	26.555.702	26.384.890	24.204.038	26.179.017	26.555.702	(170.811)	(2.180.852)	1.974.979
3. Creditors diversos	19.984.152	17.110.697	19.463.976	18.211.657	19.067.255	(2.873.455)	2.353.279	(1.252.319)	855.598
4. Personal	786.082	758.453	532.941	473.331	472.895	(27.629)	(225.511)	(59.610)	(436)
5. Altres deutes amb les administracions públiques	1.396.465	2.610.692	6.939.707	3.160.324	8.755.845	1.214.228	4.329.014	(3.779.383)	5.595.521
6. Bestretes per operacions de compra	16.886.580	18.067.452	14.772.443	16.253.980	17.487.018	1.180.872	(3.295.009)	1.481.537	1.233.038
VI. Periodificacions a curt termini	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)	2.553.745.991	2.679.757.570	2.641.596.883	2.549.508.859	2.476.120.750	126.011.578	(38.160.686)	(92.088.024)	(73.388.110)

Imports en euros.

Font: Comptes anuals de l'INCASÒL dels exercicis 2009, 2010, 2011, 2012 i 2013.

El Balanç de l'INCASÒL es va incrementar en l'exercici 2010 en 126,01 M€ i va arribar a un import total de 2.679,76 M€, mentre que en els exercicis successius (2011, 2012 i 2013) presenta disminucions de 38,16 M€, 92,09 M€ i 73,39 M€, respectivament.

En aquest epígraf es presenta l'anàlisi de les variacions més significatives i dels fets més rellevants que afecten les diferents masses de l'actiu i del passiu en els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 i, en el seu cas s'assenyalen les incidències observades.

2.2.1. Immobilitzat intangible

En aquest compte s'inclouen els programes de programari. El saldo a 31 de desembre del 2013 va disminuir un 63,53% respecte del saldo a 31 de desembre del 2009.

En l'exercici 2008 es va iniciar el projecte d'implementació d'un nou Sistema informàtic de gestió integral. Aquest programa va començar a funcionar l'exercici 2010 però degut a la política de contenció de despesa no s'ha arribat a integrar tots els mòduls de gestió com era l'objectiu inicial. Donat que no es van activar imports significatius, l'amortització del 25% va disminuir fortament els saldos.

2.2.2. Immobilitzat material: terrenys i construccions

Aquest concepte de l'immobilitzat material presenta en el període 2009-2013 una reducció de 33,03 M€, gairebé un 99,59%. Aquesta variació es deu principalment al fet que en l'any 2011 es van traspasar a l'epígraf d'Existències els imports activats a partir del 2008 corresponents a les inversions en el que havia de ser el nou edifici corporatiu de l'INCASÒL.

El traspàs a la partida d'existències: naus en curs, va ser de 22,47 M€ en concepte de Sòl propi i de 5,60 M€ en concepte d'Edifici d'ús propi. Amb aquest traspàs es va comptabilitzar una pèrdua per deteriorament de 6,10 M€ arran d'una taxació pericial de la construcció i dels terrenys. Aquesta taxació la va realitzar la Unitat de Mercats, Territori i Adquisicions de l'INCASÒL (vegeu els epígrafs 2.2.7 i 2.3.1).

Així mateix, a l'exercici 2013 es van traspasar a la partida d'existències uns locals comercials situats al carrer Viladomat ja que en aquest exercici es va formalitzar una operació d'arrendament a tercers amb opció de compra per valor de 4,80 M€.

L'INCASÒL té contractades assegurances que donen cobertura raonable al seu patrimoni.

2.2.3. Inversions immobiliàries

L'INCASÒL comptabilitza dins d'aquest epígraf aquells edificis i instal·lacions que es dediquen a l'activitat de lloguer. Aquest saldo es va incrementar en un 25,86% al 2013 respecte dels imports comptabilitzats a l'exercici 2009.

L'increment respon a la política de foment de l'habitatge (pla de xoc) portada a terme conjuntament amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (l'AHC), segons les directrius del departament responsable. Així, els ingressos per arrendament es van incrementar en un 78,39% en el mateix període (2009-2013) (vegeu l'epígraf 2.3.1).

Fins a l'exercici 2011 el subcompte d'Immobles en arrendament recollia a final d'any tots aquells immobles que estaven arrendats a tercers, el que suposava realitzar anualment un número considerable de traspassos entre el compte d'Existències i el d'Inversions immobiliàries. L'any 2012 es va canviar el criteri i es van comptabilitzar els béns segons la qualificació original de construcció, per venda o lloguer i així es redueixen al màxim els traspassos.

S'ha observat que a la Memòria dels quatre exercicis fiscalitzats aquests moviments es tracten com altes i baixes, tot i què s'explica en el redactat que els moviments són deguts a traspassos.

En els exercicis fiscalitzats l'única operació que no correspon a un traspàs era la formalització de la transmissió a l'exercici 2012 d'un Dret de Superfície per cinquanta anys per un valor net comptable de 2,44 M€. Respecte al procediment emprat en aquest Dret de Superfície no es va complir amb l'article 169 del Text refós de la Llei d'urbanisme en no publicar-se en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament de Barcelona. La Sindicatura entén que es va limitar la concurrència.

En la fiscalització s'han identificat cinquanta-sis construccions per un valor d'activació de 154,42 M€ sense que hi hagués cap terreny activat en relació amb aquestes construccions; en alguns casos és correcte ja que l'activació correspon a Drets de Vol i els terrenys eren propietat de la Generalitat, però en altres es tracta de donacions gratuïtes de terrenys en les quals INCASÒL havia construït i quedava, per tant, pendent la valoració i l'activació del terreny. S'haurien de revisar aquests cinquanta-sis elements un per un i fer una estimació apropiada del valor del sòl pendent d'activació.

Dins els Immobles en arrendament també es van comptabilitzar una sèrie d'equipaments (centres cívics, centres d'atenció primària, comissaries, etc.) adquirits a GISA l'any 2002 i llogats a la Generalitat en el mateix acte.⁵

5. Arran de les al·legacions s'ha eliminat l'últim punt d'aquest paràgraf.

Gairebé el 90% dels Immobles en arrendament estan gestionats per l'AHC i és aquesta la que contracta i gestiona els contractes d'assegurança dels habitatges que posteriorment refactura a l'INCASÒL.

D'aquest immobilitzat s'ha cedit l'explotació gratuïtament a EQUACAT, SA (participada en un 50% per INCASÒL i en un 50% per la Secretaria General de l'Esport de la Generalitat de Catalunya) i aquest actiu recull el valor tant del terreny com de la construcció del Canal de Piragüisme, i també d'un immoble a Badalona el qual està cedit de forma temporal i gratuïta a un centre de treball sense ànim de lucre que dona feina a persones discapacitades.

Les inversions immobiliàries són considerades com una unitat generadora d'efectiu; tot i així l'entitat no calcula anualment el seu possible deteriorament.

2.2.4. Inversions a empreses del grup i associades a llarg termini

En aquest compte es registren les participacions en empreses i les aportacions a juntes i consorcis.

Les participacions en empreses del grup i associades inclouen fins a l'exercici 2011 la participació de l'INCASÒL en les entitats EQUACAT, SA (participada al 50%) i en REURSA (participada al 100%). D'acord amb l'establert al Decret llei 4/2010 del 3 d'agost de mesures de racionalització i simplificació de l'estructura del sector públic de la Generalitat de Catalunya, en data 6 de juny del 2011 la Junta General d'Accionistes acordà la dissolució sense liquidació de REURSA mitjançant la transmissió global d'actius i passius a l'INCASÒL. Degut a això el saldo de Participacions en empreses del grup es va reduir en 61.000 €.

Les aportacions a juntes i a consorcis són les que fa l'INCASÒL a aquestes entitats per als desenvolupaments urbanístics de sòl industrial i residencial. Aquestes participacions s'estableixen, en el cas dels consorcis urbanístics a parts iguals amb els ajuntaments al 50%.

Durant el període fiscalitzat aquestes aportacions es van incrementar en un 50% van passar de 20,10 M€ a l'exercici 2009 a 30,03 M€ al 2013. Aquest increment s'ha concentrat principalment a l'exercici 2010 per una aportació de 4,74 M€ al Consorci de la Gran Via-Hospitalet i al 2012 per diverses aportacions entre les quals destaquen l'aportació de 753.581 € al Consorci de l'Eixample Nord (Vilanova i la Geltrú), l'aportació de 685.000 € al Consorci de Can Filuà i l'aportació de 755.790 € al Consorci de Rocarodona.

Al 31 de desembre del 2013 L'INCASÒL tenia participacions en setze entitats.

L'entitat calcula la possible depreciació de les aportacions segons els comptes anuals dels consorcis de l'exercici anterior. Tot i què el Consell d'Administració de l'INCASÒL va aprovar en data 10 de desembre del 2010 un Manual comptable per a consorcis urbanístics com a marc de referència per a la preparació dels comptes anuals dels consorcis on aquest hi participa, les entitats van presentar els comptes tard i tres d'elles no els van presentar perquè no tenien activitat.⁶

El càlcul realitzat per la Sindicatura de Comptes a 31 de desembre del 2013 amb els comptes anuals de les entitats a la mateixa data (31 de desembre del 2013) ha detectat un defecte de provisió d'un màxim de 8,51 M€.⁷ Cal dir, però, que a efectes del càlcul de la provisió s'hauria d'analitzar la previsió de recuperació de cadascun dels projectes.

En el quadre 3 a la pàgina següent es presenten les participacions en els consorcis i juntes amb la seva valoració i càlcul del deteriorament.

A 31 de desembre del 2013 cinc d'aquests consorcis no tenien activitat i estaven pendents de liquidació. Durant els exercicis 2014 i 2015 se'n han liquidat tres d'ells, quedant pendent de liquidació la Junta de Compensació del Pla de la Bruguera i la Guardiola.

6. Els últims comptes anuals presentats d'aquestes tres entitats són els següents: el 2004 del Consorci Sector Est, el 2008 del Consorci de l'Aigüeta i el 2009 del Consorci Les Camposines.

7. Aquest càlcul s'ha realitzat amb els comptes anuals del 2004 del Consorci Sector Est, els comptes anuals del 2008 del Consorci de l'Aigüeta i els comptes anuals del 2009 del Consorci Les Camposines.

Quadre 3. Aportacions a juntes i consorcis

Aportacions a juntes i consorcis	Comptes anuals	Reserves	Altres partides de patrimoni net	Resultat	Valor de la participació a 31.12.2013	%	Valoració de la participació	Dotació	Deteriorament
Junta de Compensació del Pla de la Bruguera *					60,10				(60,10)
Mas Lluhi *	2013	666,59	81,12	(20,97)	88,87	50	363,37		0,00
Sector Est (Ajuntament de Pallejà) *	2004	1.898,85	724,89	0,00	64,43	50	1.311,87	45,40	0,00
L'Aigueta	2008	(4,00)	0,00	(2,00)	120,20	50	(3,00)		(120,20)
Gran Via – Hospitalet	2013	11.525,00	19.468,00	898,00	9.736,85	50	15.945,50		0,00
Colònia Güell	2013	329,45	0,00	(48,25)	983,84	50	140,60	837,00	(6,24)
Centre Direccional	2013	56.037,87	696,05	1.890,73	348,03	50	29.312,33		0,00
Eixample Nord (Vilanova)	2013	(5,69)	2.225,05	6,17	2.232,73	50	1.112,77		(1.119,97)
Eixample Nord (el Prat de Llobregat)	2013	0,00	3.220,53	0,00	1.835,53	50	1.610,27		(225,27)
Ca l'Alemany	2013	328,00	(575,05)	5.421,99	1.669,39	50	2.587,47		0,00
Mas Les Vinyes	2013	0,00	595,39	0,00	462,00	50	297,70		(164,31)
Can Filuà	2013	(219,48)	7.837,85	(127,52)	7.859,64	50	3.745,43		(4.114,21)
La Guardiola *	2013	0,00	0,00	0,00		50	0,00		0,00
Polígon Industrial Les Camposines *	2009	0,00	396,00	0,00	396,00	50	198,00		(198,00)
Rocarodona – Olvan	2013	(91,49)	4.791,48	(80,39)	4.791,48	50	2.309,80		(2.481,68)
Badalona (Estrella – Sant Crist)	2013	0,00	381,00	0,00	267,36	50	190,50		(76,86)
Total		-	-	-	30.033,63	-	59.122,58	882,40	(8.506,74)

Imports en milers d'euros.

Font: Sindicatura de Comptes de Catalunya.

* Sense activitat.

2.2.5. Inversions financeres a llarg termini i a curt termini

El saldo global de les inversions financeres a llarg i curt termini es va reduir en un 39,8 % durant el període fiscalitzat ja que no es van formalitzar préstecs d'importos significatius i el saldo viu dels préstecs antics es va anar recuperant.

Respecte als préstecs concedits, aquests presenten a 31 de desembre del 2013 un saldo a llarg termini de 43,83 M€ i a curt termini de 13,31 M€. Es tracta principalment de préstecs realitzats a tercers dins del marc de promoció de l'habitatge i de protecció social. En la revisió s'ha detectat que l'aplicatiu amb el que es controlen aquests préstecs no està lligat a la comptabilitat ni tècnica ni conceptualment ja que els diferents tipus de préstecs estan agrupats de diferent forma i l'exportació de les dades es realitza manualment després de diverses operacions d'adaptació.

També, cal assenyalar que dins del saldo a curt termini estan incloses les quotes moroses, és a dir, aquelles vençudes i no cobrades. Aquestes suposen un 55,81% del saldo a curt i són principalment deutes del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i de l'entitat Vimusa (Habitatges Municipals de Sabadell, SA) que s'han anat recuperant en els exercicis 2013 i 2014. Així mateix, s'ha detectat un saldo a llarg termini de 127.064 € per un préstec realitzat a l'AHC per la recompra de dos crèdits immobiliaris que no ha tingut moviment durant el període fiscalitzat.

El saldo de Dipòsits i fiances es redueix l'exercici 2012 en 8,58 M€ per la cancel·lació de l'operació de cessió de la cartera de clients formalitzada al setembre de l'any 1996 que es detalla a la nota de Deutors (epígraf 2.2.6). Aquest import fix, establert per contracte, corresponia a l'import de recompra de les quotes de la cartera d'habitatge que vencen entre l'any 15,75 (15 anys i 9 mesos) i l'any 20.

Dins d'Altres inversions financeres hi han dos crèdits a la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana per encàrrec de la Generalitat en els exercicis 2003 i 2005. Aquests crèdits es recuperen mitjançant aportacions anuals de la Generalitat i per poder atorgar-los l'INCASÒL va haver de demanar dos préstecs amb entitats bancàries. Respecte al crèdit de l'exercici 2003 queda pendent de cobrament de la Generalitat un import de 783.787 € a causa de les retencions pressupostàries de l'exercici 2012 mentre que el deute amb l'entitat bancària està ja totalment pagat. El préstec del 2005 té encara un saldo a tancament de l'exercici 2013 de 9,29 M€ i el saldo creditor amb l'entitat bancària és de 8,35 M€. La diferència es deu a una retenció pressupostària de l'exercici 2012 d'import 935.789 €. A 31 de desembre del 2013 hauria d'estar classificat a curt termini l'import a cobrar durant l'exercici 2014 que ascendeix a 2,70 M€.

2.2.6. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini i deutors comercials a curt termini

Dins del compte de Deutors per operacions de tràfic a llarg termini i dels comptes de Deutors per vendes i convenis, Deutors empreses del grup i Deutors diversos (Deutors

comercials i altres comptes a cobrar a curt termini) de l'Actiu corrent, es comptabilitzen tots els saldos deutors per l'activitat pròpia de l'INCASÒL, ja siguin per vendes d'habitatge, per vendes de sòl i naus o deutors per convenis amb la Generalitat, ajuntaments, o entitats municipals.

S'observa que els saldos a llarg termini s'han reduït en un 26,14% entre els exercicis 2009 al 2013 com a conseqüència de la disminució de l'activitat, mentre que la part comptabilitzada a curt termini ha crescut en més d'un 184,52% passant de 31,45 M€ a l'exercici 2009 a 89,48 M€ al 2013. Aquest increment de les partides a curt s'explica per dos motius:

- A partir de l'exercici 2011 la partida de deutors per reparcel·lacions s'ha incrementat un 64,53% ja que ha passat de 16,35 M€ l'any 2011 a 26,90 M€ a l'any 2013.
- Els saldos deutors vençuts gestionats per l'AHC han passat de 5,41 M€ en 2009 a 15,36 M€ a l'exercici 2013.

Les incidències més significatives detectades es detallen en els subepígrafs següents.

2.2.6.1. Deutors per vendes d'habitatge

Els Deutors per vendes d'habitatge corresponen principalment als saldos deutors a llarg termini gestionats per l'AHC:⁸

Quadre 4. Deutors per venda d'habitatge

Concepte	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
1. Operació de cessió de cartera	4.537	4.537	24.620	24.620
2. Recompra d'impagats de la cessió de cartera	12.565	12.895	-	-
3. Deutors per vendes AHC	64.644	62.033	59.806	54.054
4. Altres deutors	4.340	2.572	5.350	4.934
Total	86.086	82.037	89.776	83.608

Imports en milers d'euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de l'INCASÒL.

1) Operació de cessió de cartera

A l'octubre de l'any 1996 es va signar una operació de cessió⁹ de cartera per vint anys amb cinc entitats bancàries, essent Société Générale l'entitat que va encapçalar l'operació.

8. De conformitat amb la disposició transitòria segona de la Llei 13/2009, les activitats i funcions de l'empresa Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA), entre les quals, la gestió i l'administració del parc immobiliari de l'INCASÒL, passen a ser assumides per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Les relacions entre ADIGSA i INCASÒL es van detallar àmpliament a l'informe 11/2005, de la Sindicatura de Comptes, referit als exercicis 2001 i 2002.

L'operació incloïa una part dels deutes ajornats de la cartera d'habitatges de Promoció Pública que s'havien contret abans de l'exercici 1996 i que havia gestionat ADIGSA (ara AHC). Així doncs, les entitats financeres van adquirir a canvi d'un preu (92,06 M€, valor actual de la cartera cedida descomptat a un 9,145%), els drets de cobrament de 7.373 préstecs hipotecaris d'habitatges de promoció pública dels que n'és titular l'INCASÒL.

Aquesta operació de cessió va implicar, a la data de signatura del contracte, una minoració en l'import global dels deutors de l'INCASÒL de 200,86 M€ que era l'import total dels venciments cedits per vint anys, dels quals 124,93 M€ corresponien a principal i 75,93 M€ als interessos del preu ajornat (ja que es tractava de vendes ajornades a trenta anys). El cost financer de l'operació va ser de 30,67 M€ que es van comptabilitzar a l'actiu com a despeses a distribuir i s'anaven imputant a despesa financera anualment fins a l'any 2008 en què, en aplicació del Pla general de comptabilitat del 2007 es van cancel·lar contra reserves de primera implantació.

Així mateix l'INCASÒL, a partir del mes d'octubre de 1997 estava obligat a recomprar qualsevol préstec que tingués nou o més rebuts mensuals impagats, ingressant l'import del 95% del principal pendent de venciment.

Al contracte original també es va pactar una clàusula anomenada Protecció del crèdit segons la qual l'any 15,75 (als 15 anys i 9 mesos) es podria rescindir l'operació i recuperar el valor pendent de cobrament de la cartera. Aquesta clàusula obligava a mantenir un import dins del compte de dipòsits i fiances que corresponia al VAN (Valor actual net calculat amb un interès d'un 9,145%) de les quotes de la cartera d'habitatge venuda entre l'any 15,75 i l'any 20. L'import es va quantificar en 8,58 M€ (vegeu la nota en l'epígraf 2.2.5, Inversions financeres).

La cartera cedida l'havia de continuar gestionant l'AHC (antiga ADIGSA) la qual liquidaria amb les entitats financeres i amb l'INCASÒL els diferents conceptes que generessin l'actuació (comissió d'un 5%, cobraments efectuats a pagar a les entitats financeres, amortitzacions avançades, etc.). Aquests imports l'INCASÒL els va anar comptabilitzant en comptes de balanç creditors i deutores sense passar pel compte de resultats (a excepció de les comissions de l'AHC i dels interessos de l'operació).

Els 15,75 anys es van complir el juny del 2012 i l'INCASÒL va decidir recuperar la titularitat dels cobraments pendents tal com permetia la clàusula de protecció de crèdit. Així doncs, es va comptabilitzar per una banda la part de la cartera recuperada (els cobraments ajornats entre els anys 15,75è i 20è) cosa que va incrementar el compte d'Operació de cessió de cartera en 20,08 M€ i per altra banda la cancel·lació dels comptes de balanç, dels deutes morosos recuperats i de la clàusula de protecció del crèdit que va suposar un increment de reserves per import de 5,90 M€ (vegeu l'epígraf 2.2.10, Fons propis).

9. Vegeu l'informe 55/1998-D, relatiu a ADIGSA, exercici 1997.

Globalment, l'operació per l'INCASÒL es resumeix en l'obtenció d'un finançament de 92,06 M€ l'any 1996 amb un cost financer durant quinze anys de 24,77 M€ (30,67 M€-5,90 M€). El que aproximadament seria un interès anual inferior a un 2%.

El saldo pendent no va variar en els exercicis 2012 i 2013 ja que no es reclassifica la part a curt termini del deute i els cobraments d'aquest saldo es van recollir a curt termini sense diferenciar-los de la resta de cobraments gestionats per l'AHC; això suposa que no hi ha un control adient respecte de l'evolució d'aquests deutes.

2) Recompra d'impagats de la cessió de cartera

Els 12,89 M€ registrats a 31 de desembre del 2011 corresponen al 95% dels préstecs que durant els quinze anys que va durar la cessió de cartera van tenir nou o més rebuts mensuals impagats i van ser recomprats per l'entitat. Amb l'operació de recompra aquests saldos van passar a integrar els comptes amb l'AHC.

3) Deutors per vendes de l'AHC

El saldo correspon a la part a llarg termini de les vendes d'immobles gestionades per l'AHC.

Pel que fa als saldos amb l'AHC a curt termini estan comptabilitzats dins de Deutors per vendes i Convenis a curt termini i són els següents:

Quadre 5. Saldos amb l'AHC

Concepte	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
AHC varis	2.175	1.614	1.736	1.455
AHC subrogació	(9.775)	(256)	(436)	(435)
AHC vençuts	7.197	8.839	11.915	15.358
AHC curt termini	5.866	7.385	6.264	5.668
Liquidació anual amb l'AHC	4.789	15.649	(406)	1.323
Total	10.252	33.231	19.073	23.369

Imports en milers d'euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de l'INCASÒL.

L'import pendent com a AHC subrogació a 31 de desembre del 2013 correspon a unes diferències en les subrogacions d'hipoteques que finalment no va assumir l'INCASÒL amb el que s'haurien de cancel·lar i treure-les del Balanç.

Els saldos d'AHC vençuts és el subcompte on es van traspasant els rebuts vençuts i els cobraments informats per l'AHC mensualment. Correspon als rebuts vençuts no cobrats principalment de deutors per Habitatges de protecció oficial (HPO), que no estan dotats i

es considera que són deutes avalades pel valor dels immobles. Respecte a la conciliació anual d'aquest import amb l'AHC s'ha de dir que aquesta informa d'impagats per import d'11,88 M€ amb el que es detecta una diferència de 3,47 M€ que s'explica en part pel ròssec entre les entitats de diferències històriques (vegeu el quadre 6).

Respecte a la liquidació anual amb l'AHC el saldo a 31 de desembre del 2013 hauria d'haver estat ser de 584.259 €, la diferència correspon a 739.248 € de factures pendents de rebre correctament comptabilitzades dins d'un compte 4009 genèric.

Tot i què l'AHC envia mensualment diversos fitxers que es descarreguen automàticament al sistema de l'INCASÒL, a la liquidació de final d'any sempre hi ha diferències. Una part d'aquestes diferències són temporals i resoltes per les parts en diferents exercicis i altres s'arrossegueu històricament en les liquidacions anuals.

L'any 2008 l'INCASÒL va encarregar a una empresa d'auditoria un treball per identificar les causes que generaven aquestes diferències. L'estudi va concloure que un model basat amb explotacions independents, heterogènies i descoordinades d'una mateixa base de dades, que després han de ser conciliades no és adequat per a garantir el correcte control de les operacions. En l'estudi es proposava reformar el model de manera que les dades que envia ADIGSA (ara AHC) siguin incorporades sense cap variació a la comptabilitat de l'INCASÒL. Així mateix, l'empresa auditora va realitzar el mateix any 2008 un informe per ADIGSA per identificar exactament les diferències que s'arrossegaven d'exercicis anteriors. Aquestes es van quantificar en 3,82 M€ a favor de l'INCASÒL però a data de realització d'aquest informe encara no havien estat regularitzades per cap de les dues parts.

Les diferències acumulades fins a l'any 2013 entre l'AHC i l'INCASÒL van ser les següents:

Quadre 6. Diferències entre l'AHC i l'INCASÒL

Concepte	Diferència a 31.12.2013	
Diferències fins a l'exercici 2008	3.818.908	Salos a favor de l'INCASÒL
Diferències fins a l'exercici 2012	(2.152.870)	Salos a favor de l'AHC
Diferències de l'exercici 2013	1.281.160	Salos a favor de l'INCASÒL
Total	2.947.198	

Imports en euros.

Font: Liquidació AHC a 31 de desembre del 2013.

Les relacions amb l'AHC (des del seu origen com ADIGSA) no han estat formalitzades ni definides de forma precisa.

És a partir del 2014 quan es formalitzen aquestes relacions. Arran de l'Acord signat el 30 de juliol del 2014, l'INCASÒL encarrega a l'AHC les funcions relatives a l'administració i

gestió del patrimoni immobiliari, funcions d'inspecció i de control de l'ocupació i l'ús i funcions per a l'adequació, la conservació, el manteniment i la rehabilitació d'aquest patrimoni. Per Acord del 3 de març del 2015, que complementa l'anterior, INCASÒL encarrega a l'AHC l'administració, comercialització i gestió de locals, aparcaments no vinculats i habitatges no qualificats de la seva titularitat.

4) Altres deutors

Aquest saldo representa principalment el deute amb l'INCASÒL per vendes pròpies d'HPO a llarg termini. A curt termini el saldo a 31 de desembre era d'1,68M€ i s'han detectat saldos morosos¹⁰ no provisionats per import de 853.460 €, tot i que 711.301 € eren amb l'empresa Vimutesa i s'arrossegaven des de l'exercici 1985, 100.691 € eren de l'any 2009 amb l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat i 41.468 € corresponen a varis deutors amb una antiguitat del 2009.

2.2.6.2. Deutors de sòl, naus i locals

El saldo a llarg termini ascendia a 11,36 M€ i a curt termini a 44,23 M€.

El saldo a curt d'aquests deutors inclou les quotes facturades i no cobrades per les despeses de reparcel·lació i de manteniment que es facturem als propietaris dels terrenys. A 31 de desembre del 2013 aquestes sumaven un total de 26,90 M€ de les quals un import de 24,23 M€ es trobaven vençudes i no cobrades (principalment en situació de dació en pagament; es detecten també casos de concurs de creditors però són els menys). En la seva major part són quotes de data anterior a l'exercici 2010 i tenen sobre d'ells la garantia del terreny.

Així mateix, s'han detectat dos saldos anteriors a l'exercici 2012 i formalitzats amb empreses privades que presenten indicis de morositat ja que a la data d'aquest informe no s'havien cobrat. Aquests saldos, per imports de 748.054 € i 159.794 € s'haurien d'haver provisionat a l'exercici 2013.

2.2.6.3. Deutors per convenis

Del saldo corresponent a 31 de desembre del 2013, que ascendia a 26,39 M€ destaca un import deutor de 12,65 M€ corresponent a l'avançament per part de l'INCASÒL de sub-

10. Saldos facturats en exercicis anteriors al 2012 i no cobrats a la data d'aquest informe.

vencions atorgades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana als beneficiaris de d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges amb patologies. El saldo no varia des de l'exercici 2009 i a la data d'aquest informe no s'han recuperat els imports.

Dins d'aquests també s'ha detectat un saldo antic amb indicis de morositat d'1,11 M€, del qual 828.973€ corresponen a un deute amb una empresa privada i la resta eren saldos molt antics amb diversos deutors, principalment ajuntaments.

2.2.6.4. Deutors diversos

Dins d'aquest compte a curt termini es recullen deutors per altres operacions. Sobre el saldo de 17,59 M€ a 31 de desembre del 2013 s'han realitzat proves de cobraments posteriors i a data de l'informe de fiscalització hi havia saldos vençuts no cobrats per un import de 6,04 M€, del qual, 3,76 M€ corresponen a una empresa privada i la resta a saldos amb entitats públiques.

Un 23% del total dels saldos deutors per operacions pròpies de l'INCASÒL, tant a llarg com a curt termini, que apareixen en el Balanç a 31 de desembre del 2013 presentaven indicis de morositat si bé no es van dotar perquè eren deutes contrets amb administracions o entitats públiques o bé perquè estan avalats.

2.2.7. Existències

L'import de les existències es va reduir en un 7,30% entre els exercicis 2009 i 2013.

L'activitat de l'INCASÒL durant aquest període es va centrar en la finalització de les actuacions iniciades i en curs així com a la promoció de les actuacions finalitzades.

Els productes en curs es van reduir en un 21,40%; van passar de 1.400,66 M€ en el 2009 a 1.100,92 M€ en el 2013 pel traspàs de l'habitatge en curs a producte acabat, per la falta de noves inversions i per l'increment de les provisions per depreciació de sòl realitzades.

Respecte als productes acabats es van incrementar en un 73,40% entre el 2009 i el 2013. L'increment més significatiu va ser en la partida d'habitatge gestionada per l'AHC.

En l'epígraf 2.7.3 de l'informe s'ha inclòs el seguiment realitzat de les observacions i recomanacions de l'informe 14/2007, Avaluació dels procediments interns en l'àrea d'existències, exercici 2004.

Els resultats de la revisió d'aquesta àrea es presenten en els subepígrafs següents.

2.2.7.1. Producte en curs

Cal distingir: sòl; naus i edificacions, i nuclis i actuacions gestionades.

Sòl

En aquest apartat cal fer referència a l'operació de permuta de Platja Llarga.

L'any 2006 l'INCASÒL va signar un acord amb l'entitat Subirats Berenguer Immobiliària, SA que preveia que l'INCASÒL permutaria, en un termini de temps determinat, uns terrenys propietat de la immobiliària, coneguts com a Platja Llarga, situats a la platja de Vilanova i la Geltrú, per parcel·les pròpies situades arreu del territori.

La permuta es va valorar inicialment en 71,31 M€ i, posteriorment, a l'any 2010, per acord entre les parts i amb l'objecte d'adequar la valoració a la del mercat, es va corregir el seu valor pel deteriorament del valor dels terrenys a 58,93 M€.

Els terrenys que l'INCASÒL va adquirir en aquesta operació estaven destinats a ser requalificats com a terrenys protegits pel que simultàniament es va signar amb l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú un compromís per traslladar l'edificabilitat dels terrenys de Platja Llarga a un altre indret de la ciutat, concretament a l'Eixample Nord.

Com a part d'aquesta operació es va permutar durant l'exercici 2012 l'edifici corporatiu de l'INCASÒL per un valor final de 22,22 M€, que suposava un 37,70% del valor dels terrenys de Platja Llarga (vegeu l'epígraf 2.3.1 de l'informe).

La data límit per realitzar la permuta serà el 31 de desembre del 2016. A la data de redacció d'aquest informe (març del 2017) quedava per permutar un 42,92% de l'operació. Els terrenys permutats estan comptabilitzats com a sòl producte en curs.

Cal dir, respecte a l'Eixample Nord, que encara no està redactat el seu planejament urbanístic amb el que la Sindicatura qüestiona si és raonable el valor activat d'aquestes existències, 33,64 M€ (57,08% restant) que corresponen a uns terrenys en espera de ser requalificats com a espai natural protegit i l'edificabilitat dels quals es traslladarà a uns terrenys que no tenen encara el planejament urbanístic definit.

Naus i edificacions

L'any 2011 es van incrementar les existències de Naus i edificacions en curs en 22,00 M€ arran del traspàs que es va fer, des de l'epígraf d'Immobilitzat material (vegeu l'epígraf 2.2.2 de l'informe), dels imports activats en la construcció del què hauria d'haver estat l'edifici corporatiu de l'INCASÒL. Es van traspassar 28,07 M€ a existències en curs (Naus i

edificacions) i es va comptabilitzar un deteriorament de 6,10 M€. La diferència de 35.270 € eren altres despeses lligades a l'edifici corporatiu que es van activar també com a existències en curs. Durant l'any 2012 es van activar 21.313 € més.

Al mateix exercici 2012 es va realitzar una operació de permuta de l'edifici corporatiu en curs per uns terrenys situats a Vilanova (vegeu la permuta de Platja Llarga dins l'apartat de Sòl, d'aquest mateix epígraf). L'operació va suposar la baixa de naus i d'edificacions en curs per import de 22,02 M€ i l'activació pel mateix import dels terrenys permutats en Sòl en curs (vegeu l'epígraf 2.3.1 de l'informe, on es descriu la permuta de l'edifici corporatiu).

Nuclis i actuacions gestionades

L'INCASÒL comptabilitza dins de Nuclis i actuacions gestionades en curs¹¹ tota la inversió realitzada en base a encàrrecs de la Generalitat que es financen principalment per transferències del Departament de Territori i Sostenibilitat (es tracta d'obres de rehabilitació del patrimoni històric, nuclis antics i altres, principalment actuacions de la Llei de barris) així com de les obres realitzades pels consorcis i per les Àrees Residencials Estratègiques (ARES)¹² que es financen amb quotes de reparcel·lació i aprofitaments urbanístics.

Les ARES suposen més d'un 50% del saldo de Nuclis i actuacions gestionades en curs. Aquestes es van començar a activar l'any 2007 i l'any 2009 es va fer patent que una part d'aquests imports no s'arribaria a recuperar ja que no es van desenvolupar els projectes urbanístics corresponents. L'INCASÒL va comunicar aquesta situació al Departament de Territori i Sostenibilitat i a partir de l'exercici 2011 es van començar a transferir fons des del Departament per finançar aquelles actuacions que s'havien descartat.

Del saldo total de Nuclis i actuacions gestionades en curs a 31 de desembre del 2013, 33,43 M€, l'import activat en concepte d'ARES va ser de 18,09 M€ el que suposava un 54,11% del total de saldo. D'aquest import l'entitat estimava que 3,74 M€ no es recuperarien i s'haurien de compensar mitjançant transferències.

Entre els exercicis 2011 i 2014 es van recuperar aquests imports mitjançant transferències de la Generalitat.

11. Fins a l'any 2009 aquestes inversions es comptabilitzaven a l'Actiu no corrent dins de l'epígraf d'Immobilitzat material. Es van traspassar a Existències per indicació de l'Informe de diagnòstic econòmicofinançer de l'any 2009 realitzat per la Intervenció General.

12. Promogudes per l'Administració de la Generalitat es regulen a la Disposició addicional única del Decret 1/2007. Són actuacions d'interès supramunicipal en les quals l'INCASÒL actua com a administració actuant juntament amb els ajuntaments. La seva finalitat és la d'avançar-se a la demanda d'àrees residencials en el temps i urbanitzar i equipar zones en desenvolupament per les quals no existeix demanda.

2.2.7.2. *Producte acabat*

En l'auditoria externa corresponent als comptes anyals del 2010 es va detectar un defecte en el càlcul de la provisió anual per deteriorament del sòl en venda aturat per import de 4,93 M€. L'any 2011 es va realitzar l'ajustament corresponent contra Resultats negatius d'exercicis anteriors (vegeu l'epígraf 2.2.10). Aquest mateix any 2011 es va variar el criteri per a calcular aquest tipus de deteriorament: fins al 2010 es dotava un 10% per any d'immobilització del sòl fins arribar a un màxim d'un 40% mentre que a partir del 2011 es deteriorava a partir del segon any d'immobilització del sòl directament un 20% i anualment s'incrementa en un 10% fins arribar a un màxim d'un 40% als tres anys. El deteriorament s'actualitzava anualment per a totes les actuacions.

Així mateix existeix una provisió per la part de la superfície protegida del Parc Natural dels Gallecs per import de 19,15 M€ a 31 de desembre del 2013 que correspon gairebé al 95% del valor de l'actuació.

2.2.7.3. *Aspectes generals de les existències*

Quant a les existències en general, cal fer l'observació següent:

L'aplicatiu informàtic que l'entitat utilitza per controlar les existències, implementat l'any 2010 i basat en un programari estàndard, no té integrat en el seu procés el còmput de les provisions per immobilització d'existències. Seria desitjable que aquest procés de còmput de provisions estès sincronitzat amb la comptabilitat, recollint així, de forma global, tota la informació de cada actuació, ja sigui de sòl o d'habitatge.

S'han detectat diferències no significatives entre l'inventari d'existències i la comptabilitat que s'haurien de regularitzar.

2.2.8. *Altres crèdits amb les administracions públiques*

L'evolució fins a l'exercici 2013 va ser d'una reducció dels imports en un 35,54% respecte del saldo de l'exercici 2009. S'ha de dir però, que el saldo de l'exercici 2009 incloïa dos saldos que l'incrementaven anormalment: una subvenció per import de 10,20 M€ del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme i un IVA diferit per import de 7,66 M€ (ambdós cancel·lats a 31 de desembre del 2010).

El saldo més significatiu anualment correspon al saldo pendent de cobrament per subvencions de les administracions públiques, principalment de la Generalitat. A 31 de desembre del 2013 era de 46,29 M€ el que suposava un 86,90 % del saldo total.

Quadre 7. Saldo del Pendent de cobrament per subvencions a 31 de desembre del 2013

Antiguitat del saldo	Saldo pendent de cobrament	Organisme
Saldos antics provisionats	1.540.988	Saldos provisionats amb l'Ajuntament de Barcelona i l'Institut de Geomàtica
2009 i anterior	4.419.534	Departament de Medi Ambient i Habitatge
2010	13.940.700	Direcció General d'Arquitectura i Habitatge
2011	20.635.383	Direcció General d'Arquitectura i Habitatge
2012	556.000	Direcció General d'Arquitectura i Habitatge
2013	5.198.083	Direcció General d'Arquitectura i Habitatge
Total	46.290.688	

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de l'INCASÒL.

A la data de redacció d'aquest informe el saldo pendent de cobrament era d'11,00 M€.

2.2.9. Efectiu i altres actius líquids equivalents

Des del 2007 l'INCASÒL està adherit al sistema de gestió de tresoreria (*cash pooling*) de la Generalitat de Catalunya. Aquest saldo es recull en l'epígraf Tresoreria corporativa de la Generalitat de Catalunya que manté un saldo deutor al tancament de cada exercici.

D'acord amb el conveni que regula el *cash pooling*, els traspassos al *cash pooling* es realitzen manualment, entre els comptes operatius de l'entitat i el compte tresorer del *cash pooling* és a dir, no es fa una ordre diària automàtica de traspàs dels saldos deutors i creditors d'aquests comptes sinó que és el departament financer de l'INCASÒL el que traspassa manualment els imports segons les necessitats de Tresoreria. D'acord amb el mateix conveni, el traspàs de saldos (arrossegament) es realitza de manera diària i automàtica pels saldos que l'INCASÒL traspassa dels comptes operatius a l'esmentat compte tresorer del *cash pooling*.

El saldo dels comptes bancaris no adherits al *cash pooling* es recull a Tresoreria i inclou principalment els comptes de l'operativa de fiances així com de cobrament de subvencions de l'Estat.

Les variacions d'aquests comptes depenen exclusivament dels cobraments rebuts al final de cada exercici de subvencions i fiances.

2.2.10. Fons propis

Durant el període fiscalitzat els Fons propis es van reduir en un 55,34%, principalment per l'acumulació de resultats negatius.

El primer exercici amb resultat negatiu va ser el 2008. Fins a l'any 2009 s'anaven aplicant a ingressos d'explotació subvencions genèriques vinculades a l'activitat d'habitatge, pro-

cedents dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya d'exercicis anteriors. L'any 2009 es van exhaurir aquestes subvencions.

Els resultats negatius històrics tenint en compte aquest fet haguessin estat els següents:

Quadre 8. Evolució dels resultats negatius

Concepte	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Resultat de l'exercici	4.641.454	0	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)
Subvencions genèriques aplicades	0	23.583.390	12.805.451	0	0	0	0
Resultat sense subvencions genèriques	4.641.454	(23.583.390)	(47.707.862)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)

Imports en euros.

Font: Informe d'Intervenció General INCASÒL 2009.

S'ha de remarcar que l'anàlisi de la situació financera de l'entitat pels exercicis sotmesos a aquesta fiscalització no mostra desequilibris significatius en els estats financers, amb l'excepció de Fons de Maniobra negatius pels exercicis 2010 i 2013 si no es tingués en compte la xifra d'existències (que es podria considerar de baixa rotació). En tot cas l'INCASÒL va poder fer front als seus passius a curt termini sense incidències.

Els resultats dels exercicis 2014 i 2015 van presentar una lleugera millora ja que les pèrdues del 2014 van ser de 42,42 M€ i les del 2015 de 35,38 M€.

Les variacions més significatives són les següents:

- Durant l'exercici 2011 es va incrementar el saldo dels Resultats negatius d'exercicis anteriors en 4,66 M€ principalment per l'error detectat en el càlcul de la provisió de sòl en venda aturat de l'exercici 2010 que es va ajustar al 2011 (vegeu l'epígraf 2.2.7.2, Producte acabat).
- L'any 2012 es va reduir el saldo dels Resultats negatius d'exercicis anteriors en 12,18 M€, per l'anul·lació de les despeses comptabilitzades en exercicis anteriors en virtut de l'u per cent cultural.¹³

Respecte a la reserva de l'u per cent cultural, l'INCASÒL inicia, a partir de l'exercici 2000, uns assentaments comptables que generaven una despesa consistent en l'1% de la inversió realitzada en l'exercici anterior del total de les adjudicacions que superaven l'import de 601.012,10 €. Per aquest mateix concepte i pel mateix import es comptabilitzava una subvenció pendent de rebre del Departament de Territori i Sostenibilitat ja que aquest realitzava a través de l'INCASÒL les actuacions destinades a l'execució de

13. Dins de les mesures de foment i difusió del patrimoni cultural català, s'estableix l'anomenat u per cent cultural, previst en l'article 57 de la Llei 9/1993 del 30 de setembre i regulat mitjançant el Decret 175/1994.

projectes de restauració i conservació del patrimoni català. Periòdicament se signaven uns documents de protocol per detallar les actuacions que es portarien a terme. El primer protocol signat va ser pel període 1997-1998 i l'últim protocol signat és pel període 2009-2011.

Des de l'inici l'any 1997 fins al desembre del 2010 el Departament de Territori i Sostenibilitat no va retribuir els costos de la gestió realitzada per l'INCASÒL en l'àmbit de Nuclis antics, costos que es van incorporar al Compte de pèrdues i guanys de l'INCASÒL, sense contrapartida de finançament. Per tant i per reflectir la situació real en el Balanç es van regularitzar l'any 2012 aquests assentaments realitzats des de l'exercici 2000.

- En l'exercici 2012 el saldo de Reserves es va incrementar en 5,90 M€ arran de la recuperació de l'operació de cessió de cartera (vegeu l'epígraf 2.2.6, Deutors per operacions de tràfic a llarg termini i Deutors comercials a curt termini).

S'ha revisat l'aprovació del resultat de l'exercici anualment pel Consell d'Administració. Aquesta aprovació es realitza genèricament referint-se als comptes de l'exercici i no esmentava el resultat concret aprovat ni cap annex dels comptes aprovats.

2.2.11. Ajustos per canvis de valor

Aquests ajustos corresponen a Operacions de cobertura amb signe negatiu en el Patrimoni net. També, cal tenir en compte el mateix concepte amb signe positiu a Derivats en el passiu no corrent dins de l'epígraf Deutes a llarg termini.

La imputació amb signe negatiu en el Patrimoni net correspon a la valoració de l'import a què l'INCASÒL hauria de fer front per liquidar, a tancament de l'exercici i de manera anticipada, les operacions de cobertura vives. Aquesta imputació en el patrimoni net resulta del càlcul del valor actual dels fluxos a pagar o a cobrar previstos a futur en relació amb aquestes operacions de cobertura o derivats.

L'índex cobert és l'Euríbor a tres mesos. Tenint en compte que aquest índex està en valors molt baixos des de l'exercici 2008, la Sindicatura considera que l'entitat hauria de plan-tejar-se la recuperació dels *swaps*. L'import pagat en concepte d'interessos per *swaps* durant el període fiscalitzat va ser de 4,40 M€.

2.2.12. Subvencions, donacions i llegats rebuts

L'INCASÒL rep anualment les transferències consignades pressupostàriament per finançar la part de construcció d'habitatge social així com els encàrrecs d'inversions gestionades i també altres convenis específics.

El saldo de Subvencions recull les transferències pendents d'aplicació a 31 de desembre. L'aplicació d'aquestes, sempre que hagin estat cobrades, es realitza segons la naturalesa de l'acció subvencionada; així, si estan lligades a la construcció d'habitatge en venda l'aplicació es realitza en funció del grau de realització de les promocions, si estan lligades a edificis de lloguer social es realitza en funció de l'amortització dels actius, si són subvencions per urbanització de sòl i per industrialització, l'aplicació al Compte de pèrdues i guanys d'aquest tipus de subvenció es realitza en funció del grau de realització de les vendes i s'aplica l'import justificat durant quatre anys a partir de l'exercici en què es posa a la venda l'actuació.

El saldo per subvencions a 31 de desembre del 2013 es va incrementar en un 35,28% respecte a l'exercici 2009, principalment per l'increment de les subvencions d'habitatge lligades al lloguer social i a la remodelació de barris.

L'evolució dels imports de les subvencions va ser la següent:

Quadre 9. Subvencions

Concepte	2009	2010	2011	2012	2013
Subvencions de sòl	12.147	12.002	10.804	7.791	7.293
Subvencions d'habitatge	112.861	149.483	171.663	183.703	192.157
Altres d'habitatge	24.150	27.957	31.031	33.072	36.146
Venda	1.421	3.089	3.454	3.553	3.500
Lloguer	81.076	110.361	130.135	129.379	132.445
Remodelació de barris	6.214	8.076	7.043	17.699	20.066
Subvencions d'inversions gestionades	50.375	62.255	55.853	37.939	37.801
Total	175.383	223.740	238.320	229.433	237.2516

Imports en milers d'euros.

Font: Balanç de l'INCASÒL.

Quant a les subvencions d'habitatge cal dir el següent:

- Dins d'Altres d'habitatge les subvencions corresponen a les accions a desenvolupar en el barri de l'estació de Sallent. Es començaran a aplicar quan es finalitzi l'acció.
- Els saldos per Remodelació de barris del 2012 i 2013 corresponen als imports que s'havien transferit d'acord al conveni signat amb l'AHC durant l'exercici 2012 i ampliat el 2013. Aquests imports s'aplicaran a mesura que finalitzin les obres.
- Les subvencions dirigides a la construcció d'habitatge de lloguer es van incrementar en un 63,36% per l'increment de l'activitat del lloguer en aquest període.

2.2.13. Provisions a llarg termini i a curt termini

Els saldos per provisions a llarg termini recullen principalment les provisions per litigis originats per les activitats pròpies de l'INCASÒL, principalment per reclamacions de quanties per expropiació de terrenys. L'import de la provisió correspon al 40% de la diferència entre l'import de l'expropiació realitzada per l'entitat (en nom del Departament de Territori i Sostenibilitat) i l'import determinat en la decisió del Jurat Provincial d'Expropiació i altres instàncies judicials. També, es provisionen el 100% de les sentències en ferm, desfavorables als interessos de l'INCASÒL, derivades de demandes per aquest concepte.

Els saldos a curt termini corresponen a les provisions per acabaments d'obra. A 31 de desembre del 2013 l'import ascendia a 2,72 M€. Aquesta provisió es realitza per determinades vendes en les quals l'INCASÒL tenia l'obligació de finalitzar una sèrie d'obres. És l'import estimat de les despeses que faltarien per comptabilitzar a la part no venuda de l'actuació.

A data de redacció d'aquest informe (març del 2017) la Sindicatura no té coneixement de fets significatius no provisionats a data 31 de desembre del 2013.

2.2.14. Deutes a llarg i a curt termini (excepte fiances i dipòsits)

Els deutes amb entitats de crèdit corresponen als préstecs que financen les actuacions de sòl, d'habitatge i els encàrrecs. Aquestes es van anant incrementant des de l'any 2009 fins a arribar l'any 2011 a 969,10 M€ (un 36,69 % del passiu). Aquest increment de l'endeutament va ser necessari per a continuar amb les actuacions iniciades i amb els encàrrecs d'obres de la Generalitat en compensació amb la baixada dels ingressos propis i de les transferències.

L'endeutament en els anys posteriors al 2011 es va anar reduint tal com s'observa al quadre següent:

Quadre 10. Evolució del deute financer

Concepte	2011	2012	2013
Deutes amb entitats de crèdit	853.911	792.592	706.031
Altres passius financers	40.823	38.752	39.225
Total a llarg termini	894.734	831.344	745.256
Deutes amb entitats de crèdit	67.368	86.692	88.537
Altres passius financers	7.006	3.270	3.100
Total a curt termini	74.374	89.962	91.637
Total endeutament	969.108	921.306	836.893

Imports en milers d'euros.

Font: Comptes anuals de l'INCASÒL.

L'entitat comptabilitza els préstecs que tenen despeses de formalització més significatives, que suposen un 26,07% del saldo pendent a 31 de desembre del 2013, aplicant el mètode

d'interès efectiu. Atesos els recursos desproporcionats que s'havien d'esmerçar per recalcular a cada exercici aquest mètode, no s'aplica a la resta dels préstecs.

Els Altres passius financers a 31 de desembre del 2013 corresponen a un deute a llarg termini transformable en subvenció, segons sigui el resultat de l'actuació, que correspon a l'aportació de l'Agència de Residus de Catalunya per la compra de terrenys de l'actuació de la Fonts de l'Abella per import d'1,24 M€ i la resta, a préstecs sense interessos atorgats per la Secretaria d'Habitatge i Medi ambient amb dos objectes:

- 40,30 M€ en compliment de l'Acord de Govern del 19 d'octubre del 2010 per atendre els compromisos econòmics derivats del Conveni entre la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Sallent, l'Institut Català del Sòl i l'Associació de Veïns del Barri de l'Estació de data 23 de març del 2009. A 31 de desembre del 2013 el saldo pendent era de 29,08 M€.
- 12,00 M€ en compliment de l'Acord de Govern de 23 de novembre del 2010 per atendre les necessitats de tresoreria derivades del programa de Remodelació de barris. No s'ha començat a amortitzar.

Aquests préstecs es compensaven amb transferències de la Secretaria d'Habitatge i Medi ambient.

2.2.15. Fiances i dipòsits

D'acord amb l'article 3, apartat 1, de la Llei de creació, l'INCASÒL ha d'exercir la gestió de les fiances d'arrendament de finques urbanes i del Registre de fiances dels contractes de lloguer, d'acord amb les disposicions vigents.¹⁴

Respecte a la gestió de les fiances, la Sindicatura va emetre l'informe 10/2002 on es fiscalitzaven els imports vinculats a l'operativa de fiances per l'exercici 2000 així com la gestió portada a terme respecte de les fiances d'arrendament de finques urbanes i del Registre de fiances dels contractes de lloguer, a més de les fiances de les companyies subministradores de serveis (aigua, gas i electricitat). El seguiment de les observacions realitzades en aquest informe s'inclou en l'epígraf 2.7.1.

En aquest apartat es mostren les observacions detectades en l'anàlisi comptable, mentre que en l'epígraf 2.5.6, Gestió de les fiances d'arrendament i subministraments, es presenten aquelles derivades de la fiscalització de la legalitat.

14. El marc normatiu que regula aquestes funcions és el següent:

- Llei 29/1994, del 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).
- Llei 13/1996, del 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.
- Decret 147/1997, del 10 de juny, pel qual es regula el Registre de fiances.

L'import comptabilitzat a 31 de desembre del 2013 era de 1.105,19 M€ i correspon a:

- Les fiances dipositades per lloguer d'habitatges per import de 779,24 M€
- Els concerts de fiances per import de 323,84 M€
- Els dipòsits d'Avalloguer¹⁵ per import de 2,11 M€

També cal tenir en compte que dins de l'epígraf de Creditors diversos (Creditors comercials i altres comptes a pagar) s'inclou el saldo del compte 550-60 Dipòsits-Fiances amb un saldo de 3,65 M€ que es fa servir com a compte pont entre els comptes bancaris en què s'ingressen les fiances i els comptes de fiances definitius. Aquest compte hauria de presentar el mateix saldo que existeix als comptes bancaris de recaptació de fiances.

L'evolució dels imports va ser creixent de forma proporcional durant el període fiscalitzat, amb l'excepció dels dipòsits d'Avalloguer que van passar de 4.730 € al 2010 a 1,15 M€ a l'exercici 2011.

S'ha de remarcar que l'INCASÒL no realitza una estimació de la part a curt termini a tornar en concepte de devolució de fiances.

En la revisió d'aquesta àrea s'han posat de manifest diverses incidències que s'exposen a continuació.

Respecte a les fiances dipositades per lloguer d'habitatges

Com ja s'ha dit en informes anteriors de la Sindicatura de Comptes, el paper de fiances emès per l'Instituto Nacional de la Vivienda (INV) fins a l'any 1982 va ser traspasat a l'INCASÒL pel Reial decret 2626/82, sense cap valoració per la qual cosa no es va incloure a la comptabilitat. Tot i així, els imports que l'INCASÒL va tornant d'aquest paper es recuperen mitjançant aportacions del Ministeri de Foment, el qual anualment envia un inspector de tributs a revisar el paper cancel·lat per després aprovar la compensació. Els imports pendents a 31 de desembre del 2013 per aquest concepte eren de 99.130,72 € i es van cobrar íntegrament durant els exercicis 2014 i 2015.

El paper emès per l'INCASÒL i per les Cambres de la Propietat Urbanes (CPU) durant els exercicis 1982 a 1998¹⁶ sí que estava valorat i comptabilitzat per import de 23,71 M€ a 31 de desembre del 2013. La devolució d'aquests imports es controla mitjançant un llistat en

15. El Decret 54/2008 estableix un règim de cobertures de cobrament de rendes dels contractes de lloguer d'habitatges. L'INCASÒL és l'organisme de la Generalitat que disposa del Registre de contractes de lloguer i és designat al mateix decret com a gestor de la tramitació i reconeixement de l'Avalloguer. El Departament de Territori i Sostenibilitat preveu en els seus pressupostos la consignació de crèdit suficient per atendre els pagaments que hagi efectuat l'INCASÒL arran de l'aplicació d'aquest decret.

16. L'any 1998 es va deixar d'emetre paper de fiances.

el que apareixen les dades bàsiques inicials del contracte, però s'ha de dir que aquestes eren limitades ja que, per exemple, no inclouen informació respecte al llogater o a l'inquilí (nom, document nacional d'identitat, etc.).

Respecte als concerts de fiances

L'article 11 del Decret 147/1997 estableix el Règim de concert al qual poden accedir els propietaris i professionals dedicats a l'administració de finques i que dipositen en cada operació un número elevat de fiances. A més, l'article 4 de la Llei 13/1996 estableix que les fiances que les empreses de subministraments i serveis exigeixen als seus abonats per a la formalització dels contractes d'alta de subministrament que afecten a les seves finques urbanes s'han d'acollir al règim de concert obligatòriament.

El concert presenta dos aspectes que beneficien als llogaters i als professionals:

- Simplificació i concentració en el temps de la tramitació dels dipòsits, donat que poden realitzar declaracions trimestrals del global de les altes i les baixes de fiances del trimestre.
- Disposició del 10% del total de l'import a dipositar a l'INCASÒL, és a dir, del total de fiances a dipositar en cada operació. Se'ls permet ingressar només el 90%.

Respecte del saldo a 31 de desembre del 2013 s'ha detectat una diferència entre els controls extra comptables que porta el Departament de Fiances i l'import que apareix a comptabilitat. La diferència era de 438.503€ de més a la comptabilitat i s'arrossega des de l'exercici 1997.

L'article 14.3 del Decret 147/1997 estableix que l'INCASÒL pot cedir una quantia no superior al 10% als titulars dels concerts per satisfer la devolució de les fiances que els siguin exigides. L'INCASÒL, als convenis signats amb el Col·legi d'Administradors ha establert històricament aquest percentatge en el 10%. Aquest 10% no està avalat ni assegurat de cap forma el que suposa un risc per l'INCASÒL, ja que aquest seria el responsable subsidiari de tornar la fiança a l'inquilí en cas que el titular del concert no fes la devolució.

De fet, el maig del 2015 l'INCASÒL ha hagut d'assumir per aquest concepte un total de 97.148€ corresponent als certificats de descobert de quatre administradors insolvents.

L'import dipositat per concerts a 31 de desembre del 2013 era de 323,84 M€.

Respecte al compte 550-60

S'ha detectat una diferència entre el compte 550-60 i el saldo dels comptes bancaris utilitzats per la recaptació de les fiances de 315.506€. La Sindicatura considera que els saldos bancaris són correctes ja que s'han conciliat sense incidències, amb el que el saldo

creditor estava minorat a Balanç per aquest import. La diferència es va arrossegar a tot el període fiscalitzat.

Respecte a l'Avalloguer

El saldo a 31 de desembre del 2013 correspon a les transferències rebudes del Departament de Territori i Sostenibilitat i de l'AHC pendents de liquidar contra les cobertures de l'Avalloguer a tercers.

Des de la seva aplicació es van rebre i liquidar els imports següents en concepte d'Avalloguer:

Quadre 11. Avalloguer

Any	Aportacions del Departament de Territori i Sostenibilitat	Aportacions de l'AHC	Total aportacions	Total Avalloguer pagat	Saldo acumulatiu Avalloguer
2009	100	0	100	(11)	89
2010	400	0	400	(484)	5
2011	1.000	800	1.800	(651)	1.153
2012	1.078	1.646	2.723	(1.151)	2.726
2013	1.331	0	1.331	(1.947)	2.110
Total	3.909	2.446	6.354	(4.244)	2.110

Imports en milers d'euros.

Font: INCASÒL.

2.2.16. Creditors comercials i altres comptes a pagar

El saldo d'aquest compte es va reduir en un 34,36% globalment des de l'exercici 2009 a l'exercici 2013.

Aquesta reducció es concentra en els saldos per operacions comercials (inclosos els saldos amb empreses del grup), els quals es van reduir en un 52,19% i està en consonància amb la forta disminució del saldo d'aprovisionaments que es va reduir en un 87,57% en el mateix període (vegeu el quadre núm. 12).

La fiscalització dels creditors ha posat en evidència diferències en el tall d'operacions degut a què les factures han de ser aprovades pels tècnics prèviament a ser comptabilitzades. Així a 31 de desembre del 2013 s'han detectat 559.193€ de factures meritades durant l'any 2013 i comptabilitzades a l'exercici 2014.

2.3. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

A continuació es presenta el Compte de pèrdues i guanys dels exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013. A efectes comparatius es presenta també el corresponent a l'exercici 2009.

Quadre 12. Compte de pèrdues i guanys dels exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013

INGRESSOS I DESPESES	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variació 2009/2010	Variació 2010/2011	Variació 2011/2012	Variació 2012/2013
A) OPERACIONS CONTINUADES									
1. Import net de la xifra de negocis	94.012.223	136.545.738	119.466.069	94.286.698	76.793.723	42.533.515	(17.079.669)	(25.179.370)	(17.492.975)
a) Vendes	65.851.410	58.529.454	61.887.887	44.771.428	21.358.433	(7.321.956)	3.358.433	(17.116.459)	(23.412.995)
b) Ingressos per arrendaments	16.996.130	23.844.592	26.133.544	28.426.509	30.319.467	6.848.462	2.288.952	2.292.966	1.892.958
c) Prestacions de serveis	11.164.683	54.171.692	31.444.638	21.088.761	25.115.823	43.007.009	(22.727.054)	(10.355.877)	4.027.062
2. Variació d'existències	195.317.549	3.849.010	(99.642.086)	(43.101.816)	(34.534.093)	(191.468.540)	(103.491.096)	56.540.270	8.567.723
3. Treballs realitzats per l'actiu	722.912	5.685.429	845.975	1.155.461	342.179	4.962.517	(4.839.454)	309.486	(813.282)
4. Existències incorporades a l'immobilitzat	106.516.055	139.841.787	78.621.209	23.449.412	5.892.398	33.325.732	(61.220.578)	(55.171.796)	(17.557.014)
5. Aprovisionaments	(366.323.390)	(264.099.858)	(95.027.958)	(77.002.310)	(45.532.431)	102.223.532	169.071.900	18.025.648	31.469.879
a) Consum	(133.578.277)	(93.897.391)	(15.941.784)	(31.676.463)	(11.599.243)	39.680.886	77.955.607	(15.734.679)	20.077.219
c) Treballs realitzats per altres empreses	(219.569.481)	(163.843.272)	(53.035.357)	(28.799.538)	(23.431.167)	55.726.208	110.807.916	24.235.818	5.368.371
d) Deteriorament d'existències	(13.175.632)	(6.359.195)	(26.050.818)	(16.526.309)	(10.502.020)	6.816.438	(19.691.623)	9.524.509	6.024.289
6. Altres ingressos d'explotació	30.130.258	12.080.302	5.266.160	11.065.250	12.093.705	(18.049.956)	(6.814.143)	5.799.090	1.028.455
a) Ingressos accessoris i de gestió corrent	4.088.604	3.262.143	2.868.038	4.859.053	2.969.529	(826.461)	(394.106)	1.991.015	(1.889.523)
b) Subvencions de sòl	211.875	79.509	550.730	3.245.345	1.036.000	(132.366)	471.221	2.694.616	(2.209.345)
c) Subvencions habitatge	25.377.121	8.697.220	839.249	878.815	6.463.045	(16.679.900)	(7.857.971)	39.566	5.584.230
d) Altres subvencions	452.658	41.430	1.008.143	2.082.037	1.625.130	(411.228)	966.713	1.073.893	(456.906)
7. Despeses de personal	(28.264.606)	(25.752.131)	(26.611.224)	(25.528.225)	(16.580.097)	2.512.475	(859.093)	1.082.999	8.948.128
a) Sous, salaris i semblants	(22.613.656)	(20.262.800)	(20.866.005)	(21.085.247)	(13.027.159)	2.350.855	(603.205)	(219.242)	8.058.088
b) Càrregues socials	(5.650.950)	(5.489.330)	(5.745.219)	(4.442.978)	(3.552.938)	161.620	(255.889)	1.302.241	890.040
8. Altres despeses d'explotació	(47.833.448)	(35.513.116)	(38.224.576)	(30.244.573)	(29.071.704)	12.320.333	(2.711.460)	7.980.003	1.172.869
a) Serveis exteriors	(21.327.157)	(19.010.685)	(17.110.218)	(14.469.847)	(11.951.582)	2.316.472	1.900.466	2.640.372	2.518.264
b) Tributs	(21.689.820)	(13.532.138)	(13.109.745)	(10.957.238)	(11.570.792)	8.157.682	422.393	2.152.508	(613.555)
c) Pèrdues deteriorament i variacions provisions per operacions comercials	785.967	195.588	(957.957)	1.269.005	(2.718.498)	(590.379)	(1.153.545)	2.226.962	(3.987.503)
d) Altres despeses de gestió corrent	(371.906)	(390.487)	(1.619.407)	(2.568.025)	(2.722.323)	(18.581)	(1.228.920)	(948.618)	(154.298)
e) Subvencions d'explotació	(5.230.532)	(2.775.394)	(5.427.248)	(3.518.468)	(108.508)	2.455.138	(2.651.854)	1.908.780	3.409.960

INGRESSOS I DESPESES	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011	Saldo a 31.12.2012	Saldo a 31.12.2013	Variació 2009/2010	Variació 2010/2011	Variació 2011/2012	Variació 2012/2013
9. Amortització de l'Immobilitzat	(10.372.476)	(14.863.100)	(14.546.387)	(14.514.694)	(13.655.561)	(4.490.623)	316.713	31.693	859.133
10. Imputació subvencions immobilitzat no financer	1.252.430	1.148.506	2.963.482	2.777.316	1.881.525	(103.924)	1.814.976	(186.166)	(895.791)
11. Variació de provisions	(1.124.068)	(309.488)	1.707.585	2.087.504	(1.171.069)	814.580	2.017.073	379.918	(3.258.573)
12. Deteriorament i resultat venda immobilitzat	(3.381)	0	29.381	(260.678)	6.619	3.381	29.381	(290.059)	267.297
A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	(25.969.943)	(41.386.921)	(65.152.370)	(55.830.654)	(43.534.807)	(15.416.978)	(23.765.449)	9.321.716	12.295.847
13. Ingressos financers	8.787.929	13.562.876	9.468.343	7.549.500	6.738.805	4.774.947	(4.094.533)	(1.918.842)	(810.695)
a) De particip. en instruments de patrimoni en empreses del grup	52.044	4.428.559	50	55	15.385	4.376.515	(4.428.509)	5	15.331
b) De valors negociables i crèdits immobles	8.735.885	9.134.317	9.468.293	7.549.446	6.723.420	398.432	333.976	(1.918.847)	(826.026)
14. Despeses financeres	(17.891.069)	(17.891.440)	(21.164.622)	(19.099.683)	(16.052.019)	(372)	(3.273.181)	2.064.939	3.047.664
16. Deteriorament i resultat vendes Instruments financers	170.671	(317.384)	(180.171)	(51.024)	(151.825)	(488.055)	137.213	129.147	(100.802)
A.2) RESULTAT FINANCER	(8.932.468)	(4.645.948)	(11.876.449)	(11.601.206)	(9.465.040)	4.286.520	(7.230.501)	275.243	2.136.167
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)	(11.130.458)	(30.995.951)	9.596.959	14.432.014
17. Impost sobre beneficis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)	(11.130.458)	(30.995.951)	9.596.959	14.432.014
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI	(34.902.411)	(46.032.869)	(77.028.819)	(67.431.860)	(52.999.846)	(11.130.458)	(30.995.951)	9.596.959	14.432.014

Imports en euros.

Font: Comptes anuals de l'INCASÒL 2009, 2010, 2011, 2012 i 2013.

En aquest epígraf es fa l'anàlisi de les variacions interanuals més significatives i dels fets més rellevants que afecten a les diferents tipologies d'ingressos i de despeses en els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 i, en el seu cas, s'assenyalen les incidències observades.

2.3.1. Import net de la xifra de negocis

La xifra de negocis de l'INCASÒL entre els exercicis 2009 i 2013 es va reduir globalment en un 18,32% i la concentració més significativa ha passat de les Vendes de sòl i d'habitatge a Ingressos per arrendaments i també per Prestacions de serveis.

L'aturada de les vendes tant de sòl com d'habitatge en aquest període va portar l'INCASÒL a reforçar altres activitats que abans de l'exercici 2010 eren considerades com a secundàries; així ha fet polítiques actives en l'àmbit dels arrendaments i prestació de serveis.

De la revisió efectuada es desprenen les observacions següents:

Vendes de sòl i d'habitatge

Aquestes vendes estan sotmeses a la legislació que regula les transmissions de béns del patrimoni públic establertes a la Llei de patrimoni i al Text refós de la Llei d'urbanisme. En l'epígraf 2.5.2 d'aquest informe es presenta el treball realitzat així com les observacions detectades en la revisió d'aquests aspectes legals.

En compliment de l'article 170 del Text refós d'urbanisme, els contractes d'alienacions de sòl, tant residencials com industrials o de serveis, han inclòs clàusules resolutòries¹⁷ per preservar certs drets del patrimoni públic. La redacció particular de l'INCASÒL d'aquestes clàusules estableix que en cas que aquestes s'incomplissin i es resolgués el contracte, el comprador tindria dret a la devolució del 70% de l'import base pagat fins a la cancel·lació (devolució de l'import base més l'IVA però no dels interessos). En data 29 de maig del 2013 el Consell d'Administració de l'Institut va acordar reduir del 70% al 50% l'import a retornar a l'adjudicatari així com exercir aquesta potestat de forma molt limitada.

En el període fiscalitzat s'han detectat tres contractes resolts en aplicació de les clàusules resolutòries i corresponents a operacions realitzades durant els exercicis 2006, 2007 i 2008

17. Aquestes clàusules estan definides en l'article 170 del Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost que aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (en vigor des del 4 d'agost del 2010). Prèviament s'aplicava l'article 163 del Decret legislatiu 1/2005 del 26 de juliol que aprovava l'anterior Text refós (l'aprovació del nou Text refós no va variar el contingut de l'article).

i que s'han minorat dels ingressos dels exercicis 2010 i 2012. L'import global cancel·lat va ser de 8,46 M€ (que correspon al 70% dels imports base cobrats més l'IVA).

No s'ha detectat cap altra resolució de contracte significativa que afecti al període fiscalitzat fins a la data de redacció d'aquest informe (març del 2017).

Vendes de naus

L'exercici 2012 presenta un saldo de 22,41 M€ que corresponen fonamentalment a l'operació de permuta del que havia de ser l'edifici corporatiu de l'INCASÒL (vegeu els epígrafs 2.2.2 i 2.2.7).

L'entitat des de l'exercici 2008 activava en immobilitzat en curs un terreny i construccions situades a la Fira de Barcelona (l'Hospitalet de Llobregat) de la que havia de ser la nova seu social de l'INCASÒL.

L'exercici 2011, amb la caiguda de les vendes i amb pèrdues acumulades des del 2009 es va decidir comercialitzar l'acció i seguir amb l'opció de lloguer de la seu corporativa¹⁸.

La Unitat de Mercat, Territori i Adquisicions de l'INCASÒL va realitzar una taxació de l'edifici a mig construir per a fixar un preu a la comercialització. El valor en curs activat era de 28,07 M€ i la taxació amb data 10 de novembre del 2011 va fixar el valor del sòl més el valor del vol en 15,78 M€. Finalment el valor en comptabilitat es va ajustar al valor de llicenciació que va ser de 22,00 M€, amb el corresponent deteriorament.

Els imports activats es van traspasar a existències per valor de 28,07 M€ menys el deteriorament per import de 6,10 M€. A Existències en curs es van activar també 35.270 € d'altres despeses lligades a l'edifici corporatiu, un total de 22,00 M€.

El 25 de novembre del 2011 es van publicar els anuncis corresponents a l'Ajuntament d'Hospitalet de Llobregat i a dos diaris de màxima difusió encara que no es va publicar en cap moment el preu de venda de l'edifici.

Segons l'expedient revisat per la Sindicatura, només es va rebre una oferta que consistia en executar part d'un acord de permuta que l'INCASÒL havia assolit l'any 2006 amb una entitat privada (vegeu la permuta de Platja Llarga a l'epígraf 2.2.7).

18. Al gener de l'exercici 2013, l'INCASÒL va traslladar la seva seu a un nou edifici de lloguer situat al mateix carrer Còrsega, als números 273-279.

Així doncs, l'edifici corporatiu de l'INCASÒL es va permutar durant l'exercici 2012 per un valor final de 22,22 M€, que suposava un 37,70% del valor dels terrenys de Platja Llarga (vegeu l'epígraf 2.2.7).

L'INCASÒL comptabilitza les permutes fent servir els comptes de vendes i compres, sense que afectin al compte de resultats, així que en l'epígraf Compra de sòl de l'exercici 2012 també es reflectia aquesta operació. L'efecte global sobre els Fons propis de l'operació de venda de l'edifici corporatiu va ser de reconeixement d'una pèrdua de 5,90 M€ (diferència entre l'import activat inicial 28,07 M€ més les activacions posteriors d'import total 56.584 € menys el preu de permuta 22,22 M€).

Ingressos per arrendaments

Aquest compte inclou principalment:

- Els ingressos per habitatges de lloguer social que gestiona l'AHC (el 81,12% del saldo a 31 de desembre del 2013 correspon a aquest concepte).
- El lloguer a la Generalitat d'aquells equipaments adquirits per l'INCASÒL l'any 2002 (descrits en l'epígraf 2.2.2, Immobilitzat material: Terrenys i construccions). L'import ingressat a l'exercici 2013 per lloguer d'equipaments ha estat de 3,20 M€.
- L'import del lloguer d'actius gestionats pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. La liquidació amb aquest es realitza amb un any de retard de forma que l'any 2013 s'estaven comptabilitzant els imports de l'any 2012.

Respecte a la gestió de l'AHC, tant de venda com de lloguer, la documentació física relativa a aquestes vendes es troba ubicada en les seves oficines.

2.3.2. Aprovisionaments

L'INCASÒL comptabilitza les compres de sòl i d'habitatge, les obres i honoraris de construcció i el deteriorament de les existències dins del saldo d'aprovisionaments.

Com ja s'ha comentat l'activitat de l'INCASÒL durant el període fiscalitzat es va limitar a finalitzar les actuacions ja iniciades i a complir amb els encàrrecs de la Generalitat. Això es reflecteix en la reducció a la baixa dels saldos, un 87,57% des del 2009 al 2013, donant-se la baixada més significativa de l'exercici 2010 al 2011, que va ser d'un 64,02%.

No s'han detectat incidències significatives en la revisió d'aquesta àrea.

2.3.3. Despeses de personal

L'anàlisi del compliment de la legalitat en relació amb les despeses de personal es presenta en l'epígraf 2.5.4, Despeses de personal.

A continuació es presenta l'anàlisi de les variacions interanuals d'aquesta despesa en el període fiscalitzat.

Exercici 2010

Del 2009 al 2010 les despeses de personal van passar de 28,26 M€ a 25,75 M€. El decrement de 2,51 M€ representa un 8,88% i s'explica principalment per l'aplicació del Decret llei 3/2010, de 29 de maig, de mesures urgents de contenció de la despesa, que establia una reducció, des del juny del 2010, del 5% de la massa salarial per al personal laboral i funcionari. Però a més cal tenir en compte el descens de la plantilla mitjana, que havia estat de 492 empleats en 2009, mentre que ha estat de 476 empleats en 2010. Aquesta reducció de la plantilla va ser conseqüència bàsicament de la reducció de contractes temporals i en pràctiques.

Exercici 2011

Del 2010 al 2011 les despeses de personal van passar de 25,75 M€ a 26,61 M€ produint-se un increment de 859.093 €. L'explicació d'aquest increment obeeix a dos fets:

- Al compliment del Decret llei 4/2010 del 3 d'agost de mesures de racionalització i simplificació de l'estructura del sector públic de la Generalitat, pel qual es va produir la transmissió global d'actius i passius de la societat mercantil Remodelacions Urbanes, SA,¹⁹ el que va comportar la incorporació de 38 persones a la plantilla.
- Al compliment de la Instrucció 1/2011 de Funció Pública²⁰ per la qual l'INCASÒL va rescindir el contracte laboral per causes objectives a 22 treballadors en data 22 de març del 2011. Aquesta decisió va ser anul·lada pel Jutjat Social de Barcelona núm. 12 en data 13 de desembre del 2011. La resolució judicial va obligar a l'INCASÒL a pagar una indemnització com a salari de tramitació als treballadors afectats que es va calcular

19. Vegeu l'epígraf 1.2.1.

20. Instrucció 1/2011 de Funció Pública per a l'aplicació de les mesures específiques en matèria de personal previstes en el Decret 109/2011, de l'11 de gener, pel qual s'estableixen els criteris d'aplicació de la pròrroga dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2010 mentre no siguin vigents els del 2011.

Per a les entitats del sector públic s'estableix que cal que comuniquin a la Secretaria d'Administració i Funció Pública que a data 30 de juny del 2011 han reduït la despesa de personal en un 6%, i en un 5% la dels seus efectius de personal.

en funció de l'antiguitat i dels dies d'indemnització (es va descomptar la indemnització ja pagada a cada treballador). L'import pagat per aquest concepte va ser de 538.735 €.

Exercici 2012

En aquest exercici les despeses de personal es redueixen fins als 25,53 M€, el que suposa una reducció d'un 4,07% respecte de les de l'exercici 2011. L'exercici 2012 es va aprovar el Reial decret llei 20/2012, del 13 de juliol, de mesures per garantir l'estabilitat pressupostària i de foment de la competitivitat que adaptat a Catalunya mitjançant l'Acord de Govern del 24 de juliol del 2012 van suposar la supressió de la paga extraordinària del mes de desembre del 2012 per al conjunt del sector públic.

Com a fet significatiu cal destacar que l'Institut va presentar en data 29 de maig del 2012 un expedient de regulació d'ocupació (ERO núm. 1688/12) que suposava l'acomiadament de 203 treballadors, per concurrència de causes econòmiques, organitzatives i de producció.

Després del període de consultes, aquest ERO va acabar afectant a 170 treballadors, que representen un 34,70% de la plantilla definitiva al tancament del 2011. Es van registrar les indemnitzacions al personal acomiadat per import de 4,26 M€. La plantilla va passar de 490 a 314 treballadors a 31 de desembre del 2012 (la plantilla mitjana va passar de 475 a 402).

Tant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya com la Sala Social del Tribunal Suprem en les seves sentències del 19 de desembre del 2012 i del 18 de novembre del 2014 respectivament van ratificar aquesta actuació.

Exercici 2013

Aquest exercici la reducció de la despesa de personal va ser del 35,05%. Així es va passar de 25,53 M€ l'any 2012 a 16,58 M€ l'any 2013. Les causes d'aquest decrement són la reducció de la plantilla de 314 a 310 treballadors (la plantilla mitjana ha passat de 402 a 311 empleats).

2.4. LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST

Les lleis de pressupostos de la Generalitat de Catalunya van preveure per a l'INCASÒL uns ingressos i unes despeses de 521,84 M€ per a l'exercici 2010, de 315,42 M€ per a l'exercici 2011 i de 273,67 M€ per a l'exercici 2012 i 2013, aquest últim prorrogat.

El pressupost aprovat per al 2013 (pròrroga del 2012), suposa un decrement del 62,98% respecte del pressupost aprovat per a l'exercici 2009 (739,41 M€). L'evolució a la baixa

obeeix principalment a la reducció en els ingressos provinents d'alienació d'inversions reals i a la disminució del finançament. La crisi estructural, immobiliària i financera es va fer més palesa durant l'exercici 2010 i es va agreujar en els exercicis posteriors i en el cas de l'INCASÒL va afectar al seu ingrés principal, la venda de sòl industrial, del qual obtenia els recursos amb els que finançava part de l'activitat de promoció d'habitatge protegit (activitat principal de l'INCASÒL).

En els exercicis 2010 i 2011 l'Institut va obtenir un resultat pressupostari positiu (46,69 M€ i 66,99 M€) mentre que el 2012 i 2013 aquest resultat és negatiu (20,60 M€) i (29,40 M€), respectivament.

L'INCASÒL presenta la liquidació amb el mateix grau de detall amb què s'aprova per la Llei de pressupostos de cada exercici (programa, capítol pressupostari, article, concepte i aplicació).

Els tres programes pressupostaris en què es distribueix i s'aprova el pressupost a nivell de despesa són els següents:

- Programa 431, Habitatge, per a la promoció d'habitatge social mitjançant la urbanització de sòl residencial, construcció d'habitatges, i cooperació amb promotors privats.
- Programa 432, Barris i nuclis antics, per a licitar, executar, finançar i lliurar les obres als ens locals propietaris dels béns patrimonials o espai urbà, d'acord a la coordinació amb la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge i la Direcció General de Patrimoni Cultural, per preservar el Patrimoni Històric i els Nuclis Antics.
- Programa 543, Ordenació i promoció del sòl i edificis industrials i serveis, per facilitar la implantació d'empreses i activitats econòmiques mitjançant polítiques que permetin fer un producte amb més valor afegit, més competitiu i ajustat a les necessitats de la demanda.

Les despeses pressupostades per programes en aquest període són les següents:

Quadre 13. Pressupost aprovat per programes

Programa	Despeses 2010		Despeses 2011		Despeses 2012		Despeses 2013*	
	Import	%	Import	%	Import	%	Import	%
431. Habitatge	383,55	73,50	203,08	64,38	164,47	60,10	164,47	60,10
432. Barris i nuclis antics	28,6	5,48	19,32	6,12	11,50	4,20	11,50	4,20
543. Ordenació i promoció de sòl	109,7	21,02	93,02	29,50	97,70	35,70	97,70	35,70
Total	521,84	100,00	315,42	100,00	273,67	100,00	273,67	100,00

Imports en milions d'euros.

* 2013 prorrogat de l'exercici 2012.

Les despeses executades per programes en aquest període són:

Quadre 14. Pressupost executat per programes

Programa	Despeses 2010		Despeses 2011		Despeses 2012		Despeses 2013 *	
	Import	%	Import	%	Import	%	Import	%
431. Habitatge	288,94	71,98	159,98	65,44	125,4	54,45	105,76	51,01
432. Barris i nuclis antics	20,86	5,20	15,63	6,40	11,02	4,78	8,58	4,14
543. Ordenació i promoció de sòl	91,63	22,82	68,86	28,16	93,89	40,77	93,00	44,85
Total	401,43	100,00	244,47	100,00	230,31	100,00	207,34	100,00

Imports en milions d'euros.

* Pressupost inicial 2013 prorrogat de l'exercici 2012.

El programa d'Habitatge és el que representa una major despesa pressupostària i el que més ha vist reduïda la seva dotació al llarg dels exercicis fiscalitzats. Les proporcions de cada programa sobre el total pressupostat es mantenen pràcticament iguals dins del pressupost executat cada any.

Les liquidacions dels pressupostos dels exercicis 2011, 2012 i 2013 han estat trameses a la Intervenció General el 27 d'abril del 2012, el 29 d'abril del 2013 i el 29 d'abril del 2014, respectivament, juntament amb tota la documentació requerida en les instruccions conjuntes del Departament d'Economia i Finances i de la Direcció de Patrimoni del 15 de juliol del 2009. Per a l'exercici 2010 tenim constància de la seva presentació correcta però no s'ha disposat de la data d'enviament.

Les liquidacions pressupostàries dels quatre exercicis fiscalitzats tal com les ha presentat l'Institut es presenten en l'annex 4.2.1.

2.4.1. Exercicis 2010, 2011 i 2012

En els tres exercicis els imports inicials es corresponen amb els que foren aprovats en les corresponents lleis de pressupostos. S'ha efectuat la conciliació dels imports liquidats (ingressos i despeses corrents) amb els dels ingressos i despeses del Compte de pèrdues i guanys essent el resultat d'aquesta comprovació satisfactori per a tots tres exercicis.

En aquests tres exercicis els resultats pressupostaris han estat els següents:

- En el 2010 els drets liquidats ascendeixen a 448,11 M€ i les obligacions reconegudes a 401,43 M€, el que dona un Resultat pressupostari positiu de l'exercici de 46,69 M€.
- En el 2011 els drets liquidats ascendeixen a 311,47 M€ i les obligacions reconegudes a 244,47 M€, el que dona un Resultat pressupostari positiu de l'exercici de 66,99 M€.
- En el 2012 els drets liquidats ascendeixen a 209,71 M€ i les obligacions reconegudes a 230,31 M€, el que dona un Resultat pressupostari negatiu de l'exercici de (20,60 M€).

Respecte del grau d'execució, ha estat el següent:

- En el 2010 el grau d'execució del pressupost d'ingressos va ser d'un 85,87% i el de les despeses va ser d'un 76,92%.
- En el 2011, el grau d'execució del pressupost d'ingressos va ser d'un 97,66% i el de les despeses va ser d'un 76,65%.
- En el 2012, el grau d'execució del pressupost d'ingressos va ser d'un 76,63% i el grau d'execució del pressupost de despeses va ser d'un 84,15%.

Les desviacions més significatives en el 2010, 2011 i 2012, es produeixen bàsicament en els mateixos capítols d'ingressos i despeses i també pràcticament pels mateixos motius.

Així, quant als ingressos:

- Capítol 6, Alienació d'inversions reals: Les partides d'alienació de béns naturals i d'alienació d'edificis han experimentat una disminució en l'execució respecte del pressupostat per la caiguda de la demanda de sòl per a activitats econòmiques i a les dificultats per adjudicar habitatge protegit a causa de la forta baixada dels preus de mercat de l'habitatge lliure i dificultats amb les entitats financeres per a les subrogacions hipotecàries.
- Capítol 5, Ingressos patrimonials: Aquest capítol es comença a liquidar per sobre del pressupostat a partir del 2011 principalment per l'increment de l'ingrés provinent de Lloguers i béns immobles. La potenciació d'altres línies de negoci alternatives a la venda, com ara el lloguer d'habitatge, és una de les accions que es determina dins del Pla d'empresa 2011-2014 amb la nova direcció. Cal tenir en compte també el Pla de xoc impulsat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per afavorir el lloguer social dels habitatges que formen part del patrimoni de l'INCASÒL. Les dues mesures bàsiques d'aquest Pla de xoc són la reconversió d'habitatges de compra-venda en lloguer amb opció de compra i la rebaixa dels lloguers per situar-los en posició competitiva de mercat.
- Capítol 7, Transferències de capital: Cal destacar que aquest capítol en el 2012 s'ha liquidat per sobre del pressupostat com a conseqüència del conveni signat entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'INCASÒL, de regulació de les transferències per destinar a remodelació de barris durant l'any 2012. El conveni és de data 12 d'abril del 2012.
- Capítol 8, Actius financers: Cal destacar la baixa execució d'aquest capítol en l'exercici 2012 (un 42,9%) per la minoració de les aportacions procedents de la Generalitat, i perquè tampoc s'han recuperat els imports pressupostats per la recuperació de les aportacions dels consorcis (despeses diverses assumides en nom dels consorcis).

- Capítol 9, Passius financers: En aquest capítol i en concret per a l'exercici 2012 l'execució en un 57% ve donada perquè l'entitat va pressupostar un préstec per refinançar el deute de l'exercici ja que es preveïen tensions de tresoreria i finalment aquest no es va disposar i pel fet que no s'ha assolit la xifra pressupostada per l'exercici de les fiances rebudes.

Quant a les despeses:

- Capítol 1, Personal: La disminució en aquesta partida respecte dels imports inicialment pressupostats és conseqüència, en el 2010, de l'aplicació de l'Acord de Govern de l'1 de juny del 2010, que modifica el Decret Llei 3/2010, del 29 de maig, de mesures urgents de contenció de la despesa i en matèria fiscal per a la reducció del dèficit públic. Segons aquest Acord s'haurien de reduir en un 5% les retribucions tant del personal laboral com del funcionari així com la reducció dels sous d'alta direcció en un escalat comprès entre un 15% i un 8%. La desviació també va ser deguda a la minoració dels imports de les dietes d'assistència al Consell en un 10% (regulat per l'Acord de Govern de l'1 de juny del 2010) i per la reducció en les aportacions de Plans de Pensions.

En el 2011, l'evolució d'aquest capítol es veu afectada per la dinàmica de reducció de les despeses de personal iniciada en el 2010 (reducció de salaris, no substitució de les baixes) i per l'eliminació dels alts càrrecs de REURSA, import que s'havia inclòs via modificació. Durant l'exercici es va aprovar la Instrucció 1/2011 del 8 de febrer del 2011 aprovada pel Departament de Governació i Relacions Institucionals i el Departament d'Economia i Coneixement. Aquesta, en el seu punt 6 estableix que a data 30 de juny del 2011 s'hauria de reduir la despesa del seu personal en un 6%. Això va motivar la decisió de la direcció d'acomiar a vint-i-dues persones el mes de març del 2011. Aquest fet però, no va tenir un gran impacte en el pressupost ja que vint d'elles van haver de ser readmeses en virtut d'una sentència judicial durant el mateix exercici, que també obligà a l'INCASÒL a abonar-los els salaris deixats de percebre des de la data de l'acomiadament fins a la data de la readmissió.

- Capítol 2, Compres de béns i serveis: Cal destacar les desviacions en els conceptes següents:
 - Estudis i treballs tècnics: Les obligacions reconegudes en aquests exercicis han estat inferiors a les despeses pressupostades ja que en l'exercici 2010 es va aprovar l'Acord de Govern de la Generalitat del 9 de desembre pel qual s'establia el Protocol d'actuació en l'àmbit de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i del seu sector públic en relació amb la contractació d'estudis i dictàmens.
 - Prestacions de serveis amb mitjans aliens amb entitats de la Generalitat: Dins d'aquest epígraf es recullen les comissions que ADIGSA factura per les vendes que realitza per compte de l'INCASÒL. La davallada d'aquestes vendes durant aquests

exercicis respecte de les pressupostades va provocar la rebaixa dels costos pressupostats que hi estan vinculats. En el 2011 però, aquestes despeses es van pressupostar a la baixa tenint en compte la disminució de l'activitat en general i es van executar finalment per sobre del pressupostat per l'assoliment de l'objectiu dels capítols 5 i 6 d'ingressos (concretament en els epígrafs de Lloguer de béns immobles i Alienació d'inversions reals) que van suposar un increment en les gestions realitzades per ADIGSA.

- Capítol 6, Inversions reals: En aquests exercicis les inversions en terrenys i béns naturals i les inversions en edificis van ser inferiors a les previstes. Això, és degut a la voluntat de destinar els recursos de l'entitat exclusivament a finalitzar les inversions que estaven compromeses d'exercicis anteriors. A més, s'ha fet un esforç de contenció afectat per l'Acord de govern de l'1 de juny del 2010 que demana la ralentització de les inversions pel 10% del seu valor.
- Capítol 9, Passius financers: Cal destacar en el 2012 l'increment de la cancel·lació de préstecs i altres crèdits en euros d'ens fora del sector públic a llarg termini, que tot i estar pressupostats per 72,20 M€ es van reconèixer obligacions per import de 84,73 M€. La variació més significativa es dona dins del programa 543 pel fet d'amortitzar anticipadament un préstec que s'ha refinançat. Aquest préstec, signat amb Catalunya Caixa el 16 de juny del 2009 de nominal 25,00 M€ per finançar la compravenda de les parcel·les que allotjarien el Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, es va amortitzar totalment (capital pendent a data de cancel·lació de 20,84 M€) en data 14 de juny del 2012 amb la signatura d'un de nou amb noves dates de venciment i noves condicions financeres.

Pel que fa a les modificacions, cal dir que durant l'exercici 2011 es modifica en 3,51 M€ el pressupost inicial de l'INCASÒL, tant pel que fa als ingressos com a les despeses del programa 431, Habitatge, per la incorporació del pressupost inicial de REURSA. Així es dona compliment a la Disposició addicional primera del Decret 4/2010 del 3 d'agost de mesures de racionalització i simplificació de l'estructura del sector públic de la Generalitat de Catalunya, per la que s'acorda la dissolució de REURSA i la seva integració a l'INCASÒL.

Respecte de l'anàlisi general de les liquidacions pressupostàries, cal dir que l'entitat no té aprovades pel Consell d'Administració unes bases d'execució del pressupost, segons les quals identificar a la liquidació del pressupost les modificacions que responen a Acords de Govern, encàrrecs o lleis així com per establir els límits i autoritzacions pertinents per aquelles desviacions que són pròpies de l'activitat econòmica.

2.4.2. Exercici 2013

L'Estat de la liquidació del pressupost de l'INCASÒL de l'exercici 2013 es mostra a continuació, resumit per capítols (vegeu la liquidació desglossada en l'annex 4.2.1):

Quadre 15. Liquidació del pressupost 2013

Ingressos	Consignació inicial (A)	Modificacions (B)	Consignació definitiva (C=A+B)	Drets reconeguts (D)	Estat d'execució	
					Import (E=C-D)	% (F=D×100/C)
3. Taxes i altres ingressos	2.829.097	0	2.829.097	4.101.832	(1.272.735)	145,0
5. Ingressos patrimonials	31.374.917	0	31.374.917	37.329.852	(5.954.935)	119,0
6. Alienació inversions reals	70.935.809	0	70.935.809	42.653.949	28.281.860	60,1
7. Transferències de capital	17.452.291	0	17.452.291	26.021.365	(8.569.074)	149,1
8. Actius financers	25.081.373	0	25.081.373	7.641.129	17.440.244	30,5
9. Passius financers	126.000.000	0	126.000.000	60.188.630	65.811.370	47,8
Total ingressos	273.673.487	0	273.673.487	177.936.757	95.736.730	65,0

Despeses	Consignació inicial (A)	Modificacions (B)	Consignació definitiva (C=A+B)	Obligacions reconegudes (D)	Estat d'execució	
					Import (E=C-D)	% (F=D×100/C)
1. Personal	27.265.150	0	27.265.150	16.519.481	10.745.669	60,6
2. Compra de béns i serveis	24.565.494	0	24.565.494	16.348.848	8.216.646	66,6
3. Despeses financeres	21.863.430	0	21.863.430	15.082.336	6.781.094	69,0
4. Transferències corrents	20.000	0	20.000	108.508	(88.508)	542,5
6. Inversions	117.595.951	0	117.595.951	44.703.299	72.892.652	38,0
7. Transferències de capital	0	0	0	0	0	-
8. Actius financers	3.453.960	0	3.453.960	4.801.676	(1.347.716)	139,0
9. Passius financers	78.909.502	0	78.909.502	109.775.321	(30.865.819)	139,1
Total despeses	273.673.487	0	273.673.487	207.339.469	66.334.018	75,8
Resultat pressupostari					(29.402.712)	

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes a partir de la Liquidació del pressupost de l'exercici 2013 de l'INCASÒL.

Els imports del pressupost inicial que consten en la liquidació del pressupost per programa, capítol, concepte i aplicació pressupostària es corresponen amb els que foren aprovats mitjançant la Llei 1/2012, del 22 de febrer de Pressupostos de la Generalitat de Catalunya. Els pressupostos de l'exercici 2012 es van prorrogar per al 2013 mitjançant el Decret 170/2012 de la Generalitat de Catalunya (posteriorment modificat pel Decret 164/2013 del 14 de maig i per l'Acord de Govern del 27 d'agost del 2013 pel que fa al límit del crèdit prorrogat, límit que l'INCASÒL compleix).

Els drets liquidats ascenden a 177,94 M€ i les obligacions reconegudes a 207,34 M€, el que dona un Resultat pressupostari negatiu de l'exercici de (29,40 M€).

S'ha efectuat la conciliació dels imports liquidats (ingressos i despeses corrents) amb els dels ingressos i despeses del Compte de pèrdues i guanys. El resultat d'aquesta comprovació ha estat satisfactori.

Degut a què l'exercici 2013 es tracta d'un pressupost prorrogat les desviacions de l'execució respecte al pressupost inicial, sobretot en els ingressos, són més acusades.

Execució del pressupost d'ingressos de l'exercici 2013

El grau d'execució del pressupost d'ingressos és d'un 65%. Les principals desviacions respecte als imports inicials van ser les següents:

- Capítol 5, Ingressos patrimonials: L'increment de 5,95 M€ per sobre del pressupostat es deu, igual que en els exercicis 2011 i 2012 a l'increment de la partida de lloguer de béns immobles (executada en un 123,78%). Les mesures del Pla de xoc d'habitatge aplicades van suposar incrementar la proporció d'immobles dedicats a l'activitat de lloguer així com rebaixar els preus per situar-los en una posició més competitiva de mercat.
- Capítol 6, Alienació inversions reals: Els drets reconeguts d'aquest capítol van ser 28,28 M€ menors als pressupostats fruit d'una disminució de 33,67 M€ respecte a les previsions d'alienació de terrenys i béns naturals i de 9,09 M€ en l'alienació d'edificis i altres construccions.

La principal davallada va correspondre a les alienacions en sòl per activitat econòmica i es veu en part compensada per l'increment en 15,22 M€ del liquidat respecte al previst en alienació d'altre immobilitzat material. Això, respon al fet que es van posar al dia, durant l'exercici, totes les quotes urbanístiques a les que l'INCASÒL tenia dret pels convenis dels que forma part integrant.

- Capítol 7, Transferències de capital: D'una previsió inicial de 17,45 M€ es liquiden drets per 26,02 M€. L'increment prové del conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'INCASÒL per la regulació de transferències per destinar a la remodelació de barris l'any 2013 (3,50 M€ segons el conveni), dels 2,00 M€ de l'addenda del mateix conveni amb l'Agència de l'Habitatge per al 2012, que va quedar pendent de comptabilitzar i de les subvencions concedides per la mateixa entitat en concepte de promotors d'habitatge públic.
- Capítol 8, Actius financers: El baix compliment d'aquest capítol, amb un pressupost de 25,08 M€ i una execució de 7,64 M€, s'explica perquè no hi van haver les recuperacions de les aportacions dels consorcis i per la minoració de les aportacions de la Generalitat.
- Capítol 9, Passius financers: Aquest capítol es va pressupostar en 126,00 M€ i es tanca amb 60,19 M€. Aquesta disminució respecte a les previsions es justifica per la no disposició dels Préstecs de fora del sector públic i per no assolir la xifra pressupostada de Fiances rebudes (que tot i que va superar l'executat el 2012 va ser insuficient per arribar a l'import pressupostat per al 2012 que va ser massa optimista).

Tot i això, hi va haver un increment dels préstecs del sector públic a llarg termini de 25,10 M€ sense el qual l'execució d'aquest capítol encara hauria estat més baixa.

D'aquests, 20,00 M€ corresponen a un préstec signat amb la Generalitat de Catalunya en data 11 d'abril del 2013 i amb venciment l'11 de desembre del 2013 per finançar transitòriament l'amortització d'un préstec formalitzat amb una entitat financera.

Execució del pressupost de despeses de l'exercici 2013

El grau d'execució del pressupost de despeses va ser d'un 75,8%. Les principals desviacions respecte als imports inicials van ser les següents:

- Capítol 1, Personal: Aquest capítol suposa un grau d'execució del 60,6%. La raó d'aquesta desviació va ser que amb data 29 de maig del 2012 l'INCASÒL va presentar un Expedient de Regulació d'Ocupació (núm. 1688/12) que va acabar afectant a cent-setanta treballadors.

També, s'ha de tenir en compte l'efecte de l'Acord de Govern 19/2013, del 26 de febrer, que reduïa retribucions en una paga extraordinària (el 2012 també es va retallar una paga extra mitjançant el Reial decret llei 20/2012, de 13 de juliol de mesures per a garantir l'estabilitat pressupostària i de foment de la competitivitat però tampoc s'havia pressupostat amb el que les dues pagues extres estaven incloses dins del capítol 1 pressupostat).

El baix grau d'execució del pressupost de les indemnitzacions del personal de les empreses públiques, va ser el resultat de l'aplicació del pressupost prorrogat, ja que el 2012 és l'exercici en què es va materialitzar l'expedient de regulació d'ocupació (ERO).

- Capítol 2, Compres de béns i serveis: El total del capítol 2 passa dels 24,57 M€ previstos en el pressupost inicial a una execució de 16,35 M€. Les principals desviacions són les següents:
 - Altres lloguers i cànon de terrenys: l'INCASÒL va canviar la seva seu social en data 19 de setembre del 2012 i el lloguer de les noves instal·lacions és més baix pel que es redueix substancialment la despesa per aquest concepte.
 - Tributs: la desviació d'un 57,2% s'explica per la caiguda de la prorrata de l'IVA com a conseqüència de la davallada de l'activitat.
 - Treballs tècnics: La contractació d'estudis i dictàmens es va reduir a conseqüència de l'Acord de Govern del 9 de desembre del 2010 en el que establia el protocol d'actuació en l'àmbit de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i del seu sector públic en relació amb la contractació d'estudis i dictàmens.
- Capítol 3, Despeses financeres: Les despeses financeres es van executar en un 68,9% respecte al que estava previst en el pressupost, això s'explica per dos moviments

oposats: una disminució de 8,71 M€ en Interessos de préstecs en euros llarg termini fora del sector públic com a conseqüència de la reducció dels tipus d'interès, compensada en part per un increment d'1,30 M€ de les comissions i altres despeses bancàries.

- Capítol 6, Inversions: Dels 117,60 M€ pressupostats s'han executat 44,70 M€, és a dir, un 38%. L'activitat de l'INCASÒL es limita a anar finalitzant inversions compromeses en exercicis anteriors i a compensar preus d'antigues expropiacions a conseqüència de resolucions judicials.
- Capítol 9, Passius financers: Es van liquidar 109,77 M€ dels 78,91 M€ previstos. D'aquesta desviació de 30,86 M€, 20,00 M€ corresponen a un préstec signat amb la Generalitat de Catalunya en data 11 d'abril del 2013 i amb venciment l'11 de desembre del 2013 per finançar transitòriament l'amortització d'un préstec formalitzat amb Bankia.

2.5. ALTRES ASPECTES DE LEGALITAT

En aquest epígraf es presenta el resultat de la fiscalització dels aspectes següents: els terminis de pagament als creditors, la transmissió de béns del patrimoni públic, els límits d'endeutament a llarg i a curt termini, els increments interanuals de les despeses de personal, les dietes d'assistència al Consell d'Administració i altres i la normativa de fiances.

2.5.1. Terminis de pagament als creditors

La Llei 15/2010, del 5 de juliol que modifica la Llei 3/2004, del 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials determina uns períodes màxims de pagament segons l'exercici, a comptar des de la data de certificació o factura.

La comprovació dels terminis de pagament s'ha fet a partir dels expedients de contractes menors fiscalitzats (vegeu l'epígraf 2.6.3.5). La revisió ha estat de 245 factures corresponents als menors seleccionats dels exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 per un import total d'1,05 M€ i que fan referència a 112 expedients. Degut a què la recepció de les factures no es formalitza de forma homogènia amb la signatura i data d'aprovació del responsable, s'ha considerat com a data de certificació la data del segell de registre d'entrada.

En analitzar la documentació inclosa en la mostra, s'han detectat tres factures sense segell de registre d'entrada que no s'han inclòs, onze factures emeses a l'exercici 2014 i una emesa a l'exercici 2015 de la qual no tenim constància de la data de pagament.

El resultat de la revisió es presenta en el quadre següent:

Quadre 16. Morositat d'operacions comercials

Concepte	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Import de la mostra	177.556	538.862	144.316	120.382	59.644	13.075	1,053.835
Import pagat fora del termini legal	109.362	474.028	68.990	114.801	59.364	*	826.545
% no pagat en termini	61,59	87,97	47,80	95,36	99,53	*	78,43

Imports en euros.

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes segons la documentació fiscalitzada.

* No s'ha pogut verificar la data de pagament de la factura.

2.5.2. Transmissió de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge

S'ha analitzat el compliment de la legalitat per les vendes efectuades per l'INCASÒL.

Respecte dels expedients de venda de l'exercici 2013, s'han seleccionat dotze expedients de dues tipologies de venda:²¹ sis expedients de vendes de sòl industrial i sis expedients de vendes de locals i aparcaments lliures.

Les vendes de sòl es regeixen pels articles 168 i 169 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en vigor a partir del 4 d'agost del 2010).²² També, és d'aplicació el Decret legislatiu 1/2002, del 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya (articles 13 i 18).

Les vendes de locals i aparcaments lliures estan regulades pel Decret 351/95 del 28 de desembre d'alienació de locals comercials i places d'aparcament propietat de l'INCASÒL (DOGC núm. 2164 del 5 de febrer de 1996).

De la revisió dels sis expedients de venda de sòl industrial, cal dir que un d'ells no correspon a una venda sinó que es tracta d'una permuta. Dels altres cinc que s'adjudiquen mitjançant concurs, en un no s'ha complert amb el requisit de l'anunci previ en els dos diaris de més difusió de la comarca i en el tauler d'anuncis de l'ajuntament del municipi al qual pertany (vegeu l'epígraf 2.3.1).

Respecte dels dos expedients de venda de locals i dels quatre expedients de venda d'aparcaments cal dir que en cap d'ells s'ha trobat evidència de la publicació de l'anunci

21. La resta de tipologies de venda de l'INCASÒL són: Habitatge protegit, que es regeix pel Decret 13/2010, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (no es revisa ja que la gestió és de l'AHC), i Expropiacions, que es regeixen per la Llei 16/1954, d'expropiació forçosa, (INCASÒL fa d'intermediari ja que des de l'any 2000 no té potestat per expropiar).

22. Fins aquesta data era d'aplicació el Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

d'alienació tal com s'exigeix pel Decret 351/95.²³

Cal remarcar que en els plecs o document d'informació no es fa menció de la possibilitat d'interposar recursos en via administrativa (fins a la signatura del contracte) o per la legislació civil (a partir de la signatura).

2.5.3. Límits a l'endeutament a llarg i a curt termini

Les lleis de pressupostos estableixen anualment uns límits a l'endeutament viu disposat, tant a llarg termini com a curt termini, l'acompliment dels quals s'analitza a continuació.

Límit a l'endeutament a llarg termini

La Llei 25/2009, de 23 de desembre, de pressupostos de la Generalitat per al 2010 autoritzava a l'INCASÒL a fer ús de l'endeutament a llarg termini, en qualsevol modalitat, amb la limitació que el saldo del deute viu a termini de reemborsament superior a un any a 31 de desembre del 2010 no superés un límit fixat en un import de 911,30 M€. La Llei 6/2011, de 27 de juliol, de pressupostos de la Generalitat per al 2011 estableix la limitació d'aquest saldo de deute viu a llarg termini a 31 de desembre del 2011 en 974,00 M€. La Llei 1/2012, de 22 de febrer, de pressupostos de la Generalitat per a l'exercici 2012, prorrogada per al 2013, limitava el saldo del deute viu a llarg termini al del tancament de l'exercici 2011, és a dir, als 974,00 M€.

L'endeutament a llarg termini en els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 va ascendir a 903,63 M€, 914,69 M€, 816,65 M€ i 777,72 M€, respectivament. Així en cap dels exercicis es va superar el límit màxim establert a la Llei de pressupostos corresponent.

Límit a l'endeutament a curt termini

Les lleis de pressupostos per als exercicis 2010, 2011, 2012, aquesta darrera prorrogada per al 2013, limiten el saldo de deute viu a curt termini al tancament de cadascun dels exercicis al 20% de l'estat de despeses del seu pressupost.

A més, per als exercicis 2011, 2012 i 2013 s'autoritza a l'INCASÒL a formalitzar operacions d'endeutament amb termini de reemborsament igual o inferior a un any per a un import equivalent al 10% del total dels dipòsits líquids de les fiances que administra, en compliment de l'article 7 de la Llei 13/1996, del 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habi-

23. El Decret 351/95 en l'article 1 estableix: Els locals comercials i les places d'aparcament de l'Institut Català del Sòl construïts amb la finalitat de retornar-los al tràfic jurídic privat no vinculats a les actuacions d'habitatge públic, es podran alienar a títol oneros directament, garantint els principis de publicitat i concurrència d'ofertes.

tatge, en quant al manteniment en disponibilitats líquides del 10% com a garantia de devolució dels dipòsits de fiances immobiliàries que administra.

Amb això els límits d'endeutament viu a curt termini són, per al 2010: 104,37 M€, per al 2011: 63,08 M€, per al 2012: 54,73 M€ i per al 2013: 54,73 M€. En els quatre exercicis fiscalitzats s'ha comprovat que no s'han superat aquests límits.

Quant a l'endeutament addicional amb el límit del 10% dels dipòsits líquids de les fiances, cal dir que en el 2010 es va formalitzar una pòlissa per import superior a aquest límit amb la corresponent autorització per Acord de Govern de 2 de novembre del 2010, tot i que aquesta previsió d'endeutament addicional es contempla per primer cop en la Llei de pressupostos per al 2011.

2.5.4. Despeses de personal

El marc legal respecte de les despeses de personal en els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 és el que s'esmenta a continuació:

- Per a l'exercici 2010:
 - La Llei 25/2009, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2010, va aprovar un augment, des del gener del 2010, del 0,3% de la massa salarial del personal laboral i funcionari i no previa cap variació de les retribucions del personal directiu.
 - El Decret Llei 3/2010, de mesures urgents de contenció de la despesa va establir una reducció, des del juny del 2010, del 5% de la massa salarial del personal laboral i del 8%, 10% o 15% del sou del personal directiu segons un escalat dels nivells retributius. D'aquestes reduccions se n'exceptua la paga extraordinària del juny que es cobra sencera.
- Per a l'exercici 2011:
 - La Llei 6/2011, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2011, va aprovar mantenir les mateixos sous que els existents des del juny del 2010, tant per al personal laboral i funcionari, com per al directiu.
 - L'Acord de Govern del 15 de novembre del 2011 va suprimir la paga extraordinària del mes de desembre del 2011 per als òrgans superiors, els alts càrrecs i altre personal directiu de la Generalitat de Catalunya.
- Per a l'exercici 2012:
 - La Llei 1/2012, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2012, va

aprovar mantenir els mateixos sous que els existents el 2011, tant per al personal laboral i funcionari com per al directiu.

- El Reial decret llei 20/2012, del 13 de juliol, de mesures per garantir l'estabilitat presupostària i l'Acord de Govern del 24 de juliol del 2012 van suposar la supressió de la paga extraordinària del mes de desembre del 2012 al conjunt del sector públic.
- Per a l'exercici 2013:
 - La Llei 1/2012, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2012, ha estat prorrogada per al conjunt del 2013 i, per tant, es van mantenir els mateixos sous que els existents el 2012, tant per al personal laboral i funcionari com per al directiu.
 - L'Acord de Govern del 26 de febrer del 2013 va establir la reducció de les retribucions del personal laboral, funcionari i alts càrrecs en una paga extraordinària.

Al personal de l'INCASÒL li és d'aplicació el Conveni únic VI de personal laboral de la Generalitat (excepte per als directius no alts càrrecs, el sou dels quals s'estableix pel Consell d'Administració, i per als alts càrrecs que es regulen pel Decret 243/2004 de la Generalitat i el Reial decret 1382/1985, de l'Estat). Respecte a aquest conveni es van aprovar diversos pactes d'empresa, entre els exercicis 2004 i 2008, que establien aportacions socials, jubilacions parcials i canvis de nivell i bloc professional que incrementen els imports especificats pel Conveni únic. Aquests pactes es van acordar sense el requisit previ d'informe favorable conjunt del departament competent en matèria de funció pública (Subcomissió de Retribucions de la Comissió de Coordinació Corporativa fins al 2011 i a partir del 2011 de la Comissió de Retribucions i Despeses de Personal) i del Departament d'Economia i Coneixement previst en l'article 25 de la Llei 3/2000, del 19 de maig, de pressupostos de la Generalitat per al 2000 i reproduït en les posteriors Lleis de pressupostos de la Generalitat.

L'INCASÒL va aplicar els preceptes normatius que mantenen els sous i que suprimien pagues extraordinàries. Malgrat això, degut en part als canvis de nivell i bloc professional esmentats en el paràgraf anterior, s'ha observat que hi ha un increment de despesa de 201.006 € en el 2010 i de 113.632 € en el 2013.

De la revisió de les retribucions dels alts càrrecs durant el període fiscalitzat cal esmentar els aspectes següents:

- El director de l'INCASÒL des de l'1 de gener del 2007 al 20 de gener del 2011 ha vist incrementat el seu sou durant aquest termini per sobre de l'establert a les lleis de pressupostos ja que el seu contracte establia que seria revisat anualment amb allò que les parts acordin. També, cal esmentar que el contracte inicial d'alta direcció, de data 21 de desembre del 2006, es va modificar amb efectes retroactius en data 16 de novembre del 2010 en un contracte laboral general, arran de l'observació de l'informe

d'Intervenció de l'exercici 2009 respecte a què en aplicació del Decret 243/2004 no es formalitzaran contractes laborals d'alta direcció als càrrecs executius el nomenament dels quals correspongui al Govern de la Generalitat.

2.5.5. Dietes d'assistència al Consell d'Administració

L'Acord de Govern de 7 de novembre del 2000 va autoritzar els drets d'assistència al Consell d'Administració, imports que van ser actualitzats per l'Acord de Govern del 6 de març del 2001 amb el que resultà un import per assistència i membre de 613,03 €.

Aquest import es va reduir fins a 551,73 € en aplicació de la reducció del 10% previst a l'Acord de Govern de l'1 de juny del 2010.

L'INCASÒL comptabilitza dins de l'epígraf de Sou i salaris les dietes que es pagaven al director de l'INCASÒL i a Serveis exteriors, dins les Altres despeses d'explotació, la resta de dietes pagades.

S'han revisat totes les actes del Consell d'Administració que afecten al període fiscalitzat i s'ha comprovat satisfactòriament que tots els assistents van estar autoritzats de forma expressa. Cal dir però, que s'han trobat diferències entre la informació extreta de les actes formalitzades a cada exercici i la despesa comptabilitzada i pagada sense que aquestes s'haguessin justificat. Concretament, a cada exercici es va comptabilitzar menys despesa, ja fos per diferències entre el número de reunions comptabilitzades o per diferències entre els drets d'assistència comptabilitzats:

Segons els responsables de l'INCASÒL les diferències són degudes a sessions no remunerades (per ser una sessió virtual o bé sessió extraordinària) la qual cosa ja va ser comunicada als assistents.

2.5.6. Gestió de fiances d'arrendaments i subministraments

El marc normatiu quant a la gestió de les fiances d'arrendament i subministraments és el següent:

- Llei 29/1994, del 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).
- Llei 13/1996, del 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.
- Decret 147/1997, del 10 de juny, pel qual es regula el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i el dipòsit de fiances.

En la fiscalització d'aquesta àrea s'han posat de manifest les següents observacions que afecten al compliment d'aquest marc legal aplicable:

- Segons l'article 4 de la Llei 13/1996 i l'article 1.2 del Decret 147/97 les empreses de subministraments i serveis que afecten a finques urbanes han de dipositar a l'INCASÒL un import per fiança formalitzada amb els seus clients. Aquest import es va quantificar en un mínim de 12 € a la Disposició Transitòria primera del Decret 147/97.

El saldo total dipositat corresponent als concerts que es gestionen en concepte de fiances de subministrament i serveis ascendeix a 31 de desembre del 2013 a la quantitat de 148,93 M€, import que reflecteix que no s'està complint sempre amb aquesta obligació.

- L'article 7.2 de la Llei 13/1996 estableix que es crearà una Comissió específica en el sí del Consell Assessor de l'Habitatge per controlar el destí dels fons rebuts en concepte de fiances als objectes concrets que determina la llei. El destí d'aquests fons ha de ser les inversions per a la promoció pública d'habitatge amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer, així com actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana.

A la data de redacció d'aquest informe aquesta Comissió no s'ha creat. Tampoc es té coneixement que hi hagués cap òrgan similar que efectui el control sistemàtic de la destinació d'aquests fons.

Cal remarcar que l'INCASÒL no aplica una comptabilitat analítica per realitzar un seguiment de com i a on s'han invertit els fons de fiances.

- La Llei 13/1996 en l'article 7.1 estableix que, de l'import de les fiances depositades, l'INCASÒL ha de reservar un import no inferior al 10% per a garantir la correcta cancel·lació de les fiances rebudes. En els mateixos termes s'expressa el Decret 147/97 en els articles 33 i 34. La Llei de pressupostos de la Generalitat per a l'exercici 2011 i posteriors s'autoritzen a l'INCASÒL a realitzar operacions d'endeutament a curt termini tenint en compte el límit d'aquest 10% (vegeu l'epígraf 2.5.3, Límits a l'endeutament a llarg i a curt termini).

Quant al compliment de reserva del 10%, si es tenen en compte les pòlisses de tresoreria que formalitza anualment l'INCASÒL (degudament autoritzades pel Departament d'Economia), s'ha detectat que per l'exercici 2013 faltarien 5,90 M€ per arribar al 10%.

Per la resta d'exercicis no s'ha detectat incidència.

- L'article 24 del Decret 147/97 estableix que el gerent de l'INCASÒL ha de nomenar entre els funcionaris del cos superior de l'Administració de la Generalitat de Catalunya adscrits als Serveis de Fiances, el personal encarregat de realitzar l'activitat inspectora i matisa que els funcionaris tenen la consideració d'agents de l'autoritat i podran sol·licitar el suport de qualsevol altra autoritat. La funció inspectora a l'INCASÒL és realitzada per personal laboral. Això, contradiu l'article 9 de l'Estatut bàsic de l'empleat públic (EBEP) que estableix la reserva funcional funcional segons la qual les funcions que impliquen l'exercici d'autoritat i la salvaguarda d'interessos generals de l'Estat o de les adminis-

tracions públiques han de ser forçosament realitzades per empleats que tinguin la consideració de funcionaris.

- Des de l'exercici 1997 una entitat bancària ha prestat el servei de registre de fiances. La relació entre l'INCASÒL i l'entitat financera es va formalitzar després de licitar un procediment negociat sense publicitat a l'any 1997 i un procediment obert a l'any 2006.

Els contractes signats arran d'aquestes adjudicacions van excedir àmpliament els terminis establerts en la normativa de contractes per als contractes de serveis. Aquests contractes es van signar amb un termini màxim de quatre anys, però el primer va tenir una durada de nou anys i el segon de vuit anys. L'import facturat en concepte d'aquests dos contractes va superar els 3 M€.

L'any 2014 es va licitar un altre concurs que va quedar desert i s'ha seguit oferint aquest servei per l'entitat financera que ja el prestava fins data d'avui. En l'actualitat però aquest servei s'ha reduït considerablement ja que s'ofereix també l'opció de registre telemàtic.

2.5.7. Contractes d'assegurança

Els contractes d'assegurança de l'immobilitzat han d'esser autoritzats per la Direcció General de Patrimoni segons l'article 36 del Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya. El primer informe sol·licitat a aquesta Direcció General és de l'exercici 2014.

2.6. CONTRACTACIÓ

2.6.1. Legislació aplicable

L'INCASÒL en matèria de contractació es regeix, fins al desembre del 2011, per la Llei 30/2007 del 30 d'octubre, de contractes del sector públic (LCSP) i des del 16 de desembre del 2011 pel Reial decret legislatiu 3/2011, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic (TRLCSP).

L'entitat, en el període fiscalitzat, estava considerada com a poder adjudicador no administració pública.²⁴

L'entitat, en compliment de la normativa, va aplicar pels contractes no subjectes a legislació harmonitzada les Instruccions internes de contractació (IIC) aprovades al febrer del 2009 i revisades el maig i el novembre del 2011.

24. Des del 18 de febrer del 2015, l'INCASÒL es considera poder adjudicador administració pública com a conseqüència de la seva classificació com administració pública a efectes SEC.

2.6.2. Univers d'expedients i selecció de la mostra

La fiscalització de la contractació ha consistit per una banda en la revisió de les IIC per a comprovar que els procediments contemplats garanteixen el compliment efectiu dels principis de publicitat, concurrència, transparència i igualtat de tracte i per altra, en l'anàlisi dels procediments de contractació emprats respecte d'una mostra dels expedients de contractes adjudicats en el període fiscalitzat. L'anàlisi també inclou el seguiment de l'execució pel que fa a cost i termini.

Amb aquest objectiu s'ha seleccionat una mostra d'expedients de contractació a partir dels arxius que recullen els llistats dels expedients de contractes adjudicats en el període fiscalitzat.

En el quadre següent es presenta un resum de l'univers de contractes amb les principals dades que s'han obtingut dels esmentats arxius:

Quadre 17. Univers de contractes

Tipologia segons procediment	Nombre d'expedients					Import adjudicat				
	2010	2011	2012	2013	Total	2010	2011	2012	2013	Total
Obert	9	12	11	9	41	3.472.590	3.433.821	5.921.122	4.091.625	16.919.158
Negociat sense publicitat	56	58	48	44	206	6.496.933	4.549.687	3.870.771	4.618.809	19.536.200
Derivat d'acord marc	2	5	2	1	10	1.662.931	2.480.828	516.500	364.450	5.024.709
Restringit	0	1	0	0	1	0	170.000	0	0	170.000
Total contractes adjudicats	67	76	61	54	258	11.632.454	10.634.336	10.308.393	9.074.884	41.650.067

Imports en euros IVA exclòs.

Font: Elaboració pròpia.

Dels dos-cents cinquanta-vuit contractes adjudicats, cent divuit corresponen a obres per import de 28,58M€, cent trenta-dos són serveis per import de 10,83M€ i vuit són contractes de subministraments per import de 2,24M€.

A més, l'INCASÒL va tramitar els contractes menors següents:

Quadre 18. Univers de contractes menors

Tipologia segons procediment	Nombre d'expedients					Import adjudicat				
	2010	2011	2012	2013	Total	2010	2011	2012	2013	Total
Menors	3.926	3.816	2.647	1.828	12.217	*13.909.050	7.492.778	4.752.410	3.107.750	29.261.988

Imports en euros IVA exclòs.

Font: Elaboració pròpia.

* L'exercici 2010 és el primer de traspàs de dades a un nou aplicatiu informàtic basat en un programari estàndard i es van produir errors que desvirtuen parcialment aquest total. Dels 13,9M€ s'haurien de restar 1,60M€ que no corresponen a contractació menor i 1,80M€ que corresponen a un contracte obert de neteja i les seves pròrrogues i a quotes urbanístiques d'entitats de conservació.

Per obtenir una mostra diversificada s'han considerat diferents criteris de selecció en funció dels aspectes següents: contractes amb imports més significatius, contractes segons el procediment d'adjudicació i concentració per proveïdors i concepte.

Com a resultat d'aquesta selecció, la mostra, amb un total de vint-i-vuit contractes que ascendeixen a un import d'11,89 M€ que representa el 28,55% del total import adjudicat està formada pels expedients següents:

Quadre 19. Mostra de contractes

Tipologia segons procediment	Nombre d'expedients					Import adjudicat				
	2010	2011	2012	2013	Total	2010	2011	2012	2013	Total
Obert	0	1	3	6	10	0	385.572	2.644.709	3.633.257	6.663.538
Negociat sense publicitat	2	4	3	7	16	247.272	663.545	174.826	2.064.866	3.150.509
Derivat d'acord marc	0	2	0	0	2	0	2.071.201	0	0	2.071.201
Restringit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total mostra	2	7	6	13	28	247.272	3.120.318	2.819.535	5.698.123	11.885.248

Imports en euros IVA exclòs.

Font: Elaboració pròpia.

Quant a la contractació menor, la mostra resultant és la següent:

Quadre 20. Mostra de contractes menors

Tipologia segons procediment	Nombre d'expedients					Import adjudicat				
	2010	2011	2012	2013	Total	2010	2011	2012	2013	Total
Menors	65	24	17	12	118	311.061	567.388	222.161	98.757	1.199.367

Imports en euros IVA exclòs.

Font: Elaboració pròpia.

Aquesta mostra representa un 4,10% sobre els 29,26 M€ del total import tramitat mitjançant contractació menor en els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013.

Adicionalment, respecte de la contractació menor, s'han revisat aquells conceptes i/o proveïdors en els que s'ha observat una elevada concentració la qual podria posar en dubte el procediment de contractació utilitzat. Així, s'han validat els procediments utilitzats en la contractació de determinats serveis recurrents el que ha suposat una revisió addicional de 1.118 expedients. Les observacions resultants es detallen en l'epígraf 2.6.3.5.

El detall dels expedients de contractació menor seleccionats, pel seu volum, es presenta a l'Annex 4.2.2.

El detall dels contractes seleccionats és el següent:

Quadre 21. Selecció de contractes

Id.	Adjudicatari	Tipus de contracte	Normativa d'aplicació	Data adjudicació	Import adjudicat	Concepte
Expedients adjudicats pel procediment obert						
1	UTE Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	Obres	IIC	Nov.2012	2.044.475,87	Construcció de 28 habitatges al bloc O, escala C, a Badalona.
2	Can Claus Agroserveis, SL	Serveis	SARHA	Juliol 2013	1.188.000,00	Manteniment i conservació de finques de l'INCASÒL situades a la Zona IV de Catalunya: Conca de Barberà, Alt Camp, Terra Alta, Ribera d'Ebre, Priorat, Baix Camp, Tarragonès, Baix Ebre i Montsià
3	Construccions Rubau, SA	Obres	IIC	Març 2013	1.136.290,06	Construcció de 13 habitatges, Trinitat Nova, Barcelona. Escala A, 1a fase, bloc D
4	Can Claus Agroserveis, SL	Serveis	SARHA	Juliol 2013	440.000,00	Manteniment i conservació de finques de l'INCASÒL situades a la Zona I de Catalunya: Alt Empordà, Baix Empordà, Barcelonès, Garrotxa, Pla de l'Estany, Gironès, Osona, Ripollès, Selva, Vallès Oriental i Vallès Occidental
5	Natur Grup Integral, SL	Obres	IIC	Març 2011	385.572,32	Arranjament del carrer de l'Enrajolat i el seu entorn a Tarragona
6	De Solà-Parés, SL	Serveis	SARHA	Juliol 2013	357.142,86	Manteniment i conservació de finques de l'INCASÒL situades a la Zona II de Catalunya: Berguedà, Solsona, Bages, Alt Urgell, Anoia, Baix Llobregat, Alt Penedès, Baix Penedès, Cerdanya, Garraf i Segarra
7	De Solà-Parés, SL	Serveis	SARHA	Juliol 2013	356.824,27	Manteniment i conservació de finques de l'INCASÒL situades a la Zona III de Catalunya: Vall d'Aran, Pallars Sobirà, Alta Ribagorça, Pallars Jussà, Noguera, Urgell, Segrià i Garrigues
8	Construcciones Fusté, SA	Obres	IIC	Agost 2012	325.089,40	Pavimentació de nucli antic, 2a fase
9	Teyco, SL	Obres	IIC	Maig 2012	275.143,44	Restauració del Castell de Montsoriu, fase IV, a Arbúcies
10	Eumogràfic, SAU	Serveis	IIC	Abril 2013	155.000,00	Serveis pel disseny construcció, muntatge i supervisió
Expedients adjudicats pel procediment negociat						
11	Construccions Rubau, SA	Obres	IIC	Oct. 2013	1.875.658,27	Construcció de 25 habitatges al barri de Trinitat Nova a Barcelona
12	Teyco, SL	Obres	IIC	Juny 2011	299.490,02	Construcció de 7 habitatges al carrer Alta Cortada a Manlleu
13	Teyco, SL	Obres	IIC	Juny 2011	220.369,52	Construcció de 7 habitatges al carrer Miriana a Manlleu
14	Natur Grup Integral, SL	Obres	IIC	Set. 2010	162.827,50	Urbanització de nucli urbà 1a fase, al carrer Escorrals a Castellfollit
15	Natur Grup Integral, SL	Obres	IIC	Març 2011	93.110,30	Drenatge d'aigües plujanes al Riu Clar a Tarragona
16	Natur Grup Integral, SL	Obres	IIC	Agost 2010	84.444,94	Estació sísmica i permanent GPS VAST al municipi de Vielha i Mijaran

Id.	Adjudicatari	Tipus de contracte	Normativa d'aplicació	Data adjudicació	Import adjudicat	Concepte
17	M.S.H.	Serveis	IIC	Nov. 2013	60.000,00	Control de patrimoni buit: blocs 37, 40 i 41 del barri de Sant Roc a Badalona
18	J.M.R.C.	Serveis	IIC	Juliol 2013	60.000,00	Reparació d'avaries i resolució d'incidències en el patrimoni de l'INCASÒL. Zona: Barcelonès Occidental
19	De Solà-Parés, SL	Serveis	IIC	Març 2012	58.310,00	Treballs de gestió agrícola en finques de l'INCASÒL situades a la Zona II de Catalunya: Berguedà, Solsona, Bages, Alt Urgell, Anoia Baix Llobregat, Alt Penedès, Baix Penedès, Cerdanya, Garraf i Segarra
20	De Solà-Parés, SL	Serveis	IIC	Març 2012	58.310,00	Treballs de gestió agrícola en finques de l'INCASÒL situades a la Zona III de Catalunya: Vall d'Aran, Pallars Sobirà, Alta Ribagorça, Pallars Jussà, Noguera, Pla d'Urgell, Segrià i Garrigues
21	Can Claus Agroserveis, SL	Serveis	IIC	Març 2012	58.206,00	Treballs de gestió agrícola en finques de l'INCASÒL situades a la Zona IV de Catalunya: Conca de Barberà, Alt Camp, Terra Alta, Ribera d'Ebre, Priorat, Baix Camp, Tarragonès, Baix Ebre i Montsià
22	Eumogràfic, SAU	Serveis	IIC	Abril 2011	50.575,00	Disseny, construcció, muntatge i supervisió de l'estand de la Generalitat de Catalunya al saló Construmat 2011 a Barcelona
23	J.M.R.	Serveis	IIC	Oct. 2013	22.229,46	Serveis de control de qualitat i direcció de les obres de construcció del bloc D, de 103 habitatges. escala B, 2a fase
24	L.L.A.	Serveis	IIC	Oct. 2013	20.000,00	Direcció de les obres de construcció del bloc D de 103 habitatges al barri de Trinitat Nova de Barcelona. 2a fase, escala B
25	J.M.R.	Serveis	IIC	Març 2013	15.477,87	Control de qualitat i direcció de les obres de construcció del bloc D de 103 habitatges al barri de Trinitat Nova de Barcelona. 1a fase, escala A
26	L.L.A.	Serveis	IIC	Abril 2013	11.500,00	Direcció de les obres de construcció de 13 habitatges a l'escala A, 1a fase, bloc D al barri de Trinitat Nova de Barcelona
Expedients adjudicats pel procediment derivat d'acord marc						
27	Endesa Energía, SA	Serveis	Derivat acord marc	Nov-2011	1.707.033,16	Subministrament d'energia elèctrica (Lot 4, sublot 8)
28	Endesa Energía, SA	Serveis	Derivat acord marc	Nov-2011	364.168,00	Subministrament d'energia elèctrica (Lot 4, sublot 10)
Total					11.885.248,26	

Imports en euros i IVA exclòs.

La mostra dels contractes menors seleccionats, pel seu volum, es presenta a l'annex 4.2.2.

2.6.3. Observacions resultants de la fiscalització

Les observacions es diferencien en els següents epígrafs per la temàtica. Així: Observacions realitzades a les bases de dades de la contractació, a les Instruccions internes de contractació, als expedients tramitats per procediment obert i per procediment negociat, als contractes menors, als contractes derivats d'acords marc i als convenis.

2.6.3.1. Observacions a les bases de dades de contractació

Les observacions són les següents:

- La base de dades facilitada s'ha obtingut d'una extracció que l'entitat realitza del Gestor Electrònic d'Expedients de Contractació (GEEC). Del mateix GEEC s'ha realitzat una extracció de les modificacions dels contractes aprovades durant el període fiscalitzat però no així de les pròrroques, la informació de les quals l'entitat no ha pogut agrupar de forma sistemàtica en un llistat descriptiu. Tant la revisió de les pròrroques com la de les modificacions s'ha realitzat a partir de la informació i documentació trobada als expedients seleccionats de la mostra.
- La base de dades corresponent al 2010 no inclou un contracte de neteja adjudicat per procediment obert que ascendia a 627.830 € així com les pròrroques 2012 (280.039 €) i 2013 (245.886 €) perquè per error es va tractar com a una comanda i no es va incloure al GEEC.²⁵
- L'entitat no disposa d'una base de dades exclusiva de contractes menors. La informació de la que disposa és l'extracció de les comandes de compres que es gestionaven pel sistema del nou aplicatiu basat en un programari estàndard i que no s'integraven en el GEEC. Degut a aquest fet, la base de dades facilitada a la Sindicatura recull com a menors comandes de despesa no sotmeses a la normativa de contractació, així com són les despeses de combustible, anuncis al DOGC, notaris i procuradors per un import d'1,60 M€.
- El Departament de Serveis Generals de l'INCASÒL, de forma autònoma, havia realitzat comandes de despesa que no s'havien comunicat al Departament de Contractació. En aplicació de la Llei 19/2014 del 29 de desembre, de Transparència, accés a la informació pública i bon govern que estableix que s'han de comunicar tots els contractes menors a la Plataforma de contractació pública, aquestes comandes van ser detectades pel Departament de Contractació a mitjans de l'exercici 2015. Els imports contractats durant el termini fiscalitzat (627.541 €) s'han afegit a la base de dades inicial.

25. Tot i que la despesa corresponent a les pròrroques es va imputar comptablement dins de l'exercici corresponent.

2.6.3.2. Observacions a les Instruccions internes de contractació

Les IIC van ser aprovades pel Consell d'Administració de l'INCASÒL el 26 de febrer del 2009 i modificades, posteriorment, per acords del Consell d'Administració del 31 de maig del 2011 i del 4 de novembre del 2011.

Cal dir, que donat que a partir del 18 de febrer del 2015, l'INCASÒL passa a aplicar íntegrament el TRLCSP, les observacions que s'assenyalen a continuació, no s'incorporen al capítol de Conclusions i tampoc se'n fan recomanacions.

Del treball realitzat es fan les observacions següents, que afecten per igual al contingut de les tres versions de les IIC analitzades.²⁶

- Les IIC no es van actualitzar per adequar-les als canvis normatius introduïts amb l'entrada en vigor del TRLCSP. Tot i que en la disposició final segona de les IIC s'estableix que les modificacions de la Llei de contractes del sector públic realitzades per una disposició legal estatal o comunitària restaran automàticament incorporades en tot allò que afecti als contractes no subjectes a regulació harmonitzada objecte de les presents instruccions, per garantir el principi de transparència que requereix l'article 191 del TRLCSP seria convenient introduir els canvis legislatius que afectessin a les IIC.
- Les Instruccions no regulaven específicament l'obligatorietat de justificar les necessitats prèvies a satisfer pel contracte. La utilització eficient dels fons destinats a la contractació hauria de constar específicament documentada als expedients.
- La motivació de la resolució d'adjudicació només es preveia per a les adjudicacions per concurs obert i restringit. Les IIC haurien d'haver establert que les resolucions especifi-quessin de forma clara la motivació de l'adjudicació, fos quin fos el procediment utilitzat.
- Les IIC incloïen la clàusula núm. 34.4.7 per la qual es reservava l'adjudicació del contracte a les condicions o requeriments que l'INCASÒL pogués establir a la vista de les ofertes, a l'objecte de completar-les o homogeneïtzar-les. Aquesta clàusula afegia un marge de discrecionalitat a l'òrgan de contractació que clarament, en cas d'aplicar-la, vulneraria la lliure concurrència.
- Respecte a la publicitat de les adjudicacions s'establia que l'INCASÒL garantiria el respecte total al principi de publicitat en totes aquelles actuacions que realitzi per assegurar el coneixement dels procediments i dels contractes formalitzats per import superior a 50.000 € segons estableix l'article 175 c) de la LCSP. Malgrat això no s'esta-

26. S'han fet les referències al TRLCSP d'acord amb el qual les IIC s'haurien d'haver actualitzat.

blia un termini màxim per publicar les adjudicacions cosa que seria adient en compliment dels principis de transparència i publicitat.

- Les IIC permetien utilitzar el procediment negociat sense publicitat per raó de l'import quan es tractava de contractes d'obres fins a 350.000 €, que a parer de la Sindicatura és massa elevat. Durant el període fiscalitzat es van adjudicar trenta-set contractes per import de 9,47 M€ dins d'aquest tram superior als 200.000 €, el que suposa un 31% del total de contractes d'obres adjudicats.
- La redacció de les IIC donava a la negociació un caràcter potestatiu mentre que la Llei i la jurisprudència dels diferents òrgans jurisdiccionals establien clarament l'obligació de negociar i de justificar mitjançant aquesta negociació l'elecció del procediment negociat, que haurà de ser, en tot cas, un procediment extraordinari.
- Les IIC no preveïen la sol·licitud d'ofertes addicionals en cas que alguna de les tres empreses convidades no presentés oferta i limitava el nombre d'ofertes a tres, sense preveure que en determinats procediments pogués ser convenient sol·licitar-ne més.
- Quant a les modificacions, no hi havia una regulació específica prevista. En defecte d'aquesta s'ha de prendre com a referència els supòsits i límits del TRLCSP aplicables als ens públics, com a salvaguarda dels principis de publicitat i concurrència. No obstant això, les IIC haurien d'haver fet constar expressament el procediment de modificació dels contractes i els seus requisits o bé la remissió a la llei.
- Respecte de les pròrroques, el contingut de l'article 9 de les IIC s'hauria d'haver completat en el sentit que el contracte pot preveure una o diverses pròrroques sempre que les seves característiques romanguin inalterables durant la seva durada i que la concurrència per a la seva adjudicació s'hagi fet tenint en compte la durada màxima del contracte, inclosos els períodes de pròrroga.

2.6.3.3. Observacions als expedients adjudicats pel procediment obert

En les observacions es distingeix entre els contractes regulats per les IIC i els contractes subjectes a regulació harmonitzada (SARHA).

Procediments oberts adjudicats d'acord amb les IIC

Dels sis contractes seleccionats, els expedients 1, 3, 5, 8, 9 són contractes d'obres i l'expedient 10 és de serveis.

Les incidències detectades són les següents:

- Preu estimat del contracte

Els contractes dels expedients 1 i 3, es van adjudicar segons els requisits i en els termes autoritzats per l'article 171.c del TRLCSP, de forma que les obres successives d'aquests contractes es poguessin adjudicar al mateix contractista mitjançant procediments negociats. No obstant això, no es van computar en la quantia total del contracte l'import de les noves obres (veure l'expedient 11 en relació amb l'expedient 3).

Si s'hagués tingut en compte la quantia de la totalitat del projecte, el contracte esmentat hauria estat subjecte a la Llei de contractes i no a les IIC.

A més, en el DOUE no s'ha indicat la possibilitat d'adjudicar les fases posteriors del contracte mitjançant procediments negociats, aspecte requerit per aquests supòsits.

- Valoració de les ofertes

En tots els expedients revisats, els criteris tècnics d'adjudicació regulats en els plecs de clàusules administratives eren molt genèrics (tot i que en els expedients 1 i 3 només es pot fer l'anterior afirmació respecte l'apartat que regula la valoració de la memòria i el programa de treball), contravenint el que disposa l'article 31 de les IIC que estableix que els criteris de valoració de les ofertes, els subcriteris si s'escau, i llur ponderació, es determinaran en els plecs de clàusules particulars o bases.

D'altra banda, en els expedients 1 i 3, els plecs de clàusules administratives particulars (PCAP) preveuen fórmules discontinúes per a la puntuació de la proposta econòmica.

A més, en els expedients 5, 8 i 9 la fórmula per calcular les ofertes desproporcionades sembla bastant complexa. En l'expedient 9 es va excloure una de les ofertes com a desproporcionada i després de constatar l'error d'apreciació es va readmetre i aquesta empresa va resultar ser l'adjudicatària.

- Millores

En els expedients 8, 9 i 10 la regulació de les millores en els PCAP com a criteri d'adjudicació és molt genèrica. L'article 34.3.2 de les IIC disposa que cada licitador pot presentar variants o millores sempre i quan estiguin adequadament especificades i diferenciades en els plecs de clàusules administratives.

Així, la doctrina de les juntes consultives ha establert que els plecs han d'identificar la prestació en tots els seus elements, indicar si s'admeten variants i millores i, si és així, sobre quina matèria han de recaure, quins són els seus requisits, els límits, les modalitats i els aspectes del contracte sobre els que són admeses.

En l'expedient 10 s'atribueixen a les millores o variants fins a 30 punts sobre 100 i els plecs no identifiquen els aspectes de l'objecte del contracte sobre els que poden recaure, ni els requisits i criteris de puntuació ni la seva ponderació.

- Mesa de Contractació

En tots els expedients revisats no consta la constitució de la Mesa de Contractació amb la corresponent identificació dels seus membres, ni la seva publicació en el perfil del contractant. Tot i que, posteriorment, a les actes d'obertura de comprovació dels requisits previs de les empreses licitadores si que es detalla la seva composició.

- Modificacions

Els expedients 8 i 10 preveuen una sèrie de modificacions qualitatives que no estan prou detallades en els PCAP i l'expedient 5 preveu una clàusula de modificació del contracte molt genèrica.

D'altra banda, en els expedients 1 i 3, les modificacions no es regulen en els PCAP, sinó en el contracte.

Atès que les IIC no regulen les modificacions, s'hauria d'haver aplicat el que disposa l'article 106 del TRLCSP que estableix que les modificacions s'han de preveure de forma clara, precisa i inequívoca en els PCAP o en l'anunci de licitació. Així, les condicions de l'eventual modificació han de precisar-se amb detall suficient per permetre als licitadors la seva valoració a efectes de formular la seva oferta per garantir els principis d'igualtat de tracte dels licitadors i el principi de transparència.

També cal ressaltar que, en l'expedient 3, tot i que la modificació no té efectes econòmics, l'import en què s'incrementen i disminueixen les partides és significatiu (400.362,94 €)

- Durada dels contractes

En els expedients 3, 5, 8 i 9 es van concedir pròrrogues sense que els PCAP hagin establert cap previsió al respecte en contra del que disposa l'article 9 de les IIC.

A més, en els expedients 3 i 9, es van aprovar les pròrrogues un cop acabat el termini de vigència del contracte.

En l'expedient 10, els PCAP no regulen amb claredat la durada del contracte, ja que estableixen que el servei es presti fins a una data determinada mentre que en l'annex

del model d'oferta econòmica s'inclou un termini d'execució del contracte a determinar pel licitador en contra del que disposa l'article 9 de les IIC.

Respecte de l'expedient 1, cal dir que es va excedir el termini d'execució en aproximadament dos mesos sense la deguda aprovació d'una pròrroga.

- Garanties

En els expedients 5 i 8 s'incompleix el termini per retornar la garantia definitiva d'acord amb el que disposen els PCAP.

En l'expedient 10, d'acord amb l'article 30 de les IIC i l'article 9 del PCAP, l'adjudicatari va demanar prestar la garantia definitiva mitjançant retenció en el preu del contracte. Malgrat això, el departament econòmic-financer no va efectuar la corresponent retenció.

En els expedients 1 i 3, no consta la data de presentació de la garantia definitiva.

- Adjudicació

En la revisió de l'expedient 9 s'ha detectat que el contracte es va adjudicar a una empresa que, segons la documentació que consta en l'expedient fiscalitzat, no reunia la puntuació màxima per ser adjudicatària. Amb posterioritat, l'entitat va aportar un quadre de valoracions en el qual quedava justificada l'adjudicació a aquesta empresa, essent aquest el quadre de què va disposar la Mesa de Contractació.²⁷

Cal dir, però, que ni en l'informe de valoració de les ofertes ni en cap altre document es justifica el canvi de puntuació de 0,50 punts a l'alça en la valoració tècnica corresponent a la relació de maquinària, mitjans auxiliars i personal previst en l'obra, que és el que va fer que aquesta empresa fos finalment l'adjudicatària.

La irregularitat descrita podria donar lloc a fets perseguibles administrativament i judicialment. Aquesta afirmació es fa amb totes les reserves i posant de manifest que només es fa respecte a la possible existència d'indicis, ja que l'apreciació únicament correspon a la jurisdicció competent.

- Motivació

En tots els expedients revisats, les resolucions d'adjudicació no estan prou motivades. A més, en els expedients 1 i 3, no hi ha constància de la notificació d'adjudicació als licitadors.

27. Arran de les al·legacions s'ha modificat aquest paràgraf.

- Certificacions finals d'obra i liquidació

En els expedients 8 i 9, no es va complir el termini de tres mesos que ha de transcórrer entre l'acta de recepció de l'obra i la certificació final d'obra segons el que disposa l'article 235 del TRLCSP al qual es remeten els PCAP.

En l'expedient 10, relatiu a un contracte l'objecte del qual és el disseny, la construcció, el muntatge, el desmuntatge i la supervisió dels estands de la Generalitat de Catalunya a determinats salons durant l'any 2013, consta un pressupost global de 198.500€ sense el detall del cost pressupostat per cada stand. La liquidació final es va aprovar amb un decrement de 16.902,50€ respecte l'import adjudicat sense que s'especifiqués a què correspon aquest import.

Procediments oberts pels contractes SARHA

Els quatre expedients seleccionats (expedients 2, 4, 6 i 7) són contractes de serveis adjudicats el 2013 i tenen per objecte el manteniment de finques de l'INCASÒL en tot el territori de Catalunya que es divideix en quatre zones a efectes d'aquesta contractació.

Aquest mateix servei es va prestar durant l'exercici 2012 però mitjançant l'adjudicació de contractes negociats (expedients 19, 20 i 21). Aquests adjudicataris han estat prestant el mateix servei des del 2009 un d'ells i des del 2011 l'altre.

Les incidències detectades en la revisió són les següents:

- Objecte del contracte

L'objecte de tots quatre expedients és el mateix: els treballs agrícoles i de manteniment i conservació de les finques de l'INCASÒL referits a cadascuna de les quatre zones en què es divideix el territori a efectes de la contractació. No obstant això, l'objecte del contracte no es determina amb precisió. Els PCAP i els Plecs de prescripcions tècniques (PPT) dels quatre expedients són genèrics ja que, malgrat detallar-se els treballs agrícoles a realitzar i els preus unitaris de cadascun dels treballs, no s'especifiquen les parcel·les concretes sobre les que s'han d'efectuar els serveis.

- Valoració de les ofertes

En tots els expedients revisats s'estableixen criteris d'adjudicació que no es poden considerar com a tals:

- La disponibilitat suficient de maquinària i personal són criteris de solvència tècnica.

- La valoració de la implantació geogràfica no pot ser considerada com a criteri d'adjudicació. Tot i que, de manera excepcional, es podria admetre aquest criteri quan estigués íntimament vinculat a l'objecte del contracte, per tractar-se d'una circumstància que per si mateixa i de manera objectiva comportés una millor proposició i presumiblement una millor execució. En aquests expedients no queda acreditat que es millori l'execució del contracte.

A més, els informes de valoració de les ofertes tècniques no estan degudament motivats.

- Millores

En els quatre expedients s'estableix com a criteri d'adjudicació les millores addicionals proposades pels empresaris, sense que els PCAP identifiquin la prestació en tots els seus elements, indicant si s'admeten variants i millores i, si és així, sobre quina matèria han de recaure, quins són els seus requisits, els límits, modalitats i aspectes del contracte sobre els que són admeses. Per tant, la regulació de les millores en els PCAP com a criteri d'adjudicació és molt genèrica.

- Mesa de Contractació

En tots els expedients revisats, no consta la constitució de la Mesa amb la corresponent identificació dels seus membres, ni de la seva publicació en el perfil del contractant. Tot i que, posteriorment, a les actes d'obertura de les ofertes tècniques i econòmiques si que es detalla la seva composició.

- Garanties

En tots els expedients revisats, la garantia es va prestar mitjançant el sistema de retenció en el preu, segons es va establir en el contracte, però aquesta condició no es va fer constar en els plecs.

- Motivació

La notificació de la resolució d'adjudicació als licitadors no adjudicataris no recull la informació requerida en l'article 151 del TRLCSP.

- Publicació

Respecte a l'expedient 7 no hi ha evidència en l'expedient de la publicació de l'adjudicació al DOUE, tot i que hi ha el formulari de l'enviament.

- Documentació de l'expedient

En general la tramesa de documentació es fa mitjançant correu electrònic i no es deixa constància en l'expedient, per la qual cosa no s'acrediten ni les dates d'enviament ni les de recepció. Respecte a les notificacions de l'adjudicació, tot i estar signades electrònicament, no hi ha constància de la data d'enviament i tampoc de l'acusament de rebuda.

- Execució del contracte

Els expedients 2, 4 i 7 es van executar i facturar per sota de l'import adjudicat i per sota del lílindar fixat per a les ofertes desproporcionades. En el cas de l'expedient 2 una de les ofertes va ser considerada baixa desproporcionada i es va excloure de la licitació. En els 3 expedients la variació va ser superior al 10% respecte del preu d'adjudicació. Segons els responsables, es va reduir el volum en la prestació del servei.

Cal fer esment a que aquests contractes s'han prorrogat a l'exercici 2015 pels mateixos imports d'adjudicació.

2.6.3.4. Observacions als expedients adjudicats pel procediment negociat

Les observacions a remarcar resultants de la fiscalització dels expedients 11 al 26 són les següents:

- Objecte del contracte

En els expedients 18, 19, 20 i 21, no s'especifiquen les finques objecte del contracte de serveis, amb el que la Sindicatura de Comptes considera que mancava informació essencial.

- Valoració de les ofertes

En els expedients 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 i 21, els criteris tècnics i econòmics d'adjudicació són molt genèrics i no s'estableix com s'efectuarà la seva valoració; en els expedients 18 i 22, els criteris tècnics d'adjudicació són molt genèrics; i pel que fa a l'expedient 11, no consta la carta d'invitació on es deuen especificar els criteris d'adjudicació segons el que disposen les IIC.

En alguns expedients es van establir criteris d'adjudicació que no es poden considerar com a tals:

- En l'expedient 22, el criteri de l'experiència contrastada en la construcció d'estands de fires i exposicions cal considerar-lo com un criteri de solvència i no d'adjudicació.
- En els expedients 19, 20, 21 i 22, el criteri de l'equip de treball es pot considerar un criteri d'adjudicació sempre i quan s'exigeixin un mínims en la fase d'acreditació de la solvència i que el que es valori sigui el major nombre de mitjans materials i personals addicionals, la qual cosa no succeeix en aquests expedients.
- En els expedients 19, 20 i 21, el criteris de les instal·lacions situades a la zona, el seu estat i superfície són condicions d'arrelament territorial i no poden ser considerades com a criteri d'adjudicació. Tot i que, de manera excepcional, es podria admetre aquest criteri quan estigués íntimament vinculat a l'objecte del contracte, per tractar-se d'una circumstància que per si mateixa i de manera objectiva comportés una millor proposició i presumiblement una millor execució. En aquests expedients no queda acreditat que es millori l'execució del contracte.
- En els expedients 19, 20 i 21, el criteri d'altres qualitats de l'empresari és indeterminat i no reflecteix què és el que s'ha de puntuar.
- En els expedients 23, 24, 25 i 26, l'annualitat i volum d'obra dirigida de característiques similars i en el 18, el llista de treballs similars, no poden considerar-se un criteri d'adjudicació, atès que es tracta d'un criteri de solvència tècnica. Igualment, en els expedients 23, 24, 25 i 26, els mitjans tècnics i materials disponibles per a l'execució del contracte són un criteri de solvència.
- En l'expedient 17, el criteri d'adjudicació és únicament econòmic. Quan es tracta de serveis relacionats amb la vigilància i seguretat es recomana que el preu tingui una ponderació d'entre el 51 i 70%.²⁸

D'altra banda, en l'expedient 18, es preveu una fórmula discontinua per a la puntuació de la proposta econòmica.

- **Millores**

En els expedients 14, 16 i 22 s'estableix com a criteri d'adjudicació les millores addicionals proposades pels empresaris o altres millores sense cap més especificació i en els expedients 12, 13 i 15 els PCAP especifiquen les millores a valorar però no s'estableix la seva ponderació. Així mateix, en tots sis expedients esmentats els pes donat a les millores va del 20% al 40%, el que la Sindicatura considera excessiu.

28. Codi de bones pràctiques en la contractació pública del servei de vigilància i seguretat aprovat per la Generalitat de Catalunya el 22 de desembre del 2011.

- Modificacions

En els expedients 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25 i 26 els PCAP preveuen unes modificacions molt genèriques i en el cas de l'expedient 11, no es preveuen en els plecs sinó en el mateix contracte.

- Durada dels contractes

En els expedients 11, 12, 13, 14, 15 i 16, es van atorgar pròrrogues sense que estiguessin previstes en els plecs. Cal tenir en compte, a més, que en els expedients 12, 13, 15 i 16 el termini d'execució era un dels criteris d'adjudicació

A més, en els expedients 12 i 13, es van sol·licitar pròrrogues un cop vençut el contracte.

- Negociació i ofertes

En els expedients 11 i del 17 al 26 no s'assenyalen els aspectes susceptibles de negociació i tampoc consta que hi hagi hagut negociació de les condicions del contracte per part de l'òrgan de contractació.

A més, en molts expedients no hi ha documentació que permeti validar la data en la qual es van presentar les ofertes i, en concret, pel que fa a l'expedient 17, no conté l'única oferta presentada que a més va resultar ser l'adjudicatària.

- Motivació

En els expedients 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 i 26, no hi ha una correcta motivació de l'adjudicació.

- Liquidació

En els expedients 11, 12, 16, 19, 20, 21 i 22 s'incompleix el termini previst en els PCAP per a la devolució de la garantia.

2.6.3.5. Observacions als expedients de contractes menors

Les IIC de l'INCASÒL preveien la contractació menor d'obra per imports inferiors a 50.000 euros i de subministraments i serveis per imports inferiors a 18.000 euros, imports iguals als previstos a la normativa de contractació.

Dels 118 expedients revisats de contractes menors, cinc es van anul·lar sense portar-se a terme i un corresponia a un acord d'expropiació forçosa amb el que la revisió real ha estat de 112 expedients.

A continuació es presenten les observacions detectades en la fiscalització d'aquests contractes, la relació dels quals es troba a l'Annex 4.2.2:

- Aprovació de la despesa:

Pel que fa a l'aprovació de la despesa s'ha detectat el següent:

- Els expedients que van del 6 al 24, excepte els expedients 12 i 13 corresponents a assaigs de control de qualitat d'obres, es van executar d'acord amb unes aprovacions de despesa molt antigues. Així, el cas més significatiu és l'expedient 16 en què l'aprovació de la despesa és de 1995. Igualment, en el cas dels expedients 66 a 74, excepte els expedients 72 i 73, hi ha aprovacions de despesa de l'any 2007 o anteriors.
- L'expedient 48 és de l'exercici 2010 i correspon a la direcció d'unes obres de rehabilitació, la facturació de les quals es va realitzar en l'exercici 2013.
- L'expedient 51, corresponent al control tècnic d'una pòlissa de garantia desenal de danys a l'edificació, es va executar en l'exercici 2012 d'acord amb una aprovació de la despesa del 2008.
- Els expedients de control de qualitat 95, 97 i 99 es van executar amb aprovacions de despesa dels exercicis 2006 i 2008.
- L'expedient 108, corresponent a la recollida de paper i tòner durant l'exercici 2014 es realitza en base a una oferta econòmica feta per a l'exercici 2010.
- Tramitació de l'expedient

Hi ha vint-i-nou contractes en els quals no consta cap document que es pugui considerar document acreditatiu d'aprovació de la despesa (expedients 13, 32, 34, 38, 63, 64, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 96, 98, 102, 104, 105, 107, 118).

En cinc dels contractes menors d'obres (expedients 102, 103, 104, 105 i 107) no consta que s'hagi demanat el pressupost corresponent d'acord amb el que s'estableix en l'article 111.2 del TRLCSP (article 95 de la LCSP).

- Fraccionament

En la realització del treball s'han detectat les incidències següents:

- En els expedients 1, 4 i 5 (per import de 49.890 €, 38.301 €, i 1.217 €, respectivament) recauen sobre el mateix objecte (acabats d'una mateixa construcció) i van ser adjudicats a la mateixa empresa dins d'un període de 4 mesos.
- Els contractes menors de serveis (control de qualitat) dels expedients 7, 10, 15, 19, 21, i 22 que conjuntament ascendeixen a 42.430 €, corresponen al mateix concepte i van ser adjudicats a la mateixa empresa, excedint així el límit per a la contractació de menors.
- Els expedients 57 a 61 s'han encarregat a la mateixa empresa entre els mesos de febrer i maig i tots ells corresponen a serveis de direcció d'obra i coordinació de seguretat i salut de diferents fases de la mateixa obra per un import total de 31.849 €, excedint el límit per a la contractació de menors de serveis.
- Els expedients 63 i 64 (per import de 16.900 € i 13.798 € respectivament) facturats el mateix dia i amb el mateix concepte superen conjuntament el límit per a la contractació de menors de serveis.
- Els expedients 75 a 77 corresponen a mensualitats de serveis de prevenció i exàmens de salut del personal respectivament, i l'import conjunt és de 23.703 €. Semblen serveis susceptibles de contractar-se conjuntament.
- Els expedients 93 i 94, de 17.500 € i 3.395 € respectivament, estaven facturats pel mateix proveïdor el mateix dia (serveis relacionats amb la modificació d'un projecte constructiu).
- Els expedients del 108 al 113, corresponen al servei de recollida periòdica de paper i de tòner i ascendeixen a un import mostrejat a l'exercici 2010 de 20.083 € i han estat adjudicats a la mateixa empresa.

Aquestes incidències relacionades amb els objectes dels contractes, els imports, les dates o els tipus de contractes suposen un incompliment del que estableix l'article 86, apartat 2, del TRLCSP i, en conseqüència, es considera que hi va haver un fraccionament indegut del contracte.

Cal assenyalar, a més, que en relació als expedients 75 a 77 i 108 a 113, es va utilitzar la contractació menor per a l'adquisició de serveis per atendre a necessitats de caràcter recurrent, periòdic o permanent. Segons l'informe 14/2014 de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya aquest no és el mecanisme

més adequat i conforme a la normativa en matèria de contractació pública per a cobrir aquest tipus de necessitat.

- Recepció dels serveis

Malgrat que tots els expedients revisats contenen la factura corresponent s'ha detectat que freqüentment no consta la validació del tècnic (o responsable) ni la data que acrediti la recepció de l'objecte del contracte. Així mateix en dos dels expedients revisats s'han detectat tres factures on tampoc constava el segell de l'entrada al registre (expedients 9 i 58).

Concentració de contractes menors per tipologia de béns i serveis

La fiscalització de la contractació menor s'ha ampliat amb l'objecte d'identificar possibles fraccionaments, amb un abast de 1.118 contractes. La revisió ha consistit exclusivament en la verificació dels conceptes detallats als llistats i en contrastar les dades amb la persona responsable de la contractació per arribar a conclusions objectives. En alguns casos s'ha demanat documentació suport.

Les observacions detectades són les següents:

- Respecte a la contractació de serveis de seguretat

Durant el període fiscalitzat s'ha observat una contractació menor per import global d'1,12 M€, l'objecte de la qual està relacionada amb l'àmbit de la seguretat i, a més, en un 60% amb una mateixa companyia.

- Respecte a la contractació dels serveis informàtics

La contractació menor dels serveis relacionats amb les despeses de serveis informàtics i software ascendia en el període analitzat a un import de 868.174 €. La contractació d'aquests serveis es va gestionar quasi exclusivament al llarg dels exercicis 2010 a 2013 amb ús de la contractació menor i de manera molt dispersa amb un número elevat de proveïdors. S'ha de remarcar però que s'identifica una reducció progressiva en el temps d'aquests contractes com a conseqüència de la integració de l'INCASÒL dins del projecte TIC de la Generalitat que preveia la centralització de tots els serveis informàtics del seu sector públic i en el qual es va integrar l'INCASÒL durant l'exercici 2015.

- Respecte a la contractació dels serveis de lloguer de fotocopiadores

Entre 2010 i 2013 s'ha observat una concentració de contractes menors amb un mateix proveïdor i amb conceptes que fan referència a serveis de lloguer i manteniment de fotocopiadores per import de 383.422 €.

2.6.3.6. Observacions als expedients dels contractes derivats d'acord marc

Els dos expedients revisats es van adjudicar l'any 2011 com a derivats de l'Acord marc de la Generalitat 2008/3. Aquest Acord marc, l'objecte del qual era el subministrament d'energia elèctrica en els béns de domini públic dels departaments de la Generalitat de Catalunya i sector públic vinculant o depenent, el va adjudicar la Comissió Central de Subministraments de la Generalitat el 29 d'octubre del 2008, entrant en vigor el 8 de gener del 2009, i prorrogable anualment fins a quatre anys. Es van aprovar dues pròrrogues, la primera fins al 9 de gener del 2011 i la segona fins al 9 de gener del 2012.

Els expedients 27 i 28 del quadre 25 es van adjudicar mitjançant subhasta electrònica, concretament fent servir la PECAP (Plataforma electrònica de contractació de les administracions públiques).

La documentació inclosa als expedients no permet verificar la publicació al perfil del contractant de l'adjudicació de cap dels dos contractes.

2.6.3.7. Observacions als expedients de pròrrogues

Tal com s'ha dit en l'epígraf 2.6.3.1, no s'han seleccionat expedients de pròrrogues ja que l'INCASÒL no disposa d'una base de dades que els diferenciï de la resta de contractes, però s'ha procedit a l'anàlisi de les pròrrogues corresponents als contractes inclosos en la mostra.

Dels expedients seleccionats s'han revisat les pròrrogues següents: nou pròrrogues corresponents a vuit contractes oberts i vuit pròrrogues corresponents a set contractes negociats.

Dels 10 expedients oberts de la mostra, vuit es van prorrogar (expedients 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9), un d'ells dues vegades (expedient 3).

Dels 16 expedients negociats de la mostra set es van prorrogar (expedients 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 18) un d'ells dues vegades (expedient 12).

De la revisió efectuada cal assenyalar que els expedients 3, 5, 8 i 9, adjudicats per procediment obert, i els expedients 11, 12, 13, 14, 15 i 16, adjudicats per procediment negociat, es van prorrogar sense que aquesta possibilitat estigués prevista en els plecs.

2.6.3.8. Observacions a la revisió dels convenis

L'INCASÒL no disposa d'una base de dades amb els imports valorats dels convenis i de les addendes de convenis signats anualment. L'INCASÒL ha facilitat a la Sindicatura de Comptes un llistat amb els convenis signats durant els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013.

Aquest llistat conté la següent informació: objecte del conveni, data d'aprovació i parts signants del conveni. Els convenis signats van ser de 213, 36, 43 i 18 en els exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013, respectivament. S'ha observat que la major part dels convenis signats per l'INCASÒL en aquest període eren de naturalesa urbanística (265) per tant estaven exclosos de la normativa de contractes.

2.6.3.9. Comunicació al Registre públic de contractes

D'acord amb la normativa vigent, dels 146 expedients de la mostra seleccionada calia haver comunicat al Registre públic de contractes un total de 28, ja que la resta n'estaria exempt per no superar el límit per ser qualificats com a contractes menors, així com les seves pròrroques i modificacions.

De la revisió realitzada cal assenyalar que tots els expedients seleccionats s'han comunicat, però per 14 la comunicació s'ha efectuat fora de termini (expedients 1, 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 27 i 28).

Pel que fa a les 9 pròrroques revisades d'expedients adjudicats per procediment obert, 6 s'han comunicat fora de termini.

Pel que fa a les 8 pròrroques revisades d'expedients adjudicats pel procediment negociat, dos no s'han comunicat i quatre ho han estat fora de termini.

2.7. SEGUIMENT DE LES OBSERVACIONS I/O RECOMANACIONS D'EXERCICIS ANTERIORS

Les últimes fiscalitzacions de l'INCASÒL realitzades per la Sindicatura de Comptes van ser l'informe 14/2007, avaluació dels procediments interns en l'àrea d'existències, l'informe 23/2006, de fiscalització de l'exercici 2003, i l'informe 10/2002-D, informe específic realitzat sobre l'àrea de fiances de l'INCASÒL.

D'aquests informes s'ha fet el seguiment del compliment de les recomanacions, que detallem en els apartats següents.

2.7.1. Informe 10/2002-D: Àrea de fiances, exercici 2000

L'abast material de l'informe 10/2002-D va ser la fiscalització de l'actuació de l'INCASÒL referida a la gestió de les fiances d'arrendament de finques urbanes i del Registre de fiances dels contractes de lloguer, a més de les fiances de les companyies subministradores de serveis (aigua, gas i electricitat), que es trobava centralitzada en el Departament de Fiances de l'INCASÒL. S'hi van formular diverses observacions i recomanacions el seguiment de les quals s'analitza a continuació:

Quadre 22. Seguiment de les observacions i de les recomanacions de l'informe 10/2002, relatiu a l'exercici 2000, fiances

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
1. En relació amb la fiscalització de legalitat, de funcionament i de gestió dels circuits i procediments de les activitats del departament de fiances		
1.1. Conveniència d'agilitar el circuit i els procediments implantats en relació amb els dipòsits de fiances constituïts per mitjà d'ingrés directe, realitzada a través de CPU (Cambra de la Propietat Urbana), de forma que les entitats financeres, un cop haguessin rebut la documentació, la trametessin de manera directa a l'INCASÒL.	Sí	S'ha continuat fent de la mateixa manera ja que estalvia molta feina a l'INCASÒL que les dades dels contractes les gravin les CPU. L'any 2006 es va signar un nou conveni amb les CPU que establia que cobrarien la comissió en proporció als contractes gravats correctament.
1.2. Respecte del circuit i els procediments referents a la devolució dels dipòsits constituïts per ingrés directe, entenem que seria necessari que l'INCASÒL exigís a les CPU uns resums de control dels talons emesos per tal que el Departament de Fiances duqués a terme verificacions físiques i altres validacions específiques dels esmentats talons.	Sí	Arrel de l'informe de la Sindicatura de Comptes es va comunicar a les CPU que no podien realitzar més aquesta transacció i es va deixar de fer durant l'exercici 2003. L'INCASÒL, via transferència bancària, és l'únic que realitza devolucions de les fiances realitzades per ingrés directe.
1.3. Cancel·lació i devolució dels dipòsits constituïts fins a 1997 per l'Instituto Nacional de la Vivienda (INV) i per l'INCASÒL: Devolució del paper de fiances. Aplicació de controls més directes ja sigui per a evitar possibles duplicitats en la cancel·lació del paper de fiances, o bé per a verificar que les dades presentades en el Model-5 referents al paper de fiances (tipus, detall i numeració) coincideixen amb el paper de fiances presentat a cancel·lació. Els seus sistemes no són operatius i ha de confiar amb els controls realitzats per les CPU.	No	Aquest fet continua igual, però segons l'entitat el risc sobre aquesta debilitat està més controlat ja que: Respecte al paper emès per l'INV no existeix forma de controlar la part que queda pendent, o si ja s'havia tornat aquest paper, etc. però anualment l'import que es torna per aquest concepte és auditat i tornat a l'INCASÒL pel Ministeri de Foment. Respecte al paper emès per l'INCASÒL des de l'any 1997 al 1982 (que inclou el que van emetre les CPU) sí que es va fer una feina de recopilació del paper venut amb el què identificaven el contracte i l'import però no la persona. Amb aquest suport podien controlar el paper de fiances tornat. De forma que, com a mínim, poden controlar possibles falsificacions de paper de fiances.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
1.4. De l'anàlisi dels procediments per a l'atorgament del règim de concert i de la seva articulació posterior mitjançant les liquidacions trimestrals cal remarcar els aspectes següents: 1.4.1. L'article 15.3 del Decret 147/1997 estableix que la sol·licitud del règim de concert paralitza el termini per a ingressar el dipòsit de fiança, cosa que permet que el propietari o l'administrador que han sol·licitat el règim de concert disposin durant un llarg període d'unes fiances que ja ha cobrat als llogaters. Entenem que aquestes situacions, tot i estar d'acord amb el que estableix el Decret, representen un punt feble que debilita el procediment relatiu al termini general per a dipositar les fiances en l'INCASÒL, fixat en la Llei 13/1996 en dos mesos. 1.4.2. La normativa estableix que les empreses de subministrament de serveis (aigua, gas i electricitat) hauran de dipositar en el Departament de Fiances de l'INCASÒL les fiances corresponents, tant si es refereixen a finques en règim de lloguer com de propietat no llogades. El Departament de Fiances de l'INCASÒL ha iniciat el procés d'establir concerts amb les empreses subministradores. Es convenient que en el futur s'aprofundeixi en la tasca iniciada.	Si Si	Aquesta incidència queda resolta a partir de l'exercici 2013 en què es va començar a aplicar (per l'any 2014 estava completament implantat) un canvi en la gestió dels règims de concerts, que consistia en exigir els dipòsit de totes les fiances en el termini de dos mesos de ser realitzades (es considera que se'ls hi aplica el règim general). De forma que independentment de demanar a posteriori un Règim de concert les fiances s'han de dipositar. Les companyies de subministrament estan realitzant un dipòsit de 12€ per alta, que és el que s'estableix a la Disposició transitòria primera del Decret 147/97, i realitzen concerts trimestrals del 90% de totes les altes. Durant l'exercici 2013 es van gestionar un total de 157 concerts de subministraments i serveis, la gestió d'aquests concerts ha suposat un ingrés de 5.027.155,89€, dels quals 4.054.127,64€ corresponen a fiances realitzades per empreses d'electricitat.
1.5. Actuacions inspectores i sancionadores. La incongruència en la normativa: la Llei 13/1996 estableix que la no constitució de dipòsit suposa una infracció greu (sanció entre el 35% i el 75% de l'import de la fiança sense limitació màxima) mentre que el Decret 147/1997 estableix que, un cop iniciada la inspecció, l'existència de demora (amb la qual se sobreentén que no s'ha constituït el dipòsit i, per tant, hauria de ser infracció greu) es cataloga com a infracció lleu determinant-ne una sanció del 20% amb un màxim de 100.000 PTA (600€). Aquest fet afavoreix situacions en les quals l'infractor prefereix arribar a una inspecció i sanció, que no fer front per la via voluntària a un interès de demora. Davant d'això, el Departament de Fiances de l'INCASÒL ha tramitat als serveis jurídics del DPTOP una proposta de modificació de la normativa proposant elevar el màxim establert per sanció lleu a 500.000 PTA (3.000€) i que aquesta càrrega sigui considerada recàrrec de demora (d'aplicació immediata) amb el que s'acabaria amb el procediment d'inspecció (el qual comporta uns tràmits concrets específics).	Si	L'INCASÒL va proposar les modificacions al govern de la Generalitat fins que a la Llei d'acompanyament de l'exercici 2009 (Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives) es va publicar en l'article 42, una modificació del Decret 147/1997 en què s'incrementa el màxim per infraccions lleus a 3.000€. Tot i així no s'adopta la consideració d'aquest import com a recàrrec de demora tal com havia proposat l'INCASÒL.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
1.6. Conveni de col·laboració amb les CPU: 1.6.1. Es necessària una actualització general del Conveni de col·laboració entre les CPU i l'INCASÒL signat el 1983. A més, l'actualització hauria de substituir les referències al paper de fiances ja que aquest paper deixa d'emetre's des de 1998. 1.6.2. En certs casos qui rep l'ingrés és la CPU però en altres és directament l'entitat financera tot i que, posteriorment, la CPU realitzi una tasca d'introducció de dades. En aquest cas, l'INCASÒL paga a la CPU una comissió del 4% sobre el total dels ingressos directes, independentment que la CPU no sigui qui hagi tramitat l'ingrés del dipositari. Caldria que en el futur l'INCASÒL aclarís amb les CPU si el pagament es fa pel servei d'introducció de dades independentment de qui tramiti l'ingrés del dipòsit. 1.6.3. Tot i que està prevista la participació de les CPU en els procediments referents als Concerts, a la pràctica aquestes no hi participen en cap moment, malgrat això l'INCASÒL està pagant a les CPU una comissió del 4% sobre el total d'ingressos nets provinents de les liquidacions trimestrals dels Concerts quan les CPU no estan realitzant cap gestió al respecte. Aquesta qüestió caldria també que fos revisada en el futur. 1.6.4. El conveni vigent a 2001 establia que les CPU cobrarien un percentatge del 20% sobre els recàrrecs de demora. Malgrat això no s'està produint ja que les CPU no participen en el procediment de control. Entenem que aquest fet s'hauria de puntualitzar en una futura actualització del conveni.	Sí Sí Sí Sí	L'any 2006 es va signar un nou Conveni (de fet són 10 convenis, un per cada part del territori) actualitzant aquests aspectes. Posteriorment s'han signat convenis els anys 2007, 2009 i 2014. En el Conveni signat al 2006 (i posteriors) s'estableix que les cambres cobraran segons les dades que hagin gravat (concretament segons el núm. d'errors a la gravació de les dades). Ja abans del Conveni del 2006 es va deixar de pagar aquest percentatge ja que realment no aportaven res al circuit perquè els titulars dels Concerts portaven tota la documentació a l'entitat financera i aquesta l'enviava a l'INCASÒL. En el Conveni signat al 2006 i posteriors ja no es recull aquest punt.
2. En relació amb la fiscalització econòmica i financera dels comptes comptables i masses patrimonials relacionats amb els dipòsits de fiances		
2.1. Creditors a llarg termini per dipòsits de fiances rebuts: La principal magnitud del Balanç relacionada amb els dipòsits de fiances es troba en el passiu com Creditors a llarg termini i concretament en el compte de Fiances i dipòsits rebuts. Els principals aspectes observats són els següents: 2.1.1. El paper estatal, és a dir, l'emès per l'INV com a recolzament de les fiances dipositades fins al 1982, no queda reflectit comptablement en l'esmentat compte ja que no existeix una estimació fiable. El traspàs es va fer mitjançant el RD 2626/82 però no hi havia cap valoració. 2.1.2. L'INCASÒL imputa i classifica tot l'import creditor per dipòsits de fiances en el llarg termini ja que no es pot saber quan temps durarà cada contracte de lloguer i, per tant, quan li serà sol·licitada la devolució de cadascuna de les fiances que té en dipòsit. Entenem que l'evolució històrica hauria de servir a l'INCASÒL per diferenciar quina part s'hauria d'haver classificat a 31 de desembre a curt termini.	No No	Aquest fet continua igual. Aquest fet continua igual. No es diferencia la part a curt termini a 31 de desembre

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
2.1.3. L'evolució dels dipòsits de fiances entre 1982 i 2000, presenta en general una evolució creixent exercici rere exercici, la qual cosa, a part de l'increment del valor dels lloguers, representa un major nombre de fiances dipositades en l'INCASÒL. Amb tot, els representants de l'INCASÒL estimen que del total de lloguers d'habitatges i locals els que tenen dipositada la fiança representarien un 35%.	Sí	Observem que entre els exercicis 2009 i 2013 aquests imports s'han incrementat en un 16%, tot i que segons l'entitat no s'arriba a un 70% del mercat total ni en habitatges ni en locals (en habitatges sobre un 50%). L'increment d'aquests registres de fiances va ser degut a l'Avalloguer, aprovat pel Decret de 28 d'agost del 2008 i que suposa la garantia de rebre uns determinats mesos de lloguer en cas que el llogater no hagi pagat els lloguers i el propietari tingui una sentència judicial al seu favor.
2.2. Altres comptes del Balanç i del Compte de pèrdues i guanys. 2.2.1. Deutors diversos: Aquest compte recull a 31 de desembre del 2000 un import de 530 MPTA referent a aportacions per provisions de fons de l'INCASÒL a les CPU per tal que aquestes puguin fer front a les devolucions que realitzen per compte de l'INCASÒL. Entenem que donat que aquests fons aportats per l'INCASÒL a les CPU no seran retornats si no disminueix clarament l'operativa de les CPU quant a devolucions, no haurien d'imputar-se com a deutors a curt termini formant part de l'actiu circulant, sinó dins l'immobilitzat com uns deutors a llarg termini o com a dipòsits constituïts per l'INCASÒL.	Sí	A l'exercici 2003, en què es va comunicar a les CPU que no estaven autoritzades a tornar els imports de fiances, es va finalitzar amb aquesta pràctica. Durant el període fiscalitzat no existeixen dipòsits per aquest concepte.
2.3. Destinació dels recursos obtinguts per fiances rebudes en dipòsits: La Llei 13/1996 estableix el destí que l'INCASÒL ha de donar a les fiances rebudes en dipòsit i especifica que les destinarà a inversions per a la construcció pública d'habitatges amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer, i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana. També estableix que, en tot cas, l'INCASÒL ha de reservar un import no inferior al 10% d'aquests recursos per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions consegüents que s'esdevinguin. De la mateixa manera s'expressen els articles 33 i 34 del Decret 147/1997 en què, a més, s'estableix que l'INCASÒL pot invertir fins al 90% dels dipòsits rebuts. 2.3.1. L'article 7.2 de la Llei estableix que en el si del Consell Assessor de l'Habitatge cal crear una comissió específica que faci el seguiment de les inversions que s'efectuïn amb els fons provinents dels dipòsits de les fiances.	No	Els responsables de l'entitat no tenen cap informació al respecte de la creació d'aquesta Comissió ni que des del Departament de Territori i Sostenibilitat es realitzi aquest seguiment.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
Hi ha saldos a cobrar i a pagar amb ADIGSA (a 31 de desembre del 2003 que ascendeixen a 46,11 M€ i 5,89 M€, respectivament), en concepte de vendes ajornades d'habitatges (saldo deutor) i de despeses ocasionades pel manteniment del patrimoni (saldo creditor) de l'exercici 2000 i anteriors que resten inamovibles fins que es practiqui la liquidació definitiva a ADIGSA. Dins l'epígraf d'Ingressos a distribuir en diversos exercicis del passiu del balanç s'inclouen 93,86 M€ corresponents als interessos producte de les condicions d'ajornament de les vendes d'habitatges de promoció pública gestionades principalment, per ADIGSA. La Sindicatura entén que s'ha de practicar la liquidació dels saldos antics (anteriors a 2001) com més aviat millor, així com calcular l'import corresponent als interessos meritats no traspasats a resultats per reflectir-lo en els estats financers. Els saldos deutors i creditors amb ADIGSA generats a partir de l'1 de gener del 2001 (Deutors compte número 4330 i Creditors compte número 412) així com també els ingressos i despeses de cada exercici, s'haurien de contrastar amb els estats financers d'ADIGSA. Per aquest motiu, es recomana que anualment se sol·liciti la confirmació d'aquests imports a ADIGSA, com a procediment de control intern.	No Sí No	Tot i què al 2008 es van encarregar dos informes a entitats privades amb la intenció d'esmerçar aquestes diferències, les entitats continuen arrossegant diferències conciliatòries històriques. En aplicació del nou Pla general de comptabilitat del 2007. Tot i què es realitza una conciliació anual entre ambdós entitats i el saldo de liquidació, que seria el compte 4339, no existeix una conciliació convencional de tots els saldos del Balanç i del Compte de pèrdues i guanys amb identificació dels comptes.
1.5. Incidències en l'àrea d'existències: Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències del balanç. Aquests actius, d'acord amb el que estableix el Pla general comptable per empreses immobiliàries, haurien de figurar en l'apartat d'immobilitzat material. A més, pel que fa a les existències d'immobles, el valor de les construccions ha de figurar separatament del valor dels terrenys a la Memòria. La provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació s'hauria de reclassificar en l'epígraf de Provisions per riscos i despeses. La provisió del sòl en curs aturat (42,35 M€ a 31 de desembre 2003) s'hauria de quantificar d'una manera més precisa i acurada. S'entén que si una actuació està aturada en la seva fase de producció no significa que automàticament perdi valor.		Vegeu el seguiment de l'informe 14/2007, punt 2.7.3.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
Pel que fa la provisió per pèrdues de valor de sòl en venda, d'import 8,21 M€ a 31 de desembre 2003, s'entén que el sòl en venda ja està valorat a preu d'adquisició/producció o de mercat el menor, amb la qual cosa ja s'ha incorporat aquesta depreciaió. Per tant, la Sindicatura considera que és excessiva i s'hauria de retrocedir.		
1.6. La Sindicatura recomana la millora dels sistemes de control i gestió de morosos, i per tots els saldos que presenten problemes de morositat caldria dotar, si escau, una provisió per a cobrir aquest risc: Deutors per convenis (saldo a 31 de desembre del 2003 de 21,55 M€): s'han detectat saldos impagats fins a arribar a un 5,08% del saldo total (import d'1,10 M€). Deute a cobrar de l'Ajuntament de Barcelona per 0,52 M€, que es va originar l'any 1990. Deute pendent de cobrament des de l'any 2000 del Consorci Institut de Geomàtica per 1,02 M€.	No	Del total saldo deutor a 31.12.13 un 24% presenta risc de morositat, a pesar d'haver estat contret per administracions o entitats públiques en la seva major part.
1.7. La Sindicatura considera que s'haurien de traspassar a pèrdues i guanys les subvencions d'habitatge provinents de l'Estat fins a l'any 1999 (inclòs) pendents d'aplicar i que està comptabilitzades en Ingressos a distribuir en diversos exercicis.	Sí	A data de l'informe s'han aplicat íntegrament.
1.8. S'han detectat diferències de conciliació en la circularització dels proveïdors i creditors efectuada pels auditors externs: Factures no conciliades per un import de 3,80 M€, de les quals un total de 2,26 M€ corresponen a factures amb antiguitat superior a 60 dies que en alguns casos excedeix l'any. L'entitat hauria de contactar amb els proveïdors per aclarir aquestes diferències. La resta (1,53 M€) correspon a factures amb una antiguitat inferior a 60 dies que l'INCASÒL no ha comptabilitzat perquè les factures encara no han arribat físicament a l'àrea econòmica i financera (les tenen retingudes els tècnics per confirmar les dades amb els proveïdors). Caldria haver comptabilitzat una provisió per factures pendents de rebre.	Sí Parcialment	No s'han detectat incidències similars. S'ha millorat en el control, però tot i així, s'ha detectat incidència en el tall d'operacions a 31 de desembre del 2013 per import de 559.193,43 euros.
2. Fiscalització pressupostària		
2.1. El pressupost inicial de la liquidació pressupostària de l'INCASÒL no coincideix amb el pressupost publicat en la Llei de pressupostos.	Sí	Per als quatre exercicis fiscalitzats els imports del pressupost inicial es corresponen amb els que foren aprovats mitjançant la Llei de Pressupostos de la Generalitat de Catalunya de l'any corresponent.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
2.2. El pressupost definitiu de l'INCASÒL no és conseqüència de modificacions pressupostàries de les acordades pel Govern, sinó que són conseqüència de les revisions realitzades internament per l'entitat sobre el pressupost inicial. Així doncs, el grau d'execució dels pressupostos s'hauria de presentar i analitzar en comparació amb el pressupost inicial.	No	L'entitat no té aprovades pel Consell d'Administració unes bases d'execució del pressupost, segons les quals identificar a la liquidació del pressupost les modificacions que responen a Acords de Govern, encàrrecs o lleis. Així, com establir els límits i autoritzacions pertinents per aquelles desviacions pròpies de l'activitat econòmica.
2.3. Donat que en les diferents sessions dels consells d'administració mantingudes durant l'any s'analitzen les desviacions pressupostàries, seria recomanable elaborar un informe-resum de les desviacions més significatives de l'exercici i de la seva justificació.	Sí	Es fan anualment sessions de seguiment del pressupost.
3. Fiscalització de la contractació		
3.1. Respecte a l'adjudicació dels expedients: Cal que en les adjudicacions pel procediment obert en les quals no es demana garantia provisional, l'INCASÒL comuniqui el resultat de l'adjudicació a tots els licitadors participants i no únicament a l'adjudicatari. El sistema actual d'informació mitjançant la pàgina web no exclou el requeriment legal de la notificació per un sistema que deixi constància de la recepció. S'han detectat alguns expedients adjudicats pel procediment negociat en què l'adjudicació s'ha fet directament sense sol·licitar l'oferta de com a mínim tres proveïdors. En alguns expedients, essent obligatòria la publicitat de la licitació al DOGC o al BOE, aquesta no s'ha realitzat o s'ha fet fora de termini. S'ha observat certa manca de documentació que hauria de constar en els expedients de contractació: justificant conforme les empreses licitadores han presentat la informació requerida en el plec de clàusules administratives, informes de supervisió de projectes, plec de prescripcions tècniques particulars del contracte adjudicat, documentació referida a l'obertura de pliques, etc.	No Sí Sí Sí	Continua vigent. De la revisió de 16 expedients negociats adjudicats en els anys 2010 a 2013 en cap d'ells hem detectat aquesta incidència. Hem trobat publicades totes les licitacions dels expedients revisats en els diaris en què aquesta és obligatòria, tot i això, en alguns casos aquestes publicacions presenten deficiències. En els expedients de contractació consta tota la documentació, inclòs un certificat conforme les empreses licitadores han presentat la informació requerida en el plec de clàusules. A partir del 2010 l'INCASÒL utilitza el Gestor Electrònic d'Expedients de Contractació (GEEC), però no integren la totalitat de la documentació en aquest aplicatiu, part de la mateixa es troba arxivada en carpetes físiques.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
3.2. Respecte a l'execució material, compliment de terminis i execució econòmica: S'han observat alguns casos en què l'acta de replanteig de les obres s'ha fet fora del termini legalment establert i també algun cas en què la recepció de l'obra s'ha fet amb posterioritat al termini d'un mes establert per la normativa. En els contractes d'assistència tècnica revisats no s'ha vist cap acta de recepció o informe final de seguiment. Quant al compliment de terminis, cal que l'entitat apliqui les clàusules de penalització o bé de resolució, quan l'incompliment és per causa del contractista, cosa que actualment no fa. Quant a l'execució econòmica, en alguns contractes d'obra no s'ha efectuat la liquidació final de l'obra, i en tots ells s'han produït increments respecte del pressupost d'execució previst en el contracte al voltant del 10%. La justificació que es dona no queda suficientment acreditada.	Parcialment Sí No Sí	Aquesta incidència només s'ha trobat en un expedient dels revisats. No s'han detectat incidències. Continua vigent. No s'han detectat incidències.
3.3. Respecte al Plec de clàusules administratives particulars per a l'adjudicació de contractes d'execució d'obres per procediment obert i concurs, cal adequar el Plec de clàusules a la normativa comunitària de manera que el resultat de les obres anteriors amb l'INCASÒL no s'inclogui com a criteri de valoració per a l'adjudicació.	Sí	Tot i que en els plecs ja no s'inclou com a criteri de valoració per a l'adjudicació els resultats de les obres anteriors amb l'INCASÒL, en 3 dels expedients oberts SARHA revisats corresponents al manteniment de les finques s'ha valorat aquest aspecte dins de les millores addicionals presentades.
3.4. Respecte de la constància en el Registre públic de contractes s'ha detectat que no tots els contractes adjudicats s'han comunicat a la Junta Consultiva de Contractació Administrativa i, la comunicació dels que ho han estat, s'ha fet fora de termini.	No	Tots els contractes fiscalitzats s'han comunicat al Registre públic de contractes, però dels 26 contractes, entre oberts i negociats, 14 s'han comunicat dins de termini i 12 fora d'aquest. Pel que fa a les modificacions i pròrroques referides a aquests mateixos contractes, se'n produeixen 24 en total, de les quals 2 no es comuniquen, 9 es comuniquen en termini i 13 fora de termini.
3.5. Respecte de la contractació de béns i serveis no relacionats directament amb les obres es recomana que aquest tipus de contractació se centralitzi en un sol departament que gestioni les necessitats de l'INCASÒL tant en la compra de mobiliari, material i altres despeses generals, com la contractació de serveis de neteja, manteniment, etc., i que ho faci seguint el procediment aplicable d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques (TRLCAP).	Parcialment	Tota la contractació, excepte la menor es supervisa pel departament de contractació. Segons els responsables, per l'exercici 2016 l'entitat ha posat els mitjans per què tot estigui sota la supervisió del Departament de Contractació.

2.7.3. Informe 14/2007: Àrea d'existències, exercici 2004

En l'informe 14/2007 es va analitzar el sistema de valoració de les existències establert per l'INCASÒL per l'exercici 2004.

S'hi van formular diverses recomanacions el seguiment de les quals s'analitza a continuació:

Quadre 24. Seguiment de les observacions i de les recomanacions de l'informe 14/2007, relatiu a l'exercici 2004

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
1. Circuit de les aplicacions informàtiques que intervenen en la valoració de les existències		
1.1. L'INCASÒL hauria de disposar d'una base de dades patrimonial única i integral en la qual els usuaris introduïssin la informació relacionada amb el patrimoni basant-se en uns criteris fixats prèviament homogenis per a tots els departaments de l'Institut.	Parcialment	Respecte a la part de Sòl, des de l'exercici 2004 s'ha millorat l'aplicació Catàleg que funciona com un inventari de totes les actuacions. Actualment (exercici 2015) es poden consultar totes les actuacions de sòl amb la informació homogeneïtzada, inclosos planejaments i reparcel·lacions. Aquest ERP se substituirà per l'Inventari patrimonial a finals de l'exercici 2016 que és més àgil i intuïtiu per consultar i que integrarà la part d'habitatge. Respecte a la part d'Habitatge es feia servir l'aplicació GOH (Gestió d'obres d'Habitatge) però no era una base de dades completa i fiable ja que hi havia actuacions que es controlaven a banda. L'exercici 2005 es va confeccionar una base de dades ACCES manualment on es van incloure totes les accions d'habitatge. Actualment aquesta base de dades s'actualitza automàticament pel que fa a les dades d'AHC i per la resta manualment. Cada tancament d'any es guarden una foto de l'arxiu, que inclou les dades bàsiques de l'acció (valor de l'acció i valor de venda en cas que s'hagi venut.) L'aplicació Inventari patrimonial constituirà una veritable base de dades única i integral, però la seva utilització no està prevista fins finals 2016, principis del 2017; tot i així pels exercicis fiscalitzats s'havia millorat en la sistematització i accés de la informació respecte a l'exercici 2004 ja que es disposava de dues bases de dades que comprenien totes les actuacions, una per sòl i l'altra per habitatge.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
1.2. Caldria dissenyar una base de dades específica per a les despeses introduïdes en l'aplicació DESP per disposar de major informació, ja que venen a ser despeses habituals de les actuacions. L'aplicació de despeses DESP es va crear inicialment per enregistrar aquelles despeses poc habituals associades a les actuacions. A la pràctica, una bona part de les despeses de les actuacions es registren a DESP. La Sindicatura considera que moltes d'aquestes despeses s'haurien de poder introduir a les bases de dades d'OBI (Adquisicions de sòl), GUR (Gestió d'obres d'urbanització) o OBH (Seguiment d'obres d'habitatge) o bé s'hauria de dissenyar una base de dades específica per a aquest tipus de despeses, per disposar de major informació, ja que vénen a ser despeses habituals de les actuacions.	Sí	Tant per sòl com per habitatge, des del 2010 que es va implementar un nou aplicatiu informàtic basat en un programari estàndard a l'activitat, l'entrada de la informació econòmica es fa via comanda on es va entrant tota la despesa, de qualsevol naturalesa dins de l'actuació corresponent. Des d'aquesta implantació, els aplicatius OBI, GUR, OBH i DESP només els fan servir els tècnics.
1.3. Com es deia en l'informe 11/2005 dels exercicis 2001 i 2002 la Sindicatura considera insuficients les aplicacions informàtiques utilitzades per a la valoració de les existències d'habitatges, donat el volum de dades i informació relatives a aquest concepte.	Parcialment	L'entitat ha millorat aquest aspecte en part, respecte a l'exercici 2004, en crear l'arxiu d'Acces. Tot i així fins que no s'implanti l'aplicació Inventari patrimonial no es pot afirmar que aquest punt s'hagi assolit.
1.4. La informació relativa a les vendes de sòl i de locals d'existències de sòl (EXI) s'ha contrastat amb la informació del programa d'alienacions (ALI). Cal assenyalar que els criteris que utilitza l'Àrea de Vendes de Sòl per valorar els diferents terrenys no sempre són els mateixos i l'Àrea Econòmica i Financera ha de revisar cada canvi i realitzar ajustaments quan escau. Caldria unificar els criteris.	Sí	Respecte a Sòl i habitatge el problema persisteix: des del departament de comptabilitat es revisen individualment tots els canvis que afecten als valors de les actuacions ja que qualsevol canvi de l'ALI es comunica al departament de comptabilitat. Entenem que l'operativa en aquest sentit és raonable ja que l'ALI és l'aplicatiu de vendes que funciona com a catàleg de vendes pels tècnics. No sempre aquest canvi és definitiu i és per això que a comptabilitat es revisen individualment les variacions per modificar o no el preu via variació d'existències. No s'han detectat incidències en aquest sentit.
2. Procediment per al càlcul de la valoració de les existències		
2.1. Quant al sòl, cal fer les observacions següents: 2.1.1. En la mostra seleccionada d'existències de sòl, l'import total de les vendes per actuació segons la informació comptable no coincideix amb l'import total de les vendes reflectit a existències. Caldria revisar les dades sobre vendes de les actuacions amb més antiguitat per corregir possibles errors.	Sí	Actualment aquesta discrepància no es pot produir ja que el nou aplicatiu integra tots els mòduls. Les diferències detectades a l'informe 2004 corresponien a incidències històriques produïdes en els exercicis 1990 i 1994, degudes a pràctiques que ja l'any 2004 no es realitzaven.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
2.1.2. L'estimació del valor de les parcel·les lliures de sòl no s'actualitza de forma regular. De fet, el valor d'aquestes parcel·les s'actualitza quan passen de sòl en curs a sòl acabat. Així, doncs, les actuacions que passen llargs períodes sense vendre's poden estar infravalorades, tenint en compte l'evolució dels preus del sòl a Catalunya. L'augment del seu valor es reflecteix l'exercici en què són venudes. Això suposa un incompliment del principi de correlació d'ingressos i despeses i una valoració de les existències de sòl temporalment incorrecta. Caldria actualitzar periòdicament el valor de les actuacions que es troben immobilitzades.	Sí	Actualment aquestes actuacions sí que actualitzen el seu valor via ALI; en tot cas si no es venen hauran depreciat el seu valor i aquesta depreciació s'ha comptabilitzat correctament via provisió, ja que aquesta es realitza automàticament (10% per cada exercici aturat).
2.1.3. La despesa per a la urbanització del terreny s'incorpora al 100% i es va minorant conforme es van rebent les quotes dels diferents propietaris. En el sistema de cooperació, l'INCASÒL executa les obres d'urbanització que són a càrrec dels propietaris. Aquest sistema requereix la reparcel·lació de terrenys i l'INCASÒL, quan fa d'administració actuant, s'encarrega de cobrar als propietaris les quotes d'urbanització. La Sindicatura considera que només s'hauria d'incorporar com a més cost de les existències la part dels costos que corresponen a l'INCASÒL en lloc d'incorporar la totalitat dels costos d'urbanització i posteriorment minorar-los en funció dels ingressos rebuts dels propietaris. El sistema seguit per l'INCASÒL es podria considerar adequat si en lloc d'incorporar les quotes cobrades (criteri de caixa) incorporés les quotes meritades.	Sí	Des de l'exercici 2006 s'incorporen les quotes meritades.
2.1.4. En el càlcul de costos indirectes del sòl, òbviament tots els costos indirectes del període no són imputables al sòl, raó per la qual s'aplica un percentatge del 60%, que reflecteix, segons l'entitat, el pes de l'àrea del sòl respecte de l'activitat total de l'INCASÒL. Segons l'INCASÒL aquest percentatge s'aplica almenys des de l'exercici 1996. Aquest percentatge no es revisa anualment. Caldria fixar un criteri per al seu càlcul i aplicar-lo cada any. A més, cal assenyalar que en el càlcul dels costos indirectes s'inclouen ingressos relacionats amb l'activitat de l'àrea del sòl que la Sindicatura no considera raonable incloure-hi.	Sí	Des de l'exercici 2005 anualment l'entitat revisa l'import a repercutir de costos indirectes tant per sòl com per habitatges. Ja no s'incorpora el 60% com a percentatge fixe sinó que es recalcula anualment. No s'han detectats incidències a la revisió.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
2.2. Quant als habitatges, les observacions són les següents: 2.2.1. Cal assenyalar que ADIGSA no proporciona la informació relativa al destí dels habitatges lliures, és a dir, si estan destinats al lloguer o a la venda. Per aquesta raó, en la valoració dels habitatges, tots els habitatges lliures es tracten com a destinats a la venda, valorant-los a preu de mercat o a cost de producció, el menor d'ambdós, quan, si fossin destinats a llogar, s'haurien de valorar sempre a cost de producció. La Sindicatura considera que aquesta informació és necessària per fer un càlcul més acurat del valor de les existències. 2.2.2. Sota el concepte de Vendes possibles locals s'inclou el valor estimat segons els tècnics dels locals lliures (assimilable al del mercat) i el preu de venda dels locals venuts. El valor dels locals lliures no s'actualitza regularment, només quan passen d'habitatge en curs a acabat. Igual que en el cas del sòl, hi poden haver locals infravalorats, sobretot aquells que estan un llarg període fins a la seva venda. Caldria actualitzar periòdicament el valor dels locals acabats en venda. 2.2.3. La documentació referent a les escriptures de compravenda d'habitatges es troba ubicada a les dependències d'ADIGSA. La Sindicatura considera que, periòdicament, ADIGSA hauria de fer el traspàs de la documentació que pertany a l'INCASÒL. 2.2.4. Les actuacions d'habitatge en règim de lloguer figuren registrades en l'apartat d'existències del balanç. Aquests actius, d'acord amb el que estableix el Pla general comptable per empreses immobiliàries, haurien de figurar en l'apartat d'immobilitzat material. 2.2.5. Les existències d'habitatges es valoren a cost de producció, el qual es determina, afegint al preu d'adquisició del sòl i als costos de construcció dels habitatges, altres costos directament imputables. Atès que els marges de venda són majoritàriament negatius, no s'afegeixen els costos indirectes. La Sindicatura considera que s'haurien d'imputar aquests costos indirectes a efectes de conèixer el cost real d'aquestes actuacions.	Sí No aplicable No Sí Sí	Amb la creació de la base de dades Accés d'habitatge al 2005 es va començar a informar de la destinació de cada actuació i a valorar-la segons la seva naturalesa. De fet el 2012 es van comptabilitzar ja separadament les actuacions, i segons siguin de lloguer o de venda es comptabilitzen com a Inversions immobiliàries o com a Existències. A partir de l'exercici 2011 tots els habitatges destinats a lloguer es valoren a preu de producció. Fins a l'exercici 2015 el parc immobiliari ha anat perdent valor amb el que entenem que aquest fet no és aplicable. No s'ha fet cap actuació al respecte. A l'exercici 2010 ja es comptabilitzaven segons aquest paràmetre els habitatges del parc immobiliari, segons si es llogaven o estaven a la venda. L'any 2012 es va decidir comptabilitzar dins de l'epígraf d'Inversions immobiliàries tots els habitatges la destinació dels quals sigui el lloguer i dins d'Existències tots els que la seva destinació sigui la venda, independentment que puntualment es lloguin. L'any 2010 ja es consideren els costos indirectes dins de la valoració dels habitatges.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
2.2.6. El Pla general de comptabilitat per a empreses immobiliàries (PGCEI) estableix que, pel que fa les existències d'immobles, el valor de les construccions ha de figurar separatament del valor dels terrenys a la Memòria, desglossament que no fa l'INCASÒL.	Sí	Les memòries dels exercicis que són objecte de fiscalització inclouen els terrenys separatament.
2.3. Quant a altres costos, cal fer l'observació següent: 2.3.1. Hi ha altres costos corresponents a obres posteriors a la venda com per exemple l'enjardinament de zones verdes. Aquestes obres poden realitzar-se un cop ja s'ha venut l'actuació de sòl o habitatge. Per aquesta raó hi ha actuacions 100% venudes a les quals encara s'imputen costos. Aquests costos ja no poden formar part del valor de les existències i es comptabilitzen directament a despeses. Per a una correcta correlació entre ingressos i despeses s'hauria de dotar una provisió durant el període de vida de l'actuació, ja que l'INCASÒL coneix amb antelació que les haurà de realitzar.	Sí	A l'exercici 2010 es comença a provisionar de cada venda la part de costos, segons PAIF, que faltaria assumir. Aquestes són les Provisions per acabaments d'obra que es comptabilitzen a curt termini ja que es produiran com a màxim durant l'any següent a la venda.
3. Procediments i criteris aplicats per al càlcul de la provisió per depreciació de les existències:		
3.1. La provisió per reclamacions al Jurat Provincial d'Expropiació s'hauria de reclassificar en l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre del 2004 ascendeix a 2.03 M€). A més, aquesta provisió hauria de ser en lloc del 20% de la diferència entre l'import de l'expropiació realitzada per l'INCASÒL i l'import determinat pel Jurat Provincial d'Expropiació, el resultat d'una anàlisi individualitzada per a cada cas.	Sí	Això ja es fa d'aquesta manera des del 2010. Existeix relació amb els Serveis Jurídics i es provisiona efectivament realitzant un seguiment individual de les reclamacions.
3.2. La provisió per al manteniment de locals també caldria reclassificar-la en l'epígraf de Provisions per riscos i despeses (l'import a 31 de desembre del 2004 ascendeix a 1,26 M€).	No	La provisió per al manteniment de locals es continua comptabilitzant com a menys Existències ja que en el context econòmic el valor d'activació s'ha vist deteriorat.
3.3. La provisió del sòl en curs aturat (45,15 M€ a 31 de desembre 2004) s'hauria de quantificar d'una manera més precisa i acurada.	No	La provisió del sòl en curs aturat es continua calculant sota els mateixos paràmetres.
3.4. Pel que fa la provisió per pèrdues de valor de sòl en venda, d'import 7,11 M€ a 31 de desembre 2004, la Sindicatura considera que el sòl en venda ja està valorat a preu d'adquisició/producció o de mercat el menor, amb la qual cosa ja està incorporant aquesta depreciació. D'altra banda, atès que s'ha comprovat que el valor del sòl en venda no s'actualitza de forma regular, la qual cosa indica que el valor de les parcel·les lliures pot estar infravalorat, aquesta provisió encara redueix més el seu valor. Caldria realitzar càlculs més acurats, i a més tenir el suport d'una valoració tècnica.	No	La provisió del sòl en venda es continua calculant sota els mateixos paràmetres. La crisi immobiliària ha afectat principalment al sòl no urbà de forma que el risc a avaluar ha estat que els valors no estiguin per sobre dels de mercat.

Recomanació	Recomanació aplicada	Comentari
3.5. El programa informàtic EXI hauria d'incorporar les correccions valoratives relatives a la pèrdua de valor de les existències. Actualment aquestes provisions es calculen de manera extracomptable.	No	Les provisions es continuen calculant manualment.
3.6. Finalment, cal afegir que en el càlcul de les provisions de sòl en curs, l'entitat minora la provisió resultant en una quantitat igual a la subvenció rebuda de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat. La Sindicatura considera que el fet d'haver rebut subvencions de sòl no té relació amb l'augment o reducció de les provisions d'existències de sòl.	Sí	No s'ha detectat aquesta pràctica en el període fiscalitzat.

3. CONCLUSIONS

3.1. OPINIÓ I OBSERVACIONS

Opinió

D'acord amb l'objecte, l'abast i la metodologia utilitzada en aquest informe, detallats en la introducció, l'opinió de la Sindicatura és que, excepte per els possibles efectes de la limitació descrita en l'observació 1 i pels fets descrits en les observacions 2, 3, 4 i 6, els comptes anuals expressen en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'INCASÒL el 31 de desembre del 2013, i també del resultat, dels fluxos d'efectiu i de la liquidació pressupostària corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquella data, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable i, en particular, amb els principis i criteris comptables que conté.

1. L'any 2006 l'INCASÒL va formalitzar una operació de permuta per valor de 58,93 M€ amb una data límit per a la seva execució que finalitza el 31 de desembre del 2016. Respecte d'aquesta operació, a 31 de desembre del 2013 e van activar 33,64 M€ que corresponien a terrenys que estan pendents de ser requalificats com a espais naturals. L'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú es va comprometre a traslladar l'edificabilitat de Platja Llarga (terreny que va adquirir l'INCASÒL arran de la operació de permuta) a un polígon en desenvolupament anomenat Eixample Nord, que a data d'aquest informe no té el planejament urbanístic definit. No s'ha pogut validar la valoració d'aquest actiu a la data de tancament de l'exercici 2013 (vegeu l'epígraf 2.2.7.1).
2. L'aportació que l'INCASÒL mantenia en juntes de compensació i consorcis a 31 de desembre del 2013 estava valorada en 30,03 M€. L'import activat, atenent a la valoració neta comptable hauria de minorar-se en un import màxim de 8,51 M€. Cal dir,

però, que donada la singularitat de les entitats participades, a efectes del càlcul de la provisió, s'hauria d'analitzar de manera individualitzada la previsió de recuperació de cadascun dels projectes (vegeu l'epígraf 2.2.4).

3. Respecte a les operacions mantingudes amb l'AHC, a 31 de desembre del 2013 s'arrossegaven diferències a favor de l'INCASÒL per import de 2,95 M€. Part d'aquestes diferències eren temporals i es van anar compensant en el temps però d'altres (anteriors a l'exercici 2008) no estan conciliades entre les parts, tot i haver encarregat dos estudis per identificar-les i saber-ne les causes (vegeu l'epígraf 2.2.6.1).
4. Dels Deutors a 31 de desembre del 2013 un 23,0% del saldo havia vençut feia un any o més. D'aquest percentatge un 2,6% corresponia a deutes amb entitats privades, un 11,5% a deutes vençuts per quotes de reparcel·lació de propietaris que van oferir els seus terrenys en dació de pagament, un 7,3% a deutes vençuts i no cobrats gestionats per AHC i un 1,6% a deutes amb entitats públiques. Als menys, els deutes amb entitats privades, que ascendien a 5,5 M€ haurien d'haver d'estat provisionats (vegeu els epígrafs 2.2.6.2, 2.2.6.3 i 2.2.6.4).
5. [...] ²⁹
6. A 31 de desembre del 2013 consta un saldo pendent de cobrament per subvencions per import de 46,29 M€. D'aquest saldo, 4,42 M€ són saldos anteriors al 2009 i a la data de finalització d'aquest informe encara resten pendents 4,39 M€. Caldria regularitzar aquests saldos tant antics de dubtosa cobrabilitat (vegeu l'epígraf 2.2.8).

Altres observacions

Observacions relatives als estats financers

7. El compte de Deutors per Vendes d'AHC incloïa un import creditor de 435.870 € corresponent a unes diferències en les subrogacions d'hipoteques que finalment, l'any 2012, va assumir un tercer amb el que s'haurien de retrocedir i portar contra resultats (vegeu l'epígraf 2.2.6.1).
8. A 31 de desembre del 2013 s'hauria de reclassificar a curt termini l'import de 2,70 M€ que correspon a la part dels crèdits a la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana que es recuperarà el 2014 mitjançant aportacions de la Generalitat (vegeu l'epígraf 2.2.5).
9. En la revisió dels saldos del compte de concerts de fiances s'ha identificat una diferència entre el control extracomptable que porta el Departament de Fiances i la comp-

29. Arran de les al·legacions s'ha eliminat l'observació número 5.

tabilitat, que s'arrossega des del 1997, d'import 438.503 € de més a la comptabilitat. Al mateix temps s'ha detectat al compte 550-60 (que l'entitat utilitza com a compte pont fins que s'identifica que la fiança s'ha realitzat/depositat correctament) una diferència en menys de 315.506 € respecte de l'import en el compte bancari que origina l'assentament. La Sindicatura entén que aquests 315.506 € formen part dels 438.503 € i que s'haurien de reclassificar del compte 180 de fiances al compte 550-60, quedant un import de 122.997 € pendents d'identificar per l'entitat (vegeu l'epígraf 2.2.15).

10. El resultat pressupostari de l'exercici 2012 i 2013 era negatiu. L'esmentat saldo manifesta la incapacitat dels drets reconeguts de l'exercici per atendre les obligacions generades i per tant una execució contrària al principi d'estabilitat pressupostària.

Observacions relatives a altres aspectes de la legalitat

11. En exercicis previs als fiscalitzats (entre els anys 2004 i 2008) es van aprovar diversos pactes d'empresa que establien millores (aportacions socials, jubilacions parcials i canvis de nivell) respecte del Conveni únic VI de personal de la Generalitat aplicable al personal laboral de l'INCASÒL sense la sol·licitud del preceptiu informe favorable del departament corresponent en matèria de Funció Pública i del Departament d'Economia. Per aquest motiu, malgrat l'entitat va aplicar els preceptes normatius en matèria de personal en tots quatre exercicis, en els exercicis 2010 i 2013 s'ha detectat un increment de despesa de 201.006 € i 113.632 € respectivament (vegeu l'epígraf 2.5.4).
12. En diverses operacions de venda revisades corresponents a l'exercici 2013 no es van complir els requeriments de publicitat establerts per l'article 169 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (vegeu l'epígraf 2.5.2).
13. No s'ha creat una Comissió externa, com determina la Llei 13/1996, del registre i dipòsit de fiances, per controlar el destí dels fons rebuts en concepte de fiances als objectes concrets que determina aquesta Llei. Tampoc no existeix una comptabilitat analítica per poder analitzar el destí d'aquests fons (vegeu l'epígraf 2.5.6).
14. Per garantir la correcta devolució de les fiances, d'acord amb l'article 7.1 de la Llei 13/1996, l'INCASÒL ha de mantenir sense disposar un import igual al 10% del total dipositat en concepte de fiances. En l'exercici 2013, tenint en compte tant l'efectiu com les pòlisses de tresoreria no disposades, no es va arribar a aquest 10% (vegeu l'epígraf 2.5.6).
15. L'INCASÒL va contractar l'any 1997 els serveis de registre de fiances amb la Caixa. Aquesta contractació es va articular mitjançant un procediment negociat i, posteriorment, l'exercici 2006, es va fer un concurs obert del qual també la Caixa va ser l'adjudicatària. Aquests dos contractes van superar amb escreix els terminis d'adjudicació inicials que eren de 4 anys (vegeu l'epígraf 2.5.6).

16. Els contractes d'assegurances no van ser autoritzats prèviament per la Direcció General de Patrimoni com es requereix a l'article 36 del Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya. El primer informe es va demanar per la contractació de les assegurances de l'exercici 2014 (vegeu l'epígraf 2.5.7).

Observacions relatives a la contractació

17. [...] ³⁰

Expedients adjudicats pel procediment obert (epígraf 2.6.3.3)

18. Els expedients 1 i 3 (regulats per les IIC) es subjecten a l'article 171.c) del TRLCSP per poder adjudicar les fases posteriors del contracte al mateix contractista mitjançant un procediment negociat. Per a que aquesta previsió sigui correcta el preu estimat del contracte hauria d'haver abastat totes les fases posteriors que incloïa el projecte i d'acord amb l'import resultant s'hauria d'haver adjudicat amb plena subjecció a la Llei de contractes.
19. L'objecte dels quatre expedients oberts adjudicats en 2013 (2, 4, 6 i 7) no es determina amb precisió ja que l'objecte era genèric i igual per a tots quatre. Així, manca el detall de les parcel·les concretes que s'incloïen en cada contracte. A més, amb aquest mateix objecte s'han revisat a la mostra tres expedients més (expedients 19, 20 i 21 per import de 174.826 €) adjudicats mitjançant procediment negociat durant l'exercici 2012 als mateixos adjudicataris.
20. En la revisió de l'expedient 9 s'ha detectat que el contracte es va adjudicar a una empresa que segons la documentació que consta en l'expedient fiscalitzat no reunia la puntuació màxima per ser adjudicatària. Posteriorment, l'entitat aporta un quadre de valoracions en què queda justificada l'adjudicació a aquesta empresa, essent aquest el quadre de què va disposar la Mesa de Contractació.³¹ Cal dir, però que ni en l'informe de valoració de les ofertes ni en cap altre document es justifica el canvi de puntuació de 0,50 punts a l'alça en la valoració tècnica corresponent a la relació de maquinària, mitjans auxiliars i personal previst en l'obra, que és el que feia que aquesta empresa fos finalment l'adjudicatària.

La irregularitat descrita podria donar lloc a fets perseguibles administrativament i judicialment. Aquesta afirmació es fa amb totes les reserves i posant de manifest que només es fa respecte a la possible existència d'indicis, ja que l'apreciació únicament correspon a la jurisdicció competent.

30. Arran de les al·legacions s'ha eliminat l'observació número 17.

31. Arran de les al·legacions s'ha modificat l'observació número 20.

21. Els criteris tècnics d'adjudicació en gairebé tots els expedients revisats adjudicats per procediment obert i subjectes a IIC no estan prou detallats ni ponderats en els plecs de clàusules administratives. Tampoc s'inclouen dins dels plecs els subcriteris que es fan servir sovint en els informes de valoració.
22. En els expedients adjudicats per procediment obert subjectes a la Llei s'han valorat com a criteris d'adjudicació criteris que bé són de solvència tècnica bé són criteris d'implantació geogràfica, que no es poden considerar com a criteris d'adjudicació.
23. En la valoració de les ofertes dels expedients 2, 4, 6, 7, 8, 9 i 10 es van considerar millores, sense que aquestes estiguessin adequadament especificades en els plecs: no s'especifiquen els aspectes del contracte sobre els quals poden recaure, ni els requisits ni la seva ponderació. En l'expedient 10 s'han puntuat les millores fins a 30 punts de 100.
24. En cinc expedients oberts regulats per les IIC (expedients 1, 3, 5, 8 i 9) es va allargar de manera indeguda la durada del contracte. En tots els expedients a excepció de l'1 es van concedir pròrrogues sense que aquestes estiguessin previstes en els plecs de clàusules. En l'expedient 1 malgrat que la pròrroga estava prevista no es va aprovar formalment. Tot i això, cal esmentar que el preu d'adjudicació del contracte no va variar en cap cas i que la durada del contracte no era un criteri d'adjudicació dels contractes.

Expedients adjudicats pel procediment negociat (epígraf 2.6.3.4)

25. En deu expedients dels revisats (12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 i 22) els criteris d'adjudicació tant tècnics com econòmics són molt genèrics.
26. En nou expedients dels revisats (18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 i 26) es van fer valoracions amb criteris que no es poden considerar com a criteris d'adjudicació bé per tractar-se de criteris de solvència bé per tractar-se de criteris no admesos.
27. En sis expedients (12, 13, 14, 15, 16 i 22) les millores previstes en els plecs són molt genèriques, no s'especifiquen o no es preveu la seva ponderació. En l'informe de valoració d'aquests expedients les millores es van puntuar entre un 20% i un 40%, el que és excessiu a parer de la Sindicatura de Comptes.
28. Es van aprovar pròrrogues no previstes en els plecs en sis expedients (11, 12, 13, 14, 15 i 16). Cal remarcar que tot i no variar el preu dels contractes, en els expedients 12, 13, 15 i 16 el termini presentat a l'oferta havia estat un dels criteris d'adjudicació.
29. Només en cinc dels expedients revisats (12, 13, 14, 15 i 16) els plecs fan constar quins seran els criteris objecte de negociació però no s'ha deixat constància d'aquesta negociació a cap dels expedients.

Expedients de contractes menors (epígraf 2.6.3.5)

30. No hi ha l'aprovació de la despesa o bé aquesta no és correcta en seixanta-dos expedients dels revisats (6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 34, 38, 48, 51, 53, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 104, 105, 107, 108 i 118).
31. S'ha observat la utilització de la contractació menor per contractar serveis de caràcter recurrent i previsible (reprografia, informàtica i seguretat).

També en algunes adquisicions de béns i serveis mitjançant la contractació menor, s'han detectat determinades incidències relacionades amb els objectes dels contractes, els imports i les dates que suposen un incompliment de l'article 86, apartat 2, del TRLCSP i, en conseqüència es considera que hi ha hagut un fraccionament indegut.

Registre públic de contractes (epígraf 2.6.3.9)

32. Dels vint-i-vuit expedients que calia haver comunicat al Registre de contractes, en catorze la comunicació s'ha fet fora de termini. Respecte a les disset pròrrogues revisades dels mateixos contractes, dos no s'han comunicat i deu s'han comunicat fora de termini.

3.2. RECOMANACIONS

Recomanacions relatives als comptes anuals

Inversions immobiliàries (epígraf 2.2.3)

1. Cal detallar separatament a la Memòria les altes i baixes de l'exercici del que són els traspassos realitzats entre el compte d'existències i el d'Inversions immobiliàries.
2. Donat que les Inversions immobiliàries estan considerades com una unitat generadora d'efectiu l'INCASÒL hauria de calcular anualment el possible deteriorament d'aquests actius.
3. Quant a l'immobilitzat cedit en explotació a l'empresa EQUACAT, cal que l'INCASÒL es plantegi la conveniència d'adequar la seva comptabilització a les previsions del Pla general de comptabilitat pública.

Inversions a empreses del grup i associades a llarg termini (epígraf 2.2.4)

4. L'entitat participa com a administració actuant en juntes de compensació i consorcis alguns dels quals que no tenen activitat. La liquidació d'aquestes queda pendent any

darrer any fet que endarrerix la recuperació de les possibles inversions o saldos deutors. Caldria revisar anualment l'estat de situació de les juntes i consorcis en què participa l'INCASÒL i efectuar les oportunes liquidacions.

Inversions financeres a llarg termini i a curt termini (epígraf 2.2.5)

5. La informació que proporciona l'eina informàtica que s'utilitza per a la gestió dels préstecs concedits s'hauria d'actualitzar per lligar-se o bé equiparar-se al màxim amb la informació comptable, de manera que els valors activats a comptabilitat es puguin validar automàticament i que el recolzament no sigui principalment els arxius d'Excel.

Deutors per operacions de tràfic a llarg termini i deutors comercials a curt termini (epígraf 2.2.6)

6. Els imports recuperats de l'operació de cessió de la cartera a l'exercici 2012 no es reclassifiquen anualment a curt termini ni es comptabilitzen contra el mateix compte els cobraments corresponents, amb el que el saldo a 31 de desembre del 2013 no ha variat respecte al del 2012. Els cobraments d'aquests deutes s'actualitzen mensualment en el compte d'AHC Vençuts. Cal que l'INCASÒL comptabilitzi aquests cobraments en els comptes corresponents.
7. La conciliació amb l'AHC s'hauria de fer mensualment de tots els saldos creditors i deutors així com del volum d'operacions i aquesta conciliació hauria de presentar només diferències temporals. A més, la documentació suport hauria d'estar també a l'INCASÒL i no només a l'AHC.

Donat que per Acords de 30 de juliol del 2014 i de 3 de març del 2015, s'ha establert el marc escrit on es detallen les relacions entre l'INCASÒL i l'AHC i els criteris a seguir i les obligacions de cadascuna de les parts en les diferents actuacions que es porten a terme en relació amb l'habitatge.

Els saldos morosos dotats no s'identifiquen fàcilment ja que no sempre estan reclassificats en comptes identificadors de saldos morosos (per exemple el compte 435 aconsellat pel PGC). Fins i tot en alguns casos es troben en epígrafs deutors diferents, el que dificulta la seva identificació.

Es recomana que es comptabilitzin tots els saldos morosos en un compte 435 o similar i que aquest es mantingui quadrat amb la Provisió per morositat.

Existències (epígraf 2.2.7)

8. L'actual sistema informàtic de gestió integral que gestiona l'àrea d'existències mitjançant la Gestió d'actius fixos, no és una solució especialitzada per a la pròpia activitat de l'INCASÒL, sinó una adaptació d'un sistema que gestiona actius fixos. A més, no

tracta la comptabilització de les correccions valoratives de forma automatitzada. Tot i la millora operada des del 2004, cal desenvolupar la part especialitzada en les existències, ja que aquestes suposen al voltant del 60% de l'actiu.

9. La dotació de les provisions d'existències es realitza, en part automàticament seguint uns criteris homogenis en el temps i basats en l'experiència, i en part a partir del seguiment individual de les accions i de les causes particulars que afectin a cada acció. La Sindicatura de Comptes recomana que aquestes provisions anuals no automàtiques quedin documentades i justificades formalment. Com s'ha dit en el punt 8 anterior, seria convenient que l'aplicatiu es desenvolupi per poder incorporar el càlcul de les correccions valoratives.

Ajustos per canvis de valor (epígraf 2.2.11)

10. L'entitat té contractats dos *swaps* formalitzats els anys 2003 i 2009 per cobrir el risc de pujades del tipus d'interès en dos préstecs bancaris, que estan referenciats a l'Euríbor a tres mesos. A data de realització d'aquest informe aquest índex presenta valors per sota del zero amb el que l'INCASÒL ha d'assumir una càrrega financera important (4,40 M€, en el període fiscalitzat). Caldria plantejar-se la cancel·lació anticipada d'aquestes operacions.

Fiances i dipòsits (epígrafs 2.2.15 i 2.5.6)

11. L'import de les fiances a retornar a curt termini no és fàcilment previsible però caldria plantejar-se realitzar estimacions basades en l'evolució històrica de devolució dels últims exercicis, per tal que el passiu a curt termini sigui el més semblant possible a la imatge fidel.
12. Els imports dipositats pels titulars dels concerts exposen a l'INCASÒL a un risc no cobert pel 10% de l'import de les fiances dipositades. Es recomana que s'actualitzi el conveni signat amb el Col·legi d'administradors de finques amb l'objectiu de reduir aquest risc, com per exemple la constitució d'aval.
13. El saldo total dipositat corresponent als concerts que es gestionen en concepte de fiances de subministrament i serveis ascendeix a 31 de desembre del 2013 a la quantitat de 148,93 M€, import que reflecteix que no s'està complint sempre amb aquesta obligació. Seria convenient que es controlés estretament el compliment d'aquestes obligacions de les companyies subministradores de cara a que es pugui realitzar el mandat de la llei.

Creditors comercials i altres comptes a pagar

14. Donat que, d'acord amb el procediment intern establert, les factures han d'ésser aprovades pels tècnics abans de ser comptabilitzades, es detecten anualment irregularitats

en el tall d'operacions. L'entitat hauria de comptabilitzar-les dins del compte 4009 com a pas previ a l'autorització i una vegada aprovada la factura reclassificar-la al compte de proveïdor corresponent (vegeu l'epígraf 2.2.16).

Import net de la xifra de negocis (epígraf 2.3.1)

15. Com ja s'ha recomanat en informes anteriors de la Sindicatura de Comptes, la documentació de totes les actuacions a nom de l'INCASÒL que porta a terme l'AHC hauria d'estar físicament a l'INCASÒL i no a l'Agència, per tal de tenir un major control i una disposició immediata.

Recomanacions relatives a les liquidacions pressupostàries

16. El Consell d'Administració hauria d'aprovar anualment unes bases d'execució del pressupost, segons les quals establir les autoritzacions necessàries per aprovar les modificacions, reclassificacions i altres desviacions respecte del pressupost inicial.

Recomanacions relatives a la contractació

17. L'entitat hauria de millorar certs aspectes respecte a la integritat i a la formalització dels expedients de contractació, com són: la constitució i nomenament dels membres de la Mesa de Contractació; la redacció dels plecs de forma més exhaustiva detallant l'objecte del contracte, els criteris d'adjudicació amb els subcriteris, si escau, i la seva ponderació; caldria donar preponderància als criteris que facin referència a l'objecte del contracte que puguin valorar-se mitjançant xifres o percentatges obtinguts a través de l'aplicació de les fórmules establertes en els plecs; el detall, descripció i ponderació de les millores que seran admeses; les causes concretes de modificació; el registre amb data de totes les comunicacions amb els licitadors; la motivació de l'adjudicació; la correcta recepció dels serveis amb signatura i data del responsable tècnic del contracte i la devolució de les garanties en temps adient.
18. La utilització de la contractació menor hauria de ser residual. La Sindicatura de Comptes recomana incloure la contractació dels serveis i obres recurrents i necessaris característics de l'activitat de l'INCASÒL així com aquells serveis que van lligats a la infraestructura de qualsevol entitat (neteja, fotocòpies, missatgeria, etc.) dins de la planificació de concursos de cada exercici.

4. ANNEXOS

4.1. COMPTES ANUALS

Els comptes anuals juntament amb els informes d'auditoria estan publicats al lloc web de la Sindicatura de Comptes de Catalunya (www.sindicatura.cat).

4.2. ALTRES ANNEXOS**4.2.1. Liquidacions pressupostàries dels exercicis 2010, 2011, 2012 i 2013 a nivell de capítols****Quadre 25. Liquidació del pressupost de l'exercici 2010**

INGRESSOS	Pressupost inicial	Drets/obligacions	Variació %
10. Sobre la renda	0,00		
11. Sobre el capital	0,00		
1. IMPOSTOS DIRECTES	0,00	0,00	
20. Transmissions patrimonials i actes jurídics documentats	0,00		
21. Sobre el valor afegit	0,00		
22. Sobre consums específics	0,00		
29. Impostos extingits	0,00		
2. IMPOSTOS INDIRECTES	0,00	0,00	
30. Venda de béns	0,00		
31. Prestació de serveis	0,00		
32. Taxes	0,00		
34. Altres tributs	0,00		
36. Contribucions especials	0,00		
38. Reintegraments	0,00		
39. Altres ingressos	909.588,01	2.322.812,36	155,4
3. TAXES, VENDA DE BÉNS I SERVEIS I ALTRES INGRESSOS	909.588,01	2.322.812,36	155,4
40. Del sector públic estatal	0,00		
41. De l'Administració de la Generalitat	0,00		
42. Del SCS, ICS i ICASS	0,00		
43. D'entitats autònomes de la Generalitat	0,00	41.429,77	
44. D'altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00		
45. De comunitats autònomes	0,00		
46. D'ens i corporacions locals	0,00		
47. D'empreses privades	0,00		
48. De famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00		
49. De l'exterior	0,00		
4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	0,00	41.429,77	
51. Interessos de bestretes, préstecs i pòlisses de crèdit	6.571.663,74	9.008.452,57	37,1
52. Interessos de dipòsit	25.000,00	91.561,74	266,2
53. Altres ingressos financers	139.550,00	4.428.559,25	3.073,5
54. Ingressos patrimonials no financers	26.056.092,40	24.818.225,30	(4,8)
5. INGRESSOS PATRIMONIALS	32.792.306,14	38.346.798,86	16,9
OPERACIONS CORRENTS	33.701.894,15	40.711.040,99	20,8

INGRESSOS	Pressupost inicial	Drets/ obligacions	Variació %
60. Alienació de terrenys i béns naturals	76.882.586,00	22.357.420,71	(70,9)
61. Alienació d'edificis i altres construccions	92.586.022,87	36.172.033,38	(60,9)
62. Alienació de maquinària, instal·lacions i utilitatge	0,00		
63. Alienació de material de transport	0,00		
64. Alienació de mobiliari i estris	0,00		
65. Alienació equips procés dades i telecomunicacions	0,00		
66. Alienació de béns destinats a l'ús general	49.643.830,01	35.236.999,56	(29,0)
67. Alienació d'altre immobilitzat material	11.650.600,29	14.791.710,42	27,0
68. Alienació immobilitzat immaterial i reintegraments	0,00		
69. Aportacions per actuacions realitzades per compte de la Generalitat, les seves entitats i altres administracions	0,00		
6. ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS	230.763.039,17	108.558.164,07	(53,0)
70. Del sector públic estatal	10.200.000,00	10.919.296,63	7,1
71. De l'Administració de la Generalitat	16.093.222,61	47.991.593,68	198,2
72. Del SCS, ICS i ICASS	0,00		
73. D'entitats autònomes de la Generalitat	0,00		
74. D'altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00		
75. De comunitats autònomes	0,00		
76. D'ens i corporacions locals	0,00		
77. D'empreses privades	0,00		
78. De famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00		
79. De l'exterior	0,00	72.249,06	
7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	26.293.222,61	58.983.139,37	124,3
OPERACIONS DE CAPITAL	257.056.261,78	167.541.303,44	(34,8)
OPERACIONS NO FINANCERES	290.758.155,93	208.252.344,43	(28,4)
80. Reintegrament de deute	0,00		
81. Reintegrament de préstecs i bestretes	4.578.227,88	4.848.847,85	5,9
82. Devolució de dipòsits i fiances	0,00		
83. Aportacions de capital i altres fons propis a entitats del sector públic i altres participades	13.781.241,98	10.052.527,40	(27,1)
84. Altres aportacions de capital, i d'altres fons propis	0,00		
85. Alienació de valors mobiliaris	0,00		
86. Realització d'altres inversions financeres	0,00		
87. Romanents de tresoreria d'exercicis anteriors	0,00		
89. Altres variacions d'actius financers	1.290.501,00	40.562,00	(96,9)
8. VARIACIÓ D'ACTIUS FINANCERS	19.649.970,86	14.941.937,25	(24,0)
90. Deute públic en euros	0,00		
91. Préstecs en euros	160.928.892,31	174.401.221,97	8,4
92. Deute públic i préstecs en divises	0,00		
93. Fiances i dipòsits rebuts	50.500.000,00	50.518.020,16	0,0
95. Altres variacions de passius financers	0,00		
9. VARIACIÓ DE PASSIUS FINANCERS	211.428.892,31	224.919.242,13	6,4
OPERACIONS FINANCERES	231.078.863,17	239.861.179,38	3,8
TOTAL	521.837.019,10	448.113.523,81	(14,1)

DESPESES	Pressupost inicial	Drets/ obligacions	Variació %
10. Alts càrrecs	0,00	0,00	
11. Personal eventual	0,00	0,00	
12. Personal funcionari	314.703,09	267.251,00	(15,1)
13. Personal laboral	23.656.207,51	19.488.056,38	(17,6)
15. Incentius al rendiment i activitats extraordinàries	572.762,07	459.593,99	(19,8)
16. Assegurances i cotitzacions socials	4.929.394,40	4.898.004,84	(0,6)
17. Pensions i altres prestacions socials	70.104,82	47.899,08	(31,7)
1. REMUNERACIONS DEL PERSONAL	29.543.171,89	25.160.805,29	(14,8)
20. Lloguers i cànons	2.173.000,00	2.021.440,06	(7,0)
21. Conservació i reparació	1.090.410,13	487.233,34	(55,3)
22. Material, subministraments i altres	14.792.652,53	12.985.401,52	(12,2)
23. Indemnitzacions per raó del servei	844.952,21	584.541,62	(30,8)
24. Despeses de publicacions	0,00	9.102.221,97	
25. Prestació de serveis amb mitjans aliens	12.136.141,01		
2. DESPESES CORRENTS DE BÉNS I SERVEIS	31.037.155,88	25.180.838,51	(18,9)
30. Despeses financeres del deute públic en euros	0,00		
31. Despeses financeres dels préstecs en euros	23.823.866,77	16.821.782,00	(29,4)
32. Despeses financeres del deute públic en divises	0,00		
33. Despeses financeres dels préstecs en divises	0,00		
34. Altres despeses financeres	62.862,40	479.567,84	662,9
3. DESPESES FINANCERES	23.886.729,17	17.301.349,84	(27,6)
40. Al sector públic estatal	0,00		
41. A l'Administració de la Generalitat	0,00		
42. Al SCS, ICS i ICASS	0,00		
43. A entitats autònomes de la Generalitat	0,00		
44. A altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00		
45. A comunitats autònomes	0,00		
46. A ens i corporacions locals	0,00		
47. A empreses privades	0,00		
48. A famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	1.183.708,03	1.098.739,90	(7,2)
49. A l'exterior	0,00		
4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1.183.708,03	1.098.739,90	(7,2)
50. Fons de contingència	0,00		
5. FONS DE CONTINGÈNCIA	0,00	0,00	
OPERACIONS CORRENTS	85.650.764,97	68.741.733,54	(19,7)

DESPESES	Pressupost inicial	Drets/ obligacions	Variació %
60. Inversions en terrenys i béns naturals	107.391.060,39	79.932.788,32	(25,6)
61. Inversions en edificis i altres construccions	156.298.877,24	176.058.833,42	12,6
62. Inversions maquinària, instal·lacions i utillatge	0,00		
63. Inversions en material de transport	6.000,00	0,00	(100,0)
64. Inversions en mobiliari i estris	95.000,00	42.850,14	(54,9)
65. Inversions equips de procés dades i telecomunicacions	100.000,00	22.616,53	(77,4)
66. Inversions en béns destinats a l'ús general	19.158.212,95	10.791.609,63	(43,7)
67. Inversions en altre immobilitzat material	0,00		
68. Inversions en immobilitzat immaterial	2.800.000,00	757.157,79	(73,0)
6. INVERSIONS REALS	285.849.150,58	267.605.855,83	(6,4)
70. Al sector públic estatal	0,00		
71. A l'Administració de la Generalitat	0,00		
72. Al SCS, ICS i ICASS	0,00		
73. A entitats autònomes de la Generalitat	0,00		
74. A altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00		
75. A comunitats autònomes	0,00		
76. A ens i corporacions locals	982.350,00	0,00	(100,0)
77. A empreses privades	0,00		
78. A famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00		
79. A l'exterior	0,00		
7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	982.350,00	0,00	(100,0)
OPERACIONS DE CAPITAL	286.831.500,58	267.605.855,83	(6,7)
OPERACIONS NO FINANCERES	372.482.265,55	336.347.589,37	(9,7)
80. Adquisició de deute en euros	0,00		
81. Adquisició de deute en divises	0,00		
82. Concessió préstecs i bestretes al sector públic	2.564.186,60	2.672.191,83	4,2
83. Concessió préstecs i bestretes fora del sector públic	0,00		
84. Constitució de dipòsits i fiances	0,00	484.078,57	
85. Adquisició de participacions en societats amb caràcter temporal	0,00		
87. Aportacions de capital i altres fons propis a entitats del sector públic i a altres participades	9.633.670,00	7.900.866,05	(18,0)
89. Altres variacions d'actius financers	0,00		
8. VARIACIÓ D'ACTIUS FINANCERS	12.197.856,60	11.057.136,45	(9,4)
90. Amortització deute públic en euros	0,00		
91. Amortització préstecs en euros	137.156.896,95	54.022.050,29	(60,6)
92. Amortització deute públic en divises	0,00		
93. Amortització préstecs en divises	0,00		
94. Devolució de fiances i dipòsits	0,00		
95. Altres variacions de passius financers	0,00		
9. VARIACIÓ DE PASSIUS FINANCERS	137.156.896,95	54.022.050,29	(60,6)
OPERACIONS FINANCERES	149.354.753,55	65.079.186,74	(56,4)
TOTAL	521.837.019,10	401.426.776,11	(23,1)

Imports en euros.

Nota: Extret de la Liquidació del pressupost de l'exercici 2010 de l'INCASÒL.

Quadre 26. Liquidació del pressupost de l'exercici 2011

INGRESSOS	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/obligacions	Exec. %
10. Sobre la renda			0,00		
11. Sobre el capital			0,00		
1. IMPOSTOS DIRECTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20. Transmissions patrimonials i actes jurídics documentats			0,00		
21. Sobre el valor afegit			0,00		
22. Sobre consums específics			0,00		
29. Impostos extingits			0,00		
2. IMPOSTOS INDIRECTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30. Venda de béns			0,00		
31. Prestació de serveis		2.896.300,00	2.896.300,00	0,00	0,00
32. Taxes			0,00		
34. Altres tributs			0,00		
36. Contribucions especials			0,00		
38. Reintegraments			0,00		
39. Altres ingressos	1.816.974,23		1.816.974,23	3.586.546,35	197,4
3. TAXES, VENDA DE BÉNS I SERVEIS I ALTRES INGRESSOS	1.816.974,23	2.896.300,00	4.713.274,23	3.586.546,35	76,1
40. Del sector públic estatal			0,00		
41. De l'Administració de la Generalitat			0,00		
42. Del SCS, l'ICS i l'ICASS			0,00		
43. D'entitats autònomes de la Generalitat			0,00	8.143,21	-
44. D'altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades			0,00		
45. De comunitats autònomes			0,00		
46. D'ens i corporacions locals			0,00		
47. D'empreses privades			0,00		
48. De famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius			0,00		
49. De l'exterior			0,00		
4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	0,00	0,00	0,00	8.143,21	-
51. Interessos de bestretes, préstecs i pòlisses de crèdit	5.858.375,73		5.858.375,73	7.687.427,04	131,2
52. Interessos de dipòsit	25.000,00		25.000,00	59.194,35	236,8
53. Altres ingressos financers			0,00		-
54. Ingressos patrimonials no financers	21.973.697,47		21.973.697,47	25.997.568,33	118,3
5. INGRESSOS PATRIMONIALS	27.857.073,20	0,00	27.857.073,20	33.744.189,72	121,1
OPERACIONS CORRENTS	29.674.047,43	2.896.300,00	32.570.347,43	37.330.736,07	114,6

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

INGRESSOS	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
60. Alienació de terrenys i béns naturals	34.629.642,21		34.629.642,21	29.127.658,31	84,1
61. Alienació d'edificis i altres construccions	24.712.558,03		24.712.558,03	32.760.229,12	132,6
62. Alienació de maquinària, instal·lacions i utilitatge			0,00		
63. Alienació de material de transport			0,00		
64. Alienació de mobiliari i estris			0,00		
65. Alienació equips procés dades i telecomunicacions			0,00		
66. Alienació de béns destinats a l'ús general	4.999.007,14		4.999.007,14	6.101.510,43	122,1
67. Alienació d'altre immobilitzat material	11.509.118,76	617.000,00	12.126.118,76	7.485.928,32	61,7
68. Alienació immobilitzat immaterial i reintegraments			0,00	141.850,83	
69. Aportacions per activitats realitzades per compte de la Generalitat, els seus entitats i altres administracions			0,00		
6. ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS	75.850.326,14	617.000,00	76.467.326,14	75.617.177,01	98,9
70. Del sector públic estatal			0,00		
71. De l'Administració de la Generalitat	22.400.928,54		22.400.928,54	46.459.014,47	207,4
72. Del SCS, l'ICS i l'ICASS			0,00		
73. D'entitats autònomes de la Generalitat			0,00		
74. D'altres entitats sector públic, d'universitats públiques i altres entitats participades			0,00		
75. De comunitats autònomes			0,00		
76. D'ens i corporacions locals	62.296,60		62.296,60	62.296,60	100,0
77. D'empreses privades			0,00		
78. De famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00		0,00		
79. De l'exterior			0,00	86.932,15	-
7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	22.463.225,14	0,00	22.463.225,14	46.608.243,22	207,5
OPERACIONS DE CAPITAL	98.313.551,28	617.000,00	98.930.551,28	122.225.420,23	123,5
OPERACIONS NO FINANCERES	127.987.598,71	3.513.300,00	131.500.898,71	159.556.156,30	121,3
80. Reintegrament de deute			0,00		
81. Reintegrament de préstecs i bestretes	4.858.166,50		4.858.166,50	4.876.531,76	100,4
82. Devolució de dipòsits i fiances			0,00		
84. Aportacions de capital i altres fons propis a entitats del sector públic i altres participades	5.075.267,21		5.075.267,21	3.694.711,21	72,8
84. Altres aportacions de capital, i altres fons propis			0,00		
85. Alienació de valors mobiliaris			0,00		
86. Realització d'altres inversions financeres			0,00		
87. Romanents de tresoreria d'exercicis anteriors			0,00		
89. Altres variacions d'actius financers	1.066.225,00		1.066.225,00	1.056.681,78	99,1
8. VARIACIÓ D'ACTIUS FINANCERS	10.999.658,71	0,00	10.999.658,71	9.627.924,75	87,5
90. Deute públic en euros			0,00		
91. Préstecs en euros	124.436.684,66		124.436.684,66	94.193.959,04	75,7
92. Deute públic i préstecs en divises			0,00		
93. Fiances i dipòsits rebuts	52.000.000,00		52.000.000,00	48.086.560,18	92,5
95. Altres variacions de passius financers			0,00		
9. VARIACIÓ DE PASSIUS FINANCERS	176.436.684,66	0,00	176.436.684,66	142.280.519,22	80,6
OPERACIONS FINANCERES	187.436.343,37	0,00	187.436.343,37	151.908.443,97	81,0
TOTAL	315.423.942,08	3.513.300,00	318.937.242,08	311.464.600,27	97,7

DESPESES	Pressupost inicial	Modificacions pressupost	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
10. Alts càrrecs			0,00		
11. Personal eventual			0,00		
12. Personal funcionari	289.526,84		289.526,84	216.366,45	74,7
13. Personal laboral	20.053.668,79	1.490.000,00	21.543.668,79	20.116.613,50	93,4
15. Incentius al rendiment i activitats extraordinàries	515.485,86		515.485,86	386.561,86	75,0
16. Assegurances i cotitzacions socials	4.849.807,53	430.000,00	5.279.807,53	5.334.366,95	101,0
17. Pensions i altres prestacions socials	1.968.540,96		1.968.540,96	146.463,14	7,4
1. REMUNERACIONS DEL PERSONAL	27.677.029,98	1.920.000,00	29.597.029,98	26.200.371,90	88,5
20. Lloguers i cànons	2.139.962,87	190.000,00	2.329.962,87	2.013.620,99	86,4
21. Conservació i reparació	435.100,00	85.000,00	520.100,00	337.794,91	64,9
22. Material, subministraments i altres	15.334.595,50	469.000,00	15.803.595,50	12.718.245,18	80,5
23. Indemnitzacions per raó del servei	644.485,00	72.000,00	716.485,00	515.246,36	71,9
24. Despeses de publicacions			0,00		
25. Prestació de serveis amb mitjans aliens	7.848.595,81	160.000,00	8.008.595,81	7.850.706,31	98,0
2. DESPESES CORRENTS DE BÉNS I SERVEIS	26.402.739,18	976.000,00	27.378.739,18	23.435.613,75	85,6
30. Despeses financeres del deute públic en euros			0,00		
31. Despeses financeres dels préstecs en euros	19.716.525,09		19.716.525,09	19.357.933,28	98,2
32. Despeses financeres del deute públic en divises			0,00		
33. Despeses financeres dels préstecs en divises			0,00		
34. Altres despeses financeres	496.755,55	300,00	497.055,55	1.044.214,66	210,1
3. DESPESES FINANCERES	20.213.280,64	300,00	20.213.580,64	20.402.147,94	100,9
40. Al sector públic estatal			0,00		
41. A l'Administració de la Generalitat			0,00		
42. Al SCS, ICS i ICASS			0,00		
43. A entitats autònomes de la Generalitat altres entitats participades			0,00		
45. A comunitats autònomes					
46. A ens i corporacions locals					
47. A empreses privades					
48. A famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	814.111,00		814.111,00	275.995,85	33,9
49. A l'exterior					
4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	814.111,00	0,00	814.111,00	275.995,85	33,9
50. Fons de contingència			0,00		
5. FONS DE CONTINGÈNCIA	0,00	0,00	0,00	0,00	-
OPERACIONS CORRENTS	75.107.160,80	2.896.300,00	78.003.460,80	70.314.129,44	90,1

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

DESPESES	Pressupost inicial	Modificacions pressupost	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
60. Inversions en terrenys i béns naturals	57.701.333,41		57.701.333,41	25.400.493,69	44,0
61. Inversions en edificis i altres construccions	76.813.967,33	605.000,00	77.418.967,33	47.900.122,29	61,9
62. Inversions maquinària, instal·lacions i utillatge			0,00		
63. Inversions en material de transport			0,00		
64. Inversions en mobiliari i estris	95.000,00	5.000,00	100.000,00	20.388,59	20,4
65. Inversions equips de procés dades i telecomunicacions	180.000,00		180.000,00	7.820,75	4,3
66. Inversions en béns destinats a l'ús general	10.959.639,88		10.959.639,88	8.939.688,88	81,6
67. Inversions en altre immobilitzat material					
68. Inversions en immobilitzat immaterial	600.000,00	7.000,00	607.000,00	66.052,00	10,9
6. INVERSIONS REALS	146.349.940,62	617.000,00	146.966.940,62	82.334.566,20	56,0
70. Al sector públic estatal			0,00		
71. A l'Administració de la Generalitat			0,00		
72. Al SCS, ICS i ICASS			0,00		
73. A entitats autònomes de la Generalitat			0,00		
74. A altres entitats del sector públic, a universitats públiques i a altres entitats participades			0,00		
75. A comunitats autònomes			0,00		
76. A ens i corporacions locals	618.742,30		618.742,30	595.433,83	96,2
77. A empreses privades			0,00		
78. A famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius			0,00		
79. A l'exterior			0,00		
7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	618.742,30	0,00	618.742,30	595.433,83	96,2
OPERACIONS DE CAPITAL	146.968.682,92	617.000,00	147.585.682,92	82.930.000,03	56,2
OPERACIONS NO FINANCERES	222.075.843,72	3.513.300,00	225.589.143,72	153.244.129,47	67,9
80. Adquisició de deute en euros			0,00		
81. Adquisició de deute en divises			0,00		
82. Concessió préstecs i bestretes al sector públic	2.112.274,23		2.112.274,23	942.496,44	44,6
83. Concessió préstecs i bestretes fora del sector públic			0,00		
84. Constitució de dipòsits i fiances			0,00	590.333,65	
85. Adquisicions de participacions en societats amb caràcter temporal			0,00		
87. Aportacions de capital i altres fons propis a entitats del sector públic i a altres participades	5.105.360,50		5.105.360,50	761.091,46	14,9
89. Altres variacions d'actius financers			0,00		
8. VARIACIÓ D'ACTIUS FINANCERS	7.217.634,73	0,00	7.217.634,73	2.293.921,55	31,8
90. Amortització deute públic en euros			0,00		
91. Amortització préstecs en euros	86.130.463,63		86.130.463,63	88.934.767,19	103,3
92. Amortització deute públic en divises			0,00		
93. Amortització préstecs en divises			0,00		
94. Devolució de fiances i dipòsits			0,00		
95. Altres variacions de passius financers			0,00		
9. VARIACIÓ DE PASSIUS FINANCERS	86.130.463,63	0,00	86.130.463,63	88.934.767,19	103,3
OPERACIONS FINANCERES	93.348.098,36	0,00	93.348.098,36	91.228.688,74	97,7
TOTAL	315.423.942,08	3.513.300,00	318.937.242,08	244.472.818,21	76,7

Imports en euros.

Font: Extret de la Liquidació del pressupost de l'exercici 2011 de l'INCASÒL.

Quadre 27. Liquidació del pressupost de l'exercici 2012

INGRESSOS	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
10. Sobre la renda	0,00				
11. Sobre el capital	0,00				
1. IMPOSTOS DIRECTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20. Trans. patrimonials i actes jurídics documentats	0,00				
21. Sobre el valor afegit	0,00				
22. Sobre consums específics	0,00				
29. Impostos extingits	0,00				
2. IMPOSTOS INDIRECTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30. Venda de béns	0,00				
31. Prestació de serveis	0,00				
32. Taxes	0,00				
34. Altres tributs	0,00				
36. Contribucions especials	0,00				
38. Reintegraments	0,00				
39. Altres ingressos	2.829.096,61	0,00	2.829.096,61	3.074.135,09	108,7
3. TAXES, VENDA DE BÉNS I SERVEIS I ALTRES INGRESSOS	2.829.096,61	0,00	2.829.096,61	3.074.135,09	108,7
40. Del sector públic estatal	0,00		0,00		
41. De l'Administració de la Generalitat	0,00		0,00		
42. Del SCS, ICS i ICASS	0,00		0,00		
43. D'entitats autònomes de la Generalitat	0,00		0,00		-
44. D'altres entitats del sector públic, d'universitats públiques i d'altres entitats participades	0,00		0,00		
45. De comunitats autònomes	0,00		0,00		
46. D'ens i corporacions locals	0,00		0,00		
47. D'empreses privades	0,00		0,00		
48. De famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00		0,00		-
49. De l'exterior	0,00		0,00	0,00	-
4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	0,00				
51. Interessos de bestretes, préstecs i pòlisses de crèdit	6.854.593,55	0,00	6.854.593,55	6.293.852,79	91,8
52. Interessos de dipòsit	25.000,00	0,00	25.000,00	33.798,91	135,2
53. Altres ingressos financers	0,00			54,83	
54. Ingressos patrimonials no financers	24.495.323,47	0,00	24.495.323,47	30.497.299,40	124,5
5. INGRESSOS PATRIMONIALS	31.374.917,02	0,00	31.374.917,02	36.825.005,93	117,4
OPERACIONS CORRENTS	34.204.013,63	0,00	34.204.013,63	39.899.141,02	116,7

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

INGRESSOS	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
60. Alienació de terrenys i béns naturals	51.862.873,24	0,00	51.862.873,24	31.310.049,50	60,4
61. Alienació d'edificis i altres construccions	12.258.415,06	0,00	12.258.415,06	16.461.378,98	134,3
62. Alienació de maquinària, instal·lacions i utilitatge	0,00		0,00		
63. Alienació de material de transport	0,00		0,00		
64. Alienació de mobiliari i estris	0,00				
65. Alienació equips procés dades i telecomunicacions	0,00				
66. Alienació de béns destinats a l'ús general	2.187.301,95	0,00	2.187.301,95	1.285.376,39	58,8
67. Alienació d'altre immobilitzat material	4.627.218,42	0,00	4.627.218,42	11.419.764,87	246,8
68. Alienació immobilitzat immaterial i reintegraments	0,00				
69. Aportacions per actuacions realitzades per compte de la Generalitat, les seves entitats i altres administracions	0,00		0,00		
6. ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS	70.935.808,67	0,00	70.935.808,67	60.476.569,74	85,3
70. Del sector públic estatal	0,00				
71. De l'Administració de la Generalitat	17.452.290,67	0,00	17.452.290,67	14.597.500,49	83,6
72. Del SCS, ICS i ICASS	0,00				
73. D'entitats autònomes de la Generalitat	0,00				
74. D'altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00				
75. De comunitats autònomes	0,00			11.400.000,01	-
76. D'ens i corporacions locals	0,00				
77. D'empreses privades	0,00				
78. De famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00				
79. De l'exterior	0,00				
7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	17.452.290,67	0,00	17.452.290,67	25.997.500,50	149,0
OPERACIONS DE CAPITAL	88.388.099,34	0,00	88.388.099,34	86.474.070,23	97,8
OPERACIONS NO FINANCERES	122.592.112,97	0,00	122.592.112,97	126.373.211,25	103,1
80. Reintegrament de deute	0,00				
81. Reintegrament de préstecs i bestretes	4.947.684,71	0,00	4.947.684,71	4.504.361,28	91,0
82. Devolució de dipòsits i fiances	0,00				
83. Aportacions de capital, i altres fons propis a entitats del sector públic i altres participades	9.387.141,58	0,00	9.387.141,58	6.243.517,40	66,5
84. Altres aportacions de capital, i d'altres fons propis	0,00				
85. Alienació de valors mobiliaris	0,00				
86. Realització d'altres inversions financeres	0,00				
87. Romanents de tresoreria d'exercicis anteriors	0,00				
89. Altres variacions d'actius financers	10.746.547,00		10.746.547,00	24.773,69	0,2
8. VARIACIÓ D'ACTIUS FINANCERS	25.081.373,29	0,00	25.081.373,29	10.772.652,37	43,0
90. Deute públic en euros	0,00				
91. Préstecs en euros	70.000.000,00	0,00	70.000.000,00	45.405.412,11	64,9
92. Deute públic i préstecs en divises	0,00				
93. Fiances i dipòsits rebuts	56.000.000,00	0,00	56.000.000,00	27.163.122,17	48,5
95. Altres variacions de passius financers	0,00				
9. VARIACIÓ DE PASSIUS FINANCERS	126.000.000,00	0,00	126.000.000,00	72.568.534,28	57,6
OPERACIONS FINANCERES	151.081.373,29	0,00	151.081.373,29	83.341.186,65	55,2
TOTAL	273.673.486,26	0,00	273.673.486,26	209.714.397,9	76,6

Imports en euros.

Font: Extret de la Liquidació del pressupost de l'exercici 2012 de l'INCASÒL.

DESPESES	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
10. Alts càrrecs	0,00		0,00	0,00	
11. Personal eventual	0,00		0,00	0,00	
12. Personal funcionari	236.080,38		236.080,38	167.683,30	71,0
13. Personal laboral	22.638.321,03		22.638.321,03	20.910.418,48	92,4
15. Incentius al rendiment i activitats extraordinàries	39.622,23		39.622,23	7.145,32	18,0
16. Assegurances i cotitzacions socials	4.351.126,80		4.351.126,80	4.430.487,15	101,8
17. Pensions i altres prestacions socials	0,00		0,00	0,00	
1. REMUNERACIONS DEL PERSONAL	27.265.150,44	0,00	27.265.150,44	25.515.734,25	93,6
20. Lloguers i cànons	2.164.101,76		2.164.101,76	1.888.681,94	87,3
21. Conservació i reparació	430.100,00		430.100,00	435.788,35	101,3
22. Material, subministraments i altres	14.752.334,54		14.752.334,54	7.914.207,67	53,6
23. Indemnitzacions per raó del servei	275.913,00		275.913,00	105.295,19	38,2
24. Despeses de publicacions	0,00		0,00	0,00	
25. Prestació de serveis amb mitjans aliens	6.943.044,84		6.943.044,84	7.279.348,44	104,8
2. DESPESES CORRENTS DE BÉNS I SERVEIS	24.565.494,14	0,00	24.565.494,14	17.623.321,59	71,7
31. Despeses financeres dels préstecs en euros	21.114.985,10		21.114.985,10	17.140.714,39	81,2
32. Despeses financeres del deute públic en divises	0,00		0,00	0,00	
33. Despeses financeres dels préstecs en divises	0,00		0,00	0,00	
34. Altres despeses financeres	748.444,44		748.444,44	1.552.985,55	207,5
3. DESPESES FINANCERES	21.863.429,54	0,00	21.863.429,54	18.693.699,94	85,5
40. Al sector públic estatal	0,00		0,00	0,00	
41. A l'Administració de la Generalitat	0,00		0,00	0,00	
42. Al SCS, ICS i ICASS	0,00		0,00	0,00	
43. A entitats autònomes de la Generalitat	0,00		0,00	0,00	
44. A altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00		0,00	0,00	
45. A comunitats autònomes	0,00		0,00	0,00	
46. A ens i corporacions locals	0,00		0,00	0,00	
47. A empreses privades	0,00		0,00	0,00	
48. A famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	20.000,00		20.000,00	609.291,84	-
49. A l'exterior	0,00		0,00	0,00	
4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	20.000,00	0,00	20.000,00	609.291,84	-
50. Fons de contingència	0,00				
5. FONS DE CONTINGÈNCIA	0,00				
OPERACIONS CORRENTS	73.714.074,12	0,00	73.714.074,12	62.442.047,62	84,7

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

DESPESES	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
60. Inversions en terrenys i béns naturals	61.363.906,52		61.363.906,52	36.566.233,33	59,6
61. Inversions en edificis i altres construccions	50.250.093,76		50.250.093,76	28.606.486,98	56,9
62. Inversions maquinària, instal·lacions i utilitatge	0,00				
63. Inversions en material de transport	0,00				
64. Inversions en mobiliari i estris	95.000,00		95.000,00	20.585,33	21,7
65. Inversions en equips procés dades i telecomunicacions	180.000,00		180.000,00	7.638,80	4,2
66. Inversions en béns destinats a l'ús general	5.256.950,29		5.256.950,29	3.594.956,80	68,4
67. Inversions en altre immobilitzat material	0,00				
68. Inversions en immobilitzat immaterial	0,00		450.000,00	22.600,00	5,0
6. INVERSIONS REALS	117.145.950,57	0,00	117.595.950,57	68.795.901,24	58,5
70. Al sector públic estatal	0,00		0,00	0,00	
71. A l'Administració de la Generalitat	0,00		0,00	0,00	
72. Al SCS, ICS i ICASS	0,00		0,00	0,00	
73. A entitats autònomes de la Generalitat	0,00		0,00	0,00	
74. A altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00		0,00	0,00	
75. A comunitats autònomes	0,00		0,00	0,00	
76. A ens i corporacions locals	0,00		0,00	2.619.176,29	-
77. A empreses privades	0,00		0,00	0,00	
78. A famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00		0,00	290.000,00	
79. A l'exterior	0,00		0,00	0,00	-
7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00	2.909.176,29	-
OPERACIONS DE CAPITAL	117.145.950,57	0,00	117.595.950,57	71.705.077,53	61,0
OPERACIONS NO FINANCERES	190.860.024,69	0,00	191.310.024,69	134.147.125,15	70,1
80. Adquisició de deute en euros	0,00				
81. Adquisició de deute en divises	0,00				
82. Concessió préstecs i bestretes al sector públic	0,00				
83. Concessió préstecs i bestretes fora del sector públic	385.352,12		385.352,12	1.170.552,80	303,8
84. Constitució de dipòsits i fiances	0,00		0,00	1.150.609,12	-
85. Adquisició de participacions en societats amb caràcter temporal	0,00				
87. Aportacions de capital i altres fons propis a entitats del sector públic i a altres participades	3.068.607,43		3.068.607,43	2.900.229,96	94,5
89. Altres variacions d'actius financers	0,00		0,00	0,00	
8. VARIACIÓ D'ACTIUS FINANCERS	3.453.959,55		3.453.959,55	5.221.391,88	151,2
90. Amortització deute públic en euros	0,00		0,00	0,00	
91. Amortització préstecs en euros	78.909.502,02		78.909.502,02	90.919.196,00	115,2
92. Amortització deute públic en divises	0,00		0,00	0,00	
93. Amortització préstecs en divises	0,00		0,00	0,00	
94. Devolució de fiances i dipòsits	0,00		0,00	0,00	
95. Altres variacions de passius financers	0,00		0,00	0,00	
9. VARIACIÓ DE PASSIUS FINANCERS	78.909.502,02	0,00	78.909.502,02	90.919.196,00	115,2
OPERACIONS FINANCERES	82.363.461,57	0,00	82.363.461,57	96.140.587,88	116,7
TOTAL	273.223.486,26	0,00	273.673.486,26	230.287.713,03	84,1

Imports en euros.

Nota: Extret de la Liquidació del pressupost de l'exercici 2012 de l'INCASÒL.

Quadre 28. Liquidació del pressupost de l'exercici 2013

INGRESSOS	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
10. Sobre la renda	0,00				
11. Sobre el capital	0,00				
1. IMPOSTOS DIRECTES	0,00				
20. Transmissions patrimonials i actes jurídics documentats	0,00				
21. Sobre el valor afegit	0,00				
22. Sobre consums específics	0,00				
29. Impostos extingits	0,00				
2. IMPOSTOS INDIRECTES	0,00				
30. Venda de béns	0,00				
31. Prestació de serveis	0,00				
32. Taxes	0,00				
34. Altres tributs	0,00				
36. Contribucions especials	0,00				
38. Reintegraments	0,00				
39. Altres ingressos	2.829.096,61	0,00	2.829.096,61	4.101.831,59	145,0
3. TAXES, VENDA DE BÉNS I SERVEIS I ALTRES INGRESSOS	2.829.096,61	0,00	2.829.096,61	4.101.831,59	145,0
40. Del sector públic estatal	0,00				
41. De l'Administració de la Generalitat	0,00				
42. Del SCS, ICS i ICASS	0,00				
43. D'entitats autònomes de la Generalitat	0,00				
44. D'altres entitats del sector públic, d'universitats públiques i d'altres entitats participades	0,00				
45. De comunitats autònomes	0,00				
46. D'ens i corporacions locals	0,00				
47. D'empreses privades	0,00				
48. De famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00				
49. De l'exterior	0,00				
4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	0,00				
51. Interessos de bestretes, préstecs i pòlisses de crèdit	6.854.593,00	0,00	6.854.593,00	5.983.795,53	87,3
52. Interessos de dipòsit	25.000,00	0,00	25.000,00	23.495,77	94,0
53. Altres ingressos financers	0,00	0,00	0,00	15.385,33	-
54. Ingressos patrimonials no financers	24.495.323,47	0,00	24.495.323,47	31.307.175,26	127,8
5. INGRESSOS PATRIMONIALS	31.374.916,47	0,00	31.374.916,47	37.329.851,89	119,0
OPERACIONS CORRENTS	34.204.013,08	0,00	34.204.013,08	41.431.683,48	121,1

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

INGRESSOS	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
60. Alienació de terrenys i béns naturals	51.862.873,24	0,00	51.862.873,24	18.191.128,16	35,1
61. Alienació d'edificis i altres construccions	12.258.415,06	0,00	12.258.415,06	3.167.305,03	25,8
62. Alienació de maquinària, instal·lacions i utilitatge	0,00				
63. Alienació de material de transport	0,00				
64. Alienació de mobiliari i estris	0,00				
65. Alienació equips procés dades i telecomunicacions	0,00				
66. Alienació de béns destinats a l'ús general	2.187.301,95	0,00	2.187.301,95	1.545.454,92	70,7
67. Alienació d'altre immobilitzat material	4.627.218,42	0,00	4.627.218,42	19.750.060,87	426,8
68. Alienació immobilitzat immaterial i reintegraments	0,00				
69. Aportacions per actuacions realitzades per compte de la Generalitat, les seves entitats i altres administracions	0,00				
6. ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS	70.935.808,67	0,00	70.935.808,67	42.653.948,98	60,1
70. Del sector públic estatal	0,00				
71. De l'Administració de la Generalitat	17.452.290,67	0,00	17.452.290,67	16.233.512,17	93,0
72. Del SCS, ICS i ICASS	0,00		0,00		
73. D'entitats autònomes de la Generalitat	0,00				
74. D'altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00	0,00	0,00	9.787.853,10	-
75. De comunitats autònomes	0,00				
76. D'ens i corporacions locals	0,00				
77. D'empreses privades	0,00				
78. De famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00				
79. De l'exterior	0,00				
7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	17.452.290,67	0,00	17.452.290,67	26.021.365,27	149,1
OPERACIONS DE CAPITAL	88.388.099,34	0,00	88.388.099,34	68.675.314,25	77,7
OPERACIONS NO FINANCERES	122.592.112,42	0,00	122.592.112,42	110.106.997,73	89,8
80. Reintegrament de deute	0,00				
81. Reintegrament de préstecs i bestretes	4.947.684,71	0,00	4.947.684,71	7.297.300,89	147,5
82. Devolució de dipòsits i fiances	0,00				
83. Aportacions de capital i altres fons propis a entitats del sector públic i altres participades	9.387.141,58	0,00	9.387.141,58	0,00	0,0
84. Altres aportacions de capital, i d'altres fons propis	0,00				
85. Alienació de valors mobiliaris	0,00				
86. Realització d'altres inversions financeres	0,00				
87. Romanents de tresoreria d'exercicis anteriors	0,00				
89. Altres variacions d'actius financers	10.746.547,00	0,00	10.746.547,00	343.827,92	3,2
8. VARIACIÓ D'ACTIUS FINANCERS	25.081.373,29	0,00	25.081.373,29	7.641.128,81	30,5
90. Deute públic en euros	0,00				
91. Préstecs en euros	70.000.000,00	0,00	70.000.000,00	25.543.461,56	36,5
92. Deute públic i préstecs en divises	0,00				
93. Fiances i dipòsits rebuts	56.000.000,00	0,00	56.000.000,00	34.645.168,53	61,9
95. Altres variacions de passius financers	0,00				
9. VARIACIÓ DE PASSIUS FINANCERS	126.000.000,00	0,00	126.000.000,00	60.188.630,09	47,8
OPERACIONS FINANCERES	151.081.373,29	0,00	151.081.373,29	67.829.758,90	44,9
TOTAL	273.673.485,71	0,00	273.673.485,71	177.936.756,63	65,0

Imports en euros.

Nota: Extret de la Liquidació del pressupost de l'exercici 2013 de l'INCASÒL.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

DESPESES	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
10. Alts càrrecs	0,00		0,00	0,00	
11. Personal eventual	0,00		0,00	0,00	
12. Personal funcionari	236.080,38		236.080,38	169.528,00	71,8
13. Personal laboral	22.638.321,03		22.638.321,03	12.852.023,30	56,8
15. Incentius al rendiment i activitats extraordinàries	39.622,23		39.622,23	5.600,76	14,1
16. Assegurances i cotitzacions socials	4.351.126,80		4.351.126,80	3.492.322,23	80,3
17. Pensions i altres prestacions socials	0,00		0,00	0,00	
1. REMUNERACIONS DEL PERSONAL	27.265.150,44	0,00	27.265.150,44	16.519.474,29	60,6
20. Lloguers i cànons	2.164.101,76		2.164.101,76	1.114.668,14	51,5
21. Conservació i reparació	430.100,00		430.100,00	961.384,61	223,5
22. Material, subministraments i altres	14.752.334,54		14.752.334,54	7.848.563,45	53,2
23. Indemnitzacions per raó del servei	275.913,00		275.913,00	68.856,24	25,0
24. Despeses de publicacions	0,00		0,00	0,00	
25. Prestació de serveis amb mitjans aliens	6.943.044,84		6.943.044,84	6.355.375,50	91,5
2. DESPESES CORRENTS DE BÉNS I SERVEIS	24.565.494,14	0,00	24.565.494,14	16.348.847,94	66,6
30. Despeses financeres del deute públic en euros	0,00		0,00	0,00	
31. Despeses financeres dels préstecs en euros	21.114.985,10		21.114.985,10	12.741.058,18	60,3
32. Despeses financeres del deute públic en divises	0,00		0,00	0,00	
33. Despeses financeres dels préstecs en divises	0,00		0,00	0,00	
34. Altres despeses financeres	748.444,44		748.444,44	2.341.278,07	312,8
3. DESPESES FINANCERES	21.863.429,54	0,00	21.863.429,54	15.082.336,25	69,0
40. Al sector públic estatal	0,00		0,00	0,00	
41. A l'Administració de la Generalitat	0,00		0,00	0,00	
42. Al SCS, ICS i ICASS	0,00		0,00	0,00	
43. A entitats autònomes de la Generalitat	0,00		0,00	0,00	
44. A altres entitats del sector públic, universitats públiques i altres entitats participades	0,00		0,00	0,00	
45. A comunitats autònomes	0,00		0,00	0,00	
46. A ens i corporacions locals	0,00		0,00	0,00	
47. A empreses privades	0,00		0,00	0,00	
48. A famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	20.000,00		20.000,00	108.508,24	542,5
49. A l'exterior	0,00		0,00	0,00	
4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	20.000,00	0,00	20.000,00	108.508,24	542,5
50. Fons de contingència	0,00				
5. FONS DE CONTINGÈNCIA	0,00				
OPERACIONS CORRENTS	73.714.074,12	0,00	73.714.074,12	48.059.166,72	65,2

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

DESPESES	Pressupost inicial	Modificacions pressup.	Pressupost definitiu	Drets/ obligacions	Exec. %
60. Inversions en terrenys i béns naturals	61.363.906,52		61.363.906,52	20.577.043,49	33,5
61. Inversions en edificis i altres construccions	50.250.093,76		50.250.003,76	21.924.985,09	40,9
62. Inversions maquinària, instal·lacions i utilitatge	0,00		0,00	0,00	
63. Inversions en material de transport	0,00		0,00	0,00	
64. Inversions en mobiliari i estris	95.000,00		95.000,00	14.654,56	15,4
65. Inversions equips de procés dades i telecomunicacions	180.000,00		180.000,00	46.585,30	25,9
66. Inversions en béns destinats a l'ús general	5.256.950,29		5.256.950,29	2.116.880,95	40,3
67. Inversions en altre immobilitzat material	0,00		0,00	0,00	
68. Inversions en immobilitzat immaterial	450.000,00		450.000,00	23.150,00	5,1
6. INVERSIONS REALS	117.595.950,57	0,00	117.595.860,57	44.703.299,39	38,0
70. Al sector públic estatal	0,00		0,00	0,00	
71. A l'Administració de la Generalitat	0,00		0,00	0,00	
72. Al SCS, ICS i ICASS	0,00		0,00	0,00	
73. A entitats autònomes de la Generalitat	0,00		0,00	0,00	
74. A altres entitats sector públic, a universitats públiques i a altres entitats participades	0,00		0,00	0,00	
75. A comunitats autònomes	0,00		0,00	0,00	
76. A ens i corporacions locals	0,00		0,00	0,00	
77. A empreses privades	0,00		0,00	0,00	
78. A famílies i institucions sense fi de lucre i altres ens corporatius	0,00		0,00	0,00	
79. A l'exterior	0,00		0,00	0,00	
7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	-
OPERACIONS DE CAPITAL	117.595.950,57	0,00	117.595.860,57	44.703.299,39	38,0
OPERACIONS NO FINANCERES	191.310.024,69	0,00	191.309.934,69	92.762.466,11	48,5
80. Adquisició de deute en euros	0,00		0,00	0,00	
81. Adquisició de deute en divises	0,00		0,00	0,00	
82. Concessió préstecs i bestretes al sector públic	0,00		0,00	0,00	
83. Concessió préstecs i bestretes fora del sector públic	385.352,12		385.352,12	1.646.327,89	427,2
84. Constitució de dipòsits i fiances	0,00		0,00	1.947.263,31	-
85. Adquisició de participacions en societats amb caràcter temporal	0,00		0,00	0,00	
87. Aportacions de capital i altres fons propis a entitats del sector públic i a altres participades	3.068.607,43		3.068.607,43	1.208.085,17	39,4
89. Altres variacions d'actius financers	0,00		0,00	0,00	
8. VARIACIÓ D'ACTIUS FINANCERS	3.453.959,55	0,00	3.453.959,55	4.801.676,37	139,0
90. Amortització deute públic en euros	0,00		0,00	0,00	
91. Amortització préstecs en euros	78.909.502,02		78.909.502,02	109.775.320,60	139,1
92. Amortització deute públic en divises	0,00		0,00	0,00	
93. Amortització préstecs en divises	0,00		0,00	0,00	
94. Devolució de fiances i dipòsits	0,00		0,00	0,00	
95. Altres variacions de passius financers	0,00		0,00	0,00	
9. VARIACIÓ DE PASSIUS FINANCERS	78.909.502,02	0,00	78.909.502,02	109.775.320,60	139,1
OPERACIONS FINANCERES	82.363.461,57	0,00	82.363.461,57	114.576.996,97	139,1
TOTAL	273.673.486,26	0,00	273.673.396,26	207.339.463,08	75,8

Imports en euros.

Nota: Extret de la Liquidació del pressupost de l'exercici 2013 de l'INCASÒL.

4.2.2. Mostra de contractes menors

Ref.	Núm. document	Proveïdor	Data de la comanda	Import	Concepte
1	3000001799	Vallvia Projectes i Obres, SL	Abril 2011	49.890,39	Acabats de reconstrucció de les antigues construccions auxiliars al Castell de Mogoda, cases 50 a 59, a Santa Perpètua de Moguda
2	3000001790	Vallvia Projectes i Obres, SL	Abril 2011	49.323,17	No s'ha revisat: Comanda anul·lada
3	3000001920	Vallvia Projectes i Obres, SL	Juny 2011	40.525,01	Construcció de reforma interior i museïtzació 1 habitatge al carrer Almirall Pròixida, 1, a Barcelona
4	3000001678	Vallvia Projectes i Obres, SL	Març 2011	38.301,43	Acabats de banys a les construccions auxiliars al Castell de Mogoda, cases 50 a 59, a Santa Perpètua de Moguda
5	3000002027	Vallvia Projectes i Obres, SL	Juliol 2011	1.217,06	Treballs de pintura del mur exterior de les construccions auxiliars al Castell de Mogoda, cases 50 a 59, de Santa Perpètua de Moguda
Total				179.257,06	
6	3000000407	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	19.554,30	Control de qualitat de 20 habitatges al sector Fàbrica a Premià de Dalt
7	3000000431	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	17.670,58	Control de qualitat de 77 habitatges, locals i aparcaments a plaça Europa, parcel·la 5, a l'Hospitalet de Llobregat
8	3000000446	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	16.465,75	Control de qualitat d'edifici d'habitatges, Av. Alfons XIII, 341-347, barri de Sant Roc de Badalona
9	3000000563	APPLUS Norcontrol, SLU	Maig 2010	16.387,13	Control de qualitat de 39 habitatges, carrer Ramón Llull s/n, a Molins de Rei
10	3000000561	APPLUS Norcontrol, SLU	Maig 2010	16.167,54	Control de qualitat de 77 habitatges, locals i aparcaments a plaça Europa, parcel·la 5, a l'Hospitalet de Llobregat
11	3000000420	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	8.309,96	Control de qualitat d'edifici plurifamiliar de 15 habitatges, carrer Vinyeta, 15, a l'Hospitalet de Llobregat
12	3000000383	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	7.884,48	Control de qualitat dels magatzems de l'Institut Cartogràfic i Geològic al Soler d'Avinyó
13	3000000951	APPLUS Norcontrol, SLU	Agost 2010	7.097,87	Control de qualitat de 66 habitatges, locals i aparcaments, parcel·les 10 i 11 a Can Sant Joan. Rubí
14	3000000456	APPLUS Norcontrol, SLU	Maig 2010	4.297,20	Control de qualitat de 16 habitatges, local i 25 places d'aparcament, carrer Portal, 31, sector Eixample, 43792, Torre de l'Espanyol, a Tarragona
15	3000000432	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	4.200,57	Control de qualitat de 77 habitatges, locals i aparcaments a plaça Europa, parcel·la 5, a l'Hospitalet de Llobregat
16	3000000015	APPLUS Norcontrol, SLU	Gener 2010	4.131,62	Substitució parcial de tancaments de façanes, C7 Can Tries, 16-18, barri Gornal de l'Hospitalet de Llobregat
17	3000000290	APPLUS Norcontrol, SLU	Març 2010	3.610,55	Control de qualitat de les obres d'adequació de local per l'Ateneu de cultura popular al carrer Santa Ana, 1-7, a l'Hospitalet de Llobregat

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

Ref.	Núm. document	Proveïdor	Data de la comanda	Import	Concepte
18	3000000564	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	3.008,04	Control de qualitat de 16 habitatges, 1 local i 25 places aparcament, carrer Portal núm. 31, sector Eixample, Torre de l'Espanyol, a Tarragona
19	3000000559	APPLUS Norcontrol, SLU	Maig 2010	2.219,58	Control de qualitat de 77 habitatges, locals i aparcaments a plaça Europa, parcel·la 5, a l'Hospitalet Llobregat
20	3000000353	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	1.718,88	Control de qualitat de 18 habitatges i 17 places d'aparcament, carrer Bernat Alguaire, Horta de Sant Joan
21	3000000933	APPLUS Norcontrol, SLU	Agost 2010	1.457,06	Control de qualitat de 77 habitatges, locals i aparcaments a plaça Europa, parcel·la 5, l'Hospitalet de Llobregat
22	3000000917	APPLUS Norcontrol, SLU	Juliol 2010	714,71	Control de qualitat de 77 habitatges, locals i aparcaments a plaça Europa, parcel·la 5, l'Hospitalet de Llobregat
23	3000000413	APPLUS Norcontrol, SLU	Abril 2010	277,54	Control de qualitat de 112 habitatges, 1 habitatge assistit i 71 places d'aparcament, carrer La Clota, 20, Cerdanyola del Vallès
24	3000000562	APPLUS Norcontrol, SLU	Maig 2010	231,39	Control de qualitat de 27 habitatges, carrer Anselm Clavé (2a fase) a Callús
Total				135.404,75	
25	3000001666	Obres i excavacions Garcia Reyes, SL	Març 2011	49.176,15	Enderroc i desmuntatge d'instal·lacions al carrer Sant Domènec, 3, a Sant Vicenç dels Horts
26	3000001791	Obres i excavacions Garcia Reyes, SL	Abril 2011	38.465,29	Obres addicionals d'enderroc o desmuntatge d'instal·lacions al carrer Sant Domènec, 3, de Sant Vicenç dels Horts
Total				87.641,44	
27	3000001477	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Gener 2011	46.767,85	Reparació de revestiments interiors, carrer Sellarés Castell, 19, a Sabadell
28	3000001457	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Gener 2011	22.583,35	Fabricació i col·locació tanques suplementàries, portes practicables i estructura de portes
29	3000002018	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Juliol 2011	9.794,35	Reparacions diverses a dos edificis. Polígon Merinals Bloc, 35-42, a Sabadell
30	3000002243	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Nov. 2011	1.908,80	Reparació de paviment panot, sector Torrent Llibre, a Cardedeu
31	3000001542	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Febr. 2011	1.409,53	Desmuntatge de porta, col·locació de porta nova i neteja de tot el local i retirada de runa al carrer Ramón Turró, 244, de Barcelona
32	3000002034	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Juliol 2011	603,65	Reparació de sostre vestíbul i altres reparacions, carrer Sant Eloi
33	3000001804	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Abril 2011	460,56	Subministrament i col·locació de 2 punts de línia de vida a Santa Eugènia de Berga
34	3000001571	Mon Gaudí en Proyecto Constructivo, SL	Febr. 2011	224,40	Recollir claus originals, fer còpies i comprovació, tornar a entregar claus al tècnic
Total				83.752,49	

Ref.	Núm. document	Proveïdor	Data de la comanda	Import	Concepte
35	3000002717	P.L.P. (persona física)	Nov. 2012	48.000,00	Treballs a la promoció de 64 habitatges al barri sud-oest del Besós, del bloc 7B
36	3000002365	P.L.P. (persona física)	Gener 2012	10.110,16	Reparació de portes a la promoció de 39 habitatges al sector 1 del camí de l'Arboç a Banyeres del Penedès
37	3000002664	P.L.P. (persona física)	Juliol 2012	9.013,24	Reparacions a les façanes de la promoció de 18 habitatges a la plaça Peixateries, 1, a Vilanova i la Geltrú
38	3000002816	P.L.P. (persona física)	Des. 2012	1.966,95	Repessos pintura, fusteria metàl·lica i altres al carrer de la Creu, 2, 2n 5a, a Sant Cugat
39	3000002550	P.L.P. (persona física)	Abril 2012	971,92	Reparació de portes a promoció de 17 habitatges al carrer Arxiu Simancas/Aragó a Sant Carles de la Ràpita
Total				70.062,27	
40	3000003155	Energiea, Enginyeria en Eficiència Energètica, SL	Des. 2013	48.416,17	Reparació i posada en marxa de la instal·lació solar tèrmica i per la instal·lació del sistema de calefacció amb bomba de calor a la promoció de 18 habitatges, Horta de Sant Joan
41	3000003045	Energiea, Enginyeria en Eficiència Energètica, SL	Oct. 2013	8.750,00	Reparació i posada en marxa de la instal·lació d'energia a la promoció de 90 habitatges al barri de Can Morral a Abrera
Total				57.166,17	
42	3000001956	Artun Inversión y Construcción, SL	Juny 2011	43.486,02	Treballs de reparació a la promoció de 252 habitatges als terrenys de la Maquinista de la Barceloneta a Barcelona
43	3000001687	Artun Inversión y Construcción, SL	Març 2011	10.830,75	No s'ha revisat: Comanda anul·lada
Total				54.316,77	
44	3000001460	Construcciones Caler, SA	Gener 2011	44.560,38	Treballs de tancament de passadís amb vidre U-glass i col·locació de reixes de seguretat i intercomunicador a la promoció de 42 habitatges al sector Mas Rampinyo a Montcada i Reixac
45	3000001456	COPISA: Constructora Pirenaica, SA	Gener 2011	43.413,03	Substitució de 27 banyeres per plats de dutxa a la promoció de 93 habitatges a Sallent
46	3000001597	Arnal i Vidal, SLP	Febr. 2011	17.938,00	Direcció obres de rehabilitació de Cal Cavaller a Creixell, al Tarragonès
47	3000001319	Arnal i Vidal, SLP	Nov. 2010	11.992,74	No s'ha revisat: Comanda anul·lada
48	3000001301	Arnal i Vidal, SLP	Nov. 2010	7.878,89	50% direcció d'obra i coordinació de Celler Pinell, 2a etapa, fase 2
49	3000001697	Arnal i Vidal, SLP	Març 2011	2.486,32	Direcció d'obra i coordinació del projecte modificat, restauració de Castell Vallmoll, fase II
Total				40.295,95	

Ref.	Núm. document	Proveïdor	Data de la comanda	Import	Concepte
50	3000002378	Bureau Veritas Iberia, SLU	Febr. 2012	16.238,80	Revisió del projecte i seguiment en l'obra de 25 habitatges, bloc F, a Trinitat Nova, Barcelona
51	3000002438	Bureau Veritas Iberia, SLU	Febr. 2012	14.192,61	Revisió del projecte i seguiment en l'obra de construcció de 50 habitatges al Polvorí, 7a fase, de Barcelona
52	3000002379	Bureau Veritas Iberia, SLU	Febr. 2012	9.618,79	Revisió del projecte i seguiment en l'obra de construcció de 76 habitatges del bloc I de Trinitat Nova a Barcelona
Total				40.050,20	
53	3000001377	Camps Boixadera Associats, SLP	Des. 2010	13.075,27	Direcció, programa i gestió del control de qualitat i coordinació de seguretat i salut en fase d'execució d'obra de pavimentació al nucli antic, carrers Alou i Sant Genís, a Sant Agustí de Lluçanès
54	3000001292	Camps Boixadera Associats, SLP	Nov. 2010	12.653,75	No s'ha revisat: Comanda anul·lada
55	3000000229	Camps Boixadera associats, SLP	Març 2010	5.196,19	No s'ha revisat: Comanda anul·lada
56	3000000338	Camps Boixadera Associats, SLP	Abril 2010	4.590,36	Estat d'amidaments i pressupost, estudi de seguretat i salut de l'adequació del Centre Cívic, 2a fase, a Riudaura, a la Garrotxa
Total				35.515,57	
57	3000000225	D.L.I.B. (persona física)	Març 2010	8.391,75	Direcció d'obra i coordinació de seguretat i salut de l'enderroc de 15 finques, fase 4a, al barri de l'estació de Sallent
58	3000000226	D.L.I.B. (persona física)	Març 2010	7.272,85	Direcció d'obra i coordinació de seguretat i salut de l'enderroc de 13 finques, fase 6a, al barri de l'estació de Sallent
59	3000000224	D.L.I.B. (persona física)	Març 2010	7.272,85	Direcció d'obra i coordinació de seguretat i salut de l'enderroc de 13 finques, fase 5a, al barri de l'estació de Sallent
60	3000000525	D.L.I.B. (persona física)	Maig 2010	4.816,80	Coordinació de seguretat i salut de l'enderroc de 20 finques, fase 2a, al barri de l'estació de Sallent
61	3000000523	D.L.I.B. (persona física)	Maig 2010	3.853,44	Coordinació de seguretat i salut de l'enderroc de 16 finques, fase 3a, al barri de l'estació de Sallent
62	3000000524	D.L.I.B. (persona física)	Maig 2010	240,84	Coordinació de seguretat i salut en l'enderroc d'un quiosc al barri de l'estació de Sallent
Total				31.848,53	
63	1500004883	Work It, SL	Oct. 2012	16.900,00	Visita representants de LVS a Barcelona el 25 de juny
64	1500004881	Work It, SL	Oct. 2012	13.798,00	Visita representants de LVS a Barcelona el 25 de juny
Total				30.698,00	
65	3000000147	J.P.S. (persona física)	Març 2010	4.394,68	Direcció d'obra, certificació tècnica i visita de comprovació per la posada en funcionament de 77 habitatges, 5 locals i 88 places d'aparcament al barri de la Mina, 1a fase, a Sant Adrià del Besòs
66	3000000288	J.P.S. (persona física)	Març 2010	3.406,90	50% dels honoraris i despeses de la redacció del projecte d'infraestructures comuns per l'accés al servei de telecomunicacions per la promoció de 90 habitatges a Abrera a l'actuació Can Morral, 2a fase

Ref.	Núm. document	Proveïdor	Data de la comanda	Import	Concepte
67	3000000936	J.P.S. (persona física)	Agost 2010	3.320,10	50% dels honoraris i despeses de redacció del projecte d'infraestructures comuns per l'accés als serveis de telecomunicacions per la promoció de 89+4 entitats a Can Morral, 1a fase, a Abrera
68	3000000418	J.P.S. (persona física)	Abril 2010	2.742,22	50% dels honoraris i despeses de redacció del projecte i direcció per a la legalització de 3 aparcaments per la promoció de 89 habitatges amb 89 places d'aparcament a Can Morral, 1a fase, a Abrera
69	3000000953	J.P.S. (persona física)	Agost 2010	2.585,18	50% dels honoraris i despeses de redacció del projecte i direcció per a la legalització d'aparcaments a la promoció de 83 habitatges amb 88 places d'aparcament a plaça Catalunya a les Franqueses del Vallès
70	3000000497	J.P.S. (persona física)	Maig 2010	2.524,58	50% dels honoraris i despeses de redacció del projecte i direcció per a la legalització de 3 aparcaments per la promoció de 89 habitatges amb 90 places d'aparcament a Can Morral, 2a fase, a la població d'Abrera
71	3000000954	J.P.S. (persona física)	Agost 2010	2.287,00	50% dels honoraris i despeses de redacció del projecte de les infraestructures comuns per l'accés als serveis de telecomunicacions per la promoció de 83 habitatges a plaça Catalunya a les Franqueses del Vallès
72	3000000687	J.P.S. (persona física)	Juny 2010	1.604,80	Honoraris i despeses redacció del projecte tècnic de les infraestructures comuns per l'accés als serveis de telecomunicacions per la promoció de 44 habitatges, blocs 11-12 a Sabadell, barri Arraona, carrer Tenerife-Fuerteventura
73	3000000289	J.P.S. (persona física)	Març 2010	1.160,00	Honoraris i despeses d'elaboració d'un annex al projecte original de les infraestructures comuns per a l'accés als serveis de telecomunicacions per la promoció de 90 habitatges a Abrera, a l'actuació Can Morral, 2a fase
74	3000001249	J.P.S. (persona física)	Nov. 2010	486,20	50% dels honoraris i despeses de redacció del projecte de les infraestructures comuns per l'accés als serveis de telecomunicacions per la promoció de La Fassina, a la població d'Altafulla
Total				24.511,66	
75	1500004702	Icese Prevención, SL	Juliol 2012	13.050,00	Prestació del servei de prevenció (12 mensualitats)
76	1500004992	Icese Prevención, SL	Oct. 2012	10.600,00	Exàmens de salut pel personal d'INCASÒL
77	1500004485	Icese Prevención, SL	Maig 2012	53,00	Realització de reconeixements mèdics
Total				23.703,00	
78	1500000337	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Maig 2010	4.468,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge i seguiment de producció del llibre "Salipota, Súria. El barri que va néixer dues vegades"
79	1500001420	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Oct. 2010	4.342,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge i impressió de 20 exemplars de la Memòria 2009
80	1500001388	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Set. 2010	2.865,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge per al Manual de redacció

Ref.	Núm. document	Proveïdor	Data de la comanda	Import	Concepte
81	1500000095	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Abril 2010	2.400,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge per al Manual de competències
82	1500000778	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Juny 2010	1.660,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge per a Kit de formació
83	1500001255	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Set. 2010	1.488,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge d'anuncis març i maig 2010
84	1500000811	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Juny 2010	1.380,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge d'anuncis gener i febrer 2010
85	1500000096	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Abril 2010	1.200,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge pel díptic Barcelona Airport city
86	1500000169	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Abril 2010	1.200,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge pel díptic 44 habitatges protegits a Mollerussa
87	1500001660	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Nov. 2010	701,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge d'anuncis juny i setembre 2010
88	1500000133	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Abril 2010	580,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge de tanques d'obres
89	1500000779	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Juny 2010	428,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge i seguiment de producció senyalització 6a planta del carrer Còrsega
90	1500000780	Victor Oliva Disseny Gràfic, SL	Juny 2010	384,00	Estudi gràfic, maquetes, muntatge i seguiment de producció vidres i plaques, carrer Princesa
Total				23.096,00	
91	3000002603	ARQ71 i Associats, SLP	Maig 2012	13.447,40	Rehabilitació de la coberta de l'església de Santa Maria de Gósol. Honoraris professionals
92	3000002600	ARQ71 i Associats, SLP	Maig 2012	8.400,00	Redacció del pla de renovació i millora de l'espai públic del nucli antic d'Olvan
Total				21.847,40	
93	3000002935	F.F.E. (persona física)	Abril 2013	17.500,00	Honoraris redacció modificació del projecte executiu a la promoció de 48 habitatges a la Colònia dels Castells a Barcelona, resultant en el projecte amb títol: Projecte executiu de 34 habitatges HPO, 4 locals i 35 places d'aparcaments de la Colònia Castells, 2a fase B
94	3000002936	F.F.E. (persona física)	Abril 2013	3.395,00	Còpies i enquadernacions dels exemplars de redacció i modificació del projecte executiu a la promoció de 48 habitatges a la Colònia dels Castells a Barcelona: Projecte executiu de 34 habitatges HPO, 4 locals i 35 places d'aparcaments de la Colònia Castells, 2a fase B
Total				20.895,00	
95	3000000688	Lostec, SA	Juny 2010	6.920,55	Control de qualitat i nous assajos a les obres de construcció de 83 habitatges a plaça Catalunya a Les Franqueses del Vallès
96	3000000649	Lostec, SA	Juny 2010	5.015,32	Control de qualitat per a les obres de construcció de 7 habitatges al carrer Alta Cortada i 7 habitatges al carrer Miriana de Manlleu
97	3000000816	Lostec, SA	Juliol 2010	4.650,92	Control de qualitat per a les obres de construcció de 23 Habitatges carrer Bellmunt, Pati de les Monges, Sant Pere de Torelló

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 8/2017

Ref.	Núm. document	Proveïdor	Data de la comanda	Import	Concepte
98	3000000421	Lostec, SA	Abril 2010	3.932,00	Control de qualitat per a les obres de construcció de 24 habitatges al sector La Creu a Torelló
99	3000000529	Lostec, SA	Maig 2010	211,23	Control de qualitat de les obres de construcció de 23 habitatges al Pati de les Monges, Sant Pere de Torelló
Total				20.730,02	
100	1500005366	Construcciones Xevive, SLU	Febr. 2013	5.366,90	Repàs de les teulades de la promoció de Can Garcia de Manlleu
101	1500005230	Construcciones Xevive, SLU	Gener 2013	4.206,65	Repàs de les teulades de la promoció de Can Garcia de Manlleu
102	1500005802	Construcciones Xevive, SLU	Juliol 2013	2.599,91	Tapiat, vandalitzat i retirada de banals a 8 habitatges de Can Garcia al municipi de Manlleu
103	1500005315	Construcciones Xevive, SLU	Gener 2013	2.104,48	Reparació claraboies carrer Mossèn Aulet, 23-25, al barri de Can Garcia a Manlleu
104	1500005452	Construcciones Xevive, SLU	Març 2013	1.996,53	Tapiat, vandalitzat i reparació de fuga d'aigua a pisos del carrer Mossèn Aulet a Can Garcia de Manlleu
105	1500005803	Construcciones Xevive, SLU	Juliol 2013	1.696,70	Reparacions urgents a Can Garcia Manlleu. Mossèn Aulet, 27 1 pis i Garcia Estrada, 303 pisos
106	1500005931	Construcciones Xevive, SLU	Set. 2013	1.637,84	Treballs de desinsectació, buidatge, vandalització i tapiat del pis carrer Garcia Estrada, 30, 3r 4a. Can Garcia Manlleu
107	1500005290	Construcciones Xevive, SLU	Gener 2013	1.087,45	Obres per anular radiadors del pis Mossèn Aulet, 26. que es fa servir de magatzem.
Total				20.696,46	
108	1500001545	Femarec	Oct. 2010	18.188,24	Recollida de paper i tòner
109	1500000464	Femarec	Maig 2010	440,62	Recollida de paper i tòner
110	1500000361	Femarec	Maig 2010	439,95	Recollida de paper i tòner
111	1500000785	Femarec	Juny 2010	351,96	Recollida de paper i tòner
112	1500001234	Femarec	Set. 2010	351,96	Recollida de paper i tòner
113	1500000463	Femarec	Maig 2010	309,91	Recollida de paper i tòner
Total				20.082,64	
114	3000002171	Fachadas y Cubiertas Ventiladas, SL	Oct. 2011	18.022,32	Reparació de les façanes a la promoció de 60 habitatges sector Trinitat Nova 1a fase, carrer Chafarinas a Barcelona
115	1500003102	Agència d'Ecologia Urbana Barcelona	Maig 2011	18.000,00	Certificacions ambientals de sectors urbanístics per acreditar l'aplicació de criteris d'ecoeficiència i sostenibilitat
116	1500003794	A.M.V. (persona física)	Nov. 2011	18.000,00	No s'ha revisat: Acord d'expropiació
117	1500005181	Blueit Servicios Profesionales, SL	Des. 2012	17.900,00	Implantació del sistema de gestió d'expedients administratius
118	1500004502	Olot Televisió, SL	Maig 2012	17.900,00	Projecte de redisseny del canal INCASÒL-TV. Proposta del nou esquema de presentació de la informació, presentació de continguts i serveis afegits d'informació
Total general				1.199.367,11	

Imports en euros.

Font: Extracció del Registre de comandes de l'INCASÒL.

5. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

D'acord amb la normativa vigent, el projecte d'informe de fiscalització va ser tramès a l'Institut Català del Sòl el 21 de febrer del 2017 per complir el tràmit d'al·legacions.

5.1. AL·LEGACIONS REBUDES

L'escrit d'al·legacions presentat per l'Institut Català del Sòl a la Sindicatura de Comptes es reproduïx a continuació.

Els annexos de les al·legacions queden dipositats a la Sindicatura.



Miquel Salazar Canalda
Síndic
Sindicatura de Comptes de Catalunya
Via Laietana, 60
08003 Barcelona

Senyor,

D'acord amb la seva comunicació de data 21 de febrer de 2017 es trameten les al·legacions al Projecte d'informe de fiscalització núm. 1/2015-B, corresponent a l'Institut Català del Sòl revisat pel Ple de la Sindicatura.

Les esmentades al·legacions es trameten mitjançant EACAT i consten del propi informe d'al·legacions i de tres annexos, A, B i C.

Ben atentament,

Barcelona, 14 de març de 2017

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

Francesc Damià Calvet i Valera

Director de l'Institut Català del Sòl

Miquel Salazar Canalda
Síndic
Sindicatura de Comptes de Catalunya
Via Laietana, 60
08003 Barcelona

Francesc Damià Calvet i Valera, Director de l'Institut Català del Sol, el qual està adscrit al Departament de Territori i Sostenibilitat, davant la Sindicatura de Comptes de Catalunya comparec i dic:

Que en data 21 de febrer li ha estat transmès el projecte d'informe de fiscalització núm. 1/2015-B revisat pel Ple de la Sindicatura.

Que, dintre del termini atorgat a l'efecte, mitjançant aquest escrit passa a formular les següents:

AL·LEGACIONS

PRIMERA: SOBRE LES SALVETATS A L'OPINIÓ I LES ALTRES OBSERVACIONS RELATIVES ALS ESTATS FINANCERS

1.1.- respecte dels deutors vençuts (Observació 4)

Pel que fa a l'observació 4 relativa als deutors vençuts, cal parlar esment i la mateixa observació així ho fa, en el fet que, dels deutors vençuts de més d'un any, la meitat correspon a deutors per quotes d'urbanització que han ofert els seus terrenys en pagament de les quotes degudes. Malgrat els deutes per quotes, que són ingressos de dret públic, estiguin impagats, existeix una garantia de cobrament en forma de parcel·la urbanitzada o en curs.

1.2.- respecte a l'amortització de les inversions immobiliàries (Observació 5)

Al respecte dels immobles que es citen en l'observació 5 com que no tenen el valor del sòl separat del cost de construcció, no presenten aquest valor com a separat ja que el sòl de la promoció ha estat cedit gratuïtament a l'INCASÒL pels ajuntaments dels municipis on s'ubiquen les promocions o per altres entitats, essent l'import de la inversió immobiliària coincident amb el cost de construcció de la promoció.

En el cas dels equipaments, el preu d'adquisició és el deute que la Generalitat de Catalunya acreditava a favor de GISA per la construcció de les edificacions, sense incloure el valor del sòl, així doncs, l'import activat coincideix també amb el cost de construcció de l'edificació.

Per tant, en els termes descrits, l'INCASÒL no considera que s'hagi produït un excés d'amortització en els immobles que calgui corregir donat que únicament s'està amortitzant el valor de les construccions.

1.3.- Respecte a la reclassificació a curt termini del préstec concedit a la Secretaria d'Habitatge (Observació 8)

Aquest préstec al que es fa esment en la l'observació vuitena va finalitzar durant l'exercici 2016.

1.4.- Respecte de diferències en el control extra-comptable de les fiances immobiliàries (Observació 9)

Al respecte de l'observació 9, la discrepància entre el control extra-comptable (Registre de concerts de fiances) de 438.503 EUR i la comptabilitat, aquesta es va conciliar i regularitzar durant l'exercici 2016.

SEGONA: SOBRE LES OBSERVACIONS RELATIVES A ALTRES ASPECTES DE LA LEGALITAT

2.1.- Respecte al compliment del manteniment del 10% de garantia de les fiances immobiliàries (Observació 14)

Pel que fa a l'observació 14 relativa a l'incompliment, durant l'exercici 2013, de l'obligació de mantenir en disponibilitats líquides almenys el 10% de les fiances immobiliàries constituïdes, cal parlar esment en el fet que aquest incompliment fou degut a la dràstica reducció de la disponibilitat de crèdit per a operacions de tresoreria que van fer les entitats financeres a causa de la crisi financera. També cal parlar esment que en els exercicis 2014, 2015 i 2016 l'INCASÒL ha pogut donar compliment a aquesta obligació.

2.2.- Respecte als contractes de serveis de registre de fiances (Observació 15)

Pel que fa als contractes de serveis de registre de fiances amb la Caixa, el fet que INCASÒL hagi potenciat la gestió del dipòsit i devolució de les Fiances Immobiliàries mitjançant el Web Fiances, cosa que ha coincidit amb la desaparició de les respectives tramitacions mitjançant suport documental en paper ha provocat que la centralització del servei que poden prestar les entitats financeres en una sola entitat deixi de tenir sentit.

Aquest procés ha permès estendre la gestió de recaptació de les Fiances a les entitats financeres que estiguin disposades a prestar aquest servei, mitjançant la tramitació dels documents de pagament amb codi de barres a les oficines o amb les respectives operatives de pagament telemàtic.

Actualment a banda de Caixabank, també estan prestant aquest servei BBVA i Banc de Sabadell, i està en procés d'incorporació BANKIA. Amb aquestes quatre entitats es cobreix prop de 80% de les operacions de dipòsit de fiances en funció de l'origen bancari dels fons dipositats. Un cop consolidada aquesta fase s'ampliarà l'operativa a d'altres entitats fins aconseguir la màxima cobertura.

Aquesta nova operativa permetrà que els dipositants de les fiances puguin realitzar la tramitació operant amb la seva pròpia entitat financera, facilitant-li l'operativa, reduint els costos i desapareixent la gestió de documentació en paper.

2.3.- Respecte als contractes d'assegurances (Observació 16)

Tal com s'indica en el Projecte d'Informe a partir de l'exercici 2014 INCASÒL compleix aquest requisit.

TERCERA: SOBRE LES OBSERVACIONS RELATIVES A LA CONTRACTACIÓ

3.1.- Respecte al Llistat de pròrrogues (Observació 17)

INCASÒL treballa amb el GEEC (Gestor Electrònic d'Expedients de Contractació), un sistema corporatiu econòmic i financer del departament de la Vicepresidència i d'Economia i Hisenda. La configuració dels llistats i les utilitats de què disposa són corporatives i el llistat està dissenyat de tal manera que no distingeix entre pròrrogues i modificats.

3.2.- Respecte a diversos aspectes de la contractació: procediments obert i negociat per raó de quantia (Observacions 18-30)

3.2.1.- Comentari sobre les instruccions internes de contractació

Tal com s'exposa a l'apartat 2.6.1 durant del Projecte d'Informe l'any 2015 INCASÒL passa a ser considerat poder adjudicador administració pública a efectes del TRLCSP i en conseqüència deixa d'utilitzar les instruccions internes de contractació i passa a regir-se en tots els aspectes únicament pel TRLCSP.

3.2.2.- Comentaris sobre altres aspectes de la contractació: procediments obert i negociat per raó de quantia

Donat que a partir de l'entrada en vigor la transposició general de les directives europees en matèria de contractació, especialment la 2014/24/UE, el 18 d'abril de 2016, els procediments negociats sense publicitat per raó de quantia ja no són aplicables segons l'informe 1/2016, de 6 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya (Comissió Permanent) INCASÒL procedeix a comentar les observacions realitzades dels procediments oberts i negociats de forma conjunta.

A partir de les primeres converses amb Sindicatura durant el procés de fiscalització ja es van traslladar la major part de les observacions que formen part del Projecte d'Informe als procediments interns. Des d'aleshores INCASÒL ha anat incorporant les millores proposades:

- La fixació del valor estimat del contracte ja es realitza correctament en tot tipus d'expedient.

- Els criteris i subcriteris tècnics es detallen en els plecs i s'informen en el moment de proposar l'adjudicació, cosa que n'augmenta la seva claredat.
- Es clarifica que la solvència tècnica no és un criteri d'adjudicació.
- La puntuació de l'apartat de millores s'ha rebaixat a una puntuació màxima que oscil·la entre 3 i 5 punts.
- Les pròrrogues es tracten com a modificats de contractes i s'intenten preveure als plecs de clàusules.

D'altra banda i tal com consta al Projecte d'Informe INCASÒL ha corregit la majoria de les recomanacions de l'Informe 23/2006, exercici 2003.

3.4.- Respecte als contractes menors (Observacions 31-32)

INCASÒL està treballant en tenir un millor nivell d'identificació dels serveis recurrents i previsibles de tal manera que es puguin contractar amb el procediment adequat. També s'està treballant en un bon sistema d'informació.

3.5.- Respecte a l'expedient 9 “Restauració Castell Montsoriu, Fase IV a Arbúcies” (Observació 20)

En relació al projecte d'informe elaborat per la Sindicatura de Comptes, l'observació 20 diu:

En la revisió de l'expedient 9 es detecta que s'adjudica el contracte a una empresa que segons la documentació que consta a l'expedient fiscalitzat no reunia la puntuació màxima per ser adjudicatària. Amb posterioritat, l'entitat aporta un quadre de valoracions en el que queda justificada l'adjudicació a aquesta empresa. Ni en l'informe de valoració de les ofertes ni en cap altre document es justifica el canvi de puntuació de 0'50 punts a l'alça en la valoració tècnica corresponent a la relació de maquinària, mitjans auxiliars i personal previst en l'obra, que és el que fa que aquesta empresa sigui finalment l'adjudicatària.

La irregularitat descrita podria donar lloc a fets perseguibles administrativament i judicialment. Aquesta afirmació es fa amb totes les reserves i posant de manifest que només es fa respecte a la possible existència d'indícis, ja que l'apreciació únicament correspon a la jurisdicció competent.

3.5.1.- Respecte a la documentació que consta a l'expedient i la que es va avaluar per part de la mesa de contractació

A l'expedient ICSOL 2011_009 “Restauració Castell Montsoriu, Fase IV a Arbúcies” amb un import de licitació de 374.344,82€ consta l'Informe proposta signat sobre l'adjudicació del contracte de les obres de rehabilitació del Castell de Monsoriu (fase 4-B4) al municipi d'Arbúcies.

Aquest Informe que configura l'Annex A es compon de la següent documentació:

Informe proposat sobre l'adjudicació signat:

- a) L'anàlisi de les ofertes des del punt de vista tècnic mitjançant una descripció dels diferents apartats avaluable i amb la inserció d'un quadre resum (sobre 20 punts). L'empresa millor valorada en aquest apartat és Art i construcció S.L. (16,5 punts).
- b) L'anàlisi de la puntuació econòmica de les ofertes, si existeix alguna d'elles desproporcionada o anormal i també s'insereix un quadre resum (sobre 80 punts). Totes les ofertes s'accepten. L'oferta més avantatjosa, econòmicament parlant és TEYCO S.L. (80 punts).
- c) Les conclusions on se sumen ambdós criteris (sobre 100 punts) i es proposa adjudicar a l'empresa TEYCO S.L. que obté un total de 95,25 punts.

Annexos de l'Informe proposat sobre l'adjudicació signat:

- d) Annex 1 - Puntuació tècnica – Plec de clàusules: que replica els criteris de valoració tècnica que s'han seguit a l'informe i que formaven part del plec de clàusules.
- e) Annex 2 - Puntuació tècnica – valoracions: És la taula excel de la puntuació tècnica amb el desglossament de la puntuació per criteris i subcriteris de cadascun dels licitadors. En aquest annex l'empresa TEYCO S.L. té una valoració tècnica total de 14,75 punts cosa que discrepa de la puntuació que consta en el cos de l'informe on posa 15,25 punts. La resta de valoracions de l'annex 2 no varien respecte el que s'exposa al cos de l'Informe.
- f) Annex 3 - Puntuació econòmica – Plec de clàusules: que replica els criteris de valoració econòmica que s'han seguit a l'informe i que formaven part del plec de clàusules i a més inclou una taula amb el càlcul de la possible baixa anormal o desproporcionada.

D'altra banda, hi ha un altre conjunt de documentació (Annex B).

Aquesta documentació és la que es va enviar a tots els membres de la Mesa de contractació via e-mail per part de la pròpia Secretària de la Mesa i que es va valorar el mateix dia.

L'Annex B es compon de la següent documentació:

E-mail:

- a) Cos del correu electrònic de la Secretària de la Mesa de contractació que s'envia a tots els membres de la Mesa el dia 21 de maig de 2012 per tractar-la i que porta adjunt un arxiu en pdf.

Arxiu en pdf adjunt a l'e-mail (INFORME ARBÚCIES 2011_009.pdf) que inclou la següent documentació:

Informe proposta sobre l'adjudicació:

- b) L'anàlisi de les ofertes des del punt de vista tècnic mitjançant una descripció dels diferents apartats avaluable i amb la inserció d'un quadre resum (sobre 20 punts). L'empresa millor valorada en aquest apartat és Art i construcció S.L. (16,5 punts).
- c) L'anàlisi de la puntuació econòmica de les ofertes, si existeix alguna d'elles desproporcionada o anormal i també s'insereix un quadre resum (sobre 80 punts). Totes les ofertes s'accepten. L'oferta més avantatjosa, econòmicament parlant és TEYCO S.L. (80 punts).
- d) Les conclusions on se sumen ambdós criteris (sobre 100 punts) i es proposa adjudicar a l'empresa TEYCO S.L. que obté un total de 95,25 punts.
- e) Taula excel de la puntuació tècnica amb el desglossament de la puntuació per criteris i subcriteris de cadascun dels licitadors. En aquesta taula l'empresa TEYCO S.L. té una valoració tècnica total de 15,25 punts cosa que coincideix amb la valoració que consta en el cos de l'informe on posa 15,25 punts. La resta de valoracions de la taula excel no varien respecte el que s'exposa en el cos de l'Informe proposta.

Així doncs, la Mesa de Contractació va valorar un Informe amb una taula excel que, es corresponia amb l'Informe de valoració tramès per la Secretària de la mesa, però que, en canvi, no corresponia amb la que es va fer arribar a la Unitat de Contractació, per a que formés part de l'expedient ICSOL 2011_009 i que va acabar fiscalitzant la Sindicatura de Comptes. Efectivament, doncs, hi ha un error material i documental en la informació que consta a l'expedient ja que la taula excel que forma part de l'expedient no és la que va valorar la Mesa de contractació.

De fet, l'Acta de la Mesa de Contractació recull la puntuació correcta que motiva la proposta d'adjudicació. Aquesta Acta es presenta a l'Annex C.

3.5.2.- Respecte a la valoració tècnica de l'Informe proposta d'adjudicació de les obres de Rehabilitació del Castell de Monsoriu (fase 4-B4) al municipi d'Arbúcies.

En relació a l'observació 20 i de forma més específica quan diu:

3.5.2.1.- *"...es detecta que s'adjudica el contracte a una empresa que segons la documentació que consta a l'expedient fiscalitzat no reunia la puntuació màxima per ser adjudicatària."*

Aprofundint en el que s'ha explicat en l'apartat anterior (3.5.1), cal indicar que l'informe proposta d'adjudicació signat (Annex A) que consta a l'expedient de contractació, valora totes les ofertes considerant la puntuació tècnica i l'econòmica. En concret, l'empresa que es proposa com a adjudicatària, TEYCO S.L., obté 15,25 punts de l'oferta tècnica, sent la tercera millor puntuació tècnica empatada amb l'empresa DAMARIN S.L i 80,00 punts de l'oferta econòmica, essent l'oferta econòmica

més avantatjosa. Amb aquestes valoracions obté una puntuació global de 95,25 punts resultant la millor de les ofertes presentades, tal i com s'especifica en el quadre de l'apartat de conclusions de l'informe de valoració sobre l'adjudicació del contracte que consta a l'expedient. Per tant, es pot afirmar que l'informe signat proposa adjudicar el contracte a l'empresa que reunia la puntuació màxima per ser adjudicatària.

Com ja s'ha afirmat, en l'expedient fiscalitzat, per error, es va annexar una taula excel de desglossament dels criteris tècnics on la puntuació de l'empresa que va acabar sent l'adjudicatària era menor que la que formava part del cos de l'informe signat. Aquest excel és una de les versions de treball no definitiva. La taula excel de detall que concorda amb la puntuació de l'informe proposta d'adjudicació és la que es va adjuntar en el correu de la Secretària de la Mesa de Contractació de data 21 de maig de 2012. (Annex B).

3.5.2.2.- *“Amb posterioritat, l'entitat aporta un quadre de valoracions en el que queda justificada l'adjudicació a aquesta empresa. Ni en l'informe de valoració de les ofertes ni en cap altre document es justifica el canvi de puntuació de 0,5 punts a l'alça en la valoració tècnica...”*

No s'ha justificat cap canvi de puntuació perquè l'informe signat de valoració de l'adjudicació del contracte és coherent en la seva explicació detallada i en la seva puntuació i valoració final. Tal com s'ha justificat, la taula excel que s'aporta amb posterioritat és un document annex a l'informe sobre l'adjudicació del contracte en el qual es detalla la puntuació tècnica per cadascú dels apartats que la componen. S'ha reconegut que hi va haver un error material i documental a l'hora d'aportar a l'expedient la taula excel annexa que no es corresponia amb l'informe signat de valoració de les ofertes. Cal dir que els criteris tècnics del plec no eren prou detallats,¹ això provocava que es generessin diverses versions de treball de la puntuació tècnica en les que s'anava ajustant la puntuació ponderant per criteris comparatius. Aquest procés no es tancava fins a obtenir un quadre de puntuació tècnica on es ponderava la qualitat de totes les ofertes. Així mateix, aquesta taula excel també servia per explicar a la Mesa de contractació la justificació de la puntuació tècnica. Tal com s'ha demostrat, la taula excel annexa que va ser aportada a la mesa va ser la correcta.

3.5.2.3.- En relació a l'explicació de la valoració tècnica, l'informe de la Sindicatura de Comptes afirma que “Ni en l'informe de valoració de les ofertes ni en cap altre document es justifica el canvi de puntuació de 0,50 punts a l'alça en la valoració tècnica corresponent a la relació de maquinària, mitjans auxiliars i personal previst a l'obra, que és el que fa que aquesta empresa sigui finalment l'adjudicatària.”

3.5.2.3.1.- Tal com s'ha explicat, l'informe no justifica cap canvi perquè és coherent amb la puntuació recollida en els quadres de puntuació tècnica del propi cos de l'informe.

¹ Tal com s'expressa a l'Observació 21 del Projecte d'Informe: *Els criteris tècnics d'adjudicació en gairebé tots els expedients revisats adjudicats per procediment obert i subjectes a IIC no estan prou detallats ni ponderats en els plecs de clàusules administratives. Tampoc s'inclouen dins dels plecs els subcriteris que es fan servir sovint en els informes de valoració.*

El canvi de puntuació únicament s'observa comparant les dues taules auxiliars excel esmentades anteriorment, però aquest canvi té la mateixa significació que el que es produeix en d'altres versions de treball, és a dir, es generen alternatives prèvies a la definitiva i signada.

El canvi de puntuació, detectat en aquesta comparació, afecta a una part de l'apartat 1: "Memòria i programa de treball". En relació a aquest apartat de la puntuació tècnica de les ofertes, l'informe proposta signat diu: "Destaca l'oferta presentada per Art i Construcció S.L. per ser l'empresa que pot ofertar, com a millora, que la quantia econòmica prevista en el projecte del muntatge de la grua es podrà dedicar a altres necessitats de l'obra, ja que la grua que en aquests moments està implantada en l'obra és de la seva propietat." Aquest fet que es destaca a l'informe, no és l'únic valorat en aquest apartat en el qual també es té en consideració la relació de maquinària, la totalitat de mitjans auxiliars i el personal previst que es destinaran a l'execució de l'obra, tal i com s'especifica en els criteris de valoració del plec de clàusules del concurs.

És per això, que finalment es va considerar que a l'oferta d' Art i construcció S.L. i a l'oferta de TEYCO S.L., valorant els conceptes abans esmentats, els hi corresponien dos punts a cadascuna d'elles.

3.5.2.3.2.- Així mateix cal aclarir que el fet de destacar una empresa en els comentaris detallats de l'informe de valoracions, no implica necessàriament una valoració superior. Això es pot comprovar a l'apartat 3 "Control de Qualitat" de l'informe de valoració, en relació a la millora de l'import de l'1% fixat en el Decret 77/1984 del Programa de Control de Qualitat. En aquest apartat es destaquen les ofertes presentades per Arcadi Pla S.A. i DAMARIN S.L. que es puntuen igual que les empreses Art i Construcció S.L. i Construccions Clots i Claret S.L. ja que les seves respectives ofertes en relació a la millora de l'import de l'1% fixat en el Decret 77/1984, encara que lleugerament inferiors, es situen en una mateixa franja de valoració.

El mateix succeeix en l'apartat 5 "Millores Addicionals" en relació a les millores tècniques o en relació a la millora del percentatge de sots-contractació per sota del màxim autoritzat legalment.

Tal com s'ha comentat anteriorment i recollint les recomanacions del Projecte d'Informe de Sindicatura s'ha millorat l'explicació detallada dels informes d'adjudicació juntament amb l'establiment de criteris i subcriteris que facilitaran aquesta explicació.

QUARTA: SOBRE LES RECOMANACIONS RELATIVES ALS COMPTES ANUALS

4.1.- Respecte a les discrepàncies entre l'aplicació de gestió de préstecs concedits i la comptabilitat (Recomanació 5)

Durant els exercicis 2015 i 2016 s'ha procedit a regularitzar, bàsicament en l'aplicació de gestió de préstecs, les diferències esmentades en la recomanació 5 entre

els saldos comptables de préstecs concedits i els de l'aplicació informàtica de seguiment i gestió d'aquests, de manera que la informació entre aquestes és coincident i no cal cap mena de conciliació.

4.2.- Respecte del traspàs a curt termini de l'estimació de les fiances immobiliàries a retornar en l'exercici següent (Recomanació 11)

Tot i coincidir conceptualment amb la recomanació de la conveniència de traspassar a curt termini els imports que tindran venciment en el proper exercici i estar d'acord amb la dificultat de fer aquesta estimació que posa de manifest la recomanació 11, cal tenir present, per al cas de les fiances immobiliàries, que aquestes han estat sempre creixents i que, per tant, aquelles fiances que efectivament s'han de retornar durant l'exercici següent es retornaran amb els fons de les fiances que es recaptaran també en el següent exercici. Tot l'exposat fa que presentar el conjunt de les fiances immobiliàries com un passiu a llarg termini sigui, a l'entendre de l'INCASÒL, una manera més adequada de presentar la imatge fidel.

Consegüentment amb el que s'ha exposat,

A LA SINDICATURA DE COMPTES DEMANA que tingui per efectuades les anteriors al·legacions i les tingui en consideració en la redacció de l'informe final de fiscalització corresponent a l'Institut Català del Sòl.

Barcelona, 14 de març de 2017

Francesc Damià Calvet i Valera
Director de l'Institut Català del Sòl

5.2. TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS

Les al·legacions formulades han estat analitzades i valorades per la Sindicatura de Comptes. Com a conseqüència de les al·legacions i/o de la documentació addicional rebuda, s'han acceptat les al·legacions 1.2 i 3.1 i, per tant, s'han eliminat les observacions corresponents. També s'ha modificat el text de l'informe com a conseqüència de l'al·legació 3.5. Aquests canvis s'indiquen en les notes al peu de les pàgines corresponents.

La resta del text del projecte d'informe no s'ha alterat perquè s'entén que les al·legacions trameses són explicacions que confirmen la situació descrita inicialment o perquè no es comparteixen els judicis que s'hi exposen.

