

INFORME DE FISCALITZACIO SCF-07 D/87

INSTITUT CATALA DEL SOL

(CONTROL DE FIANCES)

1982 - 1985

A Barcelona, el dia 1 de desembre de 1987, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, sota la presidència del Síndic Major, Sr. Joan-Josep Perulles i Bassas, amb l'assistència dels Síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigden-golas, Antoni Castells i Oliveres, Ferran Termes i Anglès, Eudald Travé i Montserrat i Xavier Vela i Parés, actuant com a Secretari el Secretari General de la Sindicatura, Sr. Manuel Bosch i Isant, i com a ponent el Síndic Sr. Eudald Travé i Montserrat, acorda aprovar, prèvia deliberació, l'informe de fiscalització SCF-07 D/87, relatiu a l'Institut Català del Sòl (Control de fiances), anys 1982 a 1985, que s'eleva al Parlament de Catalunya.

INSTITUT CATALA DEL SOL

INDEX

1. INTRODUCCIO

- 1.1. Creació i funcions de l'organisme
- 1.2. Règim jurídic aplicable
- 1.3. Arees d'activitat
- 1.4. Objecte de la fiscalització. Abast i limitacions

2. CONTROL DE FIANCES

- 2.1. Antecedents
- 2.2. Emissió de paper. Comprovació existència
 - 2.2.1. Emissions efectuades
 - 2.2.2. Fitxes extracomptables
 - 2.2.3. Paper en existència
 - 2.2.4. Reflex en balanç del paper emès en existència
 - 2.2.5. Paper emès per l'IPPV
- 2.3. Lliurament de paper a les Cambres
 - 2.3.1. Procediment
 - 2.3.2. Paper en poder de les cambres
 - 2.3.3. Reflex del paper en el balanç
- 2.4. Concerts
 - 2.4.1. Imports dels concerts vigents
 - 2.4.2. Descripció i funcionament
 - 2.4.3. Criteris per concedir-los
 - 2.4.4. Concerts comprovats (concessions)
 - 2.4.5. Liquidacions comprovades
 - 2.4.6. Concerts cancel.lats
 - 2.4.7. Control del saldo de concerts de fiances
- 2.5. Liquidacions trimestrals de les Cambres
 - 2.5.1. Condicions del conveni amb les cambres
 - 2.5.2. Dipòsits fixos a les cambres
 - 2.5.3. Comprovació de les liquidacions
 - 2.5.4. Reflex dels saldos de les cambres en el balanç
 - 2.5.5. Comptabilització de les comissions abonades a les cambres pels seus serveis

2.6. Comprovació i custòdia del paper cancel.lat

2.6.1. Comprovació del circuit

2.6.2. Comprovació del paper cancel.lat

2.6.2.1. Paper emès per l'IPPV

2.6.2.2. Quantitats pagades per l'IPPV

2.6.2.3. Recompte del paper cancel.lat des de
01-01-86

2.6.2.4. Paper emès per l'INCASOL

2.7. Control del saldo de les fiances constituïdes

3. CONCLUSIONS

3.1. Observacions

3.2. Recomanacions

1. INTRODUCCIO

1.1. CREACIO I FUNCIONS DE L'ORGANISME

Pel Decret 1503/80 es va traspasar a la Generalitat el patrimoni i actuacions urbanístiques de l'INUR.

La Generalitat, en ús de les seves atribucions, va dictar la Llei 4/80, per la qual es crea l'Institut Català del Sòl.

Els seus objectius foren, en un principi, les tasques per al desenvolupament de la gestió urbanística i patrimonial a fi de:

- a) Fomentar la urbanització i l'edificació.
- b) Garantir la utilització racional del sòl, fixant l'interès general com a prioritari i, per tant, evitar l'especulació.

Per Reial Decret 2626/82, d'1 d'octubre, es traspassen a la Generalitat els béns, drets, funcions i serveis de l'IPPV existents en el territori de Catalunya.

El Decret de la Presidència de la Generalitat 431/1982, de 16 de novembre, adscriu a l'Institut Català del Sòl el patrimoni del sòl que constitueix les transferències del R.D. 2626/82. Això va representar una ampliació dels objectius de l'Institut, el qual, des d'aquell moment, havia d'incloure entre les seves activitats, la promoció i construcció d'habitatges, així com la seva venda, lloguer, finançació, reparacions, etc.

Aquest darrer objectiu va quedar considerablement ampliat amb la publicació del Reial Decret 1009/85, de 5 de juny, pel qual es traspassen a la Generalitat tots els habitatges que constitueixen el patrimoni històric de l'IPPV, traspàs que modifica el realitzat, mitjançant el R.D. 2626/82, d'1 d'octubre.

Pel Decret del Departament de Política Territorial i Obres Públiques 463/1982, de 2 de desembre, sobre regulació dels serveis transferits pel Reial Decret 2626/1982, s'assigna a l'INCASOL la gestió de fiances.

1.2. REGIM JURIDIC APLICABLE

Segons la Llei 4/80, l'Institut Català del Sòl es constitueix com a Organisme Autònom, adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques i, com a tal, gaudeix de personalitat jurídica pròpia, autonomia administrativa i econòmica i plena capacitat d'obrar. Per tant, està subjecte al règim d'organismes autònoms, amb els instruments de dret públic i dret privat propis de la seva naturalesa.

1.3. AREES D'ACTIVITAT

Resumint el que s'ha dit fins ara, les àrees d'activitat de l'Institut són les següents:

A) Promoció del sòl: residencial i industrial

Aquesta àrea podríem desglossar-la així:

- Adquisició de sòl
- Treballs d'urbanització
- Venda de parcel·les urbanitzades

B) Construcció d'habitatges i la seva venda

C) Administració d'habitatges arrendats

Podríem dividir-la en:

- Cobrament de lloguers (habitatges arrendats)
- Cobrament de terminis (habitatges alienats)
- Pagament de despeses
- Reparacions

2
Aquesta àrea és a càrrec de l'empresa Administració i Gestió, S.A. (ADIGSA) per compte de l'Institut Català del Sòl. L'Institut té el 100% de les accions d'ADIGSA. L'any 1984 la Societat, que inicialment es denominava Santamaria de Gallecs, S.A., va canviar la seva denominació i els seus estatuts socials per denominar-se "Administració i Gestió, S.A." i dedicar-se exclusivament a l'administració i gestió de les vivendes de l'Institut Català del Sòl.

D) Préstecs

E) Fiances sobre arrendaments. Comprèn les funcions assignades primitivament a l'INV i que vénen explicades en el Decret d'11 de març de 1949 i que foren adaptades per les disposicions dictades per la Generalitat de Catalunya a favor de l'INCASOL.

1.4. OBJECTE DE LA FISCALITZACIO. ABAST I LIMITACIONS

De totes les àrees, dintre de les quals es desenvolupa l'activitat de l'Institut, aquesta fiscalització es limitarà al control de fiances i comprendrà tota l'actuació de l'Institut en aquest aspecte, és a dir: Emissió de paper de fiances, concessió de concerts, relacions amb les Cambres de la Propietat Urbana, control del paper emès i cancel·lat, relacions amb l'IPPV relatives al paper de fiances emès per aquest Organisme i que es va tornant a mesura que es cancel·len els contractes, comptabi-

lització de les operacions, justificació legal o contractual de les transaccions i decisions i totes aquelles qüestions incidentals que puguin tenir relació amb les fiances sobre lloguers en general.

La fiscalització es refereix al període novembre 1982 (data de la primera emissió de paper fiança) fins a 31.12.85, últim exercici fiscalitzat per aquesta Sindicatura, si bé s'inclouen les dades fins al 1986 per a més informació.

3

2. CONTROL DE FIANCES

2.1. ANTECEDENTS

+ El Decret d'11-03-49 regula la qüestió de les fiances que s'han de constituir en subscriure contractes d'arrendament. L'import d'aquesta fiança serà d'un mes de lloguer per a les vivendes i de dos mesos per als locals de negoci. El mateix Decret faculta a l'INV (després IPPV) per emetre paper de fiances i que es lliuren als propietaris arrendadors pels esmentats imports. Quan es resol el contracte d'arrendament, el propietari torna el paper i recupera els diners.

+ L'Institut, segons els Decrets de traspàs de béns i serveis, quedava subrogat en els drets i obligacions que tingueren successivament l'INV i l'IPPV. Per tant, va assumir també la facultat d'emetre paper de fiances, facultat confirmada pel decret 436/82 de la Generalitat.

- Pel que fa a empreses subministradores i propietaris de certa importància, s'estableix el règim especial de concerts que suposa l'obligació de dipositar en efectiu el 90% dels imports esmentats; l'altre 10% se'l reserven per fer front als contractes resultats.

Però quedava el problema del paper emès per l'IPPV i que es trobava encara en circulació per no haver-se resolt els contractes que en foren l'origen. La xifra del paper en circulació no ha estat mai donada en les actes de traspàs, motiu pel qual no es coneix el deute potencial per aquest concepte.

L'únic que s'ha pogut fer és recollir i classificar el paper que han anat retornant les Cambres, separant l'emès per l'IPPV de l'emès per l'INCASOL.

4
Sembla que, en els primers moments, el control del paper retornat no va ser tan rigorós com calia. Però tenint en compte que el paper retornat i emès per l'IPPV representava un crèdit de la Generalitat contra l'Organisme emissor es va veure la necessitat de quantificar el paper cancel·lat i comprovar-lo amb les devolucions fetes per les cambres.

L'operació de recompte fou molt laboriosa (es tractava de més de 1.000 milions en papers de diferents valors) i quan es va donar per acabada, va venir de Madrid una comissió del MOPU, la qual, junt amb un funcionari de l'INCASOL, va comprovar el recompte fet, segons actes (una per cada cambra) de 16-10-86.

Les diferències que es van posar de manifest entre el recompte i les liquidacions formulades per les cambres, van ser esmenades i, donat el cas, es van fer els ingressos corresponents.

2.2. EMISSIO DE PAPER. COMPROVACIO EXISTENCIA

2.2.1. Emissions efectuades

S'han fet, fins al 31.12.86, i segons l'autorització continguda en el Decret 436/82, que regula l'emissió de paper de fiances, nou emissions per un import total net de 11.397.865.000 Pta.

L'evolució del paper de fiances emès és la següent en milions de pessetes:

	1982/83	1984	1985	1986
	-----	-----	-----	-----
Paper emès	3.826,27	1.647,00	814,50	5.112,00
- errors d'impressió	-0,11	-1,29	-0,34	-0,16
	-----	-----	-----	-----
Emissió neta	3.826,16	1.645,71	814,16	5.111,84
Acumulat net, a 31 de desembre	3.826,16	5.471,87	6.286,03	11.397,87
	=====	=====	=====	=====

2.2.2. Fitxes extracomptables

Es porten tres tipus de fitxes:

- a) Fitxa pel valor nominal de les emissions successives.
- b) Fitxa per classes de paper.
- c) Fitxa per cambres, que es carrega per l'import entregat en cada classe de paper. S'abona pel valor del paper venut segons cada liquidació trimestral i, eventualment, per les diferències que es puguin trobar en repassar la numeració dels talons. El saldo representa el valor del paper emès en poder de les cambres, individualment en cada una, ja que es porta una fitxa per cada cambra.

S'han comprovat les anotacions a les fitxes, que s'han trobat coincidents amb les xifres de les liquidacions trimestrals de les cambres.

2.2.3. Paper en existència

L'existència de paper de fiances en poder de l'INCASOL és la següent en milions de pessetes:

	1983	1984	1985	1986
	-----	-----	-----	-----
Paper en car- tera INCASOL, a 31 de desembre	2.158,47	2.518,62	1.574,95	4.627,77

S'ha fet el recompte del paper emès i en poder de l'INCASOL, comptant les caixes i obrint-ne algunes per comprovar el seu contingut. El mostreig va coincidir amb les xifres consignades en les actes de recompte que hi havia en cada caixa.

2.2.4. Reflex en el balanç del paper emès en existència

En el balanç de situació no es reflecteix el paper emès en poder de l'INCASOL, tota vegada que l'existència es controla per les fitxes extracomptables que hem vist. El motiu pel qual s'ha mantingut aquest criteri és el no considerar el paper emès com un valor fins al moment de posar-lo en circulació.

2.2.5. Paper emès per l'IPPV

Les existències d'aquest paper emès per l'IPPV que va ser tornat per les cambres amb data 30-11-82 en acabar l'actuació de l'IPPV i iniciar-se la venda de paper fiança emès per l'INCASOL, va ser recomptat i comprovat per la mateixa comissió que va comprovar el cancel·lat. Hi ha les corresponents actes que acrediten la seva comprovació i posterior destrucció, en data 16-10-1986.

2.3. LLIURAMENT DE PAPER A LES CAMBRES

2.3.1. Procediment

La cambra interessada fa una comanda segons les seves necessitats. L'INCASOL expedeix un manament de pagament, OT, especificant el nombre i valor del paper lliurat, i es fan els assentaments en les fitxes corresponents.

2.3.2. Paper en poder de les cambres

L'import del paper en existència en poder de les Cambres de la propietat és el següent en milions de pessetes:

	1983 -----	1984 -----	1985 -----	1986 -----
Paper en poder de les Cambres de Propietat, a 31 desembre	393,34	347,40	605,88	539,03

Segons el darrer paràgraf de la clàusula cinquena del Conveni entre l'INCASOL i el Consell Superior de les Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya, les cambres queden sotmeses a la Inspecció de l'INCASOL, exclusivament pel que es refereix al funcionament del Servei de Fiances. L'Institut ha comprovat que el paper pendent de venda s'adiu amb el que figura en les liquidacions de les cambres mitjançant auditoria externa. Aquesta auditoria ha comprovat ja la majoria de cambres i el recompte del paper pendent ha estat satisfactori.

2.3.3. Reflex del paper en el balanç

El paper a les cambres pendent de venda no es reflecteix en el balanç, tota vegada que, com ja s'ha dit, el moviment de paper emès es porta exclusivament en fitxes extracomptables. Seria convenient crear un joc de comptes d'ordre que reflectís el valor del paper en aquesta situació.

2.4. CONCERTS

2.4.1. Imports dels concerts vigents

Els imports corresponents a concerts vigents, segons la comptabilitat de l'INCASOL, té la següent evolució, en milions de pessetes:

	1983 -----	1984 -----	1985 -----	1986 -----
Concerts vigents a 31 desembre	86,45	139,65	206,36	276,69

2.4.2. Descripció i funcionament

El concert és un mecanisme dirigit a empreses subministradores d'aigua, gas i electricitat i propietaris amb certa importància, per gestionar les fiances, considerant el volum global d'aquests col·lectius i prescindint del sistema de paper fiances.

El mecanisme que se segueix és el següent:

- L'interessat que considera que es troba dintre de les condicions establertes, fa la seva petició directament a l'INCASOL acompanyant una relació dels contractes d'arrendament que pretén que entrin en el règim de concert.
- Si es compleixen totes les condicions, l'INCASOL dicta resolució concedint el concert al sol·licitant, que haurà d'ingressar el 90% del total de les fiances que corresponguin segons l'import de l'arrendament i el destí del local. Aquesta resolució es notifica a l'interessat, advertint-lo que haurà d'ingressar l'esmentat 90% dintre del termini de deu dies i, que si no ho fa li serà exigit per via de constrenyiment.
- Fins ara i d'acord amb el que disposava l'article 11 del Decret d'11 de març de 1949, els particulars i empreses concertades havien de presentar una liquidació anual, acompanyant relació nominal de les fiances constituïdes, de les tornades i el saldo resultant. Si les primeres superen les segones, s'ha de fer l'ingrés del 90% de la diferència. En cas contrari, l'INCASOL tornarà l'import que correspongui a través de la cambra.
- Cal remarcar que segons les últimes disposicions (Decret 270/86, Ordre de 31 d'octubre de 1986 i Decret 209/87) han quedat modificats alguns aspectes formals de concerts, com la periodicitat de les liquidacions que, des d'ara, serà semestral o trimestral.

2.4.3. Criteris per concedir-los

Segons el Decret 11-03-49, podien acollir-se al règim de concerts:

- a) Les empreses subministradores d'aigua, gas i electricitat.
- b) Els propietaris amb volum de fiances superior a 5.000 pta.

No havent-hi legislació posterior, la Generalitat ha establert els seus propis mitjans de selecció amb les disposicions següents:

- . Decret 270 de 02-09-86 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Estableix la novetat que els professionals facultats per actuar en representació dels propietaris puguin demanar concerts per a totes les finques que administren.
- . Ordre de 31-10-86. Fixa el mínim d'un milió i mig de pessetes de volum per poder demanar concert. Estableix les obligacions dels professionals autoritzats segons el Decret 270/86. Contempla la possibilitat que es formalitzin convenis amb els col.legis professionals que agrupin els agents representants de propietaris. Amb data 04-06-87, l'INCASOL, utilitzant la facultat que li dóna l'esmentada ordre, ha signat un conveni amb el Consell de Col.legis d'Administradors de Finques de Catalunya, que estableix les normes per les quals s'haurà de regir la concessió, modificació, liquidacions i cancel.lació de concerts de fiances, fixant, al mateix temps, els models de llibres-registre i altra documentació a utilitzar i destinada a garantir la realitat de les operacions declarades.

10
Pel que fa a les empreses subministradores, segons l'article 2n. del Decret d'11-03-49, si la delegació d'Indústria no havia establert la quantia de les fiances exigides, podien acollir-se al mínim de 5 Pta. per contracte.

El Decret 436/82 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, en el seu article 2n.-2, diu que, en cas de subministraments, la quantia mínima obligatòria serà fixada pel Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat.

No s'havia fixat aquest mínim per part del Departament de Política Territorial i Obres Públiques; fins que el DOGC núm. 857 de 29-06-87, va publicar el Decret 208/87, de 19-05, pel qual es modifica la quantia mínima per contracte que les empreses subministradores d'aigua, gas i electricitat, hauran d'exigir als usuaris en concepte de fiança, fixant aquest mínim en 1.000 Pta. quantitat que es revaloritzarà periòdicament d'acord amb l'IPC, la qual cosa augmentarà notablement la finançació de l'INCA-

SOL, tota vegada que la majoria d'empreses, particularment les més grans, estaven acollides al mínim de 5 Pta. per contracte.

2.4.4. Concerts comprovats (concessions)

S'han comprovat diferents concessions de concerts i es troba correcta la seva tramitació administrativa.

2.4.5. Liquidacions comprovades

S'han vist diverses liquidacions positives i negatives i podem afirmar que, en general, les fan correctament i tal com està establert, un cop l'any.

Les negatives, si passen de 100.000 Pta., les informa la Inspecció. L'INCASOL, en vista de l'informe favorable, expedeix un manament de pagament a favor de la Cambra, per tal que pagui a l'interessat.

Les liquidacions positives es fan amb el mateix formulari, acompanyant relació dels contractes.

S'ha observat que algunes liquidacions de les empreses subministradores, no porten cap mena de justificant, es limiten a indicar el nombre de contractes d'alta i el nombre de baixes, liquidant per la diferència.

Creiem que s'hauria d'exigir la relació de contractes, tant les altes com les baixes, tota vegada que aquesta formalitat ja l'exigia el Decret d'11-03-49.

2.4.6. Concerts cancel.lats

La tramitació administrativa és correcta.

Una vegada s'ha comprovat la resolució dels contractes o el canvi de titularitat dels immobles, s'acorda la devolució del dipòsit fet en forma de concert.

Quan el motiu de la cancel.lació és la venda dels habitatges, s'acompanyen les escriptures que justifiquen aquest punt.

2.4.7. Control del saldo de concerts de fiances

Els ingressos pel concepte de concerts, s'abonen en el compte de passiu "Concerts de fiances" que presenta els saldos indicats en el punt 2.4.1., saldos verificats quant al moviment de l'any 1985 i d'acord amb les liquidacions de les cambres i dels apunts comptables corresponents.

2.5. LIQUIDACIONS TRIMESTRALS DE LES CAMBRES

2.5.1. Condicions del conveni amb les cambres

Segons el conveni de col.laboració entre l'INCASOL i el Consell Superior de Cambres de la Propietat Urbana, les cambres tindran les obligacions següents:

- a) Cobrament del paper venut i pagament del retornat.
- b) Cobrament de quantitats liquidades per actes d'Inspecció.
- c) Cobrament i devolució de quantitats en règim de concert.
- d) Rendició de comptes trimestrals i ingrés del saldo.
- e) Exigència del 10% de recàrrec de demora als propietaris que adquireixin el paper de fiances fora de termini.
- f) Exigència de justificar la personalitat i d'aportar la documentació en les devolucions de paper.
- g) Obligació d'anul.lar el paper retornat.

Condicions econòmiques segons el mateix conveni.

- a) Les cambres tindran dret a una comissió del 4% sobre la venda de paper.
- b) En un principi els concerts s'ingressaren directament a l'Institut Català del Sòl, però des que s'ingressen a la cambra, aquesta cobra també el 4%.
- c) Pel que fa als recàrrecs per demora, la cambra hi té una participació del 20%.
- d) El principal de les actes d'Inspecció, tota vegada que es fa efectiu mitjançant la compra de paper, té la comissió normal del 4%.

- e) Les sancions que porten aparellades les actes d'Inspecció s'ingressen íntegrament, sense comissió.
- f) El Conveni establia que les cambres es reservarien un 10% del saldo mig de l'any anterior per fer front a les devolucions del paper.

Aquesta condició ha quedat inoperant i s'ha substituït per acord verbal, per un dipòsit fix en cada cambra, proporcionat al moviment de cada una.

B
Les condicions es compleixen, segons la documentació examinada. El que hem d'observar és que la comissió del 4% sobre els concerts i la substitució de la reserva de la cambra per devolucions convertint-la en dipòsit fix, no figuren en el Conveni i seria desitjable modificar-lo introduint-hi els canvis comentats, estudiant el percentatge a aplicar en els concerts.

2.5.2. Dipòsits fixos a les cambres

Com s'ha dit, la retenció del 10% del saldo mig s'ha substituït per un dipòsit fix. El dipòsit té com objectiu que la cambra pugui fer front a les devolucions de fiances, tota vegada que el seu saldo a favor de l'INCASOL queda a zero al final de cada trimestre.

En el balanç de situació de 31-12-85 i en el concepte d'ACTIU "Dipòsits Cambres de la Propietat" hi trobem la xifra de 15,2 milions Pta., distribuïda així:

Vuit cambres que tenen 500.000 Pta. c/u	4.000.000
Barcelona	10.000.000
L'Hospitalet	1.000.000
Terrassa	200.000

Aquesta darrera xifra és errònia. La realitat és que han de ser 500.000 Pta. tal com s'explica en l'apartat 2.6.2.1.

Aquests dipòsits figuren en cada liquidació de la cambra com càrrec i abonament.

2.5.3. Comprovació de les liquidacions

Les partides de les liquidacions comprovades s'han trobat correctes, tant en els càrrecs com els abonaments i també els ingressos dels saldos, que s'han fet puntualment.

14
En la segona part de la liquidació, on es reflecteix el moviment del paper, es fa la diferència entre el paper retornat que va ser emès per l'IPPV i el que va ser emès per l'INCASOL. Tant l'un

com l'altre, són pagats per les cambres al seu retorn, però que l'INCASOL ha de comptabilitzar distintament, ja que el paper retornat de l'IPPV constitueix un càrrec al seu compte.

Hem comprovat els abonaments a la partida "Altres ingressos" del compte d'explotació. S'hi abonen dos conceptes:

a) Recàrrec per demores. Com ja s'ha explicat, les cambres han d'exigir un recàrrec del 10% sobre les vendes de paper fora de termini. Aquest termini és de 15 dies a comptar des de la data del contracte d'arrendament quan a la localitat hi ha cambra. Si no n'hi ha el termini és de 30 dies. Com que la cambra té una participació del 20% en aquest recàrrec, l'ingrés per aquest concepte és del seu 80%.

b) Sancions en actes d'Inspecció. Les vendes de paper produïdes per descoberta de la Inspecció, porten aparellada una sanció del 25% que s'aplica també a "Altres ingressos".

També es carreguen en el compte "Subvencions" (subcomptes de comissions) les comissions del 4% a favor de les cambres sobre venda de paper i ingressos per concerts i participació del 20% en els recàrrecs de demores.

D'altra banda, en el compte d'explotació i en el subcompte "Comissions sobre Concerts" es carrega la participació de la inspecció del 80% en les sancions en actes d'inspecció i també el 30% de participació en demores.

L'evolució d'aquestes xifres ha estat la següent (en milions de pessetes):

15

15

	<u>1982/83</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>	<u>1986</u>
<u>Ingressos</u>				
- Recàrrec 10% per demores	5,07	5,16	5,00	12,16
- Sancions en actes d'ins- pecció	4,80	5,17	5,22	4,22
	-----	-----	-----	-----
Suma dels ingressos	9,87	10,33	10,22	16,38
	=====	=====	=====	=====
<u>Despeses</u>				
- Comissió 4% a favor de Cam- bres s/venda de paper	50,97	53,26	59,82	85,03
- Comissió 4% s/concerts	-	2,60	2,99	3,47
- 20% partici- pació Cambres en recàrrecs per demores	1,01	1,03	1,00	2,43
- Participació de l'Inspecció en sancions i demores	5,36	5,69	5,67	7,02
	-----	-----	-----	-----
Suma de les despeses	57,34	62,58	69,48	97,95
	=====	=====	=====	=====

Aquestes xifres han estat verificades amb les dades comptables reflectides en el compte d'explotació; si bé cal indicar que la participació de la inspecció en sancions i demores es comptabilitza en el moment del pagament, no està per tant, degudament periodificada. Això no és significatiu quantitativament, si bé cal aplicar, en tots els casos, el principi de meritació.

16

2.5.4. Reflex dels saldos de les cambres en el balanç

Com ja hem dit els saldos a favor de l'INCASOL, resultants de les liquidacions trimestrals s'ingressen en el mateix moment, raó per la qual l'únic deute de les cambres que pot aparèixer en el balanç és el saldo del 4t. trimestre que s'ingressa a primers de gener.

Efectivament, comprovades les liquidacions del 4t. trimestre de 1985, i sumant els saldos respectius, ens dona la xifra de 230.211.674 Pta. que és la que figura en el balanç de 31-12-85 entre les Institucions deutores-Cambres de la Propietat Urbana.

2.5.5. Comptabilització de les comissions abonades a les cambres pels seus serveis

Pressupostàriament, les comissions i participacions en recàrrecs per demores, s'apliquen als conceptes corresponents.

Pel que fa a la comptabilitat general, les quantitats abonades a les cambres, es porten al compte d'explotació sota la rúbrica de "subvencions" que considerem poc adequada.

En el Compte d'Explotació, any 1985, es carreguen en el compte de "Subvencions", les partides següents:

- Comissions s/ venda de paper fiança	59.973.605	
Ajust comptable per periodificació	-158.597	59.815.008

- Comissions s/concerts	2.991.494	
- Participació Inspectoral, indegudament carregada en aquest compte	2.824.672	5.816.166

- Participacions de les Cambres en demores		998.358
- Comissions d'ADIGSA		5.942.681

		72.572.213
		=====

Procedeix la utilització d'un compte específic de comissions, tota vegada que no són subvencions. Quant a la participació inspectora s'ha aplicat en aquest compte per error, ja que ja hi ha un compte específic.

2.6. COMPROVACIO I CUSTODIA DEL PAPER CANCEL.LAT

2.6.1. Comprovació del circuit

Quan es resol un contracte de lloguer o de subministrament, segons els casos, l'interessat es presenta a la cambra amb el paper i el contracte resolt. Prèvia justificació de la personalitat, la cambra recull el paper anul.lat i torna els diners.

El paper s'inutilitza amb un segell de "CANCEL.LAT". Potser seria convenient afegir-hi la data de cancel.lació.

La cambra fa constar en la seva liquidació tot el paper retornat durant el trimestre, el valor del qual constitueix una partida d'haver en el compte, tota vegada que suposa un pagament per compte de l'INCASOL.

A més, el paper tornat es resumeix per classes i pel seu origen: emès per l'IPPV i emès per l'INCASOL.

L'INCASOL fa el recompte del paper tornat per les cambres i, si fa el cas, li notifica la conformitat. Si hi ha alguna diferència es corregeix d'acord amb la cambra.

El paper es guarda en caixes precintades amb les seves actes de recompte.

18 / A cada caixa s'hi enganxa un rètol en el que hi figura el número de la caixa, trimestre en què es va fer el retorn i cambra o cambres de procedència. Això permet lligar el contingut de la caixa (actes de recompte) amb el paper retornat segons les liquidacions trimestrals.

2.6.2. Comprovació del paper cancel.lat

2.6.2.1. Paper emès per l'IPPV

Aquest paper té unes característiques especials: va ser emès per l'IPPV i venut als propietaris i empreses immobiliàries, però en fer-se el traspàs de béns i serveis, no es va fer constar la quantitat que hi havia en circulació i, per tant, no es coneixia el deute potencial per aquest concepte.

L'únic que es pot conèixer és el paper d'aquest origen que s'ha anat tornant i pagant per part de l'INCASOL i, paral·lelament, s'ha anat carregant al compte de l'IPPV, que és qui el va cobrar en el moment de la seva venda.

El saldo deutor de l'IPPV que figura en el balanç de 31-12-85 va ser el resultat d'un primer recompte del paper d'aquest origen tornat per les cambres més els saldos negatius de concerts, tot referent a les operacions realitzades des de la data del traspàs (01-12-82) fins a 31-12-85.

Per tal de comprovar el recompte, que representava el deute de l'IPPV, va ser nomenada una comissió del MOPU que, juntament amb un representant de l'INCASOL van procedir al recompte, del qual en van resultar unes actes de 16-10-86, una per cada cambra, en les quals hi consta el paper retornat i cancel·lat per cada una i, a la vegada, es dóna fe de la seva destrucció.

Entre el saldo deutor de l'IPPV en balanç de 31-12-85 i el resultat del recompte s'hi van trobar les diferències següents:

(En primer lloc hem d'observar que el recompte fet comprenia només el paper i, el saldo comptable també integrava els saldos negatius de concerts pagats per l'INCASOL en el període contemplat. Per tant, una primera operació serà treure aquests saldos negatius)

Saldo IPPV en balanç	1.369.295.822
Saldos negatius de concerts	22.971.642

Saldo IPPV paper	1.346.324.180
Resultat recompte	1.393.668.475

Diferència a explicar	47.344.295
Diferència explicada a continuació	47.436.295

Diferència	92.000
	=====

Explicació de les diferències:

Tenint en compte que el traspàs es va fer amb efectes de 01-12-82, les cambres van presentar a l'INCASOL, amb data 30-11-82, liquidacions pels mesos d'octubre i novembre que, malgrat correspondre a l'IPPV, les operacions realitzades per les cambres es van fer amb fons de l'INCASOL. No obstant, el saldo resultant d'aquestes liquidacions es va trametre a l'IPPV, motiu pel qual s'ha d'incrementar el saldo per l'import de la quantitat tramesa.

D'altra banda, s'ha detectat un error en la liquidació de la Cambra de Barcelona que minorava indegudament el saldo de l'IPPV.

En resum, s'han de fer els següents increments en el saldo de l'IPPV a 31-12-85.

a) Quantitat tramesa per saldo de liquidacions de les cambres, període octubre-novembre 82	89.698.187
b) Error liquidació Cambra Barcelona	106.824

Total increments	89.805.011
	=====

Quantitats que augmentaven indegudament el saldo de l'IPPV a 31-12-85 i que s'han de deduir per ajustar-lo a la realitat:

a) Càrrec que corresponia a dipòsit de la Cambra de Terrassa	300.000
b) Càrrec indegut a IPPV a l'any 1983 i que corresponia al total de dipòsits en cambres	14.300.000
c) Quantitat carregada a l'IPPV com a paper tornat per la Cambra de Barcelona i que va faltar en el recompte (ingressat per la Cambra de Barcelona el 1986)	24.987.860
d) Mateix concepte (altres cambres)	122.515
e) Quantitats retingudes per les cambres per fer front a devolucions segons l'antic sistema, retencions fetes amb fons de l'IPPV i que, per tant, no eren deute d'ell.	700.000
f) Deute de la cambra de Mataró de l'any 1982 ingressat fins a 1986; no era deute de l'IPPV, sinó de la cambra	1.958.341

Total disminucions	42.368.716
	=====

Amb això, obtenim el saldo referit exclusivament al paper cancel·lat i que va ser emès per l'IPPV:

Saldo IPPV a 31-12-85 (paper)		1.346.324.180
Incrementos	89.805.011	
Disminucions	42.368.716	

Diferència explicada		47.436.295
	Saldo corregit	1.393.760.475
	Resultat recompte	1.393.668.475

	Diferència	92.000
	=====	=====

Els saldos negatius de concerts, per import de 22.971.642 Pta. es troben pendents de negociació. Tota vegada que aquesta quantitat figurava integrada en el saldo de l'IPPV a 31-12-85, seria aconsellable fer-la figurar en un compte transitori pendent d'aclarir o, si fos el cas, d'anul·lar, afegint-hi els saldos negatius que s'haguessin produït durant l'any 1986, corresponents a concerts atorgats per l'IPPV.

2.6.2.2. Quantitats pagades per l'IPPV

El saldo resultant a 31-12-85 després de la comprovació i recompte del paper retornat representa un deute reconegut de 1.393.668.475 Pta.

Hem comprovat l'existència de dues propostes de pagaments (ADOK) de l'IPPV, de data 31.12.86, per import de 414.898.810 Pta. i 733.174.623 Pta., i queden pendents, doncs, 245.595.042 Pta.

2.6.2.3. Recompte del paper cancel·lat des de 01-01-86

El paper cancel·lat es compta al seu retorn, amb assistència opcional de la cambra, se n'aixeca acta i es va col·locant en caixes precintades.

22
Com en el cas del paper emès, s'han comptat les caixes, se n'han obert algunes per comptar el paper que, en tots els casos, ha coincidit amb el que s'havia consignat en l'acta.

Aquest paper, una vegada comprovat per la comissió, com va fer en l'altra ocasió, servirà per fer el càrrec definitiu a l'IPPV, que per més que es va comptabilitzant per liquidacions, es notifica anualment.

2.6.2.4. Paper emès per l'INCASOL

L'evolució del paper cancel.lat corresponent a l'emissió de l'INCASOL és la següent en milions de pessetes:

	1982/83	1984	1985	1986
	-----	-----	-----	-----
Paper cancel.lat	83,28	263,60	424,97	702,79
Acumulat a 31 de desembre	83,28	346,88	771,85	1.474,64

Seguint el mateix procés de recompte, s'ha fet un resum del paper cancel.lat i emès per l'INCASOL, precisant on es troben les caixes que contenen aquest paper.

El resultat del recompte ha estat correcte. S'han obert aleatòriament algunes caixes per comptar materialment el seu contingut, el qual ha coincidit amb el que figurava en les actes corresponents.

D'altra banda, s'ha fet la comprovació amb el resultat de les liquidacions trimestrals.

2.7. CONTROL DEL SALDO DE LES FIANCES CONSTITUIDES

Els ingressos pel paper venut menys l'import dels pagaments del paper cancel.lat, s'abonen al compte de passiu "Paper de fiances" que, consegüentment representa el deute potencial de l'Institut per aquest concepte.

Els saldos següents són de conformitat amb les liquidacions de les cambres i amb els apunts comptables corresponents (en milions de pessetes):

	1983	1984	1985	1986
	-----	-----	-----	-----
Fiances constituïdes en paper fiances (I)	1.191,08	2.262,23	3.333,39	4.756,37

Partint de les emissions netes i rebaixant el paper en estocs i el cancel.lat, s'obté:

	1983	1984	1985	1986
. Emissió neta acumulada	3.826,16	5.471,87	6.286,03	11.397,87
- Paper en cartera INCASOL (estoc)	(2.158,47)	(2.518,62)	(1.574,95)	(9.627,77)
= Entregat a Cambres acumulat	1.667,70	2.953,25	4.711,08	6.770,10
- Paper en poder Cambres (estoc)	(393,34)	(347,40)	(605,88)	(539,03)
= Paper venut acumulat	1.274,36	2.605,85	4.105,20	6.231,07
- Paper cancel.lat acumulat	(83,28)	(346,88)	(771,85)	(1.474,64)
- Fiances constituïdes (II)	1.191,08	2.258,97	3.333,35	4.756,43

la qual cosa posa de manifest (per la diferència I-II) un error acumulat a final de cada any, en milions de pessetes, de:

error acumulat	0,00	3,26	0,04	(-) 0,06
----------------	------	------	------	----------

petites diferències que indicarien possibles errors comptables o de control del paper emès net; cal remarcar, però, que la diferència acumulada a fi de l'any 1985 subjecte a fiscalització, és de 44.469 Pta., quantitat no significativa, si bé posa de relleu la conveniència de controlar totes les dades comptablement.

3. CONCLUSIONS

3.1. OBSERVACIONS

1. Les comissions que es paguen a les cambres pels seus serveis, segons conveni, es carreguen al compte d'explotació sota la rúbrica de "Subvencions", denominació que pot donar una idea equivocada de la seva naturalesa.
2. Les liquidacions periòdiques per concerts amb empreses subministradores generalment no aporten les justificacions reglamentàries, en particular pel que fa a la relació de contractes que són alta o baixa en el període.
3. S'observa que les fiances, com a mitjà de finançament de l'Institut Català del Sòl, tenen una importància creixent i, per tant, cal realitzar els esforços necessaris per millorar aquesta font, tenint en compte, per altra banda, que tota millora en les possibilitats d'actuació de l'INCASOL, repercuteix en benefici de tota la comunitat. Donem l'evolució del compte (en milions de pessetes):

	1983	1984	1985	1986
	-----	-----	-----	-----
Paper	1.191,08	2.262,23	3.333,39	4.756,37
Concerts	86,45	139,65	206,36	276,69
	-----	-----	-----	-----
Total	1.277,53	2.401,88	3.539,75	5.033,06

Les despeses corresponents a fiances queden explicades pels conceptes següents del compte d'explotació:

	1982/83	1984	1985	1986
	-----	-----	-----	-----
Despeses	57,34	62,58	69,48	97,95
Ingressos	9,87	10,33	10,22	16,38
	-----	-----	-----	-----
Despesa Neta	47,47	52,25	59,26	81,57
	=====	=====	=====	=====

el que representa un 4,78% mig sobre els recursos generats.

26

3.2. RECOMANACIONS

1. Recomanem que el paper de fiances vagi numerat correlativament des del moment en què surti de la impremta, establint un rigorós control extracomptable d'existències.
2. En el moment de lliurar a cada cambra el paper de fiances, s'ha de fer l'oportú càrrec comptable, fent que el paper entregat porti el segell de l'Institut Català del Sòl.
3. Fins ara el paper entregat a les cambres no figura més que en fitxes extracomptables. Seria convenient crear comptes d'ordre que reflectissin en balanç el paper en dipòsit a les cambres.
4. Quant al paper en poder de propietaris, constitueix un passiu que ara es comptabilitza en el compte "Paper en circulació" i es reflectiria millor la naturalesa del compromís que suposa, denominant aquest compte "Dipòsits per fiances d'arrendament".
5. Pel que fa al paper cancel·lat, si bé s'inutilitza amb un segell, seria convenient que també es posés la data de cancel·lació en aquest mateix segell. No té més valor que el de prova documental justificativa dels pagaments efectuats a les Cambres. Cal establir un mètode de destrucció amb suficients garanties i passat un termini prudencial, no inferior a cinc anys.
6. Cal separar les comissions corresponents a Fiances de qualssevol altres.
7. Les comissions sobre concerts no figuraven en el conveni amb les cambres. Fins ara la seva quantia ha estat petita, però convindria regularitzar la qüestió, que es basa en un acord verbal. Les darreres disposicions potencien els concerts, tant pel que fa a la quantia mínima dels contractes d'empreses subministradores com a l'ampliació de la possibilitat de concerts, extenent-la a professionals representants dels propietaris. Tota vegada que la major part de la feina la fa l'INCASOL, valdria la pena de plantejar-se la supressió o reducció de la comissió per aquest concepte.
8. Queda pendent d'aclarir amb l'organisme que avui substitueix l'IPPV, la situació dels saldos negatius provinents de concerts d'època anterior i que, des que se n'ha fet càrrec l'INCASOL, han donat lloc a alguna liquidació negativa, en haver superat l'import de les baixes al de les altes en el període contemplat. Encara que es tracta d'un import relativament petit, cal aclarir-ho.

9. S'han revisat les liquidacions presentades per les cambres i s'ha observat que la quantia de les liquidacions derivades d'actes d'Inspecció és molt baixa. Fóra convenient intensificar la inspecció especialment en nuclis de fora de la capital, tant respecte de lloguers acordats verbalment sense contracte i, per tant sense fiança, com d'empreses subministradores que concerten les fiances amb els seus clients.

Sobre aquesta recomanació, la Sindicatura ha pogut comprovar que ja des del començament de l'exercici 1987, l'Institut Català del Sòl ha perfeccionat el servei d'inspecció mitjançant una oficina dotada de personal i de mitjans informàtics que esta realitzant una tasca de creuament d'informació, amb resultats positius.

28

MANUEL BOSCH i ISANT, Secretari General de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

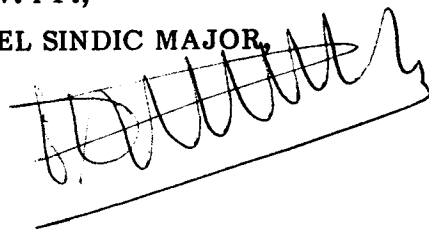
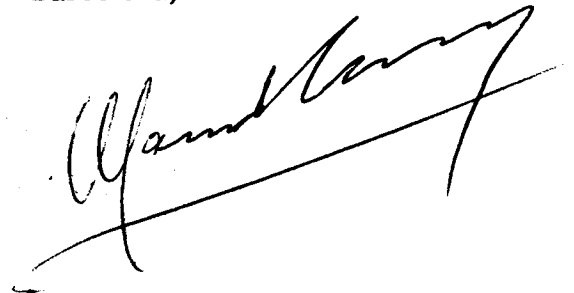
C E R T I F I C O:

Que el present Informe SCF-07 D/87, de fiscalització de l'Institut Català del Sòl (Control de fiances), 1982-1985, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la seva reunió del dia 1 de desembre d'enguany.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vist-i-plau del Síndic Major.

Barcelona, 2 de desembre de 1987.

V. i P.,
EL SINDIC MAJOR,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned over a horizontal line.A handwritten signature in black ink, written in a cursive style, positioned over a horizontal line.