

INFORME 23/2016

GRUP CONSELL
COMARCAL
DEL BARCELONÈS
RESOLUCIÓ 281/IX
DEL PARLAMENT

VOL. 5



SINDICATURA
DE COMPTES
DE CATALUNYA



INFORME 23/2016

**GRUP CONSELL
COMARCAL
DEL BARCELONÈS**
RESOLUCIÓ 281/IX
DEL PARLAMENT

VOLUM 5:
- FUNDACIÓ PISOS
DE LLOGUER

Aquest informe consta de sis volums (sis fitxers PDF).

Edició: gener 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

DISTRIBUCIÓ DE L'INFORME EN VOLUMS

- Volum 1: 1. Introducció
2. Consell Comarcal del Barcelonès
- Volum 2: 3. Societat Urbanística Metropolitana de
 Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA)
- Volum 3: 4. Regesa Aparcaments i Serveis, SA
- Volum 4: 5. Marina Badalona, SA
- Volum 5: 6. Fundació Pisos de Lloguer
- Volum 6: 7. Tràmit d'al·legacions

ÍNDIX DEL VOLUM 5

ABREVIACIONS.....	8
6. FUNDACIÓ PISOS DE LLOGUER	9
6.1. ENS FISCALITZAT	9
6.1.1. Antecedents	9
6.1.2. Activitats i organització	9
6.1.3. Control i fiscalització	14
6.2. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ COMPTABLE I DE LES DESPESES DE LA FUNDACIÓ	15
6.2.1. Aprovació dels comptes anuals i retiment.....	15
6.2.2. Balanç abreujat	16
6.2.3. Compte de resultats abreujat	30
6.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ I DELS CONVENIS DE LA FUNDACIÓ	40
6.3.1. Fiscalització de la contractació	40
6.3.2. Fiscalització dels convenis de la Fundació	41
6.4. VIABILITAT DE LA FUNDACIÓ I FETS POSTERIORIS.....	42
6.5. CONCLUSIONS	43
6.5.1. Observacions	43

ABREVIACIONS

ADIGSA	Administració, Promoció i Gestió, SA
CCB	Consell Comarcal del Barcelonès
Fundació	Fundació Pisos de Lloguer
HPO	Habitatges de protecció oficial
IBI	Impost sobre béns immobles
INCASOL	Institut Català del Sòl
IPC	Índex de preus al consum
IRPF	Impost sobre la renda de les persones físiques
IVA	Impost sobre el valor afegit
LCCC	Llei 4/2008, del 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques
M€	Milions d'euros
LCSP	Llei 30/2007, del 30 d'octubre, de contractes del sector públic
Protectorat	Protectorat de fundacions i associacions d'utilitat pública de la Generalitat de Catalunya
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA

6. FUNDACIÓ PISOS DE LLOGUER

6.1. ENS FISCALITZAT

6.1.1. Antecedents

La Fundació Pisos de Lloguer (en endavant, la Fundació) es va constituir el 12 de desembre del 2003 amb el nom de Fundació Privada Pisos de Lloguer, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar i una durada il·limitada. Va ser creada pel Consell Comarcal del Barcelonès (CCB) i els ajuntaments que integren la comarca del Barcelonès: Badalona, Barcelona, l'Hospitalet del Llobregat, Santa Coloma de Gramenet i Sant Adrià de Besòs, per impulsar la promoció d'habitatges de lloguer. El fons fundacional va ser de 360.000 €, 60.000 € per entitat.

Segons els estatuts, la Fundació té com a finalitat dur a terme totes aquelles tasques que consideri adients per promoure, impulsar i afavorir l'accés a un habitatge digne a ciutadans en situació de risc social, afectats per planejaments urbanístics, titulars de drets d'ús i habitació, joves, immigrants i en general a aquelles persones que no poden tenir accés a un habitatge per al seu ús personal i familiar.

Així mateix, la Fundació és mitjà propi tant del CCB com dels ajuntaments de la comarca del Barcelonès.

La Fundació es regeix per la Llei 5/2001, del 2 de maig, de fundacions privades de Catalunya fins a l'1 d'agost del 2008 i, a partir d'aquesta data, per la Llei 4/2008, del 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a persones jurídiques (LCCC).

La LCCC, en l'article 331.2 estableix que poden constituir fundacions les persones físiques i jurídiques tant privades com públiques. Les persones jurídiques públiques només ho poden fer conjuntament amb entitats privades. Les fundacions ja constituïdes disposaven fins al 31 de desembre del 2012 per adaptar els seus estatuts i, consegüentment, inscriure'ls en el Registre de Fundacions del Protectorat de fundacions i associacions d'utilitat pública de la Generalitat de Catalunya (Protectorat).

6.1.2. Activitats i organització

6.1.2.1. Activitat

La principal activitat de la Fundació durant els exercicis 2005-2011 va ser la gestió (contractació del lloguer, cobrament de les rendes mensuals, manteniment i neteja de les instal·lacions comunes de l'edifici, etc.) de 298 habitatges de lloguer, sota règim de protecció, propietat d'ella, distribuïts en quatre promocions situades al municipi de Barcelona. Les principals característiques d'aquestes promocions eren les següents:

Quadre 1. Promoció d'habitatges

Promoció	Any adquisició	Nombre habitatges	Cost d'adquisició	Hipoteca		Subvenció*	
				Capital pendent	Percentatge sobre el preu	Import	Percentatge sobre el preu
Garcilaso	2006	66	2.858.004	2.068.274	72,37	602.759	21,09
Travessera	2007	62	3.637.212	1.692.925	46,54	601.856	16,55
Manuel Sancho	2008	72	3.857.388	2.181.396	56,55	897.634	23,27
Urrutia	2008	98	5.783.116	2.708.449	46,83	1.445.168	24,99
Total		298	16.135.720	8.651.044	53,61	3.547.417	21,98

Imports en euros.

Font: Comptes anuals de la Fundació.

* Subvenció de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat per a habitatges de protecció oficial.



Promoció Garcilaso



Promoció Manuel Sancho



Promoció Travessera



Promoció Urrutia

Aquestes promocions es van comprar a REGESA entre els exercicis 2006 i 2008. Es preveia la compra de més promocions, però la compra es va interrompre en l'exercici 2009.

Les quatre promocions estaven formades per habitatges de protecció oficial de 30 a 45 m². El lloguer anual màxim a cobrar pels habitatges estava taxat i es podia actualitzar anualment en funció de les variacions de l'IPC. Els llogaters eren joves de menys de 35 anys amb una renda inferior a 3,5 vegades l'IPREM (Indicador públic de renda d'efectes múltiples), que no disposaven de cap altre habitatge i amb una unitat familiar de màxim tres persones.

Des dels inicis, la Fundació va contractar l'administració dels 298 habitatges a un administrador de finques extern, concretament Finques Feliu (vegeu l'apartat 6.3.1).

A més de la gestió dels lloguers, des de l'any 2007, arran del Conveni signat el desembre del 2006 amb el CCB, la Fundació va gestionar la Borsa jove d'habitatge¹ de Sant Adrià de Besòs. Aquesta gestió consistia a realitzar les tasques d'informació i recepció dels usuaris del servei i en el manteniment del registre informàtic de les dades de les ofertes i demandes d'habitatges. Les tasques es prestaven en dependències de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, amb personal contractat a aquest efecte per la Fundació. Per a la realització d'aquesta gestió, la Fundació rebia 24.000 € anuals.

Així mateix, a partir de l'exercici 2008 la Fundació va gestionar el Fons de garantia al lloguer, creat per acord de Ple de CCB el 28 de novembre del 2007 per ampliar les garanties als propietaris particulars que lloguessin els seus habitatges als joves de la comarca. En el mateix acord de Ple se li va encarregar la gestió del Fons i es va establir una dotació inicial de 60.000 € que no es va incrementar en tot el període fiscalitzat. La Fundació no va rebre cap contraprestació econòmica per gestionar d'aquest Fons.

6.1.2.2. Òrgans de govern i directius

A continuació s'expliquen els diferents òrgans de govern de la Fundació.

Patronat

Els estatuts estableixen que la representació, govern i administració de la Fundació correspon al seu Patronat. Aquest el formen un mínim de dotze membres, persones físiques o jurídiques, i poden ser membres nats (amb mandat de durada indefinida) o de lliure designació (per cinc anys).

Els estatuts estableixen que són membres nats del Patronat, els fundadors: els ajuntaments de Badalona, Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, Sant Adrià de Besòs i el CCB. Cadascun dels fundadors designa dos patrons.

Els estatuts estableixen que són membres de lliure designació els nomenats pels membres nats en el nombre que en cada moment determini el Patronat.

Durant els exercicis objecte de fiscalització, 2005-2011, la composició del Patronat era la següent:

1. Integrada en la Xarxa Comarcal de Borses Joves d'Habitatges. La Fundació ha de desenvolupar totes les tasques de gestió i funcionament de la Borsa jove d'habitatge de Sant Adrià de Besòs, que inclouen, entre d'altres:

- Tasques d'informació i recepció d'usuaris: recepció de sol·licitants i de possibles oferents d'habitatges.
- Captació d'habitatges (incloent-hi els habitatges compartits i borsa d'habitacions).
- Oferta d'habitatges amb la selecció de demandants.
- Informació sobre legislació bàsica sobre lloguers, contractes, etc.
- Informació als propietaris sobre assegurances multirisc i assegurances de caució en cas d'impagament de les rendes.
- Foment de la mobilitat geogràfica dels joves.
- Foment de l'ús del Centre de Recursos Virtual Joves i Habitatge en la web.

Quadre 2. Composició del Patronat de la Fundació

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

Font: Elaboració pròpia a partir de les actes del Patronat

President

La Presidència del Patronat ha de recaure, segons els estatuts, en un membre nat d'aquest. Durant els exercicis 2005-2011 el president va ser Joan Carles Mas Bassa, membre nat en representació del CCB. Les funcions de la Presidència són, entre d'altres, les següents:

- La representació de la Fundació en tota classe d'actes i negocis jurídics, a formalitzar en documents públics o privats.
- Les tasques d'administració ordinària, que inclouen, entre d'altres, les corresponents al funcionament de les oficines i dependències, la contractació dels serveis externs, dels treballs de subministraments necessaris pel desenvolupament de les activitats, l'aprovació i l'ordenació de les despeses ordinàries, la signatura de documents corresponents al compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i l'atorgament dels contractes de lloguer dels habitatges.
- La contractació, organització i direcció del personal.
- La formalització de documents per a la sol·licitud de subvencions o ajuts.

Comissió Executiva

L'article onzè dels estatuts estableix que el Patronat pot delegar part de les seves facultats en una Comissió Executiva, formada per un terç dels seus membres. El Patronat va constituir el 21 de maig del 2004 aquesta Comissió, la composició de la qual va ser la següent:

Quadre 3. Membres de la Comissió Executiva

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

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per la Fundació.

L'article catorzè dels estatuts estableix que la Comissió Executiva s'ha de reunir amb caràcter mensual, o quan sigui convocada pel Patronat o pel president. Des de la seva creació fins a l'exercici 2011 només s'ha reunit un total de sis sessions.

Altres

L'article desè dels estatuts estableix la possibilitat de designar un vicepresident d'entre els membres del Patronat. El 29 d'abril del 2011, el Patronat va nomenar, per primer cop, un vicepresident, Jaume Vendrell i Amat.

L'article desè dels estatuts també estableix que el Patronat ha de nomenar un tresorer i un secretari, el qual, a partir de la modificació dels estatuts del 15 de maig del 2009, ha de ser membre del Patronat.

Quadre 4. Secretaris i tresorers fins al juliol del 2012

Període	Secretari	Tresorer
Del 12.12.2003 fins al 16.12.2005	Emili Mas Margarit	-
Del 17.12.2005 fins al 3.12.2010	Manuel Jesús Pujana Fernández	Ramon Gironès Pagès (a)
Del 4.12.2010 en endavant	Alexandre de la Torre i Sánchez	Inmaculada Vila Català (b)

Font: Elaboració pròpia a partir de les actes del Patronat.

Notes:

- (a) Conseller a REGESA en els anys 2005 i 2006, i director de serveis del CCB amb contracte d'alta direcció del 2004 al 2007. Amb anterioritat, des del 1996 al 2004, havia estat en el CCB com a personal eventual.
- (b) Tresorera del CCB.

6.1.3. Control i fiscalització

La LCCC preveu que el control de l'activitat economicofinancera d'una fundació l'ostenti el seu Patronat. Aquest control s'estableix en l'article 332.1, segons el qual, el Patronat ha d'elaborar i aprovar el pressupost. Així mateix, ha d'aprovar els comptes anuals que, a més, s'han de presentar al Protectorat.

Des de l'exercici 2006 la Fundació sotmet els seus comptes a una auditoria de comptes anuals realitzada per l'empresa Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA. Els informes d'auditoria dels exercicis 2006 al 2011 expressen una opinió favorable dels comptes anuals.

A continuació es posen de manifest les incidències detectades en el compliment de la normativa vigent en matèria de control:

- Els comptes anuals del 2005 i del 2009 no s'han retut al Protectorat, tot i estar aprovats pel Patronat el 24 de març del 2006 i el 16 d'abril del 2010, respectivament.
- Manca l'aprovació del pressupost de l'exercici 2005, i la remissió del pressupost de l'exercici 2006 al Registre de Fundacions tal com estableix l'acord d'aprovació del Patronat del 16 de desembre del 2005.
- Les actes d'aprovació del pressupost i dels comptes anuals del Patronat no mostren cap informació sobre aspectes com ara l'import dels ingressos i despeses a nivell agregat o desagregat, l'import total del Balanç, del resultat de l'exercici, etc.

El 3 de desembre del 2010, la Fundació va sol·licitar al CCB la tutela en l'àmbit de la gestió juridicoadministrativa i en l'economicofinancer per tal que els seus equips humans po-

guessin donar suport a les tasques de gestió diàries de la Fundació, responsabilitat que el CCB va acceptar per acord del Ple, i que porta a terme des de l'exercici 2011.

Com a conseqüència d'això, el tresorer del CCB va ser nomenat tresorer de la Fundació, i el gerent del CCB, vicepresident de la Fundació.

6.2. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ COMPTABLE I DE LES DESPESES DE LA FUNDACIÓ

6.2.1. Aprovació dels comptes anuals i retiment

El règim comptable de les fundacions està definit en la LCCC i en el Pla de comptabilitat de les fundacions. Els comptes anuals per als exercicis 2006 i 2007, d'acord amb el Pla de comptabilitat per les fundacions privades de Catalunya, aprovat pel Decret 43/2003, del 20 de febrer, inclouen els estats financers següents:

- Balanç abreujat
- Compte del resultat abreujat
- Memòria abreujada

A partir de l'exercici 2008, amb l'entrada en vigor del Decret 259/2008, del 23 de desembre, que aprova el Pla de comptabilitat de les fundacions i les associacions subjectes a la legislació de la Generalitat de Catalunya, els comptes anuals inclouen, a més, l'estat abreujat de canvis en el patrimoni net.

Els comptes anuals de l'exercici 2010, juntament amb l'informe de l'auditoria, van ser retuts a la Sindicatura el 30 de juny del 2011.

Des de la seva creació fins a l'exercici 2010, inclòs, la comptabilitat la va portar a terme l'empresa Global Red, SL, a partir de la informació i dels documents aportats per la Fundació, que eren, fonamentalment, les liquidacions mensuals de l'administrador de finques relatives als ingressos i despeses associades a les quatre promocions de lloguer, les liquidacions mensuals bancàries relatives als quatre préstecs hipotecaris, a les nòmines dels empleats i a les despeses de gestió.

La gestió comptable de la Fundació ha patit diverses disfuncions, generades principalment per la manca d'uns circuits adequats de control i comptabilització de les seves activitats, i per la manca d'un registre d'arrendataris que inclogui informació sobre les rendes meritudades mensualment, les rendes cobrades i les pendents de pagament, fiances i avals rebuts, tant en valors com en efectiu, procediments en curs per impagaments, etc.

A principis de l'any 2011, arran de l'encàrrec de tutela al CCB (vegeu l'apartat 6.1.3), la comptabilitat va passar a mans del personal de la Fundació, supervisat pels tècnics del CCB. En aquell moment, es van trobar diverses irregularitats provinents d'anys anteriors que es van corregir en la comptabilitat de l'exercici 2011 mitjançant una sèrie d'assen-
taments de regularització que van suposar pèrdues de 28.795 €.

6.2.2. Balanç abreujat

El Balanç abreujat de la Fundació del 31 de desembre del 2005, del 2006 i del 2007 és el següent:

Quadre 5. Balanç abreujat de la Fundació a 31 de desembre del 2005 al 2007

ACTIU	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
B) IMMOBILITZAT	3.483	2.859.875	6.492.865
I. Despeses d'establiment	1.369	1.011	666
II. Immobilitzat immaterial	-	97	87.625
IV. Immobilitzat material	2.114	2.858.767	6.404.574
E) ACTIU CIRCULANT	359.960	960.530	975.259
I. Fundadors per desemborsaments exigits	102.000	-	-
III. Usuaris, patrocinadors i altres deutors de les activitats	-	54.984	319.391
IV. Altres deutors	-	2	4.590
VI. Tresoreria	257.960	905.544	651.278
TOTAL ACTIU	363.443	3.820.405	7.468.124

PASSIU	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
A) FONS PROPIS	359.161	385.086	416.747
I. Fons dotacional	360.000	360.000	360.000
IV. Excedents d'exercicis anteriors	(238)	(839)	25.086
VI. Resultat de l'exercici (positiu o negatiu)	(601)	25.925	31.661
B) INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	-	943.268	2.150.926
D) CREDITORS A LLARG TERMINI	-	1.990.607	3.569.456
E) CREDITORS A CURT TERMINI	4.282	501.444	1.330.995
TOTAL PASSIU	363.443	3.820.405	7.468.124

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de la Fundació.

Nota: Les xifres de l'exercici 2005 s'han obtingut del Balanç abreujat a 31 de desembre del 2006.

Després de l'entrada en vigor del Pla de comptabilitat de les fundacions i les associacions subjectes a la legislació de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel Decret 259/2008, del 23 de desembre, el Balanç abreujat de la Fundació del 31 de desembre, del 2008 al 2011, era el següent:

Quadre 6. Balanç abreujat de la Fundació a 31 de desembre del 2008 al 2011

ACTIU	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
A) ACTIU NO CORRENT	15.979.039	15.744.999	15.542.038	15.305.986
I. Immobilitzat intangible	224.428	221.112	217.825	215.882
2. Aplicacions informàtiques	35	3	-	1.341
3. Drets sobre béns cedits en ús gratuïtament	224.393	221.109	217.825	214.541
II. Immobilitzat material	15.754.611	15.523.887	15.293.213	15.069.191
1. Terrenys i construccions	15.752.558	15.522.423	15.292.288	15.062.205
2. Altre immobilitzat material	2.053	1.464	925	6.986
VI. Inversions financeres	-	-	31.000	20.913
B) ACTIU CORRENT	129.419	254.427	128.205	311.907
II. Usuaris, patrocinadors i deutors de les activitats i altres comptes a cobrar	22.989	90.696	43.863	90.231
1. Usuaris i deutors per vendes i prestació de serveis	22.505	82.691	43.759	88.327
4. Altres deutors	78	3.544	29	1.544
5. Personal	-	4.386	-	-
7. Altres crèdits amb les administracions públiques	406	75	75	360
IV. Inversions financeres a curt termini	-	-	15.000	15.000
VI. Efectiu i altres actius líquids equivalents	106.430	163.731	69.342	206.676
TOTAL ACTIU	16.108.458	15.999.426	15.670.243	15.617.893
PASSIU	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
A) PATRIMONI NET	6.241.271	6.527.440	6.588.491	7.286.556
A-1) FONS PROPIS	504.515	628.094	628.720	904.678
I. Fons dotacionals	360.000	360.000	360.000	360.000
III. Excedents d'exercicis anteriors	56.080	144.516	268.094	268.720
V. Excedent de l'exercici	88.435	123.578	626	275.958
A-2) SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS	5.736.756	5.899.346	5.959.771	6.381.878
B) PASSIU NO CORRENT	8.900.302	8.236.272	7.793.197	7.374.514
I. Deutes a llarg termini	8.900.302	8.236.272	7.793.197	7.374.514
1. Deutes amb entitats crèdit	8.166.145	7.890.750	7.568.751	7.263.022
3. Altres passius no corrents	734.157	345.522	224.446	111.492
C) PASSIU CORRENT	966.885	1.235.714	1.288.555	956.823
II. Deutes a curt termini	898.617	1.131.314	1.210.969	875.876
1. Deutes entitats crèdit	271.594	314.175	297.187	305.343
3. Altres deutes a curt termini	627.023	817.139	913.782	570.533
IV. Creditors per activitats i altres comptes a pagar	28.268	45.281	32.662	63.677
1. Proveïdors a curt termini	17.451	17.454	17.702	35.093
2. Creditors varis	2.440	4.732	7.500	21.438
4. Passiu per impost corrent i altres deutes amb les administracions públiques	8.377	23.095	7.460	7.146
V. Periodificacions a curt termini	40.000	59.119	44.924	17.270
TOTAL PASSIU	16.108.458	15.999.426	15.670.243	15.617.893

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de la Fundació.

A continuació s'expliquen els principals epígrafs de Balanç.

6.2.2.1. Immobilitzat immaterial/intangible i Immobilitzat material

El detall de l'immobilitzat immaterial o intangible durant els exercicis 2005-2011 és el següent:

Quadre 7. Immobilitzat immaterial/intangible. Exercicis 2005-2011

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Aplicacions informàtiques	-	125	125	125	125	125	1.870
Drets sobre béns cedits en ús gratuïtament:	-	-	87.559	227.677	227.677	227.677	227.677
- Edifici Garcilaso	-	-	10.026	10.026	10.026	10.026	10.026
- Edifici Travessera	-	-	77.533	77.533	77.533	77.533	77.533
- Edifici Manuel Sancho	-	-	-	26.691	26.691	26.691	26.691
- Edifici Passeig Urrutia	-	-	-	113.427	113.427	113.427	113.427
Cost	-	125	87.684	227.802	227.802	227.802	229.547
Amortització acumulada	-	(28)	(59)	(3.374)	(6.690)	(9.977)	(13.665)
Immobilitzat immaterial	-	97	87.625	224.428	221.112	217.825	215.882

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

Els drets sobre béns cedits en ús gratuïtament de l'immobilitzat immaterial corresponen als drets de superfície sobre terrenys propietat de l'Ajuntament de Barcelona cedits gratuïtament a REGESA, per un termini de setanta-cinc anys, per a la construcció i gestió dels quatre edificis adquirits. Aquests drets es van comptabilitzar amb abonament al compte de passiu Subvencions i altres ingressos de capital, amb el valor assignat als drets en les escriptures de cessió de l'ajuntament a REGESA.

El detall d'Immobilitzat material durant els exercicis 2005 al 2011 és el següent:

Quadre 8. Immobilitzat material. Exercicis 2005-2011

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Terrenys	-	* 17.278	-	-	-	-	-
Construccions	-	2.858.004	6.495.216	16.044.500	16.044.500	16.044.500	16.044.500
Utilitatge	-	-	240	240	240	240	7.232
Mobiliari	2.487	2.487	2.487	2.487	2.487	2.487	2.487
Equips informàtics	-	1.172	1.172	1.172	1.172	1.172	1.172
Cost	2.487	2.878.941	6.499.115	16.048.399	16.048.399	16.048.399	16.055.391
Amortització acumulada	(373)	(20.174)	(94.541)	(293.788)	(524.512)	(755.186)	(986.200)
Immobilitzat material	2.114	2.858.767	6.404.574	15.754.611	15.523.887	15.293.213	15.069.191

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006 a 2011.

* En la compra de l'edifici Garcilaso es va comptabilitzar la cessió del dret de superfície, de forma incorrecta, en l'epígraf Terrenys de l'immobilitzat material pel valor total de la cessió de la finca, 17.278€. En l'exercici següent, 2007, es va regularitzar en l'epígraf Drets sobre béns cedits de l'immobilitzat immaterial i, també, es va modificar el valor de la cessió, 10.027€, per ajustar-lo al coeficient que ocupaven els habitatges sobre el total de l'edifici, 58,03%.

El compte Construccions, de 16.044.500€, està format pels quatre edificis adquirits a REGESA entre els exercicis 2006 i 2008 (vegeu l'apartat 6.1.2.1), que es va comptabilitzar en el moment de l'escriptura de compravenda, i no en el moment del contracte privat de compravenda, que és quan ho va comptabilitzar REGESA. A més, en la comptabilització de les promocions Manuel Sancho i Urrutia, adquirides el 2008, s'ha minorat del preu d'adquisició els interessos implícits associats al venciment pel saldo pendent de pagament a REGESA a 31 de desembre del 2008, d'acord amb el Pla de comptabilitat, 48.829€ i 42.391€, respectivament.

Les adquisicions es van finançar de la forma següent:

Quadre 9. Finançament de les promocions destinades a lloguer

Tipus de finançament	Garcilaso	Travessera	Manuel Sancho	Urrutia	Total
Subrogació de la hipoteca	2.068.274	1.692.925	2.181.396	2.708.449	8.651.044
Subvenció rebuda per REGESA per ser habitatges de protecció oficial	602.759	601.856	897.634	1.445.168	3.547.417
Rendes, anteriors a la venda, generades pels edificis i cedides per REGESA, comptabilitzades com a subvenció rebuda*	186.971	119.355	144.827	206.729	657.883
Efectiu	-	237.948	252.353	438.335	928.635
Ajornament del pagament:					
- 31 de desembre del 2007		328.376	-	-	328.376
- 31 de desembre del 2008	-	328.376	-	300.000	628.376
- 31 de desembre del 2009	-	328.376	-	250.000	578.376
- 31 de desembre del 2010	-	-	-	434.435	434.435
- 31 de desembre del 2011	-	-	190.589	-	190.589
- 31 de desembre del 2012	-	-	190.589	-	190.589
Total preu compravenda	2.858.004	3.637.212	3.857.388	5.783.116	16.135.720

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de les escriptures de compravenda.

* Imports cobrats per REGESA, que minoren el preu a pagar per la Fundació.

L'amortització dels edificis es practica pel mètode lineal, en funció de la vida útil estimada que es corresponia amb els anys que restaven, a la data d'adquisició, als drets de superfície associats als terrenys sobre els quals es van construir els edificis, en concret:

Quadre 10. Vida útil de les promocions

Edifici	Anys
Garcilaso	71
Travessera	70
Manuel Sancho	69
Urrutia	69

Font: Memòria dels comptes anuals.

Les incidències detectades en el treball de fiscalització són les següents:

- La Fundació va comptabilitzar els drets de superfície cedits gratuïtament per l'Ajuntament de Barcelona a REGESA, per 0,23 M€, mentre que aquests drets ja formaven part del preu de venda dels edificis i, per tant, ja estaven inclosos dins de Construccions de l'Immobilitzat material. Per tant, l'actiu i el passiu estaven sobrevalorats en 0,23 M€.
- La comptabilitat del valor dels quatre edificis es va fer en el moment de l'escriptura de compravenda i no en la data del contracte de compravenda, per la qual cosa l'actiu a 31 de desembre del 2006 i 2007 es trobava infravalorat en 3,64 M€ i en 9,64 M€, respectivament, i el benefici dels exercicis 2006 a 2008 estava sobrevalorat en 21.143 €, 92.239 € i 32.796 €, respectivament, per la manca de dotació a l'amortització dels edificis.

6.2.2.2. *Inversions financeres*

El detall d'Inversions financeres és el següent:

Quadre 11. Inversions financers. Exercicis 2005-2011

Concepte	31 de desembre del 2005 al 2009	31.12.2010	31.12.2011
Dipòsits a llarg termini	-	31.000	15.000
Fiances a llarg termini	-	-	5.913
Total	-	31.000	20.913

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

El compte Dipòsits a llarg termini incloïa, des de l'any 2010, un dipòsit de 31.000 € amb venciment el 2013. El maig del 2011, per necessitats de tresoreria, se'n van retirar 16.000 €.

A partir de l'exercici 2011, dins de Fiances a llarg termini s'hi van incloure les fiances obligatòries dels contractes d'arrendament dels habitatges dipositades a l'INCASOL en l'exercici 2011.

Fins a l'exercici 2010, les fiances es comptabilitzaven en un sol compte dins d'Altres passius no corrents (vegeu l'apartat 6.2.2.7) carregant les fiances obligatòries (d'un mes) i les garanties complementàries (de sis mesos) cobrades dels llogaters, i abonant les fiances obligatòries quan es dipositaven a l'INCASOL; tot això, sense una identificació individualitzada per pisos i/o contracte de lloguer i sense control periòdic dels moviments d'aquest compte. Tampoc hi havia cap control respecte de les fiances que encara anaven a nom de REGESA ni de les garanties complementàries que es cobraven mitjançant aval. Aquesta si-

tuació generava incertesa sobre la integritat dels moviments comptables. De fet, com s'explica en l'apartat 6.2.2.4, part dels imports que el tresorer va transferir als seus comptes corrents particulars, provenien d'aquest compte de fiances.

A partir de l'exercici 2011, el compte de les fiances va deixar de ser únic i cada nova fiança i garantia complementària es registrava en un compte individualitzat, amb la correcta identificació del llogater, de l'edifici i del pis. Així mateix, la fiança obligatòria es comptabilitzava dins les inversions financeres quan es dipositava a l'INCASOL, com a fiances a cobrar, i es portava un control extracomptable de les garanties complementàries (sis mesos) en aval.

Com a resultat d'aquest nou procediment, es desprèn que mancava per comptabilitzar fiances i garanties complementàries cobrades, fiances dipositades a l'INCASOL i imports a cobrar de REGESA per fiances que aquesta societat havia cobrat d'habitatges que ja pertanyien a la Fundació El detall és el següent:

Quadre 12. Imports no comptabilitzats a 31 de desembre del 2011

Concepte	Actiu	Passiu
Fiances cobrades dels llogaters	-	44.704
Fiances dipositades a l'INCASOL	41.567	-
Imports pendents de cobrar de REGESA per fiances que l'INCASOL va retornar	17.925	-

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

En el Balanç a 31 de desembre del 2011 hi manca comptabilitzar 41.567 € dins d'Inversions financeres, 17.925 € com a deute a cobrar de REGESA i 44.704 € dins d'Altres passius no corrents. A més, en la Memòria s'hauria d'informar sobre les garanties complementàries en aval, que el 31 de desembre del 2011 ascendien a 231.904 €.

Aquestes diferències i la manca d'informació posen de manifest una manca de control intern en aquesta àrea, fet que suposa una incorrecta comptabilització de les fiances i avals, especialment durant els anys anteriors al 2011, agreujat per la manca de registres informàtics extracomptables, a partir dels quals s'haurien de conciliar els saldos comptables de les fiances i les garanties complementàries, com a mínim a finals de cada exercici. Pel que s'ha exposat, no s'ha pogut validar la integritat dels saldos a 31 de desembre dels exercicis fiscalitzats.

6.2.2.3. *Usuaris, patrocinadors i deutors de les activitats i altres comptes a cobrar*

L'epígraf Usuaris, patrocinadors i deutors de les activitats i altres comptes a cobrar presenta els saldos següents:

Quadre 13. Usuaris, patrocinadors i deutors de les activitats i altres comptes a cobrar

Concepte	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Deutors per lloguers	-	984	3.619	14.863	35.778	47.409	17.079
Junta Distribuïdora d'Herències	-	54.000	308.572	-	-	-	-
CCB	-	-	7.200	7.642	7.200	7.200	18.582
ADIGSA	-	-	-	-	39.713	-	-
Administrador de finques	-	-	-	-	-	-	53.529
Deteriorament	-	-	-	-	-	(10.850)	(863)
Total usuaris i deutors per vendes i prestació de serveis	-	54.984	319.391	22.505	82.691	43.759	88.327
Altres deutors	-	2	4.590	78	3.544	29	1.544
Personal	-	-	-	-	4.386	-	-
Altres crèdits amb les administracions públiques	-	-	-	406	75	75	360
Total	-	54.986	323.981	22.989	90.696	43.863	90.231

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

A continuació s'expliquen els conceptes més significatius d'aquest epígraf:

- El saldo de Deutors per lloguers va augmentar de forma significativa entre l'exercici 2006 i l'exercici 2010 a causa de l'increment d'impagats i de la manca de seguiment del seu cobrament. Arran del canvi de gestió comptable, en l'exercici 2011 es van donar de baixa saldos incobrables per 25.086 € i es van iniciar accions per reduir la morositat.
- El saldo a cobrar de la Junta Distribuïdora d'Herències de la Generalitat de Catalunya corresponia al saldo pendent de cobrament de tres donacions que va fer la Junta en els anys 2006 i 2007. El detall és el següent:

Quadre 14. Donacions de la Junta Distribuïdora d'Herències de la Generalitat

Data de concessió	Projecte	Import concedit
26.03.2006	Suport i dotació dels primers recursos	99.595
04.10.2006	Inversió en HPO, adquisició d'habitatges per a ús social	180.000
05.12.2007	Adquisició d'habitatges d'ús social	308.572
Total		588.167

Imports en euros.

Font: Acords de concessió de la Junta Distribuïdora d'Herències de la Generalitat de Catalunya.

- El saldo a cobrar del CCB a 31 de desembre de cada exercici corresponia a l'import pendent de cobrament per la gestió de la Borsa jove d'habitatge (vegeu l'apartat

6.1.2.1). Aquests saldos dels exercicis 2008-2011² s'haurien d'haver mostrat dins l'epígraf Deutors, entitats del Grup, associades i altres parts vinculades, del Balanç.

- El saldo d'Administració, Promoció i Gestió, SA (ADIGSA) a 31 de desembre del 2009, 39.713€, cobrat en l'exercici 2010, corresponia a l'import pendent de cobrament derivat del Conveni de col·laboració amb ADIGSA per la prestació dels serveis de la Borsa d'Habitatge per al Lloguer Social, de l'exercici 2005 al 2009.
- El saldo pendent de cobrament de l'administrador de finques correspon a la liquidació del mes de desembre de l'exercici 2011 per l'administració dels habitatges, cobrada el gener del 2012.
- El deteriorament correspon a la provisió per cobrir la part pendent de cobrament dels rebuts corresponents als desnonats. Aquesta provisió es va començar a dotar en l'exercici 2010, ja que fins a aquella data no es gestionaven els saldos incobrables (vegeu l'apartat 6.2.3.5).

De la fiscalització realitzada es desprèn que la provisió per deteriorament de Deutors per lloguers era raonable pels exercicis 2010 i 2011. No obstant això, a causa de la manca d'informació en els exercicis anteriors al canvi de gestió comptable, la Sindicatura no ha pogut validar els saldos de Deutors per lloguers. Pel que fa a la resta de deutes, no es va dotar cap provisió per deteriorament perquè no presentava risc d'impagament.

- El saldo d'Altres deutors a 31 de desembre del 2007, 4.590€, corresponia a les retencions a compte, practicades per les entitats financeres, pels rendiments financers obtinguts del comptes corrents, cobrades el 2008. Pel que fa al saldo a 31 de desembre del 2009, no s'ha obtingut documentació de suport, per la qual cosa, no s'ha pogut validar.

El saldo a 31 de desembre del 2011 corresponia a la diferència entre el saldo comptable i la liquidació de l'IRPF del quart trimestre de l'exercici 2010. Aquest saldo s'hauria d'haver regularitzat contra el Compte de resultats.

- El saldo a 31 de desembre del 2009 de Personal corresponia, principalment, a una bestreta de 4.000€.

2. El Pla de comptes de les fundacions, en vigor fins a l'any 2007, no distingia els deutors del grup, associats i/o vinculats.

6.2.2.4. Inversions financeres a curt termini i Tresoreria

La composició d'Inversions financeres a curt termini i de Tresoreria era la següent:

Quadre 15. Inversions financeres a curt termini i Tresoreria des del 2005 al 2011

Concepte	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Dipòsits a llarg termini	-	-	-	-	-	15.000	15.000
Inversions financeres a curt termini	-	-	-	-	-	15.000	15.000
Formalització Bancs		-	-	-	-	-	5.679
		905.544	651.278	106.430	163.731	69.342	200.997
Tresoreria	257.960	905.544	651.278	106.430	163.731	69.342	206.676

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del Balanç facilitat per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

Nota: No es disposa d'informació del detall de l'exercici 2005.

El 5 d'agost del 2010 la Fundació va invertir 35.000€ en un fons d'inversió, dels quals l'11 de novembre es van vendre participacions per 20.000€, restant un total de 15.000€.

El saldo en formalització de l'exercici 2011 corresponia a despeses gestionades i pagades per l'administrador de finques descomptades directament de les liquidacions mensuals. El 31 de desembre del 2011, l'administrador no havia presentat les corresponents factures suport de les despeses, motiu pel qual es mantenien en formalització sense ser aplicades en el Compte de resultats. Aquest import s'hauria d'haver comptabilitzat com a despesa de l'exercici i provisionar en un compte de factures pendents de rebre.

El 21 de maig del 2004, el Patronat va facultar el president i el tresorer del Patronat perquè, indistintament, i sense límit, poguessin gestionar els comptes bancaris de la Fundació i disposar dels seus fons. La signatura única i il·limitada per a la disposició dels fons dels comptes bancaris és una debilitat important de control intern.

Durant l'exercici 2010, el tresorer va transferir 16.500€, sense cap autorització, als seus comptes particulars. Quan la Fundació se'n va adonar, el tresorer va retornar 28.500€ tot i que un mes més tard encara va ordenar una darrera sortida d'efectiu de 3.000€ al seu nom i sense cap justificació.

El Patronat, el 3 de desembre del 2010, va acceptar la renúncia del tresorer de la Fundació del càrrec de membre del Patronat, va aprovar encarregar la tutela de la Fundació al CCB en els àmbits de la gestió juridicoadministrativa i econòmicofinancera i va nomenar la tresorera del CCB tresorera de la Fundació.

Aquests fets podrien ser perseguits administrativament i judicialment. Aquesta afirmació es fa respecte a la possible existència d'indis de responsabilitat, ja que l'apreciació únicament correspon a la jurisdicció competent.

El 31 de desembre del 2011 l'antic tresorer continuava amb firma autoritzada a la Caixa, pels productes d'estalvi a termini i fons d'inversió i, al Banc Santander com a representant legal de la Fundació.

6.2.2.5. Fons propis

El detall dels fons propis al llarg dels exercicis 2005-2011 és el següent:

Quadre 16. Evolució de Fons propis. Exercicis 2005-2011

Concepte	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Fons dotacional	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
Excedents d'exercicis anteriors	(238)	(839)	25.086	56.080	144.516	268.094	268.720
Excedent de l'exercici	(601)	25.925	31.661	88.435	123.578	626	275.958
Total fons propis	359.161	385.086	416.747	504.515	628.094	628.720	904.678

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

La composició del Fons dotacional i les dates dels desemborsaments són les següents:

Quadre 17. Composició del Fons dotacional i dates dels desemborsaments

Fundadors	Aportació segons escriptura	Data de desemborsament	Import
Ajuntament Badalona	60.000	12.12.2003 29.11.2006	6.000 54.000
Ajuntament Barcelona	60.000	05.12.2003 24.02.2005	30.000 30.000
Ajuntament Hospitalet del Llobregat	60.000	09.12.2003 09.12.2003	6.000 54.000
Ajuntament Sant Adrià de Besòs	60.000	18.11.2003 23.12.2005 30.08.2006 30.11.2006	6.000 24.000 27.000 3.000
Ajuntament Santa Coloma de Gramenet	60.000	22.11.2003 21.12.2004 20.10.2005 21.04.2006	6.000 18.000 18.000 18.000
CCB	60.000	28.11.2003	60.000
Total fons dotacional	360.000		360.000

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Fundació.

El 31 de desembre del 2005, hi havia 102.000 € pendents de desemborsament, classificats correctament com a Fundadors per desemborsament exigits, dins l'Actiu circulant.

6.2.2.6. Subvencions i altres ingressos de capital

L'evolució de Subvencions i altres ingressos de capital durant els anys fiscalitzats és la següent:

Quadre 18. Evolució de Subvencions de capital

Concepte	Garcilaso	Travessera	Manuel Sancho	Urrutia	Total
Saldo a 1.1.2006	-	-	-	-	-
Donació de JDH (a)	99.595	-	-	-	99.595
Subvenció Pla d'habitatges	602.759	-	-	-	602.759
REGESA rendes prevenda	(d) 229.837	-	-	-	229.837
Drets de superfície	17.278	-	-	-	17.278
Imputació a resultats (b)	(6.201)	-	-	-	(6.201)
Saldo a 31.12.2006	943.268	-	-	-	943.268
Donació de JDH (a)	-	180.000	-	-	180.000
Transferència capital CCB	-	260.000	-	-	260.000
Subvenció Pla d'habitatges	-	601.856	-	-	601.856
REGESA rendes prevenda	-	119.355	-	-	119.355
Drets de superfície	-	77.533	-	-	77.533
Imputació a resultats (b)	(13.159)	(10.676)	-	-	(23.835)
Modificació drets cedits en ús (c)	(7.251)	-	-	-	(7.251)
Saldo a 31.12.2007	922.858	1.228.068	-	-	2.150.926
Donació de JDH (a)	-	-	-	308.572	308.572
Transferència capital CCB	-	-	250.000	250.000	500.000
Subvenció Pla d'habitatges	-	-	897.634	1.445.168	2.342.802
REGESA rendes prevenda	-	-	144.827	(d) 222.053	366.880
Drets de superfície	-	-	26.691	113.427	140.118
Imputació a resultats (b)	(13.304)	(17.698)	(11.094)	(30.447)	(72.542)
Saldo a 31.12.2008	909.554	1.210.370	1.308.058	2.308.773	5.736.756
Transferència capital CCB	-	-	-	250.000	250.000
Imputació a resultats (b)	(13.300)	(17.689)	(18.998)	(37.422)	(87.410)
Saldo a 31.12.2009	896.254	1.192.681	1.289.060	2.521.351	5.899.346
Transferència capital CCB	-	100.000	-	50.000	150.000
Imputació a resultats (b)	(13.300)	(19.117)	(18.998)	(38.160)	(89.575)
Saldo a 31.12.2010	882.954	1.273.564	1.270.062	2.533.191	5.959.771
Transferència capital CCB	-	222.518	-	296.629	519.147
Imputació a resultats (b)	(13.301)	(22.296)	(18.998)	(42.446)	(97.041)
Saldo a 31.12.2011	869.653	1.473.786	1.251.064	2.787.374	6.381.878

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per la Fundació.

Notes:

(a) JDH: Junta Distribuidora d'Herències de la Generalitat de Catalunya.

(b) Vegeu el detall en l'apartat 6.2.3.3.

(c) Els 7.251 € són la diferència entre 10.027 € i 17.278 € (vegeu l'apartat 6.2.2.1).

(d) La renda a compensar, segons l'escriptura de compra de Garcilaso, és de 186.971 €. La diferència de 42.866 €, per arribar a 229.837 €, és l'import de la renda efectivament traspasat per REGESA. El mateix passa amb la promoció d'Urrutia: segons l'escriptura de compra la renda és de 206.729 €.

Les donacions i subvencions s'apliquen com a ingressos al Compte de resultats en funció de l'amortització dels edificis (anys de durada del dret de superfície de cada edifici).

Com ja s'ha comentat en l'apartat 6.2.2.1, les rendes generades pels edificis quan eren propietat de REGESA i el valor dels drets de superfície cedits gratuïtament per l'Ajuntament de Barcelona a REGESA no s'havien de considerar subvencions sinó com a menys preu de compra dels edificis, per la qual cosa no havien de formar part del passiu del Balanç.

La Memòria hauria d'incloure les obligacions assumides en la compra dels habitatges de protecció oficial en règim d'ús de lloguer a vint-i-cinc anys, concretament, l'obligació d'haver de retornar les subvencions cobrades per REGESA, com a promotora dels habitatges, si no es compleixen les condicions d'ús i de preus màxims durant un mínim de vint-i-cinc anys.

6.2.2.7. Deutes/Creditors a llarg termini

El detall dels deutes o creditors a llarg termini durant el període fiscalitzat és el següent:

Quadre 19. Deutes/Creditors a llarg termini

Concepte	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Deutes amb entitats de crèdit	-	1.990.607	3.569.160	8.166.145	7.890.750	7.568.751	7.263.022
Deutes llarg t. amb REGESA	-	-	-	734.010	345.633	168.880	-
Fiances a llarg termini	-	-	-	147	(111)	55.566	111.492
Altres passius no corrents	-	-	-	734.157	345.522	224.446	111.492
Total	-	1.990.607	3.569.160	8.900.302	8.236.272	7.793.197	7.374.514

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006 a 2011.

Els deutes amb entitats de crèdit corresponen als préstecs hipotecaris dels quatre edificis, amb el detall següent:

Quadre 20. Deutes amb entitats de crèdit

Edifici	Banc	Data formalització	Últim venciment	Capital pendent subrogat en l'adquisició	Capital pendent a 31.12.2011		
					Curt termini	Llarg termini	Total
Garcilaso	Santander	28.07.2003	2031	2.068.274			1.761.369
Travessera	Santander	12.07.2004	2032	1.692.925			1.452.796
Manuel Sancho	Santander	01.07.2005	2033	2.181.396			1.980.923
Urrutia	Santander	30.06.2004	2032	2.708.449			2.373.277
Total				8.651.044	305.343	7.263.022	7.568.365

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006 a 2011.

Els préstecs s'amortitzen per quotes constants mensuals fins a la data de venciment. El Ministeri de Foment subvenciona el 50,0% de les quotes mensuals durant els cinc primers anys d'amortització i del 40,0% en la resta dels exercicis. L'import del subsidi el liquida el Ministeri directament al banc, a partir d'un conveni entre ells, i aquest aplica directament l'import del subsidi com a menys quota del préstec a pagar per la Fundació.

Els imports subvencionats en els exercicis objecte de l'informe es detallen en el Quadre 32.

En la fiscalització s'ha posat de manifest una diferència entre el capital pendent d'amortitzar dels préstecs hipotecaris i el saldo comptable, que és superior, a 31 de desembre del 2008, del 2009, del 2010 i del 2011 de 63.730 €, 59.387 €, 59.355 € i 59.355 €, respectivament. Aquesta diferència s'hauria d'haver regularitzat i passat a resultats d'exercicis anteriors.

Els deutes a llarg termini amb REGESA incloïa la part a llarg termini del pagament ajornat de l'adquisició dels edificis de Manuel Sancho i Urrutia. La part a llarg termini a 31 de desembre del 2007 de l'edifici de Travessera es va incloure dins els creditors a curt termini, de forma incorrecta (vegeu l'apartat 6.2.2.8).

Les fiances a llarg termini s'expliquen en l'apartat 6.2.2.2.

6.2.2.8. Deutes a curt termini

El detall dels deutes a curt termini dels exercicis 2008-2011 és el següent:

Quadre 21. Deutes a curt termini

Concepte	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Deutes amb entitats de crèdit	271.594	314.175	297.187	305.343
REGESA	627.023	817.139	854.427	511.178
Regularització saldos préstecs hipotecaris	-	-	59.355	59.355
Altres deutes a curt termini	627.023	817.139	913.782	570.533
Total	898.617	1.131.314	1.210.969	875.876

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

El saldo de Deutes amb entitats de crèdit corresponia als deutes a curt termini dels préstecs hipotecaris (vegeu l'apartat 6.2.2.7). Fins a l'exercici 2007, la part a curt termini es comptabilitzava dins de Creditors a curt termini (vegeu l'apartat 6.2.2.9).

Els saldos amb REGESA corresponien també a la part a curt termini dels pagaments ajornats en la compra dels quatre edificis. Segons les escriptures de compra dels edificis, l'import ajornat a 31 de desembre del 2011 hauria d'haver estat de 0,19M€ de l'edifici

Manuel Sancho. Tot i això, la Fundació no va poder fer front als terminis de pagament pactats en la compra, per la qual cosa, a 31 de desembre del 2011 restaven 0,51 M€, que es desglossaven en 0,13 M€ de l'edifici Urrutia i 0,38 M€ de Manuel Sancho.

La regularització dels saldos dels préstecs hipotecaris corresponia a la diferència entre el capital pendent d'amortitzar i el saldo comptable (vegeu l'apartat 6.2.2.7).

6.2.2.9. **Creditors a curt termini / Creditors per activitats i altres comptes a pagar**

El detall d'aquest epígraf durant el període fiscalitzat és el següent:

Quadre 22. Creditors per activitats i altres comptes a pagar. Exercicis 2005-2011

Concepte	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Proveïdors		1.445	673.568	17.451	17.454	17.702	35.093
Creditors		994	3.540	2.440	4.732	7.500	21.438
Ingressos anticipats		440.000	558.572	-	-	-	-
Deutes entitats de crèdit a curt termini		54.960	88.618	-	-	-	-
Hisenda pública, creditora		4.045	6.697	8.377	23.095	7.460	7.146
Total	* 4.282	501.444	1.330.995	28.268	45.281	32.662	63.677

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes de la Fundació dels exercicis 2006-2011.

* No es disposa d'informació del detall de l'exercici 2005.

A continuació s'expliquen els conceptes més significatius d'aquest epígraf:

- El saldo dels proveïdors a 31 de desembre del 2007 correspon, fonamentalment, al pagament ajornat a REGESA per la compra de l'edifici Travessera 0,66 M€, del qual, la part a llarg termini, és a dir, 0,33 M€, s'hauria d'haver comptabilitzat dins de Creditors a llarg termini (vegeu l'apartat 6.2.2.1).
- El compte Creditors incloïa els saldos pendents de pagament al final de cada exercici per la compra de subministraments i la prestació de serveis propis de l'activitat. L'increment del saldo en l'exercici 2011 corresponia, fonamentalment, a la comptabilització de factures de manteniment dels edificis dels habitatges de lloguer pendents de rebre a 31 de desembre per 9.012 €.
- El saldo del compte Ingressos anticipats corresponia a les transferències de capital del CCB (0,26 M€ del 2006 i 0,25 M€ del 2007) i de la Junta d'Herències de la Generalitat (0,18 M€ del 2006 i 0,31 M€ del 2007) que es van aplicar com a subvenció a les com-

pres dels edificis dels exercicis 2007 i 2008 i, per tant, comptabilitzat en l'epígraf Subvencions de capital (vegeu el quadre 18).

- Els saldos amb la hisenda pública corresponien als imports pendents de pagament a 31 de desembre de cada exercici, per les retencions practicades en concepte d'IRPF i per la Seguretat Social, principalment. A més, en l'exercici 2009, es va incloure l'IBI de l'edifici de Manuel Sancho de 15.353 €.

La Fundació no ha facilitat les liquidacions d'IVA dels exercicis 2006-2008. D'altra banda, l'Impost de societats de l'exercici 2006 es va presentar fora de termini.

6.2.2.10. *Periodificacions a curt termini*

En l'epígraf Periodificacions a curt termini es va comptabilitzar el saldo pendent d'aplicació, a final de cada exercici, del Fons de garantia al lloguer (vegeu l'apartat 6.1.2.1), l'evolució del qual, des de la seva constitució, tant pel que fa als ingressos com a les despeses, és la següent:

Quadre 23. Evolució del Fons de garantia des de la seva constitució

Exercici	Ingressos	Despeses	Saldo a 31 desembre
2008	40.000	-	40.000
2009	20.000	881	59.119
2010	0	14.195	44.924
2011	0	27.654	17.270
Total	60.000	42.730	

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes de la Fundació.

La dotació al Fons va ser de 60.000 €: 40.000 € dotats en l'exercici 2008 i 20.000 € en l'exercici 2009. Les despeses corresponien a indemnitzacions pagades als arrendadors, i a despeses de procuradors i advocats. Durant l'exercici, les despeses es comptabilitzen en comptes del grup 6. Al final d'exercici, es fa un assentament per imputar aquestes despeses al Fons, disminuint el Fons de garantia contra un compte d'ingressos.

La Fundació no va rebre cap contraprestació econòmica per a la gestió del Fons de garantia al lloguer ni va calcular el cost que representava la prestació d'aquest servei.

6.2.3. **Compte de resultats abreujat**

El Compte de resultats abreujat de la Fundació dels exercicis finalitzats el 31 de desembre, del 2005 al 2007, és el següent:

Quadre 24. Compte de resultats abreujat de la Fundació dels exercicis 2005-2007

DEURE	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007
DESPESES	601	127.061	433.202
Despeses de personal	-	48.172	105.573
Sous, salaris i assimilats	-	37.923	81.991
Càrregues socials	-	10.249	23.582
Dotacions per amortització de l'immobilitzat	601	20.087	74.743
Altres despeses d'explotació	-	31.182	120.519
RESULTATS POSITIUS D'EXPLOTACIÓ	-	48.949	135.594
Despeses financeres i despeses assimilades	-	27.219	125.526
Despeses financeres	-	27.219	125.526
RESULTATS POSITIUS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	-	21.744	37.659
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	-	401	6.841
RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS	-	4.181	0
RESULTATS POSITIUS ABANS D'IMPOSTOS	-	25.925	31.661
EXCEDENT POSITIU DE L'EXERCICI (ESTALVI)	-	25.925	31.661

HAVER	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007
INGRESSOS	-	152.986	464.863
Ingressos per les activitats	-	148.390	436.429
Ingressos per vendes i prestacions de serveis	-	61.508	285.566
Subvencions oficials a les activitats	-	80.681	127.028
Subvencions, donacions i llegats imputats al resultat	-	6.201	23.835
RESULTATS NEGATIUS D'EXPLOTACIÓ	601	-	-
Ingressos financers	-	13	27.590
Rendiments financers	-	13	27.590
Diferències positives de canvi	-	-	1
RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	-	27.206	97.935
RESULTATS NEGATIUS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	601	-	-
Ingressos extraordinaris	-	-	511
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	-	4.582	332
RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS	-	-	5.998
RESULTATS NEGATIUS ABANS D'IMPOSTOS	601	-	-
EXCEDENT NEGATIU DE L'EXERCICI (DÈFICIT)	601	-	-

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de la Fundació.

Nota: Les xifres de l'exercici 2005 s'han obtingut del Compte de resultats a 31 de desembre del 2006.

El Compte de resultats abreujat de la Fundació dels exercicis finalitzats el 31 de desembre, del 2008 al 2011, és el següent:

Quadre 25. Compte de resultats abreujat de la Fundació dels exercicis 2008-2011

INGRESSOS / DESPESES	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
1. Ingressos per les activitats	1.051.613	1.181.759	1.076.053	1.061.586
a) Vendes i prestacions de serveis	687.508	788.241	772.440	799.671
b) Subvencions oficials a les activitats	364.105	393.518	303.613	261.915
6. Altres ingressos de les activitats	-	969	886	25.634
c) Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	-	969	886	25.634
7. Despeses de personal	(147.500)	(155.608)	(153.845)	(88.114)
8. Altres despeses d'explotació	(296.803)	(367.772)	(517.995)	(361.399)
a) Serveis exteriors				
Arrendaments i cànons	-	-	(2.024)	(30)
Reparació i conservació	(129.448)	(153.236)	(232.364)	(97.756)
Serveis professionals independents	(79.286)	(77.976)	(85.755)	(88.266)
Transports	(67)	-	-	-
Primes d'assegurances	(10.773)	(8.704)	(12.433)	(9.075)
Serveis bancaris i similars	(365)	(637)	(726)	-
Publicitat, propaganda i relacions públiques	(41)	-	-	-
Subministraments	(34.109)	(43.490)	(46.382)	(35.843)
Altres serveis	(11.852)	(6.512)	(24.031)	(18.332)
b) Tributs	(30.862)	(77.217)	(103.430)	(96.998)
c) Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions de l'activitat	-	-	(10.850)	(15.099)
9. Amortització de l'immobilitzat	(202.561)	(234.040)	(233.960)	(234.702)
10. Subvencions, donacions i llegats traspassats al resultat	72.542	87.410	89.575	97.041
13. Altres resultats	-	4.451	1.243	1.124
I. RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	477.291	517.169	261.957	501.170
14. Ingressos financers	13.718	368	82	513
15. Despeses financeres	(402.574)	(393.959)	(261.413)	(225.725)
II. RESULTATS FINANCERS	(388.856)	(393.591)	(261.331)	(225.212)
III. RESULTATS ABANS D'IMPOSTOS	88.435	123.578	626	275.958
IV. RESULTAT DE L'EXERCICI	88.435	123.578	626	275.958

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de la Fundació.

6.2.3.1. Vendes per prestació de serveis

Dins de Vendes per prestació de serveis es comptabilitzaven els ingressos dels rebuts mensuals pel lloguer dels habitatges. El detall, per promocions i anys, és el següent:

Quadre 26. Ingressos per promocions i anys

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

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

Els ingressos per arrendament dels habitatges es van incrementar progressivament durant els exercicis 2006, 2007 i 2008 en funció de la compra dels quatre edificis, un en el 2006 (66 habitatges) i 2007 (62 habitatges) i dos en el 2008 (98 i 72 habitatges), amb un total de 298 habitatges. A partir del 2009 els ingressos es van estabilitzar.

L'administrador de finques portava la gestió dels habitatges i s'encarregava de la confecció, emissió i cobrament dels rebuts de lloguer i de la recepció i pagament de les factures afectes a l'explotació dels edificis, com són els subministraments, el manteniment dels ascensors, la neteja i les reparacions dels edificis. Per a cada una de les finques emetia una liquidació mensual, de la qual no hi ha constància que fos revisada a posteriori per la Fundació, i ingressava l'import a cobrar per la Fundació mitjançant transferència bancària.

La selecció del llogater la realitzava el Consorci d'Habitatge de Barcelona,³ mitjançant una resolució de l'expedient d'adjudicació per part del gerent del Consorci. La Fundació confeccionava i signava el contracte d'arrendament d'habitatge de protecció oficial, on entre altres aspectes s'establia la renda mensual a pagar, la fiança legal d'un mes i la garantia complementària de sis mesos, i la durada del contracte, que era de cinc anys. L'import de la renda mensual a pagar incloïa tres conceptes:

Quadre 27. Conceptes que formen la renda mensual

Concepte	Càlcul inicial	Actualització
Renda bàsica	Preu per metre quadrat establert en el Pla d'habitatge de la Generalitat	Revisable anualment en base a l'IPC dels dotze mesos anteriors
Quotes complementàries	Despeses comunes, que inclouen, fonamentalment, els subministraments i la neteja dels espais comuns dels edificis	Correcció anual en funció del cost real
IBI	Despesa de l'IBI segons el coeficient del pis sobre el total	Revisable segons els increments anuals

Font: Elaboració pròpia.

3. El Consorci de l'Habitatge de Barcelona és un ens creat per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona, per a la gestió conjunta d'activitats i serveis en matèria d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona. El Consorci és l'ens que regula l'adjudicació de l'habitatge protegit a la ciutat, d'acord amb el criteri del registre únic, a partir del qual s'han de millorar els processos d'informació, gestió i transparència en l'adjudicació dels habitatges protegits.

Les incidències trobades en la revisió de la confecció dels rebuts són les següents:

Quadre 28. Incidències trobades en la revisió de la confecció dels rebuts mensuals de lloguer

Concepte	Incidències
Renda bàsica	Manca l'increment de l'IPC en els rebuts del 2010 de les promocions següents: - Travessera, en 32 dels 62 habitatges, un 51,6% del total - Manuel Sancho, en 21 dels 72 habitatges, un 28,7% del total
Quotes complementàries	Per a les quatre promocions, la quota complementària aplicada als rebuts dels exercicis 2009 i 2010 corresponia a la calculada a partir del cost anual de l'exercici 2007, sense l'actualització a les despeses reals, tal com estableix el contracte de lloguer.
	L'import de les quotes complementàries aplicades als rebuts mensuals no cobria el cost anual de les despeses comunes dels immobles, dels serveis de porteria i neteja i de les despeses d'administració. L'import del dèficit era d'aproximadament 25.000€ en l'exercici 2009 i 54.000€ en el 2010.
IBI	Per a totes les promocions, no es cobrava l'IBI durant el primer any de vigència del contracte de lloguer. El nombre d'habitatges afectats per aquesta mancança en l'exercici 2010 van ser: - Sagrera, 14 dels 66 pisos. - Travessera, 11 dels 62 pisos. - Urrutia, 13 dels 98 pisos. - Manuel Sancho, 10 dels 72 pisos, que corresponien als nous contractes signats en l'exercici 2010.
	Els imports aplicats als rebuts dels habitatges llogats no fan front a la totalitat de l'import de l'IBI. L'import del dèficit era d'aproximadament 15.000€ en l'exercici 2009 i 10.675 € en el 2010.

Font: Elaboració pròpia a partir de la revisió dels rebuts mensuals de lloguer del 2010.

En les pròrrogues i en la liquidació dels contractes de lloguer, cal posar de manifest les incidències següents:

Quadre 29. Incidències trobades en la revisió de les pròrrogues i liquidació dels contractes de lloguer

Concepte	Incidències
Pròrrogues dels contractes de lloguer	En els expedients de pròrroga dels contractes no hi ha cap document que acrediti que es continuen mantenint les condicions del llogater per accedir a un pis de protecció oficial. Tampoc no s'actualitzen les fiances a partir dels imports actualitzats de la renda mensual, tal com estableix l'article 36.3 de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, ni es fa el canvi de nom de les fiances provinents de REGESA.
Liquidació dels contractes de lloguer	No hi ha documentació sobre la liquidació amb l'arrendatari on es detalli l'import de la fiança a retornar menys els imports necessaris per cobrir els subministraments pendents de pagament o els desperfectes dels habitatges, ni la signatura de l'arrendatari de conformitat amb aquesta i de la devolució de la garantia complementària. Així mateix, pel 73,7% de les fiances retornades per la resolució de contractes manca qualsevol tipus de documentació que permeti comprovar que a l'arrendatari se li ha retornat la fiança o la liquidació d'aquesta.

Font: Elaboració pròpia a partir de la revisió dels contractes de lloguer.

6.2.3.2. Subvencions oficials a les activitats

El compte Subvencions oficials a les activitats mostra els conceptes i imports següents:

Quadre 30. Subvencions oficials a les activitats

Entitat/concepte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Ministeri de Foment	-	24.963	103.028	290.105	291.578	247.186	217.120
CCB:							
Borsa jove d'habitatge	-	-	24.000	24.000	23.558	24.000	17.141
Fons de garantia al lloguer	-	-	-	-	-	14.195	27.654
Sense conveni o similar	-	55.718	-	50.000	-	-	-
ADIGSA	-	-	-	-	78.382	18.232	-
Total	-	80.681	127.028	364.105	393.518	303.613	261.915

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

Ministeri de Foment – Subvenció dels préstecs pel lloguer protegit

El Ministeri de Foment subvencionava la quota dels préstecs per la compra dels edificis d'habitatges destinats a lloguer de protecció oficial (vegeu l'apartat 6.2.2.7).

CCB

El CCB va aportar 24.000 € anuals del 2007 al 2010, i 17.141 € en l'any 2011 per a la gestió de la Borsa jove d'habitatge (vegeu l'apartat 6.1.2.1). Com s'observa en el quadre següent, en cap dels exercicis els ingressos cobrien les despeses d'aquest encàrrec:

Quadre 31. Borsa jove d'habitatge

Exercici	Aportació	Despesa del responsable de l'oficina	Altres despeses	Total despesa	Dèficit
2007	24.000	18.788	6.728	25.516	(1.516)
2008	24.000	22.222	14.088	36.310	(12.310)
2009	24.000	26.203	-	26.203	(2.203)
2010	24.000	25.117	-	25.117	(1.117)
2011	17.141	22.897	-	22.897	(5.756)

Imports en euros.

Font: Liquidació anual de les despeses de la Borsa jove d'habitatge emesa per la Fundació.

D'altra banda, el CCB va aportar 55.718 € en l'exercici 2006 com a transferència de capital i 50.000 € en l'exercici 2008 com a transferència corrent, sota el concepte d'aportació per funcionament. Tot i que el primer import va ser transferit com a transferència de capital, com que aquests imports es van destinar a cobrir despeses de l'exercici, la seva comptabilització es considera correcta.

El Fons de garantia al lloguer s'explica en l'apartat 6.2.2.10.

ADIGSA⁴ – Programa de mediació per al lloguer social

L'11 de març del 2008 la Generalitat de Catalunya, mitjançant ADIGSA, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i la Fundació van signar un conveni de col·laboració i encàrrec de gestió per gestionar el Programa de mediació⁵ per al lloguer social en el municipi de Sant Adrià de Besòs. Aquest encàrrec es va mantenir durant els exercicis 2008-2011.⁶ ADIGSA va pagar la despesa originada pels serveis que presti l'Ajuntament d'acord amb una quantitat fixa anual (15.000€ en els anys 2008 i 2009 i 15.210€ en el 2010 i el 2011) i una quantitat variable, en funció dels tràmits i serveis realitzats. Els imports pagats per ADIGSA van ser de 78.382€ en l'exercici 2009, encara que corresponien a l'exercici 2009 i anteriors; 18.232€ en l'exercici 2010, i 24.962€ en l'exercici 2011. Aquesta última quantitat, de l'exercici 2011, es va aplicar comptablement a Ingressos accessoris i altres de gestió corrent. La Fundació no va calcular si aquests ingressos cobrien les despeses que generava l'activitat.

6.2.3.3. Subvencions, donacions i llegats traspassats a resultats

En l'epígraf Subvencions, donacions i llegats traspassats a resultats es va incloure el traspàs a resultats de les subvencions aplicades a la compra dels edificis de lloguer (vegeu l'apartat 6.2.2.6) en funció dels anys d'amortització dels edificis objecte de la subvenció. El detall és el següent:

Quadre 32. Subvencions, donacions i llegats traspassats a resultats

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

Imports en euros

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

4. El 12 de novembre del 2010 ADIGSA va passar a denominar-se Agència de l'Habitatge de Catalunya.

5. El Decret 13/2010, del 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, regula el Programa de mediació per al lloguer social, que té per objecte incrementar el parc d'habitatges que es destina a lloguer social per possibilitar l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos baixos, mitjançant l'establiment d'un sistema de garanties públiques per als propietaris d'habitatges desocupats.

6. L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, a través de la Fundació, s'obliga a prestar, entre d'altres, les tasques següents per a implementar en el municipi de Sant Adrià de Besòs el Programa de mediació per l'habitatge de lloguer social del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat:

- Tasques d'informació sobre el programa de mediació per al lloguer social.
- Assessorament jurídic i tècnic sobre l'habitatge i la normativa aplicable als contractes de lloguer.
- Conciliació entre l'oferta i la demanda.
- Tramitació i gestió de les sol·licituds d'ajuts a llogaters.
- Col·laboració amb ADIGSA en el seguiment i valoració de la qualitat de la gestió de la Borsa d'habitatge per al lloguer social.

6.2.3.4. Despeses de personal

El detall de les despeses de personal durant els exercicis fiscalitzats és el següent:

Quadre 33. Despeses de personal

Concepte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Sous	-	37.923	81.991	118.973	128.076	123.790	67.926
Despeses socials i altres	-	10.249	23.582	28.527	27.532	30.055	20.188
Total	-	48.172	105.573	147.500	155.608	153.845	88.114

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

Els primers treballadors (un administratiu i un tècnic) es van contractar en l'exercici 2006, any de l'adquisició del primer edifici d'habitatges de lloguer. L'exercici 2007 es va contractar una segona administrativa perquè realitzés, fonamentalment, les tasques de gestió de la Borsa jove d'habitatge en el municipi de Sant Adrià de Besòs. L'exercici 2008, es va contractar el tresorer amb una dedicació parcial de 9,75 hores a la setmana.

A finals de l'exercici 2010 el tresorer va ser baixa voluntària i el gener del 2011 un dels administratius també va ser-ho. A finals del 2011 la plantilla estava formada per un administratiu i un tècnic.

El conveni laboral aplicable al personal de la Fundació era el Conveni col·lectiu estatal per a les empreses de gestió i mediació immobiliària.

Quant a la selecció del personal, no existeixen expedients de contractació del personal on consti el tipus de procés selectiu realitzat per a la contractació d'aquest. D'altra banda, els contractes del personal laboral estan signats pel secretari i no pel president, mentre que és aquest en qui el Patronat va delegar la contractació, organització i direcció del personal.

Pel que fa als increments retributius anuals, les fundacions públiques estan subjectes als límits d'increment de la massa salarial que fixa l'article 22 de les lleis de pressupostos de l'Estat per als exercicis 2009 a 2011. L'única incidència respecte dels increments retributius va ser l'increment de la massa salarial en termes homogenis de l'exercici 2009, 4,1%, que va ser per sobre del límit del 3,0% que establí la Llei de pressupostos de l'exercici esmentat.

Retribucions al tresorer

El 16 de desembre del 2005 es va nomenar el tresorer, que també era membre del Patronat, sense retribucions. El 23 de gener del 2007 el tresorer va cobrar 4.200 € per la dedi-

cació especial en els treballs de posada en marxa de l'entitat. La proposta de pagament va ser signada, sense data, pel president i el secretari. L'1 de gener del 2008, la Fundació el contractà com a coordinador amb una dedicació de 9,75 hores setmanals. El sou cobrat en l'exercici 2009 (últim en el qual va cobrar dotze mesos) va ser de 21.844 €.

Durant l'exercici 2010 va percebre 4.137 € en concepte de dietes, abonades amb caràcter mensual i idèntic import (376,55 €/mes), les quals no estaven aprovades per l'òrgan competent ni degudament justificades.

6.2.3.5. *Altres despeses d'explotació*

Les altres despeses d'explotació estan formades pels conceptes següents:

Quadre 34. Altres despeses d'explotació

Concepte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Arrendaments i cànon	-	-	-	-	-	2.024	30
Reparació i conservació	-	9.099	34.518	129.448	153.236	232.364	97.756
Serveis professionals independents	-	17.080	61.345	79.286	77.976	85.755	88.266
Primes d'assegurances	-	-	2.276	10.773	8.704	12.433	9.075
Subministraments	-	2.032	8.307	34.109	43.490	46.382	35.843
Altres serveis	-	2.409	5.248	12.325	7.149	24.757	18.332
Total serveis exteriors	-	30.620	111.694	265.941	290.555	403.715	249.302
Tributs	-	562	8.825	30.862	77.217	103.430	96.998
Deteriorament i variació de provisions	-	-	-	-	-	10.850	15.099
Total altres despeses d'explotació	-	31.182	120.519	296.803	367.772	517.995	361.399

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

La principal despesa de l'activitat d'arrendament d'habitatges és la del manteniment i reparació dels edificis, a més de la neteja de les parts comunes dels edificis i de subministraments d'electricitat i aigua.

Durant els anys fiscalitzats, l'import de Serveis exteriors van augmentar a mesura que es van anar adquirint els edificis. L'import màxim de despesa va ser al 2010, a causa d'un fort increment en les despeses de reparació i conservació dels edificis, dels desperfectes en les instal·lacions dels edificis a causa del seu ús. En l'exercici 2011, la tendència va canviar en restringir les despeses de conservació i controlar les de subministraments.

Serveis professionals independents

El detall de Serveis professionals independents per exercicis és el següent:

Quadre 35. Serveis professionals independents

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

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006-2011.

A continuació s'expliquen els conceptes més significatius d'aquest epígraf:

- La despesa de l'administrador de finques corresponia al 5% de la recaptació bruta mensual fins al 2008 i del 4% a partir del 2009. Per aquest servei no es va signar cap contracte.
- Els serveis que prestava Global Red, SL eren els de la confecció de la comptabilitat i la presentació dels comptes anuals, la confecció i presentació dels impostos i la Seguretat Social, i l'assessoria fiscal. No es va signar cap contracte per aquests serveis.
- La despesa de V.P.P., persona física, corresponia a la facturació, al llarg dels exercicis pel seguiment mensual de la Fundació en qualitat d'economista. No es va signar cap contracte per la prestació d'aquests serveis.
- Els imports que es pagaven al CCB corresponien als costos del serveis que aquest prestava en concepte de col·laboració en la gestió ordinària. Aquest servei es prestava des de la signatura d'un Conveni, el 9 de febrer del 2005, on el CCB assumia amb els seus equips humans i tècnics, el funcionament de la Fundació, durant la seva constitució. Aquesta col·laboració s'incrementà a partir de l'exercici 2011, quan se li encarregà la tutela.

De l'anàlisi realitzada es desprèn que mancava abonar les despeses següents:

Quadre 36. Costos de col·laboració del CCB

Concepte	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Despeses generals (a)	7.230	7.498	8.432	9.675	8.798	10.103
Ús d'espais (lloguer) (b)	5.431	5.667	5.777	5.671	5.837	5.362
Personal del CCB (c)	-	-	-	-	-	41.682
Total	12.661	13.165	14.209	15.346	14.635	57.147

Imports en euros.

Font: Informació facilitada per la Fundació.

Notes:

(a) Les despeses generals s'han calculat a partir de les despeses generals del pressupost liquidat del CCB i a partir de la superfície útil ocupada en la seu del CCB.

(b) L'ús d'espais s'ha calculat en funció dels preus mitjans del lloguer d'oficines al districte de Ciutat Vella.

(c) S'inclouen les despeses de personal de cinc treballadors en funció del temps de dedicació.

Primes d'assegurances

De l'anàlisi de les assegurances cal destacar, per als exercicis 2007, 2008 i 2010, la manca de rebuts que justifiquin la despesa comptabilitzada per 2.276 €, 1.544 € i 12.433 €, respectivament, i el pagament de l'assegurança (mateix concepte) de l'edifici Garcilaso del període de l'11 de maig del 2009 a l'11 de maig del 2010 a dues companyies diferents.

Per últim, cal esmentar que, llevat en l'edifici de Manuel Sancho, els imports assegurats no cobrien el valor net comptable de l'edifici.

Tributs

Aquest concepte inclou, fonamentalment, els IBI dels edificis, dels quals la Fundació no ha facilitat els rebuts dels exercicis 2006 i 2007, per la qual cosa la Sindicatura no ha pogut validar aquest compte per aquells exercicis.

6.2.3.6. Despeses financeres

El detall de Despeses financeres és el següent:

Quadre 37. Despeses financeres

Concepte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Interessos per hipoteques	-	27.219	125.526	402.574	354.983	230.878	205.046
Despeses financeres per actualitzacions de provisions	-	-	-	-	38.976	30.535	20.679
Total	-	27.219	125.526	402.574	393.959	261.413	225.725

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes facilitats per la Fundació dels exercicis 2006 a 2011.

Els interessos de deutes per hipoteques corresponien als interessos meritats per les hipoteques de la compra de les quatre promocions.

Les despeses financeres per actualització de provisions corresponien als interessos implícits associats a la compra de les promocions de l'exercici 2008 a REGESA, segons escriptures de compravenda.

6.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ I DELS CONVENIS DE LA FUNDACIÓ

6.3.1. Fiscalització de la contractació

6.3.1.1. Normativa aplicable

La normativa aplicable a la contractació es detalla en el volum 2, apartat 3.3.1.1.

El 14 de novembre del 2008 el Patronat de la Fundació va aprovar les instruccions internes de contractació, d'acord amb l'article 175 de la Llei de contractes del sector públic (LCSP), si bé no va signar cap contracte seguint aquestes instruccions ni disposa de perfil del contractant.

6.3.1.2. *Mostra seleccionada per a la fiscalització*

A més dels contractes de compra dels edificis signats entre els exercicis 2006 i 2008, s'ha obtingut la relació de contractes vigents, cinc en total, corresponents a neteja i manteniment dels edificis, que s'han analitzat. A més, per comprovar que no existien altres despeses amb imports superiors als que fixava la normativa per ser contractats de forma directa, i que haurien d'haver estat licitades mitjançant un procediment de contractació d'acord amb la normativa, s'han revisat els comptes de resultats dels exercicis fiscalitzats.

La relació de proveïdors analitzats és la següent:

Quadre 38. Proveïdors amb una despesa superior a 13.500 € en els exercicis 2006-2007 i 21.000 € en els exercicis 2008-2011

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

Imports en euros

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per la Fundació.

6.3.1.3. *Resultats de la fiscalització*

Les observacions a la fiscalització realitzada són les següents:

- Quatre dels cinc contractes vigents van ser signats pel tresorer i no pel president, que és l'òrgan competent per fer-ho. El cinquè no està signat, tot i que hi ha el segell de la Fundació.
- A partir de l'exercici 2008, tots els serveis corresponents a l'administració de finques, el servei de neteja i les reparacions, s'haurien d'haver contractat seguint les instruccions internes de contractació, tal com estableix l'article 175 de la LCSP.

6.3.2. *Fiscalització dels convenis de la Fundació*

Els convenis facilitats per la Fundació han estat els següents:

1. Conveni del 9 de febrer del 2005 amb el CCB per posar en funcionament la Fundació.

2. Conveni amb el CCB per gestionar la Borsa jove d'habitatge de Sant Adrià de Besòs. Exercicis 2007-2011.
3. Conveni amb ADIGSA de col·laboració i encàrrec de gestió per a la gestió del Programa de mediació per al lloguer social. Exercicis 2008-2011.
4. Conveni amb la Generalitat de Catalunya pel qual la Fundació participa en el Sistema central d'adquisicions de béns i serveis a partir del 22 de setembre del 2011.

Els convenis 1, 2 i 3 s'expliquen en els apartats 6.2.3.5, 6.1.2.1 i 6.2.3.2, mentre que el conveni número 4 no ha estat utilitzat en el període fiscalitzat.

6.4. VIABILITAT DE LA FUNDACIÓ I FETS POSTERIORIS

El fons de maniobra a 31 de desembre dels diferents exercicis era el següent:

Quadre 39. Fons de maniobra a 31 de desembre dels exercicis 2006-2011

Concepte	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Actiu corrent	960.530	975.259	129.419	254.427	128.205	311.907
Passiu corrent	(501.444)	(1.330.995)	(966.885)	(1.235.714)	(1.288.555)	(956.823)
Fons de maniobra	459.086	(355.736)	(837.466)	(981.287)	(1.160.350)	(644.916)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del Balanç de la Fundació.

A partir de l'exercici 2007 el fons de maniobra era negatiu, en l'exercici 2010 va arribar a 1,16 M€ negatiu, i en el 2011 va disminuir fins a 0,64 M€ negatiu, a causa, entre altres raons, d'una transferència de capital del CCB, de 0,52 M€. Les raons principals van ser el deute amb REGESA pel pagament ajornat i vençut de la compra dels edificis, 0,51 M€ a 31 de desembre del 2011, i l'elevat pes del deute a curt termini amb les entitats financeres per la compra dels edificis, d'aproximadament 0,30 M€ anuals.

El detall de les transferències atorgades pel CCB per a l'activitat ordinària de la Fundació és el següent:

Quadre 40. Transferències rebudes del CCB

Concepte	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011	Total
Transferències corrents	60.300	0	50.000	0	0	0	110.300
Transferències de capital	0	260.000	500.000	250.000	150.000	519.147	1.679.147
Total	60.300	260.000	550.000	250.000	150.000	519.147	1.789.447

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

En l'anàlisi del Compte de resultats s'ha observat que la Fundació no cobria les despeses amb els ingressos de les activitats ordinàries, i per això van ser necessàries les aportacions que cada any va fer el CCB. D'altra banda, com s'ha posat de manifest en la fiscalització, la Fundació estava suportant despeses que no li corresponien atès que no s'estaven repercutint totes les despeses pagades per compte dels llogaters. Aquesta manca de control va fer que els rebuts de lloguer no cobrissin les despeses.

El 26 de gener del 2012, en previsió d'una hipotètica liquidació de la Fundació, el Patronat va aprovar la modificació dels estatuts per ampliar les entitats beneficiàries del romanent patrimonial en una possible liquidació, a altres fundacions, a entitats sense ànim de lucre amb finalitats anàlogues, o a entitats públiques.

El 25 de febrer del 2013 la Fundació i REGESA van convocar una licitació pública per transmetre el dret de superfície dels habitatges de protecció oficial de la Fundació i dels aparcaments de REGESA construïts sota les finques objecte de licitació. El 21 de març del 2013 s'adjudicà la venda a Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, SAU per 9,58 M€, i el 15 de juliol del 2013 el Patronat acordà la dissolució de la Fundació.

Finalment, l'11 de febrer del 2014 es van elevar a públics els acords del Patronat del 29 de gener del 2014, d'aprovació dels comptes formulats per l'òrgan liquidador i d'adjudicació del patrimoni romanent resultat del producte obtingut en la transmissió de les finques, 1,76 M€ al CCB, que ho transferiria a REGESA per a la construcció de la promoció Reina Amàlia.

6.5. CONCLUSIONS

6.5.1. Observacions

Al llarg d'aquest volum s'han assenyalat les observacions que es desprenen de la fiscalització realitzada sobre la gestió comptable i les despeses, la contractació i els convenis de la Fundació durant el període 2005-2011. En aquest apartat se'n destaquen les més significatives.

Aspectes generals

1. La Fundació no va ser un bon instrument per gestionar els 298 habitatges de protecció oficial, a causa de la manca de finançament adequat per la compra dels edificis i per una gestió poc acurada de l'activitat de lloguer d'habitatges que s'ha posat de manifest: pel que fa als ingressos, en la manca de repercussió en els rebuts a cobrar, de tots els possibles conceptes previstos, i pel que fa a les despeses en la manca d'un control efectiu de les despeses de manteniment i reparació dels edificis que, a més, s'han realitzat sense cap vincle contractual ni procediment de contractació.

El 21 de març del 2013 s'adjudicà la venda dels 298 habitatges a la societat Colón Viviendas, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, SAU per 9,58M€, i el 15 de juliol del 2013 el Patronat acordà la dissolució de la Fundació. L'11 de febrer del 2014 es van elevar a públics els acords del Patronat del 29 de gener del 2014, d'aprovació dels comptes formulats per l'òrgan liquidador i d'adjudicació del patrimoni romanent resultant de la transmissió de les finques, 1,76M€ al CCB, que ho havia de transferir a REGESA per la construcció de la promoció Reina Amàlia (vegeu l'apartat 6.4).

2. La Fundació prestava serveis addicionals de caràcter residual com la gestió de la Borsa jove d'habitatge i el Programa de mediació per al lloguer social en el municipi de Sant Adrià de Besòs, pels quals rebia una compensació econòmica. En el primer cas, aquesta compensació no cobria els costos de la prestació i en el segon cas la Fundació no va calcular si aquests ingressos cobrien les despeses que generava l'activitat (vegeu l'apartat 6.2.3.2). També gestionava el Fons de garantia al lloguer sense rebre compensació econòmica pel servei prestat i sense calcular el cost que aquesta activitat li representava (vegeu l'apartat 6.2.2.10).
3. Tota la gestió vinculada al cobrament dels lloguers i al pagament de les despeses vinculades la feia un administrador de finques. La selecció dels arrendataris la feia, en virtut de la normativa vigent, el Consorci d'Habitatge de Barcelona (vegeu els apartats 6.1.2.1 i 6.2.3.1).

Gestió comptable i despeses

4. La Fundació no va retre els comptes del 2009 al Protectorat, tot i estar aprovats pel Patronat el 16 d'abril del 2010. Pel que fa al pressupost, mancava l'aprovació del de l'exercici 2005, i la remissió al Protectorat del de l'exercici 2006 (vegeu l'apartat 6.1.3).⁷
5. El 21 de maig del 2004, el Patronat va facultar el president i el tresorer perquè, indistintament, i sense límit, poguessin gestionar els comptes corrents i disposar dels seus fons. La signatura única i il·limitada per a la disposició dels fons dels comptes bancaris és una debilitat important de control intern (vegeu l'apartat 6.2.2.4).
6. S'ha comprovat que en l'exercici 2010 el tresorer va ordenar transferències de fons de la Fundació als seus comptes particulars, sense documentació suport ni motivació econòmica, per 19.500€. Posteriorment, en el mateix exercici, va retornar 28.500€. Aquests fets podrien ser perseguits administrativament i judicialment. Aquesta afirmació es fa respecte a la possible existència d'indiscrecions de responsabilitat, ja que l'apreciació únicament correspon a la jurisdicció competent (vegeu l'apartat 6.2.2.4).

7. Text modificat arran de les al·legacions rebudes.

7. La gestió comptable de la Fundació va patir diverses disfuncions generades, principalment, per la manca d'uns circuits adequats de control i comptabilització de les seves activitats, i per la manca d'un registre complet d'arrendataris.

En l'exercici 2011, quan la comptabilitat va passar a mans del personal de la Fundació, supervisat pels tècnics del CCB, es van trobar irregularitats provinents d'anys anteriors que es van corregir en la comptabilitat de l'exercici 2011 i que van suposar pèrdues de 28.795 €.

8. Les incidències detectades en la comptabilització de la compra dels edificis són les següents (vegeu l'apartat 6.2.2.1):

- La Fundació va comptabilitzar els drets de superfície cedits gratuïtament per l'Ajuntament de Barcelona a REGESA, per 0,23 M€, mentre que aquests drets ja formaven part del preu de venda dels edificis i, per tant, ja estaven inclosos dins l'Immobilitzat material. Per tant, l'actiu i el passiu estaven sobrevalorats en 0,23 M€.
- La comptabilització dels quatre edificis es va fer en el moment de l'escriptura i no en el moment del contracte de compravenda, per la qual cosa l'actiu a 31 de desembre del 2006 i 2007 es trobava infravalorat en 3,64 M€ i en 9,64 M€, respectivament, i el benefici dels exercicis 2006, 2007 i 2008 estava sobrevalorat en 21.143 €, 92.239 € i 32.796 €, respectivament, per la manca de dotació a l'amortització dels edificis.

9. Com a resultat del treball de depuració dels saldos comptables realitzat pel CCB, es van detectar fiances no comptabilitzades a 31 de desembre del 2011; en concret, 44.704 € de fiances a pagar, 41.567 € de fiances a cobrar i 17.925 € de fiances a cobrar de REGESA. Aquestes diferències detectades en l'exercici 2011, i la manca de registres informàtics, posen de manifest una greu manca de control intern en aquesta àrea i han fet que la Sindicatura no hagi pogut validar la integritat dels saldos a 31 de desembre dels exercicis fiscalitzats (vegeu l'apartat 6.2.2.2).

10. La Fundació no ha facilitat les liquidacions d'IVA dels exercicis 2006-2008 ni els rebuts d'IBI dels exercicis 2006 i 2007 (vegeu l'apartat 6.2.2.9 i 6.2.3.5).

11. Quant als ingressos per lloguers, s'han posat de manifest diverses incidències com ara la manca de repercussió de l'IBI i de l'increment de l'IPC en els rebuts de lloguer del 2010 de dues promocions i la repercussió insuficient d'aquest en els rebuts mensuals del 2009 i del 2010, que va suposar un dèficit aproximat de 15.000 € i de 10.675 €, respectivament, i la manca d'actualització de la quota complementària per les despeses dels exercicis 2009 i 2010, que va suposar un dèficit aproximat de 25.000 € i de 54.000 €, respectivament (vegeu el quadre 28 de l'apartat 6.2.3.1).

12. En els expedients de pròrroga dels contractes no hi havia constància que es continuessin mantenint les condicions del llogater per accedir a un pis de protecció oficial. Així mateix, no s'actualitzaven les fiances a partir dels imports actualitzats de la renda mensual, en contra de l'article 36.3 de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, ni es feia el canvi de nom de les fiances de REGESA (vegeu el quadre 29 de l'apartat 6.2.3.1).
13. No hi havia documentació sobre la liquidació amb l'arrendatari on es detallés l'import de la fiança a retornar, els subministraments pendents de pagament i/o els desperfectes dels habitatges, ni hi havia la signatura de l'arrendatari de conformitat amb aquesta liquidació i de la devolució de la garantia complementària. Així mateix, pel 73,7% de les fiances retornades per la resolució de contractes, manca qualsevol tipus de documentació que permeti comprovar que a l'arrendatari se li hagi retornat la fiança o la liquidació d'aquesta (vegeu el quadre 29 de l'apartat 6.2.3.1).
14. En les despeses de personal s'ha observat que no existien expedients de contractació de personal; que en l'exercici 2009 la massa salarial en termes homogenis es va incrementar un 4,1%, per sobre del límit del 3,0% que establia la Llei de pressupostos de l'esmentat exercici, i s'han trobat també diverses incidències respecte del tresorer quant a dietes i retribucions extraordinàries (vegeu l'apartat 6.2.3.4).
15. A partir de l'exercici 2008, el servei d'administració de finques, el servei de neteja i les reparacions s'haurien d'haver contractat seguint les instruccions internes de contractació, tal com estableix l'article 175 de la LCSP (vegeu l'apartat 6.3.1.3).

